

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr.:	VO/1666/2023
	Status:	öffentlich
	Datum:	15.12.2023
Dezernat:	IV	
Fachdienst:	61 - Stadtplanung und Denkmalschutz	
Sachbearbeitung:	Michelsen, Rose	

Beratungsfolge		
Gremium:	Zuständigkeit	Sitzung ist
Magistrat	Erörterung	nichtöffentlich
Bau- und Mobilitätsausschuss	Erörterung	öffentlich
Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung	öffentlich

Städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich Beltershäuser Straße „Ab in den Süden“ Leben, Wohnen und Arbeiten an der Beltershäuser Straße

Beschlussvorschlag

Die städtebauliche Rahmenplanung für den Bereich Beltershäuser Straße wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Sie stellt die planerische Grundlage für die baulich-räumliche Entwicklung des Rahmenplangebietes dar.

Sachverhalt

Stadträumliche Lage:

Das Rahmenplangebiet befindet sich südöstlich der Kernstadt und stellt den Übergang der Stadtteile Richtsberg und Cappel dar. Zentrales Element des Gebietes und gleichzeitig die Trennlinie zwischen den beiden Stadtteilen ist die als Landesstraße klassifizierte Beltershäuser Straße (L 3125), die in ost-westlicher Richtung durch das Rahmenplangebiet verläuft.

Das Gebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Cappeler Straße und die Marburger Straße im Westen, durch den Damaschkeweg im Norden, die Straße Am Köppel im Osten sowie südlich durch die Neue Straße bzw. die Bebauung im östlichen Teil der Rentmeisterstraße.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 30 ha.

Anlass und zeitlicher Ablauf:

Im Dezember 2020 wurde zwischen dem Kreisausschuss des Landkreises Marburg-Biedenkopf und dem Magistrat der Universitätsstadt Marburg eine Verwaltungsvereinbarung zur gemeinsamen Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Bereich Beltershäuser Straße abgeschlossen. Der Vereinbarung vorausgegangen war ein abgeschlossener „Letter of Intent“ zwischen beiden Parteien vom Juli 2020. Der damalige Planungsbereich in Größe von 29,5 ha entspricht im Wesentlichen den Abgrenzungen der vorliegenden Rahmenplanung. Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich lediglich um die Freifläche „Garagenhof“ im Bereich Damaschkeweg erweitert. Zielsetzungen der Vereinbarung sind die Initiierung einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Beltershäuser Straße und in den umgebenden Teilbereichen der Stadtteile Marburg-Cappel und Marburg-Richtsberg. Neben der Unterbringung von Behörden und sonstigen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen soll die Etablierung von zusätzlichen Wohnstandorten ermöglicht werden. Beide Vertragsparteien bekennen sich zu der städtebaulichen Leitidee der Innenentwicklung und sehen in dem Plangebiet maßgebliche Potenziale für neue Bauflächen. Weiterhin wird angestrebt, den heterogen ausgeprägten Stadtrandbereich mit seiner dominanten Verkehrsfunktion künftig stärker in den urbanen Bebauungszusammenhang („Tor zur Stadt“) auszurichten. Darüber hinaus ist es ein Ziel, die Barrierewirkung der Beltershäuser Straße durch verkehrlich-bauliche Maßnahmen zu mindern und die Durchlässigkeit des Stadtraums zu verbessern.

Am 29. Januar 2021 wurde der Beschluss zur Erarbeitung eines Rahmenplanes von der Stadtverordnetenversammlung Marburg gefasst und am 11. Mai 2021 fand die digitale Auftaktveranstaltung mit dem Oberbürgermeister Herrn Dr. Spies, Herrn Zachow, 1. Kreisbeigeordneter, und den beiden Ortsvorsteher*innen Fr. Lotz-Halilovic und Herrn Hesse statt. Zunächst wurde die Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg (SEG) mit der Bearbeitung der Rahmenplanung beauftragt. Die SEG musste jedoch aufgrund eines tragischen Todesfalls im Team Ende 2021 den Auftrag an die Stadt zurückgeben.

Im April 2022 konnte der Auftrag an das Büro Architektur und Städtebau, Bankert, Linker & Hubfeld aus Kassel (jetzt „ebene4“) vergeben werden.

Die vorliegende Rahmenplanung ist unter großer Beteiligung der Öffentlichkeit und in enger Zusammenarbeit der Stadt Marburg und des Landkreises Marburg-Biedenkopf mit dem beauftragten Planungsbüro entstanden. Die einzelnen Beteiligungsschritte werden in dem Abschnitt „Öffentlichkeitsbeteiligung“ aufgeführt und erläutert.

Inhaltliches Konzept:

Unter dem Motto „Ab in den Süden“ soll die Entwicklung des Rahmenplangebietes an die urbanen Strukturen des Südviertes und die städtebauliche Entwicklung vom Südbahnhof über die „Alte Molkerei“ sowie die Planungsbereiche Frauenbergstraße und Temmlerstraße bis zur Beltershäuser Straße anknüpfen. So soll eine Entwicklungsachse zwischen dem Südviertel bis zur Beltershäuser Straße entstehen, in der sich die neu entstehenden urbanen Strukturen wie an einer Perlenschnur aneinanderreihen.

Als Entwicklungsziele wurden in der Auftaktveranstaltung am 11. Mai 2021 folgende Punkte formuliert:

- Entwicklung eines nachhaltigen urbanen Stadtquartiers ohne konkurrierende Nutzungen und

- bestmöglicher Verzahnung mit den umliegenden Stadtgebieten,
- Verbindung mit den urbanen Strukturen der südlichen Kernstadt,
- Reduzierung der Trennwirkung der Beltershäuser Straße,
- Nutzung der Flächenpotenziale für neuen Wohnraum.

Der Rahmenplan besteht aus einer Vielzahl an städtebaulichen Maßnahmen die im gesamten Plangebiet verteilt sind. Grundsätzlich wird dem Nachhaltigkeitsziel der „Innen- vor Außenentwicklung“ gemäß § 1 BauGB entsprochen, um die Neuinanspruchnahme von Natur- und Landschaftsflächen zu reduzieren.

„Rückgrat“ der künftigen Entwicklung ist die Beltershäuser Straße, die als bislang trennende Achse perspektivisch zur baubestandenem, für alle Verkehrsteilnehmer*innen gut nutzbaren und komfortabel querbaren „Beltershäuser Allee“ transformiert werden soll.

Verschiedene Bereiche sind als Potenzialflächen für eine bauliche Entwicklung herausgearbeitet worden. Hier ist beispielhaft der „Quartiersbaustein Beltershäuser Straße“ zu nennen. Auf der jetzigen Stellplatz-, Bolzplatz- und Brachfläche östlich der Kreisverwaltung wird ein gemischtes Quartier mit den Bausteinen Büro, Verwaltung, Dienstleistungen und Wohnen mit einem zur Beltershäuser Straße orientierten Mobilitätshub vorgeschlagen. Als Eingang in das neue Stadtviertel ist die Anlage eines Quartiersplatzes vorgesehen, der durch die geplante Bebauung räumlich gefasst werden soll und gleichzeitig durch mögliche Angebote in den Erdgeschosszonen wie Café, soziale Anlaufstellen oder Dienstleistungen belebt werden kann.

Weitere Potenzialflächen im Bereich Raiffeisenstraße, Rentmeisterstraße oder am Damaschkeweg bieten neben baulichen Entwicklungsmöglichkeiten Raum für freiraumplanerische Entwicklungen. Ein für das Freiraumangebot wichtiges Element ist die Schaffung eines „Grünen Loops“, der zur Verbindung vorhandener und zu ergänzender kleinerer Grünbereiche und Aufenthaltsflächen dient und gleichzeitig Querungsmöglichkeiten über die Beltershäuser Straße definiert.

Die Zielsetzung der Stadt Marburg, bis 2030 klimaneutral zu sein, zeigt sich in allen Handlungsfeldern und den vorgeschlagenen Planungsansätzen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat die „Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie zur klimaneutralen und klimawandelangepassten Flächennutzung“ (VO/0785/2022) am 30. September 2022 beschlossen. Diese definieren den zukünftigen Rahmen für städtebauliche Entwicklungen und sind entsprechend in die vorliegende Rahmenplanung eingeflossen.

Aus den übergeordneten Planungen und Handlungsansätzen wurden folgende Maßnahmen für den Rahmenplan abgeleitet:

- Förderung gemischter Nutzungsstrukturen und kompakter Siedlungsstrukturen.
- Reduzierung des Energiebedarfs und Nutzung erneuerbarer Energien.
- Sicherung und Verbesserung der thermischen Situation.
- Verkehrs-/Mobilitätsplanung zugunsten der Verkehrsarten des Umweltverbundes.

Im Kapitel 07 der Rahmenplanung „Klimaschutz und -anpassung“ wird ausführlich auf die Behandlung dieses Themas eingegangen.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Mit dem Auftakttermin am **11. Mai 2021** wurden die Zielsetzungen und Grundlagen zur Erarbeitung einer Rahmenplanung für den Bereich Beltershäuser Straße das erste Mal der Öffentlichkeit präsentiert.

Im **Juni/Juli 2021** fanden eine Online-Befragung der Mitarbeitenden der Kreisverwaltung Marburg-Biedenkopf und eine Abfrage der Bedürfnisse der Jugendlichen im Rahmenplangebiet statt. Ziel war es, die spezifischen Interessen und Bedarfe aus Sicht der Mitarbeitenden zu erfassen sowie die Einschätzung der vorhandenen Spiel- und Sportflächenangebote und die genutzten Wegebeziehungen aus Sicht der Jugendlichen abzufragen.

Am **17. September 2021** wurde ein Stadtteilspaziergang durch das Rahmenplangebiet angeboten. Ziel des Spaziergangs war es, Bürger*innen und Fachleute zusammenzubringen, um vor Ort Ideen und Anregungen auszutauschen. Über 50 interessierte Menschen gingen, aufgeteilt in drei Gruppen, durch das Plangebiet und konnten sich an insgesamt sechs Zwischenstationen informieren und Ihre Wünsche und Ideen vortragen.

Im Zeitraum vom **17. September bis zum 25. Oktober 2021** fand zusätzlich eine Onlinebefragung in Form eines „Crowdmapping“ statt. Bürgerinnen und Bürger konnten ihre Vorschläge auf einer interaktiven Karte einbringen und zudem die eingegangenen Vorschläge unterstützen und kommentieren.

Am **01. Juni 2022** fand eine Bürgerversammlung zu den Planungen für die städtebauliche Entwicklung im Marburger Süden statt. Hierbei wurde auch auf die Erarbeitung der Rahmenplanung Beltershäuser Straße eingegangen und die Entwicklungsziele vorgestellt.

Am **28. Januar 2023** wurde in den Räumlichkeiten der Bundesvereinigung Lebenshilfe in der Raiffeisenstraße eine Perspektivenwerkstatt durchgeführt. Hier waren interessierte Marburger*innen gefragt und alle, die in dem Gebiet leben, arbeiten, oder unterwegs sind. Ziel des halbtägigen Workshops war es, die bisherigen Erkenntnisse und die Ziele und Anforderungen für das Quartier vorzustellen und zur Diskussion zu stellen, um darauf aufbauend Zukunftsperspektiven für verschiedene Schwerpunktbereiche (Lupenräume) zu erarbeiten. Abschließend verständigten sich die Teilnehmenden auf wichtige Zielsetzungen und Themen als Essenz der Werkstatt und Grundlage für den Rahmenplan. Als wichtigste Themen wurden die Verknüpfung der beiden Stadtteile durch Aufhebung der Trennwirkung der Beltershäuser Straße und die Schaffung von qualitätsvollen Aufenthaltsorten herausgearbeitet. Das Quartier soll, so der Wunsch, unter Einbeziehung der sozialen Infrastruktur als Wohnstandort weiterentwickelt werden. Wichtig war den Teilnehmenden, dass der Beteiligungsprozess auch nach der Perspektivenwerkstatt fortgeführt wird.

Zur Nachvollziehbarkeit der eingebrachten Ideen und Anregungen aus den verschiedenen Beteiligungsschritten werden die Hinweise der Teilnehmenden in einer separaten Tabelle in der Rahmenplanung, geordnet nach Themenbereichen, aufgelistet und konkreten Maßnahmen des Rahmenplans zugeordnet. Anregungen, die nicht umgesetzt werden können, wurden mit einer kurzen Begründung versehen. Siehe hierzu Kapitel 09 der Rahmenplanung „Anregungen aus der Beteiligung“.

Umsetzung

Die Rahmenplanung stellt als sogenannte „informelle Planung“ kein Planungsrecht im Sinne des Baugesetzbuches dar, aber durch den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entfaltet sie selbstbindenden Charakter. Durch die Selbstbindung dient die Rahmenplanung in nachfolgenden Verfahren, wie z.B. bei Bebauungsplanaufstellungen, als abwägungsrelevante, planerische Grundlage. Die städtebaulichen Aussagen und konzeptionellen Planungsinhalte des Rahmenplans haben Leitbild- und Zielfunktion und ermöglichen eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Plangebiets und seiner Teilräume.

Ein Schlüsselprojekt der gesamten Entwicklung ist die Transformation der „Beltershäuser Straße“ zur „Belterhäuser Allee“. Um bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im direkten Bereich der Beltershäuser Straße schaffen zu können, bedarf es eines Umbaus der Landesstraße mit hohem Verkehrsaufkommen zu einer verträglichen und städtebaulich gut gestalteten innerörtlichen Stadtstraße für alle Straßenraumnutzungen von Pkw bis Zufußgehen.

Die einzelnen Quartiersbausteine können unabhängig voneinander umgesetzt werden. Zur Realisierung und zur planungsrechtlichen Absicherung der einzelnen Bausteine ist bis auf Ausnahmen zunächst die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

In der Rahmenplanung wird eine Priorisierung der Realisierungsphasen vorgeschlagen. Als erster Baustein wird die Umgestaltung und Aufwertung der Freifläche Garagenhof am Damaschkeweg vorgeschlagen. Die Neugestaltung der Fläche wurde bereits im Beteiligungsprozess „Stadtlabor Richtsberg“ thematisiert und eine Umsetzung ist ohne vorherige Bebauungsplanung möglich.

Neben der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für eine Umgestaltung der Beltershäuser Straße, als Voraussetzung für eine Aufhebung der derzeitigen „Bauverbotszone“ entlang der Landesstraße, wird der „Quartiersbaustein Beltershäuser Straße“ mit hoher Priorität belegt.

Letztendlich muss in der Stadt Marburg ein Abwägungsprozess erfolgen, in welcher Reihenfolge die Umsetzung der Rahmenplanung erfolgen soll.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss der Rahmenplanung bewirkt keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Für die Erstellung von Bebauungsplänen inklusive der begleitenden Untersuchungen und fachlichen Gutachten zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechts sind entsprechende Haushaltsgelder vorzusehen. Da Umsetzungszeitraum, Planungsumfang und mögliche vertragliche Regelungen zur Erstellung von Bebauungsplänen derzeit nicht absehbar sind, kann zu einer möglichen finanziellen Auswirkung keine Aussage getroffen werden.

Dr. Michael Kopatz

Stadtrat

Anlage/n

1 Rahmenplanung_Beltershaeuser_Strasse_Ir