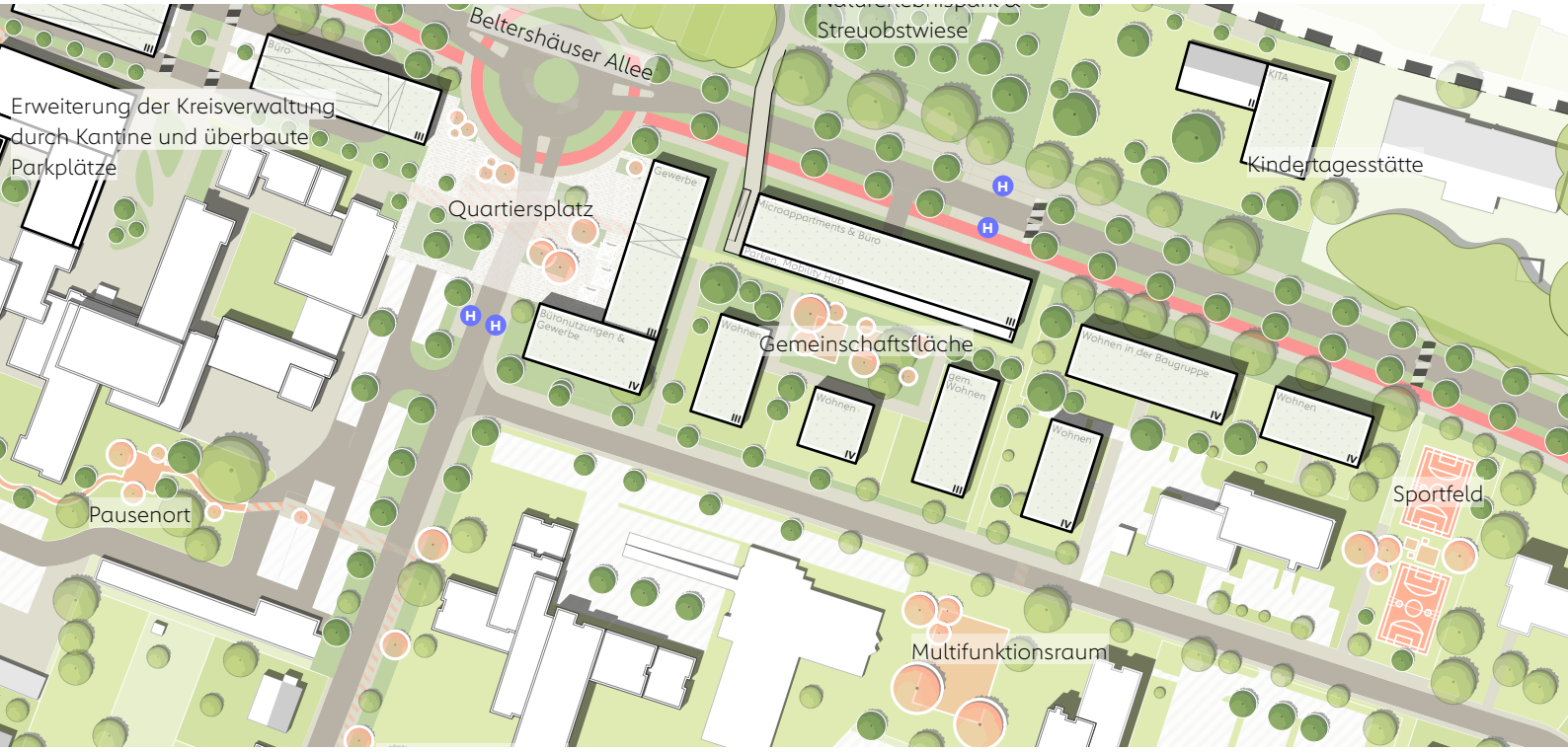
MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Städtebauliche Rahmenplanung „Beltershäuser Straße“



ebene
architektur und städtebau

Impressum

Städtebauliche Rahmenplanung Beltershäuser Straße

Auftraggeberin:

Magistrat
der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz
Barfüßerstraße 11
35037 Marburg
www.marburg.de

Bearbeitung:

ebene 4 architektur und städtebau
Am Alten Sudhaus 6
34119 Kassel
www.ebenevier.de

Michael Linker
Sebastian Stürzel
Luca Bruns
Jutta Linker

Marburg, November 2023

Inhaltsverzeichnis

01	Einleitung	4
02	Ausgangssituation	10
03	Beteiligungsprozess	20
04	Bestandsanalyse	26
05	Konzeptansatz	40
06	Rahmenplan Beltershäuser Straße	44
07	Klimaschutz und -anpassung	58
08	Vertiefungsbereiche (Lupen)	64
09	Anregungen aus der Beteiligung	78
10	Weitere Schritte	88

01 Einleitung

„Ab in den Süden" *– Leben, Wohnen und Arbeiten an der Beltershäuser Straße:*
Im nördlichen Bereich Cappels im Übergang zum Richtsberg soll entlang der Beltershäuser Straße ein urbanes Stadtgebiet mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität entstehen. Es verbindet den Unteren Richtsberg und Cappel.

Ziel ist es zudem, klimafreundliche Mobilitätsangebote zu schaffen.
Rahmenplanung und Beteiligung sind ein gemeinsames Projekt der Stadt Marburg und des Landkreises Marburg-Biedenkopf. Im Zuge der Beteiligung entstand der Slogan „Groß – Grün – Gemeinsam!" als Motto für die anstehende Quartiersentwicklung.

Abb. 1: Abgrenzung des Rahmenplangebiet

Plangebiet

Das Gebiet des Rahmenplans an der Beltershäuser Straße umfasst mit einer Fläche von rund 29 ha den nordwestlichen Bereich des Stadtteils Cappel sowie einen Teilbereich im Süden des Stadtbezirks Unterer Richtsberg. Das Gebiet wird im Wesentlichen begrenzt durch die Cappeler Straße und die Marburger Straße im Westen, durch den Damaschkeweg im Norden und die Straße Am Köppel im Osten sowie südlich durch die Neue Straße bzw. die Bebauung im östlichen Teil der Rentmeisterstraße. Das Gebiet liegt südöstlich der Kernstadt und stellt den Übergang des Stadtteils Cappel in Richtung Richtsberg dar. Dieser Stadtbereich ist ein beliebter Wohnstandort im Marburger Süden.
Für das Rahmenplangebiet sind neben dem Wohnen insbesondere vielfältige Verwaltungsnutzungen (Landratsamt/Kreisverwaltung, Polizeidirektion, Hessen Mobil und weitere Institutionen) prägend.
Das zentrale Element des Gebiets ist die Beltershäuser Straße, die mit ihrer signifikanten Straßenraumbreite Potenzial bietet für eine künftige Umwandlung zur Stadtstraße mit Allee-Charakter und mehr Fläche für Grün, zu Fuß Gehende und Radfahrende bereitstellen kann, als es gegenwärtig aufgrund des derzeitigen Straßenausbaus der Fall ist.
Neben den Möglichkeiten der baulichen Entwicklung im Bestand durch Aufstockung, Umbauten und Ergänzungsbauten, ist die Aktivierung und Nutzung vorhandener Potenzialflächen im Plangebiet von großer Bedeutung. Hierdurch sollen künftig das Wohnungsangebot, die Wohnungsvielfalt und die Grünflächen- und Wohnumfeldqualität verbessert werden. Auch die Stärkung und der Ausbau von Wegeverbindungen, Querungsmöglichkeiten und Aufenthaltsräumen sind wichtige Elemente der künftigen Entwicklung, ebenso wie die Schaffung umweltfreundlicher und zukunftsfähiger Mobilitätsangebote.

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung werden Entwicklungsoptionen aufgezeigt und wichtige Handlungsansätze für die künftige Gebietsentwicklung benannt. Der Schwerpunkt liegt auf baulichen, grünordnerischen und verkehrlichen Maßnahmen. Es wird ein Rahmen für weitere Planungen definiert, die zur Umsetzung der formulierten städtebaulichen Ziele dienen und für das räumlich abgegrenzte Gebiet in weiteren Planungsschritten konkretisiert werden müssen.

Wichtige Grundlage des Rahmenplans sind die Ergebnisse verschiedener Beteiligungsveranstaltungen mit der Öffentlichkeit und den Mitarbeitenden der Kreisverwaltung im Vorfeld sowie während der Erarbeitung der Rahmenplanung. Die Ergebnisse dieses kooperativen Prozesses sind in die Planung eingeflossen. Hierdurch stellt der städtebauliche Rahmenplan einen mit der Öffentlichkeit diskutierten Handlungs- und Orientierungsrahmen für künftige Maßnahmen dar und ist wichtige Entscheidungshilfe bei künftigen Planungsprozessen, die hierdurch transparenter und verständlicher gemacht werden.

Die städtebaulichen Aussagen der vorliegenden Rahmenplanung sind in Teilen bereits konkret für einzelne Grundstücke, Verkehrsflächen und öffentliche Räume dargestellt. Hieraus lässt sich aber keine unmittelbare rechtliche Wirkung im Sinne eines Baurechts ableiten. Der Rahmenplan ist daher eine informelle Grundlage, die jedoch durch formelle Beschlussfassung eine Selbstbindung der Verwaltung entfaltet, so dass die formulierten Ziele und Eckpunkte zur Vorbereitung, Unterstützung und Vorabstimmung künftiger formeller Planverfahren dienen. Zudem können durch die Planaussagen frühzeitig mögliche Konflikte, Betroffenheiten und Abstimmungserfordernisse aufgezeigt werden und Maßnahmen zur Konflikt-Vermeidung in die weitere Planung einfließen.

Abb. 2: Räumliche Einordnung im Stadtgebiet

Räumliche Einordnung

Der Untere Richtsberg und Cappel sind zwei Stadtteile im süd-westlichen Stadtgebiet der Universitätsstadt Marburg, getrennt durch die öffentliche Verkehrsfläche der Beltershäuser Straße, welche aktuell als Landesstraße in der Baulastträgerschaft von Hessen Mobil liegt. Damit verbunden besteht eine Bauverbotszone, so dass u. a. Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m nicht zulässig sind.

Der untere Richtsberg wurde als Teil des Richtsbergs gemäß Stadtverordnetenbeschluss von 1963 zur Befriedigung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum bis in die 1970er Jahre hinein auf dem ehemaligen Waldgebiet im Süd-Osten Marburgs geplant und errichtet. Cappel wurde zum ersten Mal im Jahr 1138 oder 1139 in den Geschichtsbüchern erwähnt und im Zuge der hessischen Gebietsreform von 1974 in die Stadt Marburg eingemeindet.

Cappel liegt auf der östlichen Seite der Lahn im Süden der Stadt Marburg am Fuße des Frauenberg-Westhanges. Zusammen verfügen beide Stadtteile in ihrer Gänze über insgesamt ca. 8.900 Einwohner*innen (2017) – davon in Cappel ca. 6.700 und im Unteren Richtsberg ca. 2.200. Da das Plangebiet beide Stadteile nur teilweise umfasst, sind die Einwohnermeldedaten nicht komplett aussagekräftig. Es ist aber anzunehmen, dass die Bevölkerungsstruktur und Durchmischung dem Durchschnitt der Universitätsstadt Marburg entsprechen. Lediglich die Altersstruktur in Cappel ist im gesamtstädtischen Vergleich etwas höher – im Jahr 2016 waren 29,2 % der Bewohnenden über 58 Jahre alt (im Vergleich ist die Altstadt mit einem Anteil von nur 8,6 % der jüngste Stadtteil). Dahingegen lässt es sich annehmen, dass die Altersstruktur im Unteren Richtsberg etwas jünger ist.

„Ab in den Süden“

Unter dem Motto „Ab in den Süden“ ist die Zielsetzung der Universitätsstadt Marburg, mit dem Plangebiet an die urbanen Strukturen des Südviertels und die städtebauliche Entwicklung zwischen Südbahnhof und der Beltershäuser Straße anzuknüpfen. Mit der Machbarkeitsstudie zum „Südbahnhof“, den aktuellen Planungen zur „Alten Molkerei“, den Bebauungsplan-Verfahren „Franz-Tuczek-Weg /Cappeler Straße /Frauenbergstraße“ (Sparkasse) und „Temmlerstraße“ soll in Kombination mit der Rahmenplanung Beltershäuser Straße eine Entwicklungsachse zwischen dem Südviertel über den Südbahnhof bis zur Beltershäuser Straße entstehen. Die so entstehenden urbanen Strukturen sollen vom Südviertel über die Frauenbergstraße zur Beltershäuser Straße getragen werden.

Mit diesem Planungsansatz geht die Zielsetzung der Universitätsstadt Marburg einher, eine nachhaltige Entwicklung, preiswerten Wohnraum für alle Zielgruppen, verdichtete Bauweise für weniger Flächenversiegelung, Klimaneutralität bis 2030 und vielfältige, klimafreundliche und zukunftsfähige Mobilität zu erreichen.

02 Ausgangssituation

Cappel im Übergang zum Unteren Richtsberg, zwei Stadtbereiche mit gutem Wohn- und Arbeitsangebot im Süden der Universitätsstadt Marburg: Stadträumlich geprägt durch die Beltershäuser Straße mit ihrer trennenden Wirkung, wenigen Querungsstellen und hoher Lärmbelastung sowie einer eher funktionalen Stadteingangssituation, einer Vielzahl von sozialen und kulturellen Angeboten, prägenden Grünstrukturen. Der künftigen Entwicklung werden die übergeordneten zukunftsweisenden Leitlinien der Universitätsstadt Marburg zugrunde gelegt, um eine zeitgemäße, urbane und resiliente Entwicklung anzustoßen.

Abb. 3: Beltershäuser Straße, Blick von der Überführung in Richtung Westen

Abb. 4: Potenzialflächen im Bereich Am Lichtenholz/Raiffeisenstraße (Blick von der Beltershäuser Straße nach Süden)

Abb. 5: Landwirtschaftliche Fläche in der Rentmeisterstraße (Blick nach Osten)

Ausgangssituation

Planungsanlass

Gemäß Immobilienmarktbericht für die Stadt Marburg (Stand 2022) ist von einem anhaltenden hohen Bedarf an Wohnraum in der Universitätsstadt Marburg auszugehen, da die Nachfrage nach Wohnungen sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment weiterhin hoch ist und durch das vorhandene Angebot nicht gedeckt ist. Daher sollen mit der städtebaulichen Rahmenplanung Flächenpotenziale entlang der Beltershäuser Straße für die Schaffung neuer Wohnungen aufgezeigt und Optionen für eine nachhaltige Entwicklung des umliegenden Gebietes untersucht werden. Wesentliches Ziel ist die Weiterentwicklung des Siedlungsbestands zu einem urbanen Stadtquartier mit hoher Wohn- und Lebensqualität in Anknüpfung und als Weiterentwicklung bereits bestehender Qualitäten im Plangebiet.
Zudem stellt die Beltershäuser Straße derzeit eine Zäsur mit hoher Trennwirkung zwischen den Stadtteilen Cappel und Unterer Richtsberg dar, die es zukünftig durch eine bessere Vernetzung der beiden Stadtteile aufzuheben gilt.

Wichtiger Impulsgeber für die Planung ist die optionale Erweiterung der Kreisverwaltungsgebäude entlang der „Beltershäuser Straße“ und „Im Lichtenholz“. Nicht alle dort gelegenen kreiseigenen Flächen sollen künftig für diese Erweiterung in Anspruch genommen werden, so dass hier die Möglichkeit besteht, diese Flächen für eine künftige Wohnraumschaffung einzubeziehen. Um das Plangebiet städtebaulich aufzuwerten und für die Bürger*innen der Stadtteile Cappel und Unterer Richtsberg besser nutzbar zu machen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2021 folgenden Beschluss gefasst:
„Für den Bereich der Beltershäuser Straße mit dem nördlich und südlich angrenzenden Umfeld soll eine Rahmenplanung mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Bereitstellung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum mit breiter Bürger*innenbeteiligung erstellt werden.“ Neben der Untersuchung der Verträglichkeit zwischen vorhandenem und geplanten Wohnangebot sowie weiteren Nutzungen des Gebietes, soll der Rahmenplan eine innovative und nachhaltige Entwicklung städtebauliche Entwicklung darstellen sowie Möglichkeiten für umwelt- und klimafreundliche Mobilitätsangebote prüfen.

Zielsetzung für den erforderlichen Wohnungsbau ist es, sowohl bei neuem Wohnraum, als auch bei der Stärkung der bereits bestehenden Bebauung eine soziale Durchmischung durch verschiedene Wohnformen zu beachten, um eine hohe Lebens- und Wohnqualität für alle sozialen Gruppen zu schaffen. Diesen Überlegungen liegt u. a. der Beschluss zur Entwicklung des Marburger Konzeptverfahrens für gemeinschaftliches Wohnen vom 20.11.2020 zugrunde (Vergabe kommunaler Grundstücken oder Immobilien nach Konzept, nicht nach Höchstpreis) sowie der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur sozialen Wohnraumquote vom 31.03.2023, der für Wohnungsneubauten ab 10 Wohneinheiten (WE) eine Mietpreis- und Belegungsbindung von mindestens 30% der WE festlegt.

Übergeordnete Konzepte und Planungen

Im **Regionalplan Mittelhessen** (Stand 2010) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand ausgewiesen. Das Gebiet wird von einer Rohrfernleitung Bestand (Hochspannungsleitung) im Bereich Beltershäuser Straße in Ost-West-Richtung durchquert. Im Westen und Osten verlaufen Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen in Nord-Süd-Richtung, im Osten überlagert mit Vorranggebieten für Forstwirtschaft und als Regionaler Grünzug.

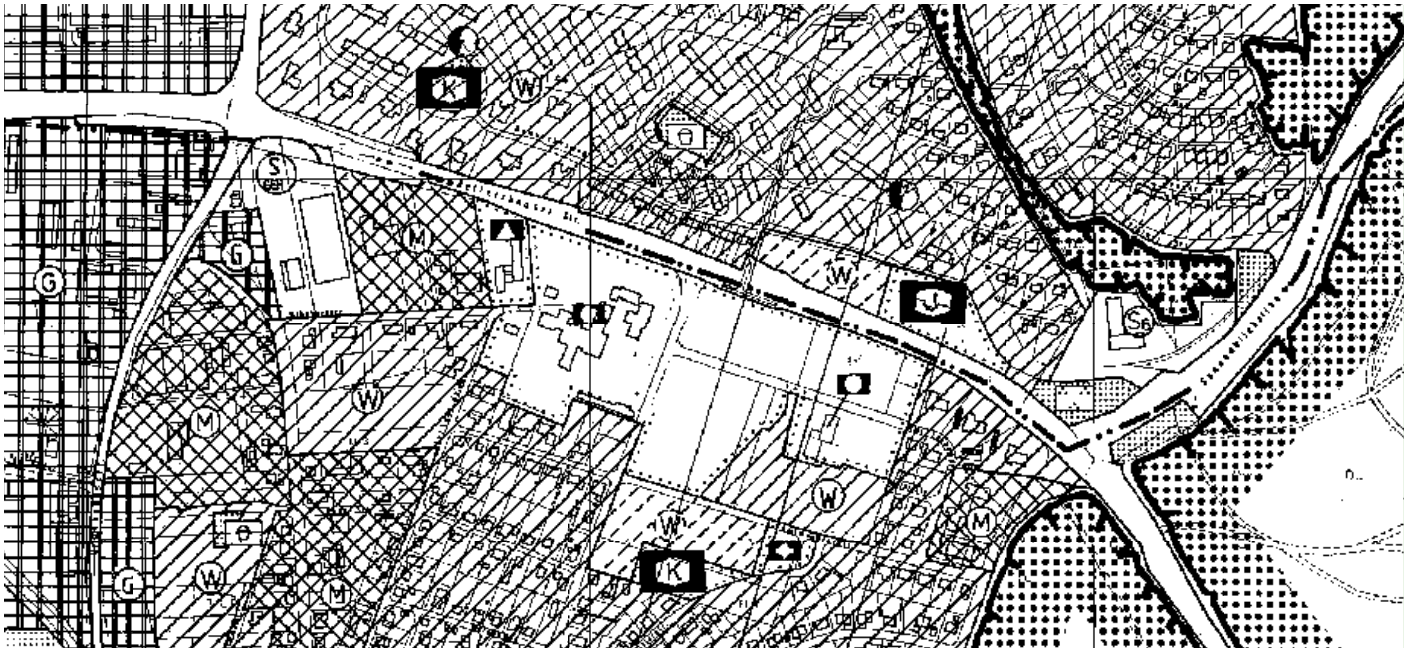


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

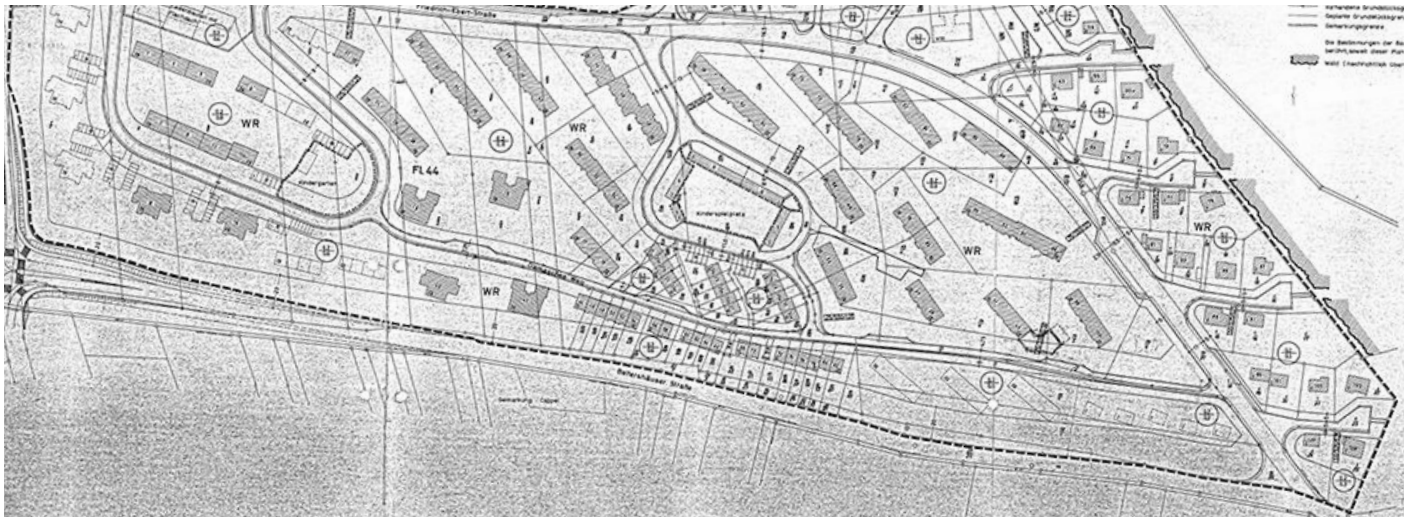


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 10-5 1. Änderung_C5_5F55 - Unterer Richtsberg

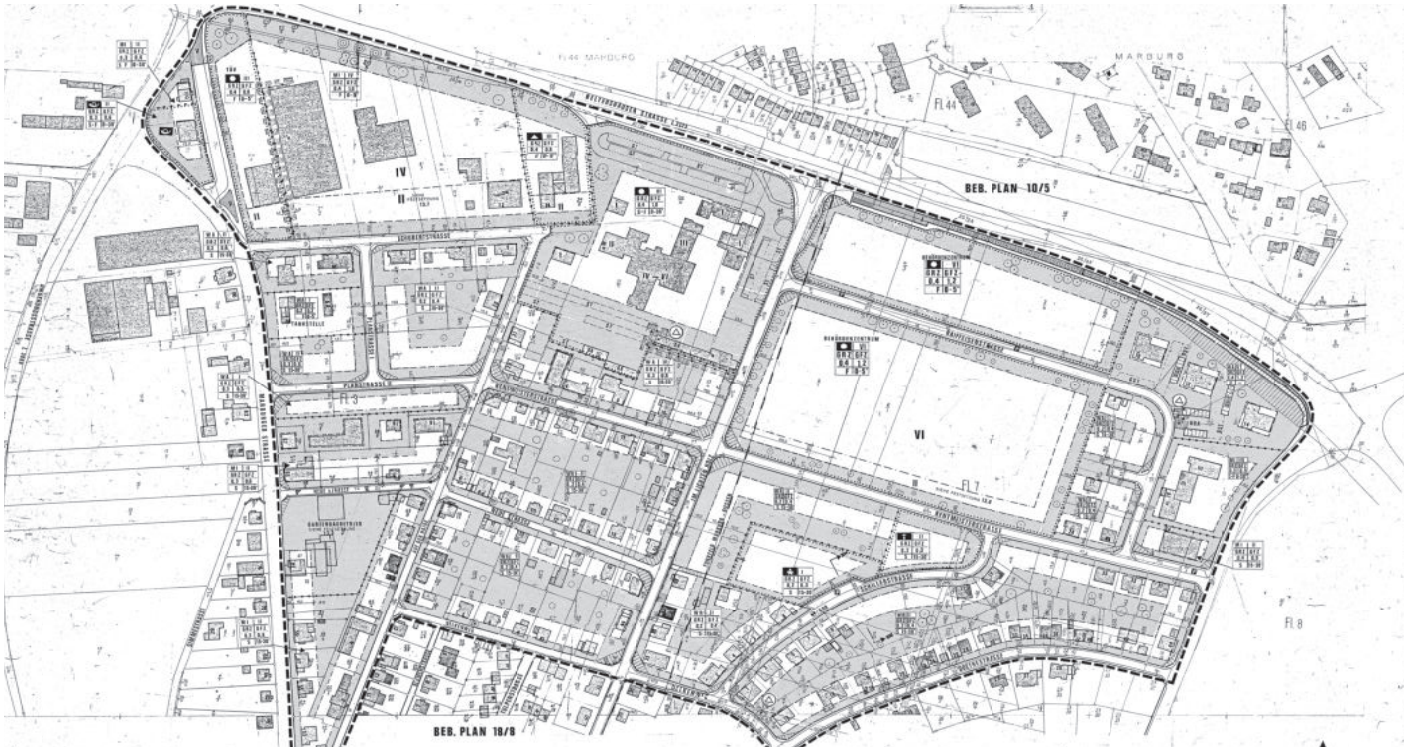


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 18-8 1. Änderung_C5_8403 - Cappel

Die Beltershäuser Straße ist als nicht (über-) regional bedeutsame Straße gekennzeichnet.

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan (FNP)** stammt aus dem Jahr 1984 und wurde zuletzt in 2019 geändert (s. Abb. 6). Die im Regionalplan für das Rahmenplangebiet ausgewiesenen „Siedlungsflächen Bestand" sind im FNP überwiegend als Wohnbauflächen (vorhanden) dargestellt, im Bereich der beiden landwirtschaftlichen Flächen als Wohnbauflächen (geplant) sowie (am westlichen und östlichen Rand) als gemischte Bauflächen. Die in Teilen unbebauten Verwaltungsflächen entlang der Beltershäuser Straße sind als Gemeinbedarfsflächen mit dem Nutzungszweck „Verwaltungsgebäude" dargestellt. Weitere Gemeinbedarfsnutzungen sind über das Gebiet verteilt gekennzeichnet (Kita, Schule, Jugendeinrichtung, kirchliche Nutzung). Der im nördlichen Rahmenplangebiet vorhandene Garagenhof im Damaschkeweg ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz" dargestellt, der Bereich der Nahversorgungseinrichtungen im Westen des Plangebiets als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel".

Das Rahmenplangebiet ist mit rechtsgültigen **Bebauungsplänen** abgedeckt (s. Abb. 7 und 8), die im Wesentlichen die ursprünglich angestrebte und nunmehr bestehende bauliche Situation planungsrechtlich wie folgt sichern:

Der seit 1964 rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des südlichen Richtsbergs setzt entlang des gesamten Verlaufs des Damaschkewegs reine Wohngebiete (WR) mit einer Mischung aus mehrgeschossiger Wohnbebauung in Zeilenbauweise und Reihenhausbebauung (zweigeschossig) sowie in Teilen auch Einzelhäuser (eingeschossig) fest. Für den Standort des Bewohnernetzwerkes für Soziale Fragen e.V. im Bereich Damaschkeweg/Friedrich-Ebert-Straße wurde der Bebauungsplan geändert, um diese soziale Nutzung zu ermöglichen („Jugend- und Sozialzentrum Damaschkeweg").
Der für die Flächen südlich der Beltershäuser Straße geltende Bebauungsplan aus dem Jahr 1977 setzt (abweichend von dem ursprünglich 1960 aufgestellten Bebauungsplan zur Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes) neben vorwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung in allgemeinen und reinen Wohngebieten insbesondere Mischgebiete und Flächen für Gemeinbedarf (Verwaltungsbauten/ Behördenzentrum) sowie mehrgeschossige Wohnbebauung (im östlichen Bereich der Raiffeisenstraße) fest.
Dieser weiterhin geltende Bebauungsplan wurde für Teilbereiche gemäß der im Bestand zwischenzeitlich vollzogenen Entwicklungen mehrfach geändert (Einzelhandel im nordwestlichen Teil des Plangebiets, Geschosswohnungsbau/verdichteter Wohnungsbau an der Rentmeisterstraße). Die Festsetzungen zur baulichen Entwicklung der Verwaltungsbauten sowie des Wohnungsbaus gelten auch für die im Rahmenplangebiet gegenwärtig nicht bebauten oder untergenutzten, jedoch weitestgehend bereits erschlossenen Flächen. Für den Fall einer wohnbaulichen Entwicklung dieser Flächen, insbesondere mit der Zielrichtung des Geschosswohnungsbaus, ist der rechtsgültige Bebauungsplan funktionslos und erfordert entsprechende Änderungen.
Für die auch künftig erforderliche Flächenbevorratung für Bürozwecke der Kreisverwaltung könnten gegenwärtig nicht überbaubare Flächen aktiviert werden, um auf den vorgehaltenen Flächen entlang der Beltershäuser Straße eine städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen. Auch eine Kombination von Verwaltungs-/Büronutzungen mit Wohnnutzungen sind denkbar und planungsrechtlich entsprechend zu sichern.

Abb. 9: Auszug aus dem Energiekonzept Richtsberg, Darstellung des solaren Potenzials der Dächer

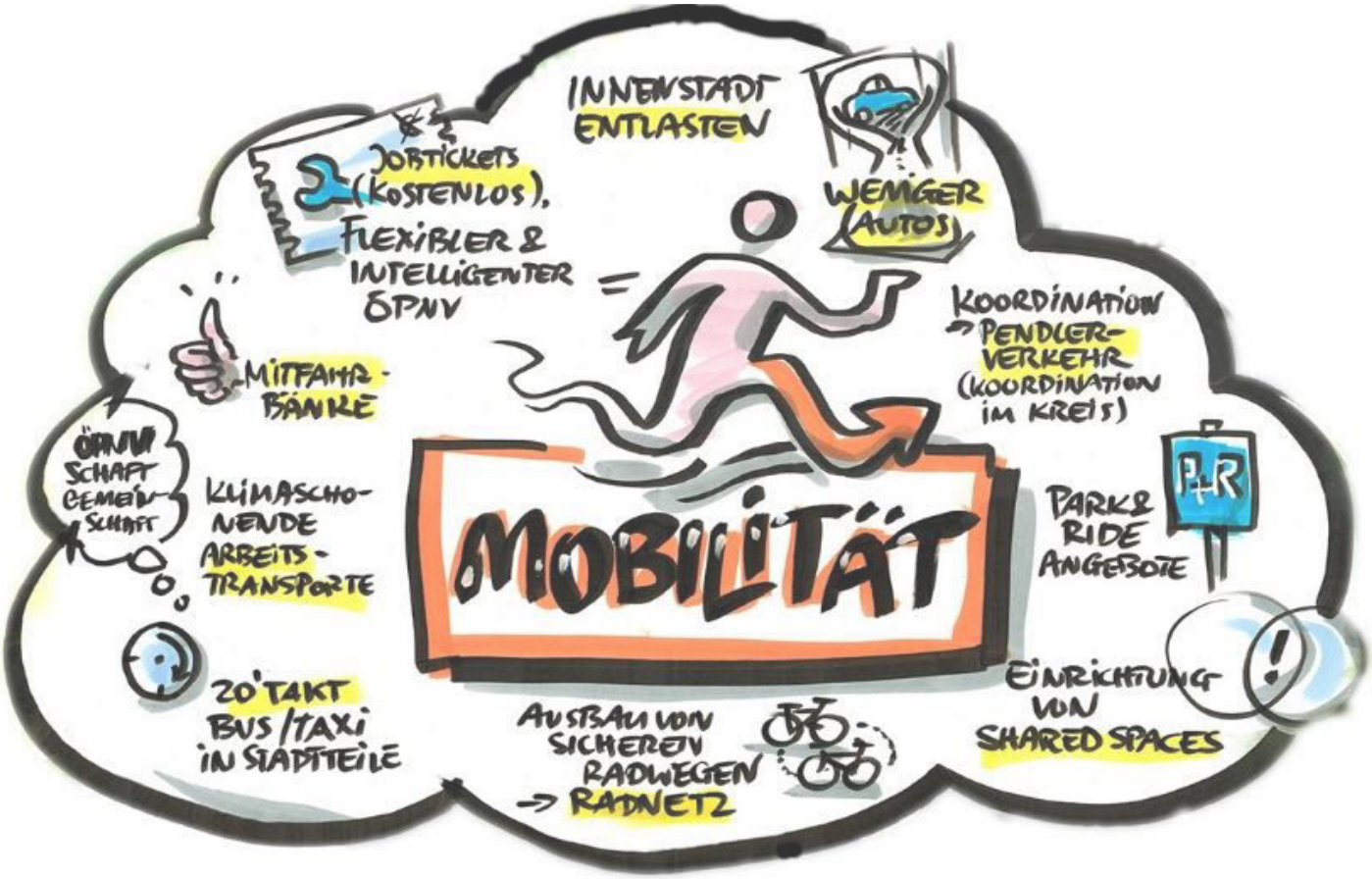


Abb. 10: Abbildung aus dem Klima-Aktionsplan 2030: Veranstaltungs-Recording zum Handlungsfeld Mobilität

Mit dem **Klima-Aktionsplan 2030** hat die Universitätsstadt Marburg im Jahr 2020 eine Grundlage geschaffen für die konkrete Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung des Ziels der Klimaneutralität in 2030. In den folgenden vier Handlungsfeldern werden – unterteilt in Ober- und Unterziele – im Rahmen eines breit angelegten und verstetigten Beteiligungsprozesses konkrete Maßnahmen zur Umsetzung benannt:

- Klimaneutrale, lokale Energieerzeugung, klimaneutral und sozialverträglich Bauen und Modernisieren
- Klimaneutrale Mobilität
- Unterstützung für die Stadtgesellschaft
- Klimaneutrale Flächennutzung

Um die formulierten Ziele zu erreichen, ist ein Zusammenwirken von Stadtverwaltung, Zivilgesellschaft, Wirtschaft und Wissenschaft sowie der Politik erforderlich. Der Klima-Aktionsplan 2030 basiert auf dem bereits in 2011 entwickelten integrierten Klimaschutzkonzept, das auf die Erfassung von Energieverbrauch und daraus resultierenden CO_2-Emissionen in der Stadt zielte. Zudem wurden seit 2013 sechs weitere Konzepte entwickelt, u. a. das Klimaschutz-Teilkonzept Erneuerbare Energien, das Klimaschutz-Teilkonzept klimafreundliche Mobilität und das Energiekonzept Richtsberg.
Eine Vielzahl der übergeordneten Zielsetzungen des Klima-Aktionsplans 2030 sind für das Rahmenplangebiet relevant und im Zuge der Entwicklung an der Beltershäuser Straße zu beachten, insbesondere Themen wie sozialverträgliches Bauen und Modernisieren sowie Energie und Mobilität. In besonderer Weise berührt das Handlungsfeld „Klimaneutrale Flächennutzungen" die städtebauliche Rahmenplanung, da hier Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung u. a. an die Folgen des Klimawandels für die Siedlungsfläche beschrieben werden. Danach hat „die Art der Flächennutzung wesentlichen Einfluss auf die CO_2-Emissionen, die Möglichkeiten, im Stadtgebiet erneuerbare Energien zu produzieren und die Möglichkeiten im Stadtgebiet CO_2 zu binden. Sie hat auch Einfluss darauf, wie stark die Stadt von den Folgen des Klimawandels betroffen ist" (S. 114 des Klima-Aktionsplans). Aus den Handlungsansätzen abgeleitet gilt für die Rahmenplanung sowohl für den Klimaschutz als auch für die Anpassung an die Folgen des Klimawandels folgendes:
Siedlungsfläche ist zu entsiegeln, zu begrünen und der Flächenverbrauch und die Neuversiegelung zu reduzieren. Dies bedeutet gemäß Klima-Aktionsplan aber auch, dass Menschen, die in Marburg arbeiten auch dort wohnen sollen, um u. a. Arbeitswege kurz zu halten. Daher ist es nicht sinnvoll, den Flächenverbrauch komplett zu stoppen, wenn dies zur Konsequenz hat, dass Menschen stattdessen ins Umland ziehen. Hieraus abgeleitet bedarf es im Wesentlichen einer Konzentration von Siedlungsflächen, Mehrfachnutzung bestehender Flächen und Bebauung, vertikaler Nachverdichtung (Aufstockung), Flächenrecycling, einer effizienteren Flächennutzung (Mehrfamilienhäuser statt Einfamilienhäuser / vertikaler Neubau) sowie vorzugsweise gebündelte gestapelte Stellplätze anstelle von Parkplätzen sofern sich Stellplätze nicht vermeiden lassen.
Weitere Ansätze gemäß Klima-Aktionsplan 2030 sind: Gemeinschaftliches und Mehrgenerationen-Wohnen sowie Sensibilisierung institutioneller Vermieter hierzu, Bevorzugung von Flächeninanspruchnahme im vorhandenen Siedlungsbereich vor Außenentwicklung zur Vermeidung zusätzlichen Individualverkehrs sowie Kopplung von Wohnen, Arbeiten und Mobilität im Sinne von durchmischter Siedlungsstruktur/ Stadt der kurzen Wege und klimaneutralen Verkehrsmitteln. Ebenso ist Intensive Begrünung zur Milderung der Folgen des Klimawandels wichtig (Gebäudebegrünung, Pflanzung von Bäumen/begrünte Straßenzüge) sowie generell klimaneutrales Bauen.

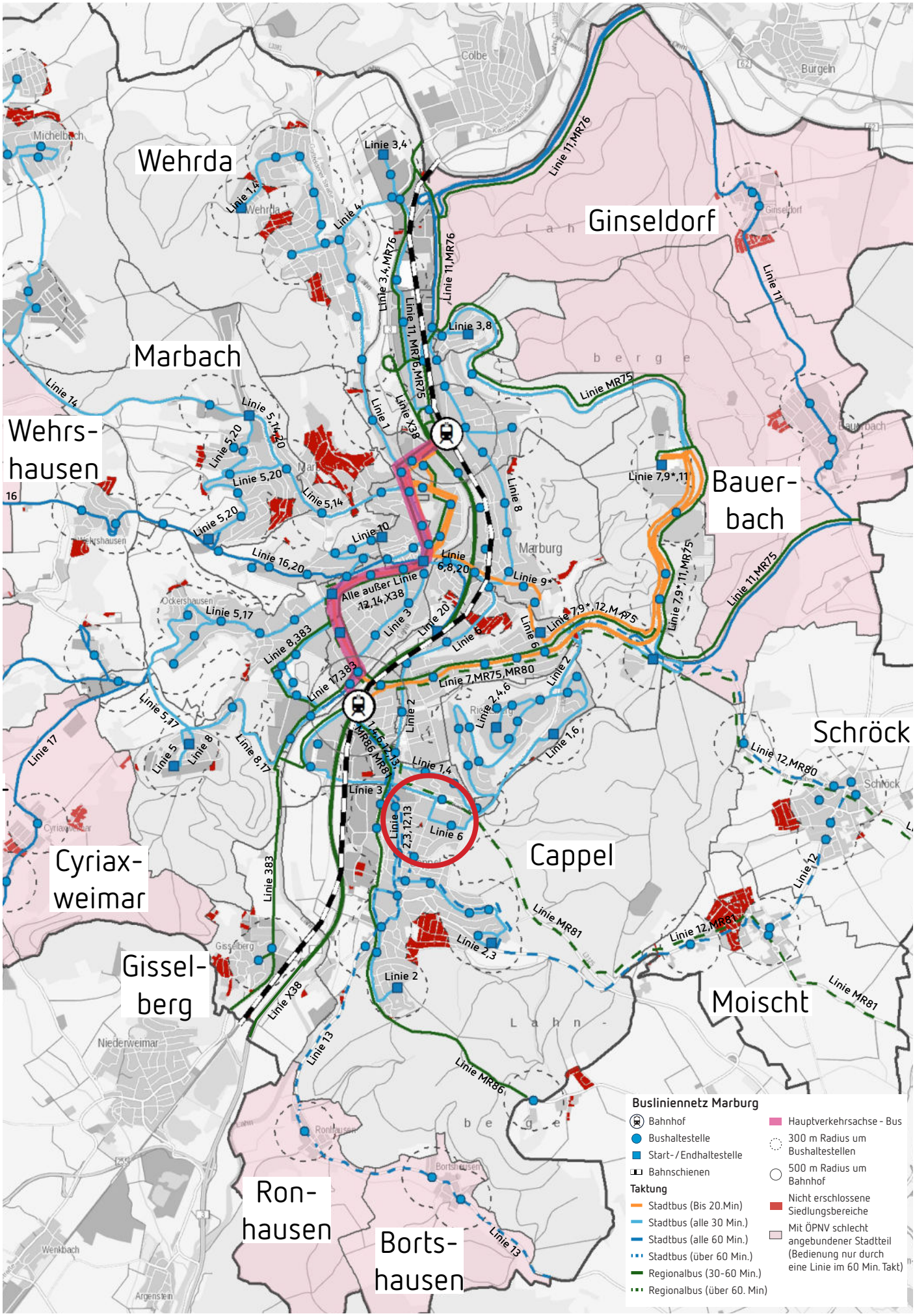


Abb. 11: Ausschnitt Busliniennetz aus dem Kartensatz des Mobilitäts- und Verkehrskonzepts – MoVe 35 (rote Markierung: Lage des Rahmenplangbiets)

Das **Mobilitäts- und Verkehrskonzept – MoVe 35 –** wurde auf der Grundlage eines in 2019 gefassten Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung erstellt und liegt seit Sommer 2023 vor. Ziel ist es, eine übergeordnete, ganzheitliche Strategie zur Anpassung der Mobilität in Marburg an die neuen Herausforderungen der Verkehrsplanung zu schaffen. Auslöser ist ein zu verzeichnendes Wachstum an Bevölkerung, an Arbeitsplätzen sowie an Pendler- und Wirtschaftsverkehren. Zudem sind Veränderungen der Mobilitätskultur und des Umweltbewusstseins der Bevölkerung erkennbar. Im Mobilitätssektor sind Antworten zu finden auf den demografischen Wandel, die Digitalisierung und Elektrifizierung sowie neue Mobilitäts- und Sharingangebote, die einhergehen mit erhöhten Anforderungen an die Gestaltung des öffentlichen Raums.
Das MoVe 35 führt unterschiedliche Maßnahmen und Konzeptansätze für die verschiedenen Mobilitätsangebote und -arten auf und benennt für das Stadtgebietsnetz und für Siedlungsteilräume Handlungsschwerpunkte. Auf das Rahmenplangebiet bezogen ergeben sich im Wesentlichen folgende Aspekte:
Kfz-Verkehr: Die Beltershäuser Straße ist als Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes in besonderem Maße durch den Schwerverkehr belastet und durch angrenzende Wohnbebauung geprägt. Sie wird als Bestandteil des übergeordneten Netzes klassifiziert und weist aufgrund ihres breiten Ausbaus nur eingeschränkte Straßenraumverträglichkeit auf. Aus der Verkehrsbelastung resultieren insbesondere Lärmeinwirkungen, die durch Verlagerung von Schwerverkehren sowie Geschwindigkeitsreduzierungen gemindert werden könnten.
Radverkehr: Aufgrund der Lage des Plangebiets im nördlichen Teil Cappels besteht die Nähe zu einem Korridor parallel zur Eisenbahnstrecke, welcher ein hohes Potenzial für einen Radschnellweg darstellt (Talachse Wehrda – Kernstadt – Cappel).
ÖPNV: Die für den Radverkehr genannte Achse ist auch in Hinblick auf die Konzeption eines Schnellbussystems aufgeführt, welches entlang von bestehenden Achsen des Busverkehrs schnelle Verbindungen zwischen relevanten Haltepunkten und Haltestellen ermöglichen soll. Im Vordergrund des Schnellbussystems stehen insbesondere die Ausbildung einer Nord-Süd-Achse zwischen Wehrda und Cappel inkl. Anbindung der beiden Bahnhöfe sowie der Innenstadt. Das Rahmenplangebiet liegt in räumlicher Nähe bzw. an dieser Achse und würde von dem Anschluss an das Schnellbussystem profitieren. Auch der Ausbau des Südbahnhofs zu einem gut erreichbaren und für den Marburger Süden bedeutenden Mobilitäts- und Umstiegsknoten ist eine wichtige Maßnahme für das Rahmenplangebiet als Wohn- und Arbeitsstandort.
Fußverkehr: Gemäß MoVe 35 werden durch den Ausbau und die Aufwertung von Querungsmöglichkeiten die Barrierewirkung von Straßen reduziert und die sichere Querung für zu Fuß Gehende ermöglicht. Dies betrifft auch die Beltershäuser Straße, die im Bestand nur wenige Querungspunkte aufweist und im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ihre Barrierewirkung durch Rückbau zur Stadtstraße verlieren soll.
Langfristig sind für den Fuß-Längsverkehr im Zuge der Mobilitätsstrategie folgende, auch im Rahmenplan zu berücksichtigende Zielsetzungen zu verfolgen: Verbreiterung von Gehwegen, Abbau von Konflikten mit ruhendem Verkehr und dem Radverkehr, Stärkung der Sichtbeziehungen zwischen Verkehrsarten (insbesondere an Knotenpunkten), Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls, ausreichende und je nach Bedeutung, Standort und Lage angepasste Beleuchtung, Ausbau von Aufenthaltsräumen sowie Sitz- und Spielgelegenheiten. Ebenso ist die Grüngestaltung von Stadtstraßen als öffentliche Räume von Bedeutung.

03 Beteiligungsprozess

Für den städtebaulichen Rahmenplan „Beltershäuser Straße“ wurden verschiedene Bausteine zur Partizipation von Bürgerschaft, Politik und Verwaltung ausgewählt. Priorität hatte hierbei der intensive und offene Dialog aller beteiligten Akteur*innen. Zu diesem Zweck wurden einzelne Beteiligungsschritte mit unterschiedlichen Formaten durchlaufen, die jeweils auf die zu beteiligenden Gruppen angepasst wurden. Im Folgenden werden die jeweiligen Partizipationsformate kurz beschrieben.

	SCHRITTE/ BETEILIGTE	POLITIK	BÜRGERSCHAFT	VERWALTUNG	EBENE 4
29. Januar 2021	STARTPUNKT	Beschluss für Rahmenplan			
11. Mai 2021	VORBETRACHTUNG		Auftaktveranstaltung		
			Online-Beteiligung		
17. September 2021			Stadtteilspaziergang		
			Mitarbeitende-Befragung		
			Jugendlichen-Befragung		
Mitte 2023	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN			Bestandsanalyse	
				Stärken und Schwächen	
28. Januar 2023			Perspektivenwerkstatt		
				Konzeptansätze	
				Vertiefungsräume	
				Entwurf zum Rahmenplan	
				Abschlussbericht	
Anfang 2024	DER RAHMENPLAN	Beschluss zum Rahmenplan			
		Öffentliche Ergebnisveranstaltung zum Rahmenplan			
im Anschluss	PLANUNGSRECHT	Bebauungspläne			
	BAULICHE ENTWICKLUNG	Bauliche Realisierung des Planungsrechts			

Abb. 12: Prozessablauf der Rahmenplanung und der Beteiligungsschritte

Abb. 13: Arbeitsgruppe im Rahmen der Perspektivenwerkstatt im Januar 2023

Beteiligungsprozess

Auftaktveranstaltung

Aufbauend auf dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. Januar 2021 zur Erstellung eines Rahmenplans – der für den Bereich der Beltershäuser Straße mit dem nördlich und südlich angrenzenden Umfeld das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Bereitstellung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum formuliert und eine breite Bürger*innenbeteiligung vorsieht – fand am 11. Mai eine öffentliche Auftaktveranstaltung zum Beteiligungsprozess per Livestream statt. Neben den Zielsetzungen wurde das Instrumentarium Rahmenplan sowie die für das Untersuchungsgebiet vorhandenen Rahmenbedingungen und Ausgangslage präsentiert. Übergeordnete für das Plangebiet geltende Entwicklungsziele sind die Schaffung urbaner Strukturen vom Südviertel über den Südbahnhof, die Frauenbergstraße bis zur Beltershäuser Straße unter dem Slogan „Ab in den Süden".
Dieses Ziel soll durch die Entwicklung eines nachhaltigen urbanen Stadtquartiers ohne konkurrierende Nutzungen und bestmöglicher Verzahnung mit den umliegenden Stadtgebieten erfolgen. Darüber hinaus gilt es die Verbindung mit den urbanen Strukturen der südlichen Kernstadt herzustellen, die Trennwirkung der Beltershäuser Straße zu reduzieren, Platz für neuen Wohnraum und soziale Infrastruktur durch Nutzung vorhandener Flächenpotenziale zu schaffen sowie eine neue Stadteingangssituation im nördlichen Bereich Cappels im Übergang zum Unteren Richtsberg zu schaffen (Beltershäuser Straße).

Online-Beteiligung

In Form eines „Crowdmapping" wurde auf der Beteiligungsplattform „marburgmachtmit.de" im Zeitraum vom 17. September bis zum 25. Oktober 2021 eine Online-Beteiligung durchgeführt. Bürgerinnen und Bürger konnten ihre Vorschläge auf einer interaktiven Karte einbringen und zudem die eingegangenen Vorschläge kommentieren sowie ihre Unterstützung über einen „Daumen hoch" ausdrücken. Die Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger sollten einer der folgenden sechs Kategorien zugeordnet werden, wobei jeweils spezifische Fragen einer Kategorie zugrunde liegen: Lieblingsort, Ort mit Verbesserungsbedarf, Begegnungsorte, Mobilität, Wohnungen & Dienstleistungen und als letztes ein Punkt zum eigenen Thema.

Die von der Bürgerschaft eingebrachten Anregungen und Ideen wurden nach Beendigung der Beteiligungsphase geprüft und analysiert sowie die Ergebnisse der Beteiligung Anfang 2022 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Stadtteilspaziergang

Ein vom Fachdienst 61 „Stadtplanung und Denkmalschutz" veranstalteter Stadtteilspaziergang führte interessierte Bürger*innen am 17. September 2021 durch das Plangebiet. Stationen des Spaziergangs waren die Kreisverwaltung mit Informationen über die bauliche Erweiterung, die Ackerflächen mit Informationen über das bestehende Planungsrecht, die Fußgängerbrücke als Querungsmöglichkeit mit Verdeutlichung der Trennwirkung und der Barriere der Beltershäuser Straße, der Garagenhof am Damaschkeweg mit der innenliegenden untergenutzten oder fehlgenutzten Grünfläche, der Fitnesspark mit der Frage nach Nutzung und Auslastung sowie schließlich der Bolzplatz an der Beltershäuser Straße mit seiner Flächenfunktion und den vorhandenen Flächenpotenzialen, auch in Bezug auf mögliche Unternutzungen. Während des Spaziergangs wurden sämtliche Nennungen bzw. Rückmeldungen zu den einzelnen Stationen protokolliert und im Nachgang aufbereitet.

Befragungen

193 Mitarbeitende der Kreisverwaltung Marburg-Biedenkopf haben die Chance genutzt und vom 7. bis einschließlich 21. Juli 2021 an einer Online-Befragung zu folgenden Themen teilgenommen: Der erste Teil der Befragung nahm den Erweiterungsbau und das Themenfeld „Modernes Arbeiten" in den Blick und wurde bei der Auswertung für die Rahmenplanung nur bedingt berücksichtigt. Der zweite Teil der Befragung betraf den Bereich Beltershäuser Straße und die hier vorhandenen Flächen des Kreises, welche für Wohnungsbau genutzt werden könnten. Ziel der Befragung war es, spezifische Interessen und Bedarfe aus der Sicht der Mitarbeitenden zu erfassen und in die weitere Planung einzubeziehen. Am häufigsten wurde der Wunsch nach mehr Freiflächen für die Pausen und nach einem gastronomischen Angebot geäußert.

Zur Abfrage der Bedürfnisse der Jugendlichen im Rahmenplangebiet wurden insgesamt 10 Teilnehmende im Alter von 12 bis 15 Jahren an zwei unterschiedlichen Standorten befragt. Der Fokus dieser Befragung lag auf dem Spiel- und Sportflächenangebot und diente der Einschätzung der vorhandenen Angebote sowie der Abfrage der genutzten Straßen- und Wegebeziehungen. Dabei wurde u. a. deutlich, dass den Bolzplatz zwischen der Beltershäuser Straße und der Raiffeisenstraße alle Befragten kannten, dieses Angebot aber aufgrund fehlender Qualitäten (Beleuchtung, Belag, Einzäunung) eher seltener genutzt wird.

Perspektivenwerkstatt

Als Beteiligungsbaustein im Zuge der Rahmenplanbearbeitung fand am 28. Januar 2023 halbtägig eine Perspektivenwerkstatt vor Ort in den Räumen der Lebenshilfe statt. Ziel dieses dialog- und konsensorientierten Beteiligungsformats zur integrativen Stadtentwicklung war es, in zwei Präsentationsblöcken die bisherigen Erkenntnisse und die Ziele und Anforderungen für das Quartier in Verbindung mit den ersten planerischen Schlussfolgerungen vorzustellen, um darauf aufbauend die wesentlichen Aspekte in zwei Gruppen-Arbeitsrunden zu vertiefen. Nach der Präsentation der ersten Erkenntnisse und der Vorstellung

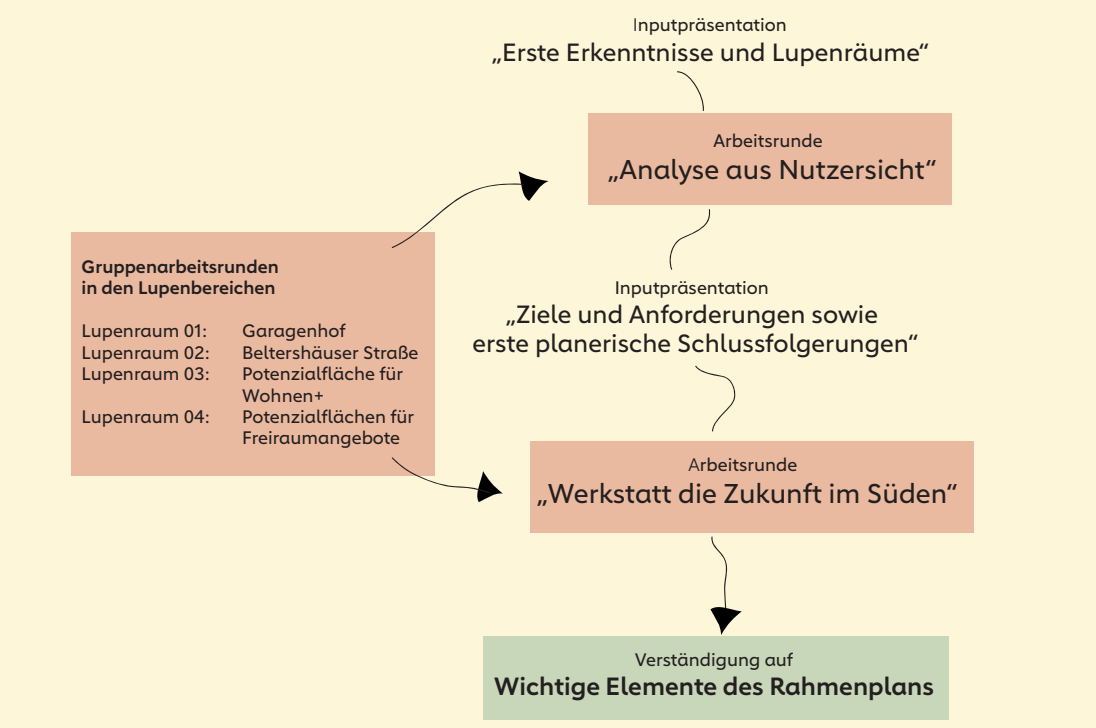


Abb. 14: Aufbau der Perspektivenwerkstatt, Input- und Arbeitsrunden

und Abgrenzung einzelner Lupenräume, wurde in der ersten Arbeitsphase die „Analyse aus der Nutzersicht“ erörtert. Zentrale Frage hierbei war, die Ausführungen des Planungsbüros zu bewerten und die Ergebnisse der bisherigen Beteiligungsformate zu ergänzen. Diese Ergebnisse dienten dann als Grundlage für die anschließende zweite Arbeitsrunde „Werkstatt: Die Zukunft im Süden“, die erneut in Arbeitsgruppen zu verschiedenen Schwerpunkten (Lupenräume) durchgeführt wurde.

Als abschließendes Element der Werkstatt verständigten sich die Teilnehmenden auf wichtige Zielsetzungen und Themen als Essenz der Werkstatt und Grundlage für den Rahmenplan:
Die Stadtteile Richtsberg und Cappel sollen besser verknüpft werden und die Trennung durch die Schneise der Beltershäuser Straße aufgehoben werden. Es sind gut erreichbare und qualitätvoll gestaltete Aufenthaltsorte zu schaffen. Der Garagenhof am Damaschkeweg sollte geöffnet und als sichtbarer / einsehbarer Treffpunkt umgestaltet werden. Als Möglichkeiten, die Trennwirkung der Beltershäuser Straße aufzuheben, werden als sogenannte „große Lösungen“ zum einen eine Einhausung (Tunnel), zum anderen eine Absenkung (Trog / Überdeckelung) vorgeschlagen. Bei allen Überlegungen sollte an die Verkehrssicherheit (Querbarkeit) und die verkehrliche Bedeutung der Straße als Zubringer zur Kernstadt und zum Universitätsklinikum gedacht werden. Bei der Quartiersentwicklung ist die soziale Infrastruktur zu beachten. Die Wohnraumnachfrage soll bedient und das Quartier als Wohnstandort gestärkt werden. Der Beteiligungsprozess sollte auch nach dieser Werkstatt fortgeführt werden.

Fazit

Die einzelnen Nennungen der Teilnehmenden dieser Beteiligungsschritte wurden in einer separaten Tabelle dieses Endberichts zum Rahmenplan aufgearbeitet (Kapitel 08), zusammengetragen und konkreten Maßnahmen des Rahmenplans zugeordnet. Die Zielsetzung einer breiten Bürger*innenbeteiligung wurde durch die Vielzahl der auch niedrigschwellig zugänglichen Beteiligungsformate erfüllt.

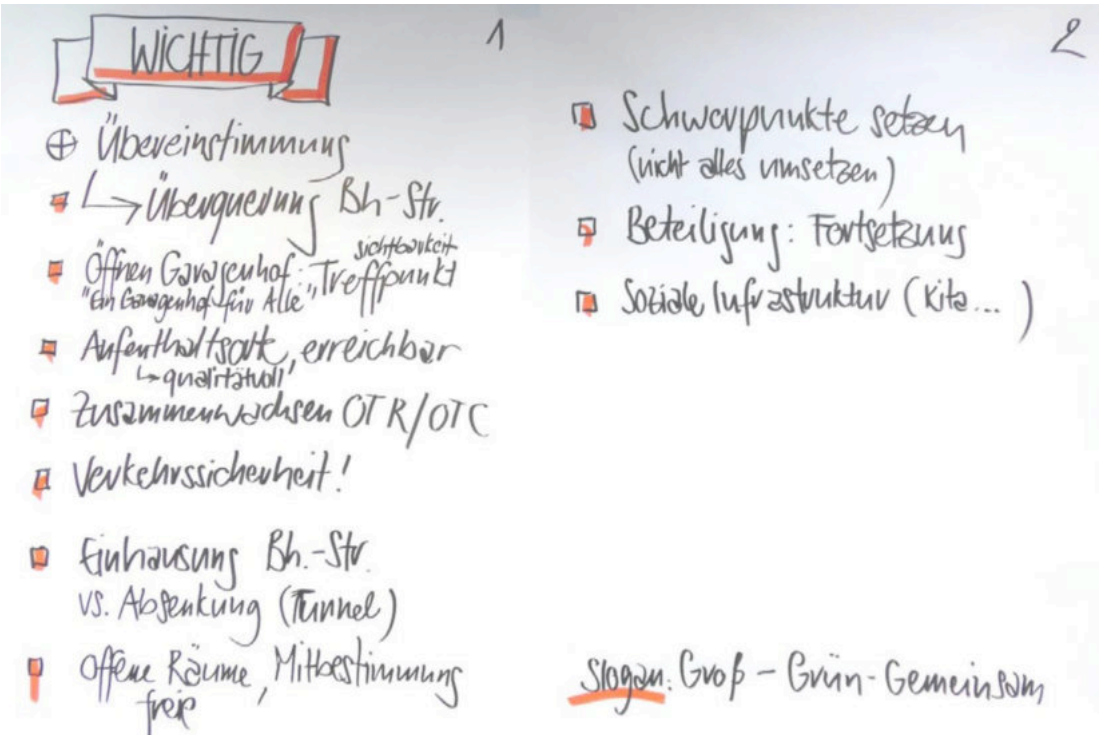


Abb. 15: Übereinstimmungspunkte aus den einzelnen Arbeitsgruppen der Perspektivenwerkstatt

04 Bestandsanalyse

Als Grundlage für die Rahmenplanung bedarf es einer umfassenden Analyse der Bestandssituation. Diese bildet neben den Beteiligungsschritten den Ausgangspunkt für alle folgenden Inhalte und gewährleistet eine integrierte Sichtweise auf den Status-quo. Die Bestandsaufnahme deckt relevante Themenfelder ab und betrachtet sie aus einer städtebaulichen Perspektive. Es folgt eine integrierte Auseinandersetzung mit den Themenfeldern Nutzungen, Mobilität und Verkehr, Grün- und Freiraume sowie Raumwirkungen. Darauf aufbauend wurden die Stärken und Schwächen aufgezeigt.

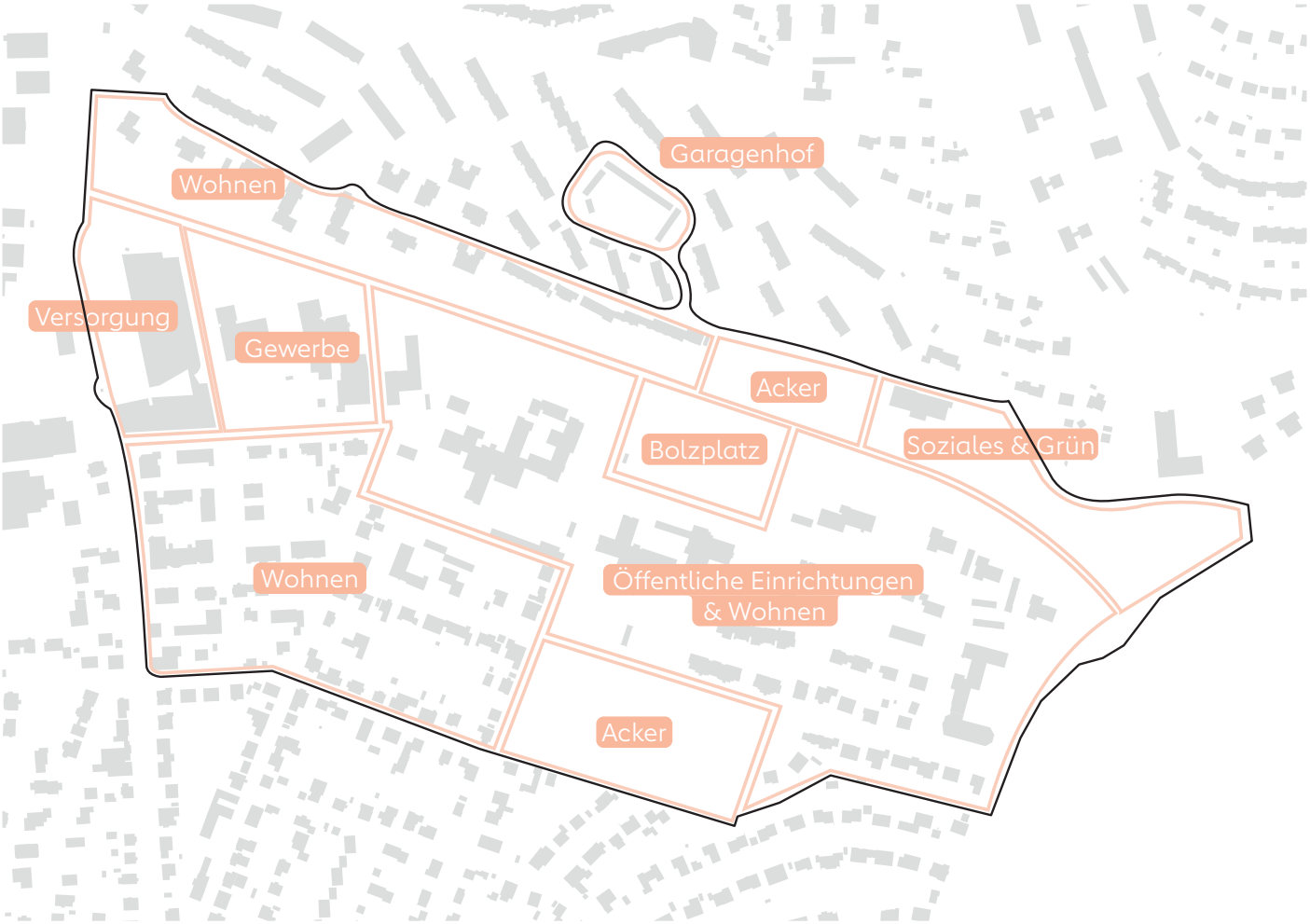


Abb. 16: Nutzungsbereiche im Plangebiet

Abb. 17: Geschossigkeiten im Plangebiet

Bestandsanalyse

Nutzungsbereiche, Bautypologien und Geschossigkeiten

Das Gebiet gliedert sich hinsichtlich der Raum- und Nutzungsstruktur in unterschiedliche Teilbereiche, die insgesamt eine leicht heterogene Gesamtstruktur ergeben mit gewissen Brüche oder „Leerstellen". Das Gebiet ist geprägt durch ein Nebeneinander von Gebieten mit vorwiegender Wohnnutzung im Norden und Süden, Bereichen mit Gewerbe und Nahversorgung im Westen sowie einem Schwerpunkt entlang der Beltershäuser Straße mit Gemeinbedarfs- bzw. Verwaltungseinrichtungen. Das Gebiet ist somit von einem eng verflochtenen Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten geprägt.
Auch die baustrukturelle Situation stellt sich gemischt dar: Das Gebiet nördlich der Beltershäuser Straße ist überwiegend von verdichteten Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre geprägt sowie einer Reihenhausbebauung und einer sozialen Einrichtung (BFS). Im Süden des Plangebiets überwiegen neben einzelnen Mehrfamilienhäusern vorwiegend Einfamilienhausstrukturen. Markant sind die beiden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb der Siedlungsflächen im Süden an der Rentmeisterstraße und im nördlichen Teil am Damaschkeweg.
Als wichtiger Ort auf der Seite des Unteren Richtsbergs ist der nördlich gelegene Garagenhof als eher kleinräumliche Situation zu nennen, der als Freiraum identitätsstiftenden Funktion übernehmen kann und daher Teil des Rahmenplangebietes ist. Dieser Bereich wurde nachträglich in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, da er zu Beginn des Beteiligungsprozesses als mögliches Flächenpotenzial genannt wurde und im Bestand Funktionsdefizite aufweist.
Südlich der Beltershäuser Straße gliedert sich die Nutzungsstruktur wie folgt: Am westlichen Rand befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit unterschiedlichen Angeboten für den täglichen Bedarf als einziges Nahversorgungsangebot im Plangebiet. Daran grenzen gewerblich oder öffentlich genutzte Flächen an, teilweise untergenutzt oder auch leerstehend.
Durch das große Bauvolumen und die von der Straße abgerückte Stellung der Gebäude entlang der Beltershäuser Straße ist der Straßenraum baulich nicht gefasst und es gibt keine Adressierung der hier vorhandenen Nutzungen. Der Bereich Im Lichtenholz / Raiffeisenstraße wird von in Teilen mehrgeschossigen und großflächigen Gebäuden der Kreisverwaltung, von Hessen Mobil und der Polizeidirektion geprägt. Neben der großvolumigen Bauweise sind insbesondere die Flächeninanspruchnahme für oberirdische Stellplätze stadtbildprägend (siehe Kapitel Stellplätze weiter unten).
Die fehlenden Raumkanten entlang der Beltershäuser Straße (auch durch lückenhafte Bebauung) setzen sich aufgrund der Verwaltungsbauten mit großen Stellplatzflächen in das Plangebiet hinein fort. Von diesen öffentlichen Nutzungen eingefasst befindet sich – zentral nahe der Straßen-Überführung gelegen – eine südlich an die Beltershäuser Straße angrenzende Brachfläche, welche derzeit als Bolzplatz genutzt wird, der für die Jugendlichen eine große Bedeutung als sozialer Treffpunkt aber weniger als Sportfläche aufgrund der fehlenden Ausstattung hat. Zum südwestlichen und östlichen Rand des Plangebietes bestimmen Ein- und Mehrfamilienhäuser mit zum Teil großzügigen privaten Freiflächen die Straßenräume.
Entsprechend differenziert sind die Geschossigkeiten im Bestand: Die Mehrfamilienhäuser sowie verschiedene soziale Einrichtungen weisen in der Regel drei bis vier Geschosse auf, während die deutlich höheren Sonderbauten der Verwaltung mit bis zu sieben Geschossen den zentralen Bereich optisch dominieren und im Kontrast zur kleinteiligen Bebauung im Süden stehen.

Abb. 18: Geschosswohnungsbau im Damaschkeweg

Abb. 19: Garagenhof Damaschkeweg

Abb. 20: Kreisverwaltung an der Beltershäuser Straße

Abb. 21: Quartierseingang Im Lichtenholz

Abb. 22: Prägende Grün- und Freiräume im Untersuchungsgebiet

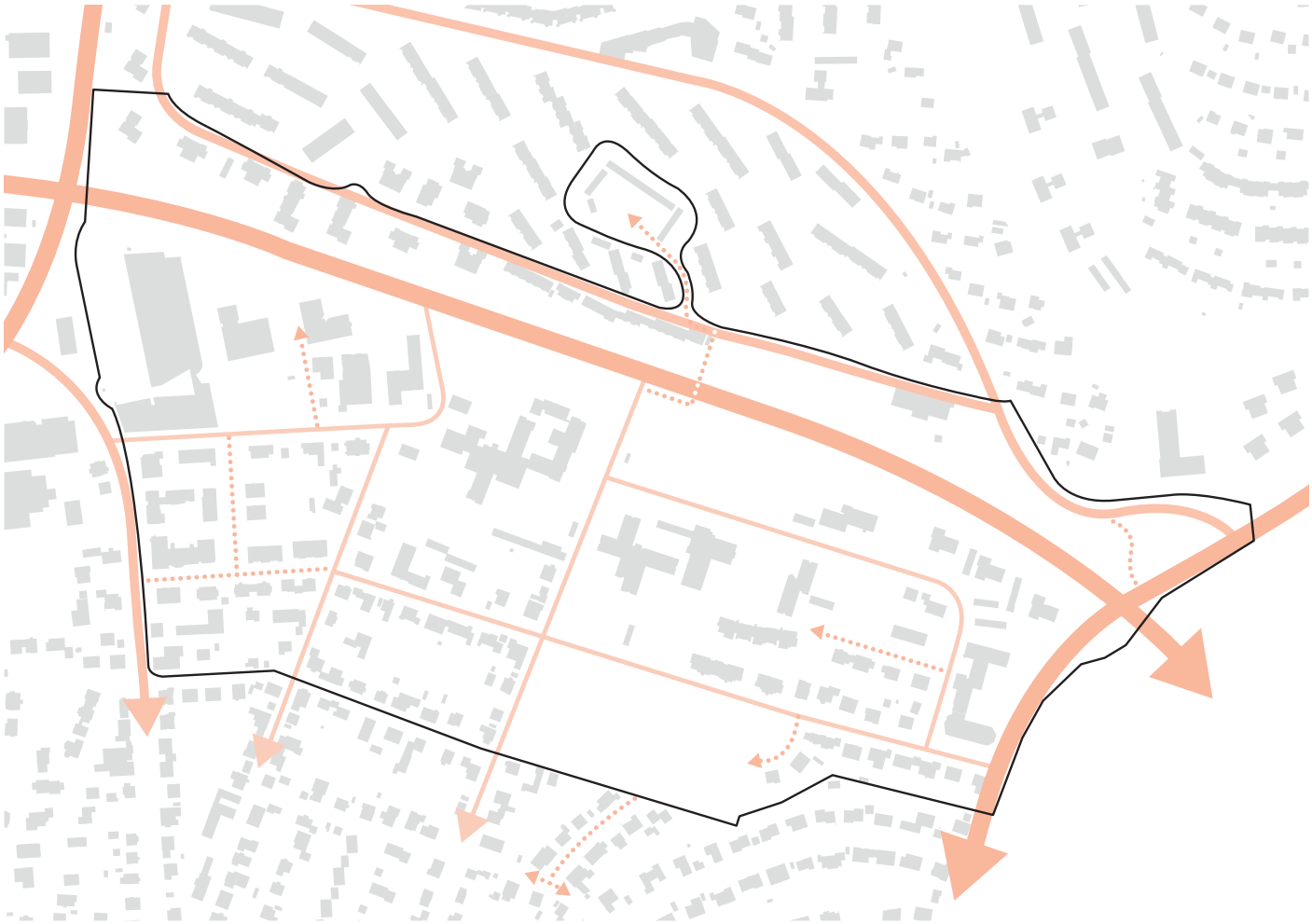


Abb. 23: Straßen- und Wegeanbindungen (Abstufung von Haupt- und Nebenstraßen/Wegen)

Grünflächen und Freiräume

Prägend für das Gebiet ist unter anderem der große Baumbestand der Beltershäuser Straße, im Speziellen entlang der nördlichen böschungsartigen Geländetopografie. Eingefasst wird das Plangebiet auf der östlichen Seite durch den Cappeler Wald dessen Strukturen sich auch entlang der Beltershäuser Straße, über das Wäldchen mit dem Fitness-Parcours im Kreuzungsbereich der Sonnenblickallee und Beltershäuser Straße als Grünverbindung in den Stadtbereich hinein erstrecken. Der Baumbestand im öffentlichen Raum setzt sich – in deutlich reduzierter Form – von der Beltershäuser Straße abgehend im Gebiet fort und reduziert sich in den engeren Straßenräumen der wohnbaulich geprägten Bereiche auf einzelne auf Privatflächen vorhandene Bäume. Als straßenraumprägend kann die alleeartige doppelte Baumreihe entlang des nördlichen Teils der Raiffeisenstraße gewertet werden, auch die neueren Geschosswohnungsbereiche an der Rentmeisterstraße weisen prägendes Grün auf. Als deutlich wahrnehmbare unbebaute Flächen sind neben den beiden landwirtschaftlich genutzten Flächen der Bolzplatz und der stark eingrünte und hierdurch etwas versteckt liegende Fitness-Parcours zu nennen. Die vorhandenen Freiraumpotenziale werden im Plangebiet nicht vollumfänglich ausgenutzt, da die bestehenden Grünflächen teilweise nicht zugänglich bzw. den Verwaltungsnutzungen zugeordnet sind oder als Abstandsgrün fungieren, das keine Nutzungs- oder Aneignungsmöglichkeiten bietet (z. B. Geschosswohnungsbau im östlichen Teil der Raiffeisenstraße).

Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die umliegenden Hauptverkehrsstraßen Am Köppel sowie Cappeler Straße und L3125 für den motorisierten Individualverkehr gut an das inner- und überörtliche Wegenetz Marburgs angebunden. Darüber hinaus stellt die ost-westlich durch das Gebiet verlaufende Beltershäuser Straße eine der Hauptanbindungen für zur Arbeit Pendelnde aus dem Umland in die Marburger Innenstadt, zum Universitätsklinikum und den Arbeitsplätzen im Gebiet selbst dar. Die Haupterschließung in den nördlichen Bereich (Unterer Richtsberg) erfolgt außerhalb des Plangebiets über die Friedrich-Ebert-Straße. Die innere Erschließung des südlichen Bereichs des Plangebiets (Cappeler Seite) wird hauptsächlich über den Knotenpunkt Beltershäuser Straße/Im Lichtenholz abgewickelt, der somit die Rolle des Quartierseingangs übernimmt. An die Straße Im Lichtenholz direkt anknüpfend befindet sich die Zufahrt zum großen Parkplatz der Kreisverwaltung. Auch der westliche Knotenpunkt Schubertstraße/Marburger Straße hat eine gewisse Funktion als Quartiereingang.
Weitere untergeordnete Erschließungsstraßen sind meist beidseitig mit parkenden Autos belegt und verfügen über einen einseitigen Gehweg. Für das Erschließungssystem nennenswert sind darüber hinaus noch einzelne Fußwegeverbindungen, wie die Fuß- und Radbrücke über die Beltershäuser Straße, die Fußwegverbindung zum Fitness-Parcours im nord-östlich Waldabschnitt sowie eher informelle Fußwege wie z. B. im Bereich des neueren Stadtbausteins nördlich der Rentmeisterstraße oder auch „Trampelpfade“ südlich des Damaschkewegs, die den Bedarf an Querungsmöglichkeiten und Verbindungen im Bereich des gesamten Verlaufs der Beltershäuser Straße verdeutlichen.

Stellplätze

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Verwaltungseinrichtungen, die ein hohes Arbeitsplatzangebot stellen

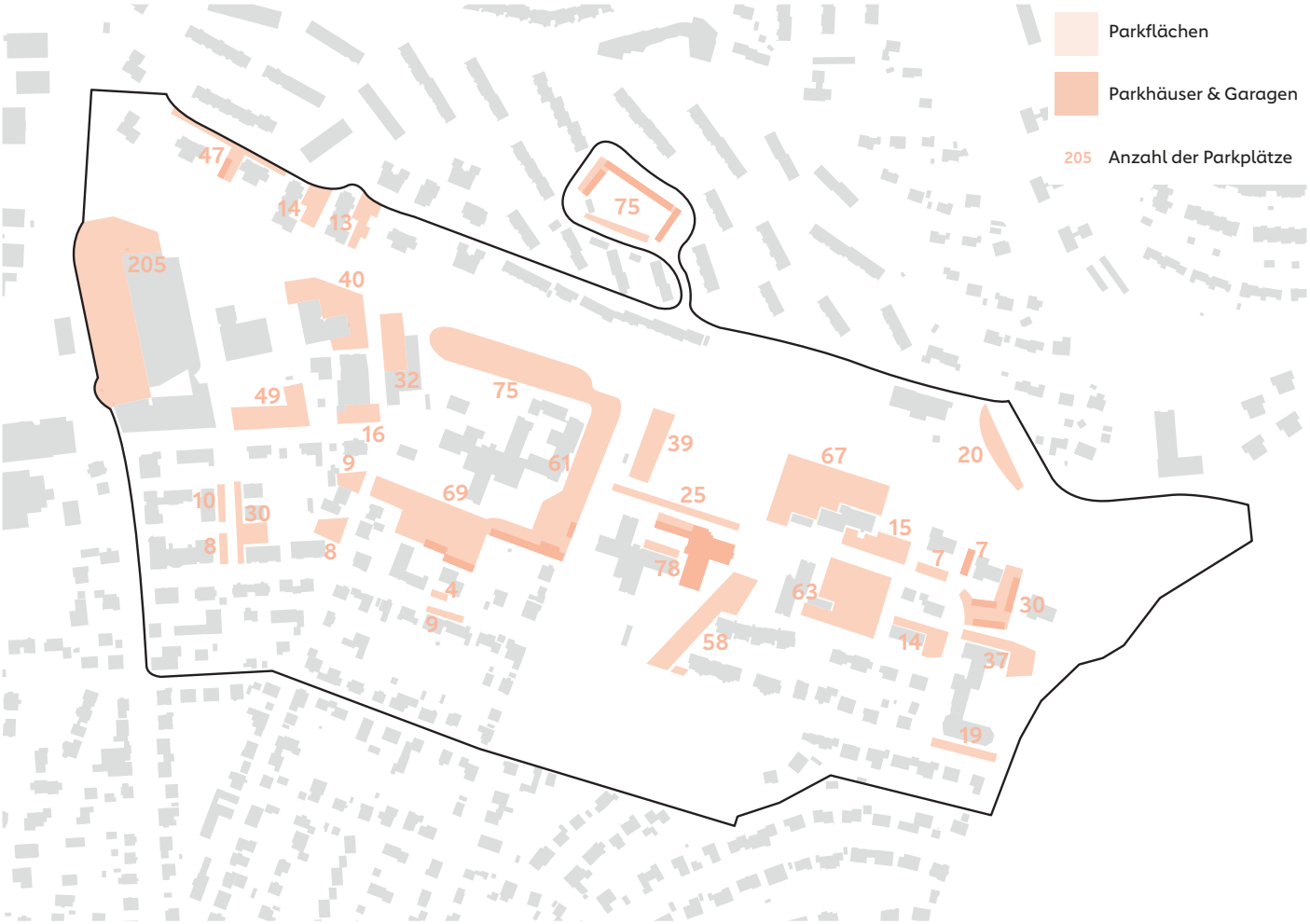


Abb. 24: Versiegelung durch Stellplätze

Abb. 25: Beltershäuser Straße, Blick nach Westen

sowie Besucherverkehre auslösen, ist eine erhöhte Flächeninanspruchnahme und damit einhergehender Flächenversiegelung zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (PKW-Stellplätze) vorhanden. Auch für Teile der Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau sind größere oberirdische Stellplatzanlagen vorhanden. Das Nahversorgungszentrum am nord-westlichen Rand des Plangebiets verfügt ebenfalls über eine Vielzahl von Pkw-Stellplätzen. Hinzu kommen diverse große asphaltierte Flächen auf Privatgrundstücken, die als Stellplatzflächen vorgehalten werden. Aus diesen für den ruhenden Verkehr genutzten Flächen resultiert ein im Plangebiet zu verzeichnender hoher Versiegelungsgrad, der sowohl aus ökologischer Sicht als auch hinsichtlich des Ortsbildes negative Wirkungen hat.
Die im Bestand versiegelten Flächen stellen jedoch auch ein erhebliches Flächenpotenzial dar für Überbauung, Überdachung für solare Erträge und für Begrünung und Verschattung zur Klimaanpassung.

Abb. 26: Mit PV-Anlagen überdachte Stellplätze der Kreisverwaltung

Abb. 27: Flächenpotenzial mit Stellplätzen als Zwischennutzung

Abb. 28: Identifizierte Stärken im Plangebiet

Abb. 29: Begrünter Straßenraum Raiffeisenstraße

Stärken

Eine wesentliche Qualität des Planungsgebiets ist der in einigen Bereichen sehr ausgeprägte Grünbestand. Hierzu gehören neben den Baumgruppen und waldartigen Beständen auf der nördlichen Seite der Beltershäuser Straße auch die größer gewachsenen Bäume auf der südlichen Fahrbahnseite sowie weitere prägende Bäume im gesamten Gebiet. Diese sind nicht nur ökologisch und stadtklimatisch wertvoll, sondern prägen das Ortsbild des gesamten Stadtquartiers nachhaltig. Der an das Plangebiet angrenzende Cappeler Wald rundet diesen Eindruck des durch Grün geprägten Wohnstandortes ab.

Neben den Grünbeständen haben die vorhandenen Freiräume sowie die Sport- und Spielflächen erhebliches Potenzial, auf dem in der weiteren Entwicklung aufgebaut werden kann. Der zentral auf einer Brachfläche gelegene Bolzplatz ist ein wichtiges Angebot, das auch künftig im Rahmenplangebiet – auch an anderer Stelle – beibehalten werden sollte. Auch der Fitness-Parcours zwischen Friedrich-Ebert-Straßen und Beltershäuser Straße ist als Ort für Sport und Begegnung ein wichtiges Freiraumpotenzial. Eine weitere Stärke im Plangebiet sind die vielen öffentlichen Einrichtungen mit dem Arbeitsplatzangebot und als Frequenzbringer zur Belebung des Gebiets durch Mitarbeitende und Besucher*innen. Auch das Bewohnernetzwerk für Soziale Fragen e. V. ist als Gemeinwesenprojekt und Anlaufstelle für alle, die Beratungsbedarf haben, eine Stärke des Rahmenplangebiets.

Die Vielzahl an untergenutzten oder für eine mögliche bauliche Entwicklung geeigneten Flächen an der Beltershäuser Straße sowie in deren Umfeld stellt erhebliches Entwicklungspotenzial dar für Büro- und Wohnnutzungen sowie soziale und sonstige Angebote bei gleichzeitiger Qualifizierung der Freiräume und Ergänzung des zugänglichen und nutzbaren Freiflächenangebots.

Die Anbindung des Gebiets an den ÖPNV sowie vorhandene Carsharing-Angebote sind gute Voraussetzungen und können im Zuge der (Re)Aktivierung der Flächenpotenziale weiter gestärkt werden.

Abb. 30: Private Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen (Geschosswohnungsbau nördlich der Rentmeisterstraße)

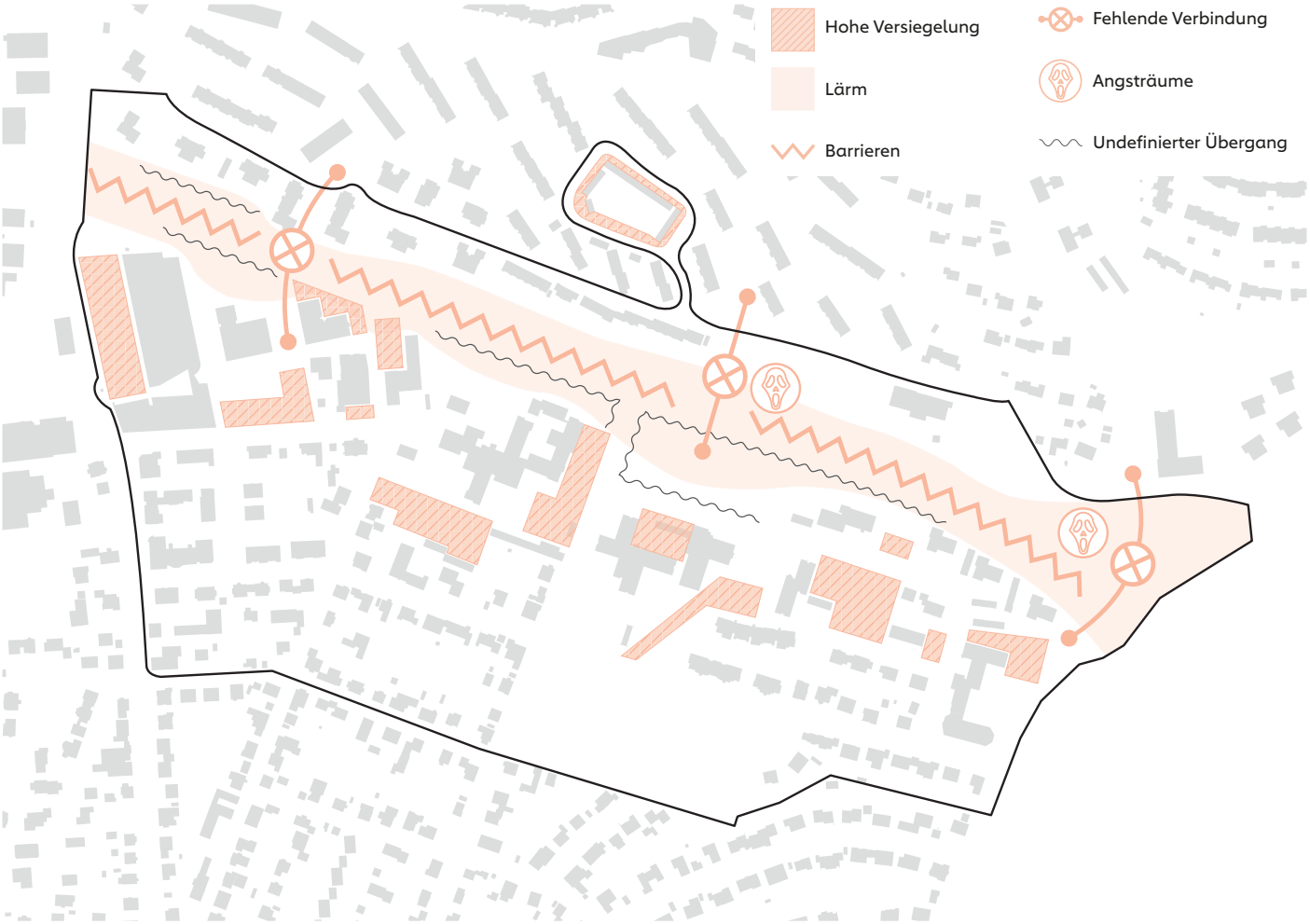


Abb. 31: Identifizierte Herausforderungen im Plangebiet

Abb. 32: Aufgeweiteter Straßenraum der Beltershäuser Straße

Herausforderungen

Die größte Herausforderung für das Plangebiet stellt die Beltershäuser Straße als trennende Barriere zwischen den beiden Stadtteilen Cappel und Richtsberg dar. Neben einer aus dem Verkehr resultierenden hohen Lärm- und Emissionsbelastung ist die gegenwärtige Situation für Passanten und Radfahrende ungünstig, wenn es um die Querung der Straße geht. Gleiches gilt für die Radwegeführung und die zur Verfügung stehenden Flächen.
Es gilt diesen Straßenraum im Zuge der Rahmenplanung grundsätzlich und nachhaltig neu zu denken und insbesondere die Querungsmöglichkeiten zu verbessern, um die Trennwirkung aufzuheben, neue Verbindungen zwischen beiden Stadtteilen zu schaffen und aus der Straße einen für alle Verkehrsarten gut nutzbaren öffentlichen Raum zu machen.
Im Zuge des Wandels der Straße sollte insbesondere die räumliche Situation entlang der Beltershäuser Straße neu strukturiert und gestaltet werden. Die bestehende Raumsituation zerfällt durch fehlende Raumkanten, abgerückte Bebauung ohne Adressierung zur Straße, mangelnde gliedernde Elemente und unbebaute Flächen, was insbesondere im zentralen Bereich östlich der Eingangssituation Im Lichtenholz das Stadtbild negativ beeinflusst. Dies betrifft auch den Ortseingangsbereich von Osten im Bereich des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße/Am Köppel. Über intelligente und zukunftsfähige Mobilitätsansätze könnte der PKW-Verkehr auf der Beltershäuser Straße reduziert und in Verbindung mit der Ausbildung von Raum- und Sichtkanten auch die Herausforderung der Schallimmissionen bewältigt werden.

Als weitere Herausforderung werden die vielen versiegelten privaten und öffentlichen Flächen gesehen, ebenso wie im gesamten Gebiet vorhandene untergenutzte Freiflächen, die in Teilen nicht zugänglich und nutzbar sind, aber Potenzial zur Entwicklung neuer Freiraumqualitäten und Wohnumfeldverbesserung haben.

Auch für die im Beteiligungspozess genannten Angsträume sind Lösungen zu finden, so dass sichere Verbindungs- und Aufenthaltsräume in den zum Teil nicht unter sozialer Kontrolle stehenden und schlecht beleuchteten Bereichen möglich sind. Hierzu zählen der Fitness-Parcours und dessen Umfeld, die Brücke über die Beltershäuser Straße und deren Zuwegung sowie der vorhandene Bolzplatz und der Garagenhof.

Abb. 33: Freiflächenpotenzial Garagenhof an der Damaschkestraße

05 Konzeptansatz

Bei der städtebaulichen Rahmenplanung geht es um die künftig bessere Verbindung zwischen Cappel und dem Unteren Richtsberg – zwei benachbarte Stadtteile im Grünen, mit vielfältigen Wohn- und Arbeitsangeboten, engagierter Bürgerschaft, vielfältigen Flächenpotenzialen und guter Verkehrsanbindung.

Kernelement der künftigen Entwicklung ist der Wandel der Beltershäuser Straße zur Beltershäuser ***Allee***, somit zur verbindenden Stadtstraße mit Aufenthaltsqualität und neuen Wohn- und Freiraumangeboten im unmittelbaren Umfeld.

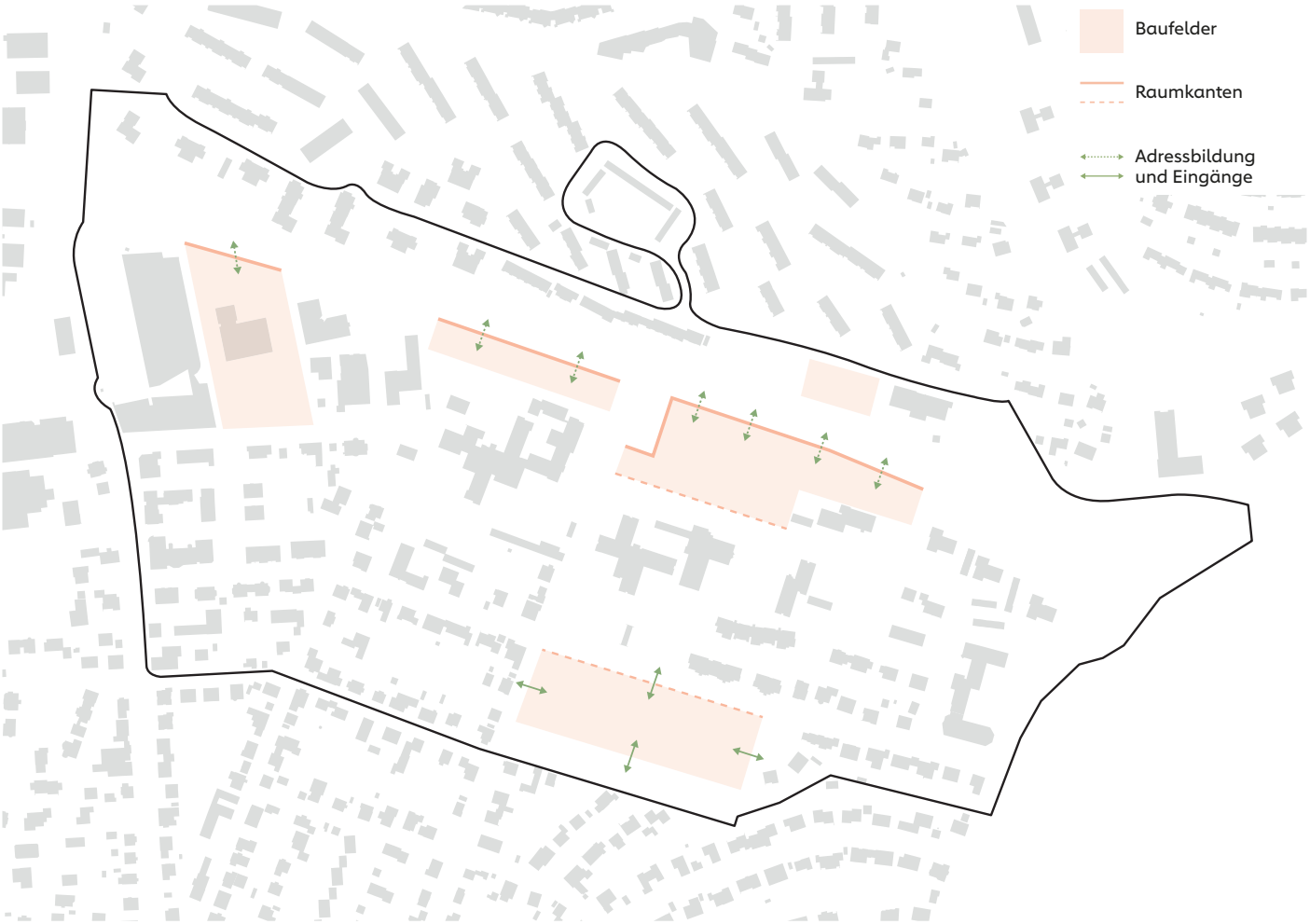


Abb. 34: Bauflächenpotenziale und Raumkanten

Abb. 35: Freiraumpotenziale und „Grüner Loop“

Konzeptansatz

Die grundsätzlichen, aus der Bestandsanalyse und dem Beteiligungsprozess abgeleiteten Konzeptansätze der Rahmenplanung sind folgende:

1. Die Beltershäuser Straße wandeln:
Neue stadträumliche Fassung und Adressbildung durch Bebauung von Potenzialflächen (s. u.) und Öffnung der im Bestand verschlossen bzw. undurchlässig wirkenden Ränder, insbesondere auf der Südseite.

2. Vorhandene Potenziale aktivieren:
Die im Bestand vorhandenen unbebauten Flächen sollen baulich und freiräumlich entwickelt werden als sinnvolle Ergänzung vorhandener Strukturen. Hierzu gehört, dass wichtige Funktionen im Gebiet, wie das vorhandene Verwaltungs- und Arbeitsplatzangebot, aber auch vorhandene soziale Einrichtungen gestärkt und baulich weiterentwickelt oder ergänzt werden, insbesondere in Mischung mit weiteren Nutzungsangeboten.

3. Bauliche Verdichtung für Wohnen:
Die bauliche Weiterentwicklung beschränkt sich nicht allein auf den Rand der Beltershäuser Straße, sondern betrifft die vorhandenen größeren unbebauten oder ggf. auch untergenutzten Flächen im gesamten Plangebiet. Hierzu zählen die landwirtschaftlich genutzten Flächen ebenso wie untergenutzte, bereits bebaute oder für Bebauung vorgehaltene Flächen. Eine Bebauung entlang der Beltershäuser Straße sollte nicht nur Verwaltungsbedarfe decken und den Straßenraum künftig besser räumlich fassen, sondern bietet die Möglichkeit neue Wohnnutzungen und gemischte Strukturen zu schaffen, die das vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen. Zudem gelingt mit einer Bebauung und Belebung des südlichen Straßenrands der „Brückenschlag" zwischen beiden Stadtteilen.

4. Freiräume nutzen:
Die Freiräume im Plangebiet sollen besser vernetzt und für verschiedene Funktionen zugänglich und nutzbar gemacht werden. Hierbei geht es um multifunktionale Flächen für Bewegung, Sport, Aufenthalt, Pausenzeiten, Kommunikation, ebenso wie um stadtklimatische Funktionen (Regenwasser, Grünvolumen, Verdunstung, Beschattung) Ziel ist die Schaffung eines grünen Loops als Verbindung von vorhandenen und zu schaffenden Freiraumangeboten.

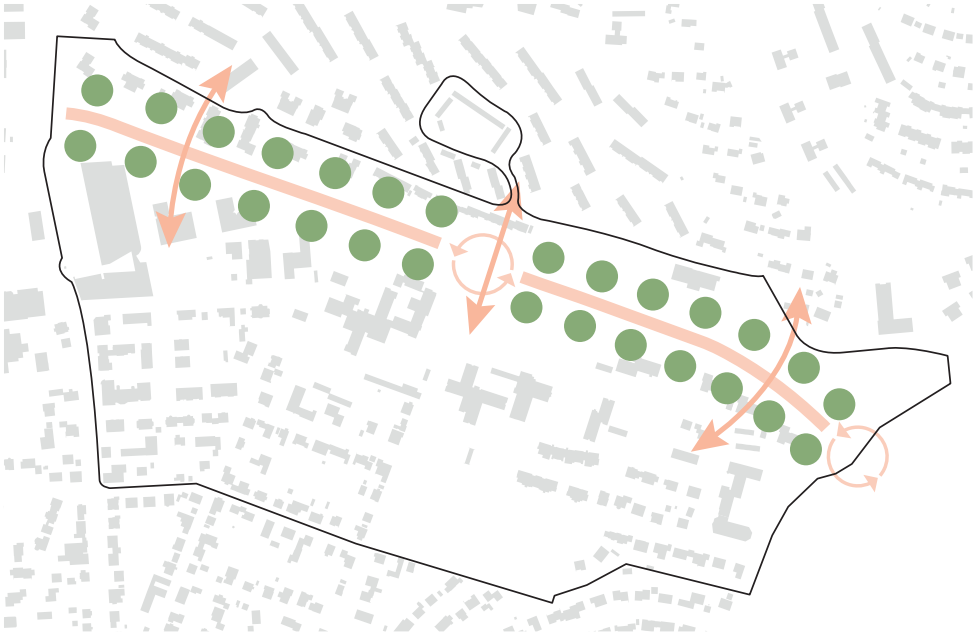


Abb. 36: Konzeptansatz Beltershäuser Allee

06 Rahmenplan

Aufbauend auf dem strategischen Konzeptansatz, den Beteiligungsschritten sowie den herausgearbeiteten Stärken und Herausforderungen überführt der Rahmenplan diese Aussagen in eine räumliche Entwicklungsperspektive für die Beltershäuser Straße und die angrenzenden Gebiete. Die Planung berücksichtigt dabei bestehende Strukturen und ergänzt diese im Sinne der Weiterentwicklung des Bestands. In räumlichen Vertiefungsbereichen („Lupen") werden potenzielle Maßnahmen vertiefend betrachtet. Die Ergebnisse sind optionale Zielzustände, die in weiteren Planungsschritten und -verfahren detailliert, abgestimmt und umgesetzt werden können.

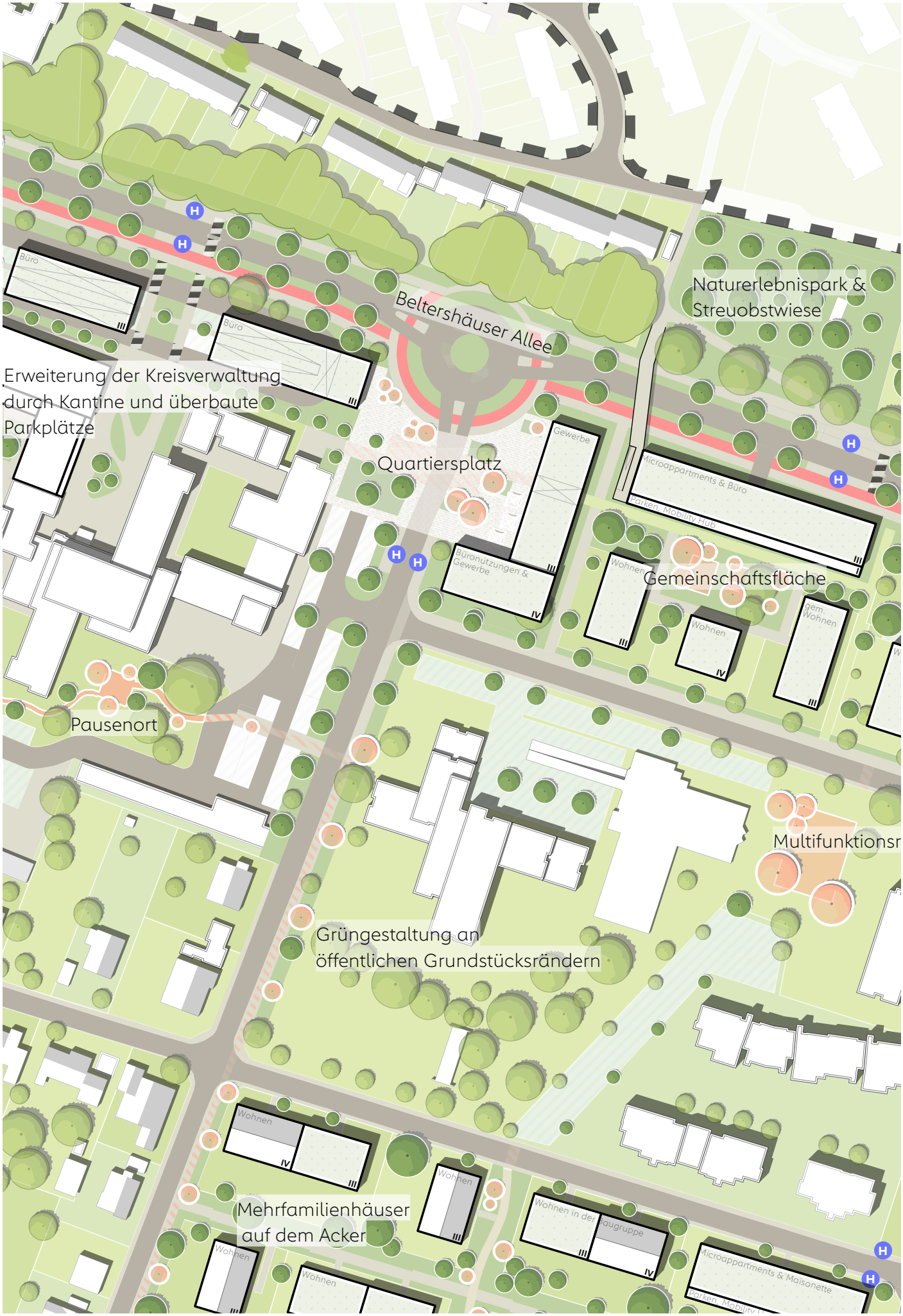


Abb. 37: Ausschnitt aus dem Rahmenplan (ohne Maßstab)

Rahmenplan

Der Rahmenplan besteht aus einer Vielzahl an städtebaulichen Maßnahmen, die im gesamten Plangebiet verteilt sind. Ausgangspunkt der künftigen Entwicklung des Gebietes ist die Beltershäuser Straße, die als bislang trennende Achse künftig zur baumbestandenen, zurückgebauten, komfortabel querbaren „Beltershäuser Allee" gewandelt wird. Der Straßenraum wird neu aufgeteilt und bietet mehr Raum für den Fuß- und Radverkehr. Auch der ÖPNV wird auf dieser Verkehrsachse eine neue Rolle spielen und komfortable Haltestellenbereiche erhalten.

Für die beiden Knotenpunkte im Bereich Im Lichtenholz und Am Köppel wird die Anlage von Kreisverkehren vorgeschlagen. Diese helfen bei der Gliederung des Straßenraums, fördern die Orientierung im Stadtraum und wirken geschwindigkeitsreduzierend. Beide Kreisverkehr tragen zudem als Gestaltungsmaßnahme des Stadteingangs bei und können Identität und Image dieses Stadtbereichs stärken – beides im Rahmen der Beteiligungsschritte genannte Wünsche zur Auflösung negativer Aspekte der bestehenden Situation.
Für den östlichen Stadteingang wird zudem ein Mobilitätshub vorgeschlagen, welches das Konzept des Umsteigens (vom Pkw auf den ÖV) und des gebündelten und gestapelten Parkens (z. B. für Stellplatzangebote der Verwaltungseinrichtungen) fördert.

Entlang der neuen Belterhäuser Allee sind verschiedene strukturelle Entwicklungsflächen vorgesehen, die wohnbauliche, gemischte oder stärker auf den Ausbau der Verwaltungsnutzungen ausgelegte bauliche Entwicklungen ermöglichen, in Teilen aber auch auf die Verbesserung und Schaffung von Grün- und Freiraumqualitäten zielen. Diese Flächen sind u. a.:

- die Potenzialfläche Gewerbe Beltershäuser Straße 2 (Konversion/Nachverdichtung/Mischnutzung für Wohnen und/oder Verwaltung);
- die Fläche der Kreisverwaltung (Nachverdichtung / Überbauung von Stellplatzflächen, Nutzung von Grünpotenzialen;
- der Quartiersbaustein Beltershäuser Allee (Büro, Verwaltung, Dienstleistungen und Wohnen, Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes am künftigen Quartiersplatz, Errichtung eines Mobilitäts-Hubs).

Weitere Potenzialflächen im Bereich Raiffeisenstraße (Lebenshilfe), Rentmeisterstraße (Quartiersbaustein für Wohnen), am Damaschkeweg (Grünfläche/Garagenhof sowie vorhandene Ackerfläche als potenzieller Kita-Standort und parkartiger Freiraum) ergänzen die vorgenannten Entwicklungsflächen und bieten Raum für bauliche und freiraumplanerische Entwicklungen.

Ein für das Freiraumangebot wichtiges Element des Rahmenplans ist die Schaffung eines „Grünen Loops" südlich der künftigen Beltershäuser Allee und – als Sprung über die Straße – im Bereich Damaschkeweg. Dieser Loop dient zum einen der Verbindung vorhandener und zu ergänzender kleinerer Grünbereiche als Aufenthalts-, Bewegungs- Spiel- und Pausenorte. Zum anderen definiert er Orte zur Querung der Beltershäuser Allee.

Als Antwort auf den Klimawandel und zum schonenden Umgang mit Ressourcen ist herauszustellen, dass das Rahmenplangebiet mit den vorgeschlagenen Maßnahmen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten kann (siehe nachfolgende Kapitel), da u. a. bestehende Siedlungsflächen gemäß dem Primat der „Innen- vor Außenentwicklung" aktiviert werden. Im Sinne der dreifachen Innenentwicklung werden neue Grün- und Freiraumstrukturen geschaffen. Der Rückbau der Beltershäuser Straße leistet einen erheblichen Beitrag zur Verkehrswende.

Rahmenplan | Übersicht der Schlüsselprojekte

Grüne Insel:
• Öffnung der Fläche
• Quartiers-/Nachbarschaftsplatz
• Sitz- und Spielmöglichkeiten
• Obstbäume
Quartiersbaustein Beltershäuser Allee:
• Büro, Verwaltung, Dienstleistungen und Wohnen
• vielfältiges Wohnungsangebot
• Quartiersplatz
• Quartiers-Hub
Straße wird grüne Allee:
• Neuaufteilung des Straßenraums
• Radfahrstreifen
• Kap-Haltestellen für Bus
• Querungsstellen
• Alleebepflanzung
Neuer Ortseingang mit City-Hub:
• Verknüpfung mit ÖPNV
• Ladestationen (Park & Charge)
• Fahrradboxen
Quartiersbaustein Lebenshilfe:
• Ersatzbau für vorhandene Einrichtung
• wohnbauliche Entwicklung (Geschoss-wohnungsbau)
Naturerlebnispark & Streuobstwiese
Kindertagesstätte
Gemeinschaftsfläche
Sportfeld
vorh. Fitness Parcour
Multifunktionsraum
Mobilitätsverteiler

Abb. 38: Erschließungsmaßnahmen

Abb. 39: Grüner Loop

Erschließungsmaßnahmen

Für die Entwicklung des Plangebietes sind die Erschließungsmaßnahmen von zentraler Bedeutung zur Behebung bestehender Defizite hinsichtlich Stadtraum und Stadtgestalt, Freiraum- und Aufenthaltsqualität sowie interner Verbindung und Querung. Darüber hinaus zielen diese Maßnahmen auf eine deutliche Verbesserung der Verkehrsarten des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV). Rückgrat des Erschließungsnetzes ist die künftige Beltershäuser Allee mit je einem Kreisverkehr am östlichen Stadteingang und dem künftigen Quartiersplatz Im Lichtenholz. Sie behält ihre Funktion als wichtige Verkehrsachse und wird zur Stadtstraße und grünen Achse mit neuen Seitenräumen für breite Geh- und Radwege, komfortable Bushaltestellen sowie mit sicheren Querungsmöglichkeiten (siehe Kapitel 07 Vertiefungsbereich Beltershäuser Allee).
Das im Plangebiet bereits vorhandene differenzierte Wegenetz aus Quartiersstraßen und Verbindungswegen soll durch Ergänzungen von Wegen, Grünstrukturen und Freiflächen stärker herausgearbeitet und ergänzt werden. Vorhandene Lücken müssen geschlossen, Barrieren und unsichere Orte aufgelöst werden – u. a. durch Öffnung bislang abgeschirmter Flächen und Beleuchtung von Wegen. Die Verbesserung der Verbindung und Durchlässigkeit zwischen Norden und Süden ermöglicht künftig, sich sicherer zwischen den beiden Stadtteilen zu bewegen und wichtige Ziele im gemeinsamen Wohnumfeld wie soziale Einrichtungen (Schule, Kita), Spiel- und Sportangebote und letztlich auch die vorhandenen Arbeitsplätze und das Nahversorgungsangebot gut zu Fuß oder per Rad zu erreichen. Ziel ist es, kurze Wege so komfortabel wie möglich zu machen und insbesondere die Barrierefreiheit zu beachten.
Zu den Erschließungsmaßnahmen zählt auch die Anlage von Mobilitätspunkten (Mobility-Hubs) mit Ergänzung des bereits vorhandenen Angebotes an Car-Sharing, Ladeinfrastruktur für Elektromobilität sowie zur künftigen Bündelung und Stapelung des im Plangebiet bislang auf versiegelten Flächen vorhandenen Angebots an ruhendem Verkehr. Einen wichtigen Beitrag hierzu kann der vorgeschlagene Mobilitätspunkt am östlichen Stadteingang leisten – auch als Angebot zum Umstieg vom Pkw auf den ÖPNV für Pendelverkehre. Auch für hinzukommenden Wohn- und Verwaltungsnutzungen sollte das Angebot an Stellplätzen auf den notwendigen Bedarf begrenzt werden und die Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum reduziert werden. Hierfür notwendige Quartiersgaragen sollten daher nicht allein der Unterbringung von Pkw dienen, sondern multifunktional und langfristig wandelbar angelegt sein und somit Angebote wie Car-Sharing, Mikromobilität, Lademöglichkeiten, Fahrradleihstationen, Paketstationen, Fahrradreparatureinrichtungen u. ä. enthalten.

Grüner Loop

Die Erschließungsmaßnahmen sind eng mit der Verbesserung der Freiraumstruktur verbunden. Dies lässt sich mit der Anlage eines „Grünen Loops" als Verbindung der stadtteilübergreifenden Freiflächenangebote sichtbar und erlebbar machen. Dieser innere Rundweg verbindet verschiedene bereits im Plangebiet vorhandene Flächen (z. B. Fitness-Parcours an der Friedrich-Ebert-Straße), im Wesentlichen aber künftig im Zuge der Entwicklung zu gestaltende Freiflächen, die als gemeinschaftlich oder öffentlich nutzbare Orte für Aktivitäten, zum Aufenthalt und als Pausenplatz dienen bzw. für diese Zwecke zur Verfügung gestellt werden sollen. Insbesondere kurzfristig umsetzbare Elemente können eine wichtige Anstossfunktion für den schrittweise zu entwickelnden Loop übernehme – z. B. der Garagenhof (Damschkeweg) und die Freiflächen an der Kreisverwaltung.

Abb. 40: Bauflächen

Abb. 41: Grünflächen

Grün- und Bauflächen

Im Plangebiet bestehen Flächenpotenziale für die künftige wohnbauliche oder gemischt bauliche Entwicklung ebenso wie für die Schaffung neuer Grün- und Freiraumangebote.
Für den Wohnungsbau mit differenziertem Wohnungsangebot (z. B. Mietwohnungsbau und betreute Wohnformen) und auch für die Erweiterung der Verwaltungsnutzungen, aber auch zur Schaffung sozialer Angebote wie eine Kita sowie kleinerer Versorgungsangebote wie Bäckerei/Café o. ä. eignet sich der östlich der Straße Im Lichtenholz entlang der Raiffeisenstraße gelegene und im Bestand unbebaute Bereich. Diesem Stadtbaustein kommt eine Schlüsselfunktion für die Zielsetzung der räumlichen Fassung der bestehenden Straßenräume zu – nicht nur der Beltershäuser Allee, sondern insbesondere auch für die geplante platzartige Eingangssituation Im Lichtenholz und entlang der Raiffeisenstraße. Auf der Fläche der Kreisverwaltung eignet sich der Parkplatzbereich für die Schaffung von Verwaltungsnutzungen – z. B. in aufgeständerter Bauweise zwecks Erhalt der Stellplätze. Auch diese Maßnahme kann einen wichtigen Beitrag zur Straßenraumfassung und Adressierung an der Beltershäuser Allee leisten, ebenso wie die Entwicklung der im Bestand mit vergleichsweise geringer baulicher Dichte bebaute Gewerbefläche im westlichen Teil des Plangebiets, die für gemischte Nutzungen (Wohnen, nicht störendes Gewerbe, Büro-/Verwaltungsnutzungen, Praxen u. ä.) geeignet ist.
Die im vorhandene landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Rentmeisterstraße stellt ein vorwiegend für Wohnen geeignetes Potenzial dar. Hier sieht die Rahmenplanung – anknüpfend an bestehende Strukturen im Quartier – Geschosswohnungsbau vor, neben klassischem Mietwohnungsbau z. B. auch für genossenschaftliche oder gemeinschaftliche Wohnformen. Weitere potenzielle Bauflächen sind der Bereich des gegenwärtigen Standortes der Lebenshilfe (in Kombination mit Verwaltungs- und Gemeinschaftsräumen) und letztlich eine Teilfläche der vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche in Nachbarschaft des Bewohnernetzwerks für Soziale Fragen e.V. (BSF) am Damaschkeweg, welche sich als Standort für eine Kita oder besondere Wohnbedarfe eignet.
Mit den vorgeschlagenen baulichen Entwicklungen sollen differenzierte Wohn- und sonstige Nutzungsangebote geschaffen und städtebauliche Akzente gesetzt werden. Die vorhandenen und auszubauenden öffentlichen Nutzungen (Verwaltungen und soziale Einrichtungen) stellen hierbei eine wichtige Säule für die Vielfalt und die städtebauliche Entwicklung des gesamten Quartiers dar.

Die Entwicklung der Bauflächen ist mit der Grünflächenentwicklung im Plangebiet verknüpft, da begleitend zur Bebauung auch gemeinschaftlich und öffentlich nutzbare Freiräume entstehen oder vorhandene Freiflächen weiterentwickelt werden (z. B. der Garagenhof im Norden des Plangebiets oder die Schaffung von nutzbaren Freiräumen im Bereich der bestehenden Verwaltungsnutzungen).
Für eine klimaverträgliche Entwicklung gilt neben der Einhaltung hoher energetischer Anforderungen an die Neubauten und Nutzung regenerativer Energien zur Versorgung sowie zukunftsweisender Konzepte im Mobilitätsbereich insbesondere:

- effiziente Flächennutzung,
- Begrünungen der Gebäude (Dächer und Fassaden),
- Schaffung hochwertiger Grünflächen und multifunktionaler Freiräume,
- Verschattung von Plätzen und Straßenräumen, geringe Versieglung,
- Speicherung und Nutzung von Regenwasser,
- Ergänzung des vorhandenen Baumbestands, straßenbegleitende Begrünung.

Rahmenplan | Gesamtübersicht

Naturerlebnispark &
Streuobstwiese
Kindertagesstätte
Gemeinschaftsfläche
Sportfeld
vorh. Fitness Parcour
Multifunktionsraum
Mobilitätsverteiler

Rahmenplan | Maßnahmenübersicht

1 Umgestaltung Beltershäuser Straße
2 Quartiersbaustein Beltershäuser Allee
3 Quartiersbaustein Rentmeisterstraße
4 Potenzialfläche Gewerbe
5 Neubau Kita
6 Gestaltung östlicher Ortseingang
7 Grüner Loop mit Pausenorten
8 City-Hub / Quartiers-Hub / Car-Sharing
9 Kreisverkehr Lichtenholz
10 Quartiersplatz Lichtenholz
11 Erweiterung Kreisverwaltung
12 Gemeinschaftsfläche Damaschkeweg
13 Verkehrsberuhigter Bereich Damaschkeweg
14 Sportfelder Raiffeisenstraße
15 Baumpflanzungen auf privaten Flächen
16 Querungsstellen + Fußwegeverbindung
17 Streuobstwiese und Naturerlebnispark
18 Quartiersbaustein Lebenshilfe
Kindertagesstätte
Sportfeld
vorh. Fitness Parcour
Multifunktionsraum
Mobilitätsverteiler

07 Klimaschutz und -anpassung

Die Zielsetzung der Stadt Marburg, bis 2030 klimaneutral zu sein, zeigen sich in allen Handlungsfeldern und aktuellen Planungen. In diesem Kontext kommt der städtebaulichen Rahmenplanung für die 30 ha große Gebietskulisse besondere Bedeutung zu, da sie für den Stadt- und Naturraum an der Grenze zwischen Cappel und dem Unterer Richtsberg wichtige Ideen und Impulse für die Zukunft geben wird. Hierbei geht es um die Verankerung von Maßnahmen und Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, um auf dieser städtebaulichen Ebene den Umwandlungsprozess zu einer klimaneutralen Stadt mitzugestalten.

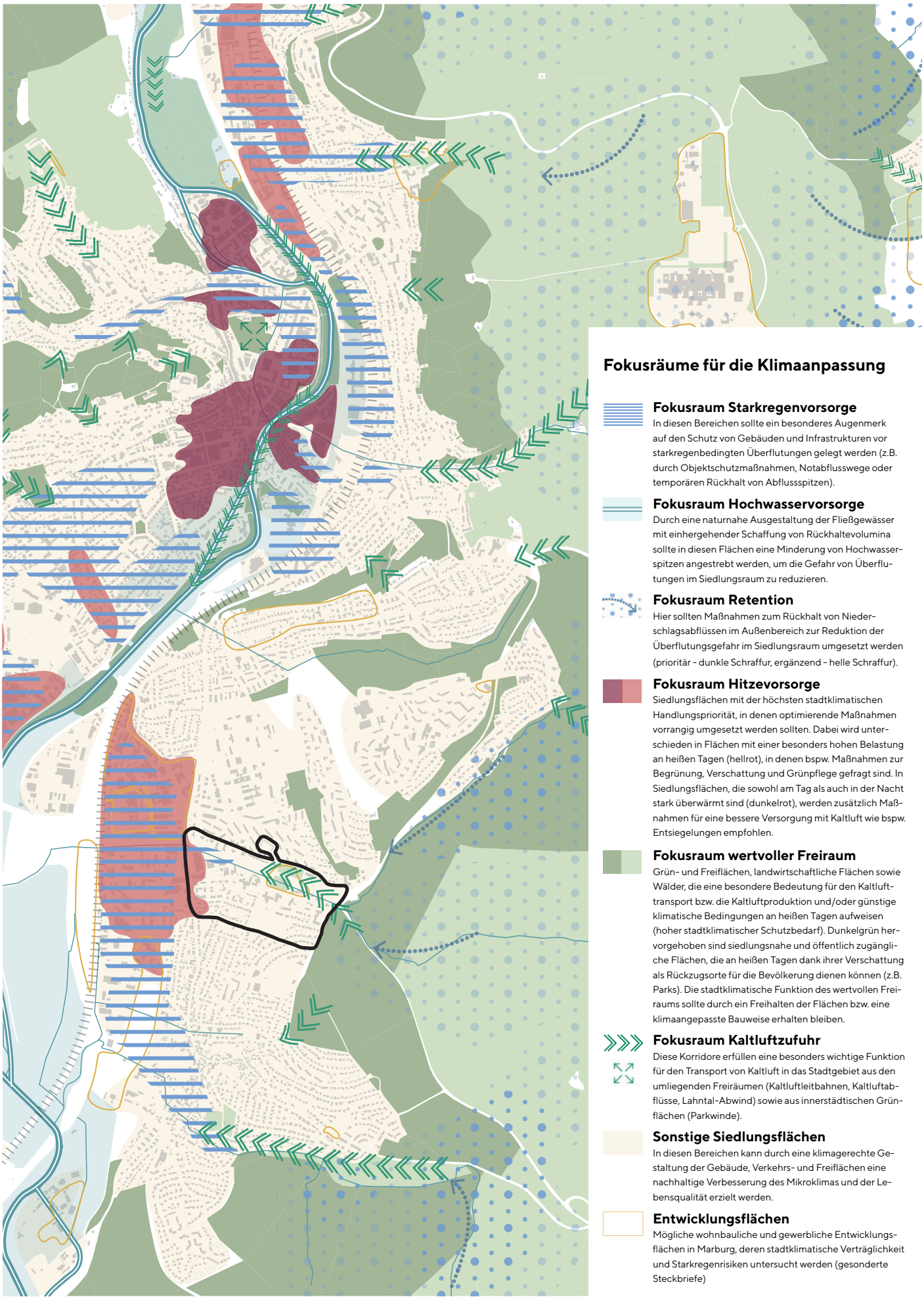


Abb. 42: Ausschnitt aus dem Handlungskonzept Klimaanpassung, Darstellung der Fokusräume für die Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung

Rahmenbedingungen, Ziele, Handlungsansätze

Die Stadt Marburg hat Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie zur klimaneutralen und klimawandelangepassten Flächennutzung entwickelt. Diese definieren den zukünftigen Rahmen für städtebauliche Entwicklungen und sind entsprechend in die vorliegende Rahmenplanung eingeflossen, welche einen informellen Beitrag zur künftigen Entwicklung des Plangebiets mit dem Blick auf ressourcenschonende und emissionsmindernde städtebauliche Strukturen leisten soll.

Grundsätzliche Zielsetzung ist es, der Verantwortung gemäß §§ 1 und 1a BauGB nachzukommen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wesentliches Ziel für das Plangebiet ist es daher, einen energieoptimierten Städtebau für das Plangebiet zu entwickeln sowie Maßnahmen für eine klimaneutrale Mobilität und Flächenentwicklung vorzubereiten.

Mit dem Beschluss des „Klima-Aktionsplans 2030" hat Marburg den Grundstein für den Umwandlungsprozess zu einer klimaneutralen Stadt gelegt. In den vier Handlungsfeldern „Klimaneutrale, lokale Energieerzeugung, klimaneutral und sozialverträgliche Bauen und Modernisieren", „Klimaneutrale Mobilität", „Unterstützung der Stadtgesellschaft" und „Klimaneutrale Flächennutzung" stellt der Aktionsplan diverse klimaschützende und CO_2-reduzierende Maßnahmen vor, die in zukünftigen Planungen und Beschlüssen Berücksichtigung finden sollen. Zusätzlich wurde mit dem „Handlungskonzept Klimaanpassung – Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Starkregenvorsorge in Marburg" der Maßnahmenkatalog mit weiteren Handlungsempfehlungen und empirischen Untersuchungen sowie Entwicklungsszenarien-Modellierungen ausgebaut.

Auf der eher groß- oder stadträumlichen Ebene ist aus dem Handlungskonzept Klimaanpassung abzuleiten, dass Im Geltungsbereich des Rahmenplans Beltershäuser Straße insbesondere die Erhaltung der Kaltluftzufuhr von Osten in das Stadtgebiet eine wichtige Rolle spielt. Diese Kaltluftzufuhr erfolgt maßgeblich über den Straßenraum und die angrenzenden Grünräume entlang der Beltershäuser Straße (siehe Abbildung 42). Diese bestehenden Frischluftleitbahnen und der Kaltluftvolumenstrom werden in ihrer Funktionsfähigkeit gemäß Rahmenplanung erhalten. Der vorgesehene Rückbau der Beltershäuser Straße und eine Ergänzung der vorhandenen Begrünung fördern diese Funktion. Darüber hinaus wird durch Grünvernetzung (Grüner Loop) und Anlage von Grünflächen eine Zufuhr von Frisch- und Kaltluft in das Untersuchungsgebiet begünstigt.
Das Plangebiet weist zwar gemäß Handlungskonzept Klimaanpassung insgesamt keine signifikanten ungünstigen thermischen Verhältnisse auf, aber der westliche Gebietsrand im Bereich des Nahversorgungszentrums liegt teilweise in einem Fokusraum für Hitzevorsorge sowie Starkregenvorsorge. Hier sind insbesondere Maßnahmen zur Begrünung und Versickerung von Regenwasser von Bedeutung, die im Rahmenplan entsprechend als Maßnahmen enthalten sind.

Im gesamten Plangebiet sind zudem Maßnahmen zur Hitzevorsorge insbesondere im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung bislang unbebauter Flächen sowie der Qualifizierung im Bestand zu treffen, um die gesundheitlichen Auswirkungen von Hitze auf die Bevölkerung zu verringern. Hierzu zählen Entsiegelungs- und Versickerungsmaßnahmen, wie auch nachträgliche Begrünung bestehender Dächer. Die Errichtung von Solaranlagen auf Bestands- und Neubauten oder als Überdachungen von Stellplatzflächen sind auf der Ebene der Energiegewinnung und -versorgung von hoher Bedeutung.

In den vorgenannten übergeordneten Klimaschutz- und Klimaanpassungs-Konzepten werden somit Empfehlungen für eine klimabewusste Entwicklung Marburgs gegeben, aus denen sich folgende maßgeblichen Handlungsansätze und Ziele für die kleinräumigere städtebaulichen Ebene des Rahmenplangebiets wie folgt ableiten lassen:

1. Eine Förderung gemischter Nutzungsstrukturen und kompakter Siedlungsstrukturen zur Reduzierung und Optimierung des Flächenverbrauchs im Sinne der Stadt der kurzen Wege und einer generellen Verkehrsvermeidung (vgl. Klima-Aktionsplan Universitätsstadt Marburg S. 17).

2. Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien. Hierzu zählen die Steigerung der Energieeffizienz vorhandener Gebäude (sofern möglich) und ein hoher Energiestandard für geplante Gebäude (vgl. Klima-Aktionsplan Universitätsstadt Marburg S. 12; Handlungskonzept Klimaanpassung S. 15).

3. Sicherung und Verbesserung der Kaltluftzufuhr/der thermischen Situation in Verbindung mit einer Begrünung von Flächen und Gebäuden und dem Erhalt vorhandener Grünstrukturen sowie Regenwassermanagement. Hierbei geht es u. a. um Vernetzung und Erweiterung vorhandener Grünbestände, Entsiegelung, Rückbau versiegelter Flächen, Vorgaben zur Gebäudebegrünung, Rückhalt und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser. (vgl. Klima-Aktionsplan Universitätsstadt Marburg S.17; Handlungskonzept Klimaanpassung S. 15).

4. Verkehrs-/Mobilitätsplanung zugunsten der Verkehrsarten des Umweltverbundes mit dem Ziel der Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs und der Rad- und Fußwege-Infrastruktur (vgl. Klimaaktionsplan Universitätsstadt Marburg S. 13) .

Maßnahmen im Rahmenplan

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

Förderung gemischter Nutzungsstrukturen und kompakter Siedlungsstrukturen:
- Beachtung/Stärkung der Kaltluftschneise durch Rückbau, Begrünung sowie Orientierung der geplanten Gebäude,
- neue Quartiersbausteine mit gemischten Nutzungen sowie zur Intensivierung der Wohnnutzung in Bereichen, die im Bestand vorwiegend durch Nicht-Wohnen geprägt sind (Beltershäuser Str., Im Lichtenholz, Raiffeisenstraße) sowie generelle Nachverdichtung im Rahmenplangebiet (Dachaufstockung/-ausbau),
- Verbesserung der Verbindung zwischen beiden Stadtteilen.

Reduzierung des Energiebedarfs und Nutzung erneuerbarer Energien:
- Nutzung der Dächer für solare Erträge, kompakte energieoptimierte bauliche Strukturen,
- Nutzung der Potenziale für gemeinsame

Wärmenutzung im Neubau und im Bestand (z. B. geosolares Nahwärmenetz für Neubau-Flächen mit Anschlussmöglichkeiten für Bestandsgebäude).

Sicherung und Verbesserung der thermischen Situation:

- Erhalt und Ausbau vorhandener Grünstrukturen sowie Vernetzung (Grüner Loop),
- Durchgrünung des Gebiets durch Baumpflanzungen (insbesondere Begrünung der Straßenräume und Stellplatzflächen, aber auch privater Freiflächen),
- Rückbau Beltershäuser Straße und Begrünung („Beltershäuser Allee“),
- Anlage strukturreichere Grünflächen auf bisherigen Brachen und landwirtschaftlichen Flächen,
- Gebäudebegrünung im Bestand und Neubau durch Dach- und Fassadenbegrünung,
- Schaffung von Retentionsflächen auf Dächern (Retentionsdächer) und auf Flächen (multicodierte Gemeinschafts- und öffentliche Flächen, Rigolen/Versickerungsmulden),
- Entsiegelung von Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen sowie Erhöhung des Anteils heller, rückstrahlender Oberflächen (Albedo).

Verkehrs-/Mobilitätsplanung zugunsten der Verkehrsarten des Umweltverbundes:

- Rückbau Beltershäuser Straße,
- Schaffung alternativer Mobilitätsangebote: Mobilitäts-/City-Hub als Angebot für Pendelnde, Quartiersgaragen als Mobilitätsstationen, Car-Sharing,
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten/Verbindungen in den Quartieren und zwischen den Stadtteilen.

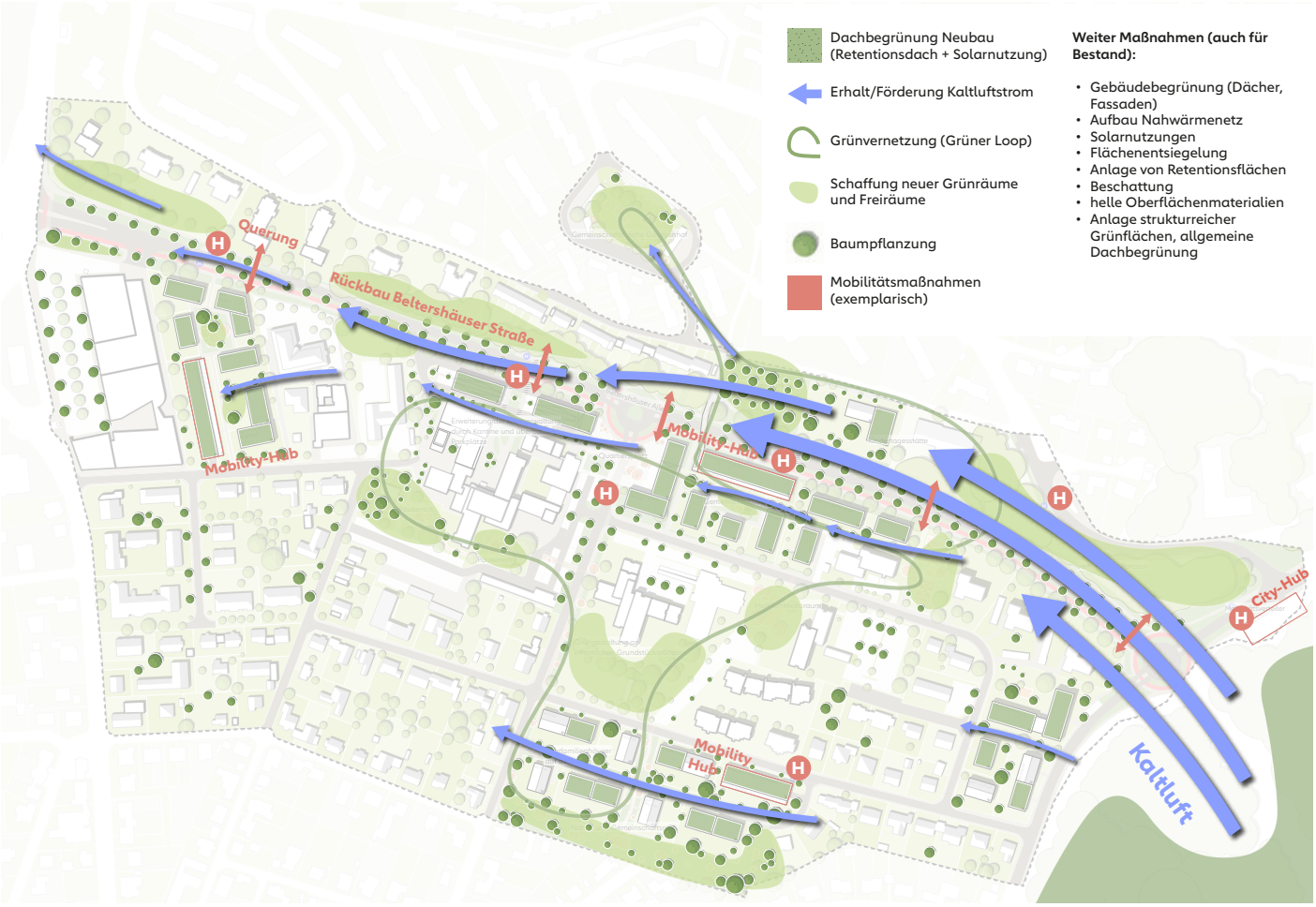


Abb. 43: Klimaschutz und Klimaanpassung im Plangebiet

08 Vertiefungsbereiche

Der Städtebauliche Rahmenplan „Beltershäuser Straße“ zielt auf eine zukunftsorientierte Entwicklung der zwei Stadtteile ab und rückt dabei die Potenziale und Chancen, die sich aus einer Betrachtung des Status-quo ergeben, in den Mittelpunkt. Zur vertiefenden Betrachtung wurden für einzelne Teile des Plangebiets Vertiefungsbereiche („Lupen“) im Maßstab 1:500 bearbeitet, um die städtebaulichen Potenziale exemplarisch zu zeigen. Sie geben eine mögliche Entwicklung wieder und verdeutlichen die Zielsetzungen des Rahmenplans. Trotz der konkreten Darstellung handelt es sich um rein konzeptionelle Überlegungen, die weiterentwickelt werden müssen.

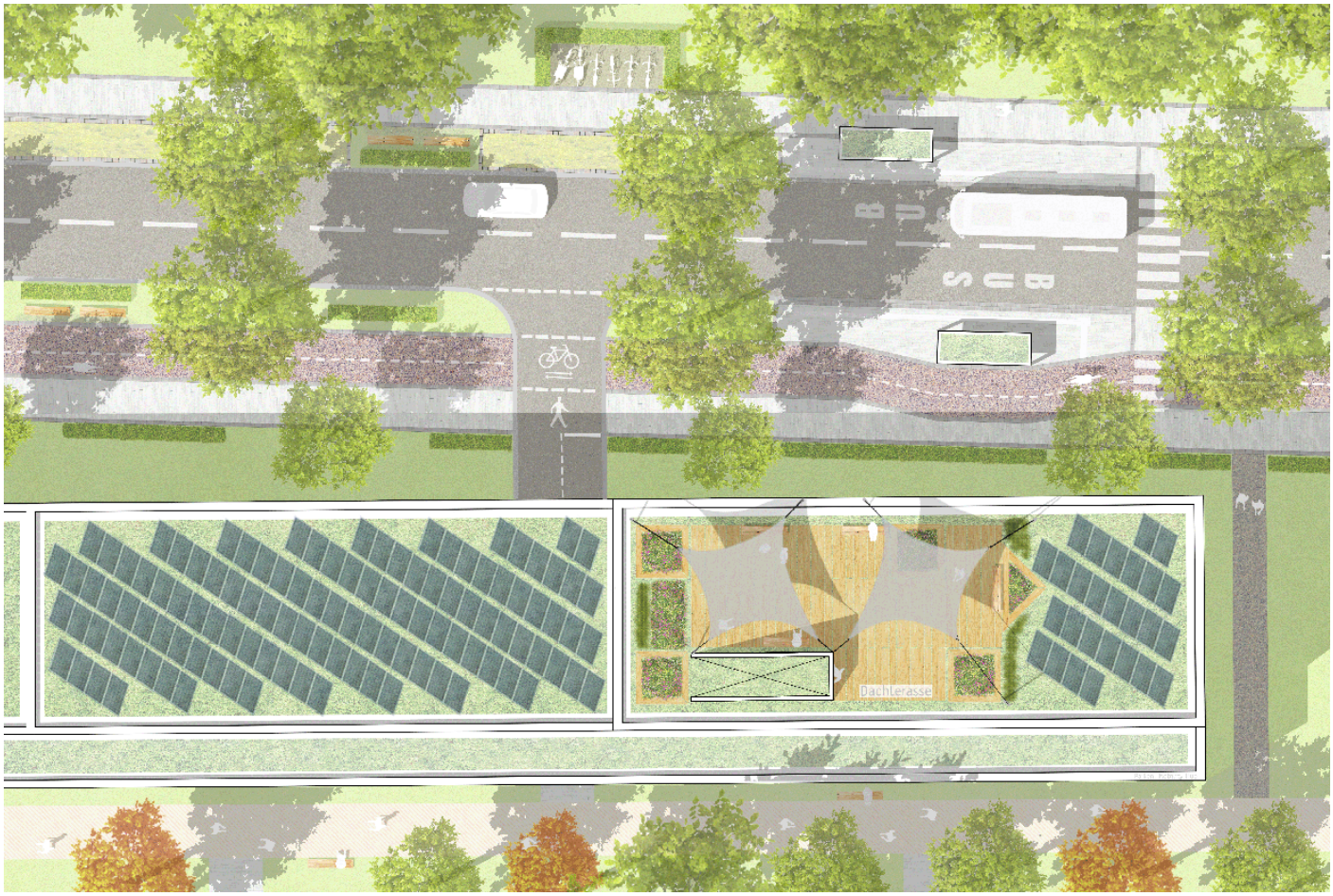


Abb. 44: Vertiefungsbereich Beltershäuser Allee (Straßenraumpotenziale)

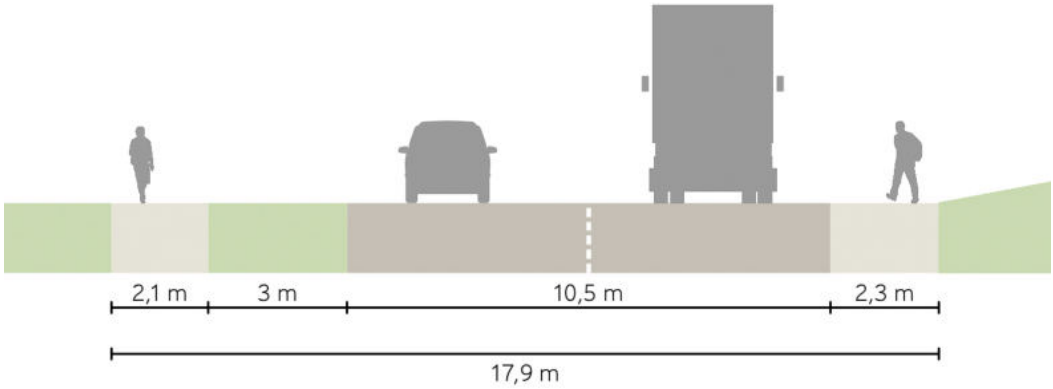


Abb. 45: Straßenquerschnitt Beltershäuser Straße (Bestand)

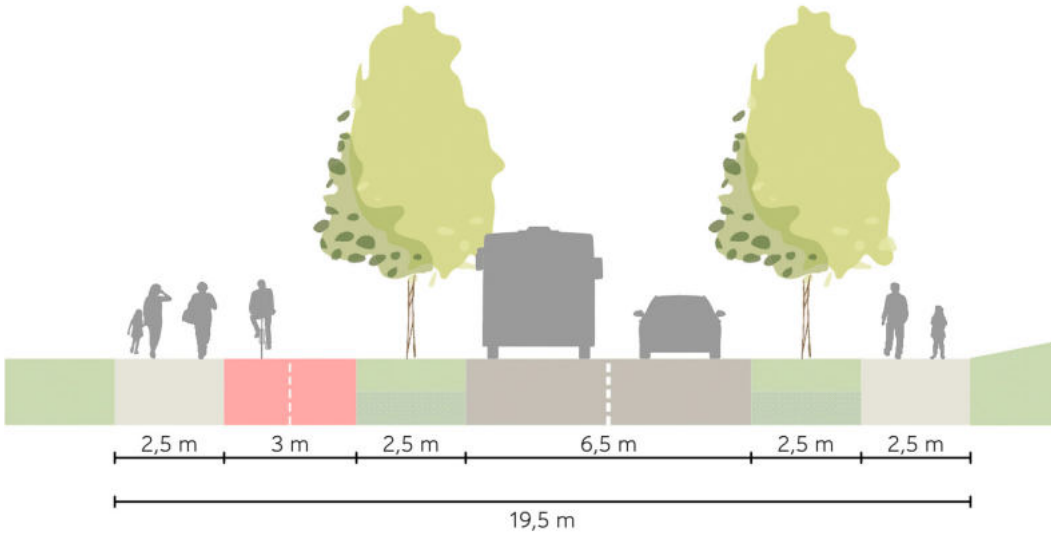


Abb. 46: Straßenquerschnitt Beltershäuser Allee (Konzept)

Beltershäuser Allee

Bestandssituation:
Grundlegender Baustein des Rahmenplans Beltershäuser Straße ist die Umgestaltung des Straßenraums der als Landesstraße klassifizierten Straße. Sie verläuft ost-westlich im nördlichen Bereich des Plangebiets und trennt sowohl räumlich aus auch hinsichtlich der Identität und Wahrnehmung den südlich gelegenen Stadtteil Cappel von dem nördlich angrenzenden Stadtbezirk Unterer Richtsberg. Als Landesstraße hat sie eine wichtige Verbindungsfunktion an das überregionale Straßennetz und stellt die Anbindung für Pendelnde sowohl ins Stadtgebiet von Marburg, zum nord-östlich gelegenen Universitätsklinikum als auch zu den großen Arbeitgebern im Plangebiet dar. Insbesondere zu den Stichzeiten ist sie hoch frequentiert. Trotz einspuriger Fahrbahn in beide Fahrtrichtungen animiert die große Fahrbahnbreite zu einem erhöhten Pkw-Fahrtempo.
Die Straßenraumbreite macht aus der Beltershäuser Straße eine räumliche Barriere und aufgrund der fehlenden Querungsmöglichkeiten wird sie zu einem Sicherheitsrisiko, insbesondere für Kinder. Die Fußgängerbrücke nahe der Kreuzung Im Lichtenholz wird von vielen Bewohner*innen durch ihren „etwas in die Jahre gekommen" Zustand und wegen fehlender Beleuchtung als Angstraum und unangenehm in der Benutzung wahrgenommen. Die beiden weiteren Querungsmöglichkeiten an den jeweiligen Enden der Beltershäuser Straße sind räumlich weit von den inneren und stärker frequentierten Bereichen des Plangebiets entfernt, was zu vielen nicht gesicherten informellen Querungen über die Straße führt.

Vision:
In der Vision des zukünftigen Quartiers soll die Beltershäuser Straße zur „Beltershäuser Allee" transformiert werden, die künftig einen für alle Verkehrsteilnehmer*innen gleichberechtigten, sicheren und ökologisch wertvollen Bewegungsraum ermöglicht. Eine nachhaltige und umfassende Umwandlung der Straße eröffnet die Chance, den Straßenraum neu zu gestalten und zu optimieren.
Durch einen Entfall der Anbauverbotszone von 20 Metern würde zudem die städtebauliche Weiterentwicklung und Umgestaltung des Plangebiets ermöglicht. Dies bedeutet, dass zukünftig neben wünschenswerten Raumkanten und Sichtachsen zur Stärkung des positiven Raumgefühls auch die Erschließung und Adressierung über die Beltershäuser Straße abgewickelt werden können. Weitere direkte Maßnahmen sind die bauliche Realisierung von zusätzlichen sicheren Querungsmöglichkeiten im Straßenverlauf, z. B. durch den Einbau von Querungshilfen, Fußgängerüberwegen oder Fußgängerschutzanlagen. Die Art der Querungsmöglichkeiten und deren Positionierung gilt es in den, dem Rahmenplan nachgeordneten, vertiefenden Planungen zu benennen.
Um die Situation des Fuß- und Radverkehrs weiter zu verbessern, sieht das Konzept eine neue räumliche Aufteilung des Straßenraums mit einem einseitigem Zweirichtungsradweg und breiten Fußgängerwegen auf beiden Seiten der Beltershäuser Straße vor. Auch eine beidseitige Radwegeführung ist grundsätzlich denkbar.
Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den Charakter der Beltershäuser ***Allee*** entstehen zu lassen, wird die Fahrbahnfläche beidseitig mit einem Grünstreifen mit Baumpflanzungen und niedriger Vegetation von den Fuß- und Radwegen baulich abgetrennt. Dieser auch aus Schwammstadtprinzipien wertvolle Grünstreifen ermöglicht darüber hinaus die Integration von zusätzlichen Kaphaltestellen für den Öffentlichen Personennahverkehr, um das Quartier besser mit der Stadt vernetzen und auch die Anbindung an den östlich am Stadteingang vorgesehenen Mobilitätshub sicherzustellen. Zur Verbesserung des Ver-

kehrsflusses und Erhöhung der Sicherheit ist die Realisierung von zwei Kreisverkehren an den Kreuzungen Beltershäuser Straße – Im Lichtenholz und Beltershäuser Straße – Am Köppel – Sonnenblickallee – L3125 im Konzept vorgesehen. So kann sichergestellt werden, dass der Pendlerverkehr sowohl durch als auch in das Plangebiet flüssig abgewickelt werden kann, gleichzeitig wirken die Kreisverkehre geschwindigkeitsmindernd.

Was die konkrete bauliche Umsetzung der Beltershäuser Allee angeht, liegt der Fokus vorerst primär in der Umverteilung der im Bestand bereits versiegelten Flächen auf die unterschiedlichen Fortbewegungsmittel sowie auf einer Sicherung des Baumbestandes entlang der Beltershäuser Straße. Durch eine Reduzierung der Fahrbahnbreite von stellenweise im Bestand ca. 11 Metern auf 6,50 Meter, der nach RASt 06 empfohlenen Fahrbahnbreite für Hauptstraßen mit Linienbusverkehr, kann ein großer Teil der Fahrbahnfläche linear umgewandelt werden. Der angrenzende Grünstreifen mit einer Breite von 2,50 Metern bietet genug Platz für den Wurzelraum neu zu pflanzender Bäume. Auf der südlichen Seite der Beltershäuser Straße sichert der 3 Meter breite Zweirichtungsradweg in Verbindung mit dem 2,5 Meter breiten Fußgängerweg ein angenehmes und sicheres Fortbewegen entlang der Beltershäuser Alle. Auf der nördlichen Seite ist gemäß Konzept ein Gehweg mit einer Breite von 2,5 Metern vorgesehen.

Umgestaltung der Kreuzungsbereiche:
Für die Neugestaltung der Kreuzungen wurde zunächst aufbauend auf der „RASt 06 - Tabelle 6: Eignung von Knotenpunktarten“ die generelle Eignung eines Kreisverkehres an den vorgeschlagenen Knotenpunkten im Untersuchungsgebiet überprüft. Grundsätzlich wird bei den innerhalb bebauter Gebiete zum Einsatz kommenden Kreisverkehren zwischen „Kleinen Kreisverkehren“,

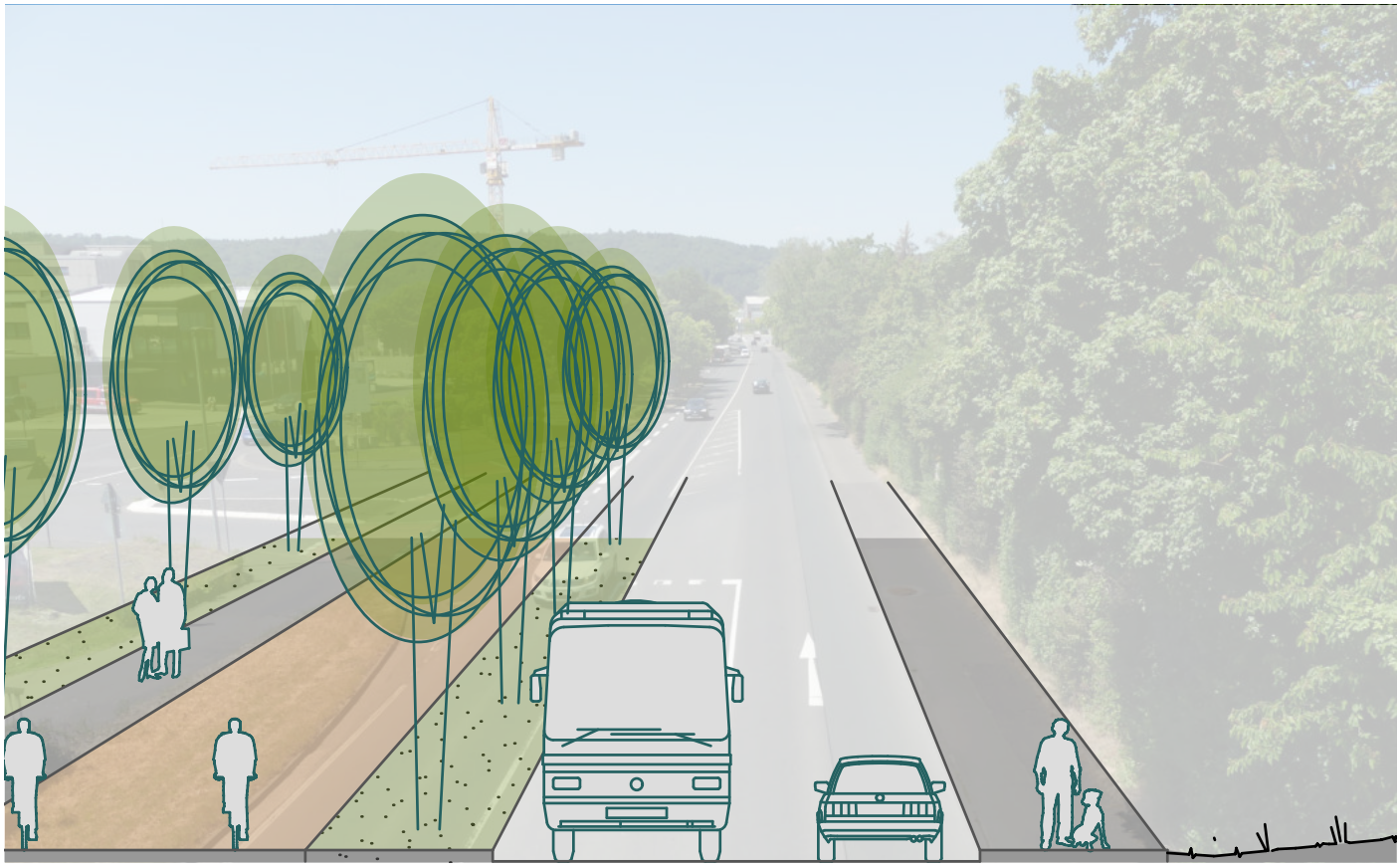


Abb. 47: Ideenskizze „Beltershäuser Allee“ aus der Perspektivenwerkstatt

„Minikreisverkehren", „Kleinen Kreisverkehren mit zweistreifigen Elementen" und „Großen Kreisverkehren mit Lichtsignalanlage" unterschieden. Unter Anwendung der unterschiedlichen Eignungskriterien in Bezug auf die vorliegende Raumsituation zeigt sich, dass „Kleine Kreisverkehre", insbesondere als Übergangselement zwischen Straßen unterschiedlicher Charakteristika, wie beispielsweise bei Ortseinfahrten oder beim Wechsel städtebaulicher Umfeldnutzungen, für die Knotenpunkte geeignet sind. Darüber hinaus helfen die Kreisverkehre den Straßenraum der Beltershäuser Straße zu gliedern und fördern die Orientierung im Stadtraum am Knotenpunkt „Im Lichtenholz" durch die zusätzliche Betonung der neuen Platzsituation. Darüber hinaus kann dieser Kreisverkehr durch Gestaltungsmaßnahmen den Stadteingang – das Tor nach Marburg –aufwerten und schlussfolgernd auch Identität und Image der beiden Stadtteile stärken – beides genannte Wünsche und in der Bestandssituation als negativ bewertete Aspekte aus den Beteiligungsschritten.
Auch unter Betrachtung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts scheint ein kleiner Kreisverkehr mit einstreifig befahrbarer Kreisfahrbahn geeignet. Nach RASt 06; Kapitel 5.3.2 „Eignung von Knotenpunktarten", hat ein kleiner Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 26 m bis 40 m eine Kapazität von 1.500 Kfz/h. Die aktuellen Verkehrszählungen aus dem Jahr 2021 ergaben eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 13.462 Kraftfahrzeugen. Da aber keine Zahlen über die stündliche Höchstbelastung zur Spitzenstunde vorliegen ist eine genauere Überprüfung im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung notwendig. In Anbetracht der Verkehrszahlen, einem sich ändernden Mobilitätsverhalten, das auch dem Mobilitäts- und Verkehrskonzept für die Universitätsstadt Marburg „MoVe 35" (u.a.) zugrunde liegt, ist jedoch davon auszugehen, dass die Kapazität des Kreisverkehrs für die aktuelle Situation sowie für die Zukunft ausreichend ist.

Weiteres Vorgehen:
An dieser Stelle ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass ein städtebaulicher Rahmenplan im Maßstab 1:2000 den Fokus auf die generellen Platzverhältnisse, Raumaufteilung und die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets legt. Letztendlich müssen die genauen Sachverhalte im Rahmen der Objektplanung für Verkehrsanlagen und auf der Ebene der Bauleitplanung (Nachweis der Leistungsfähigkeit, gutachterliche Nachweise zum Verkehr etc.) im Detail überprüft werden. Der Rahmenplan bietet hierzu eine Grundlage.

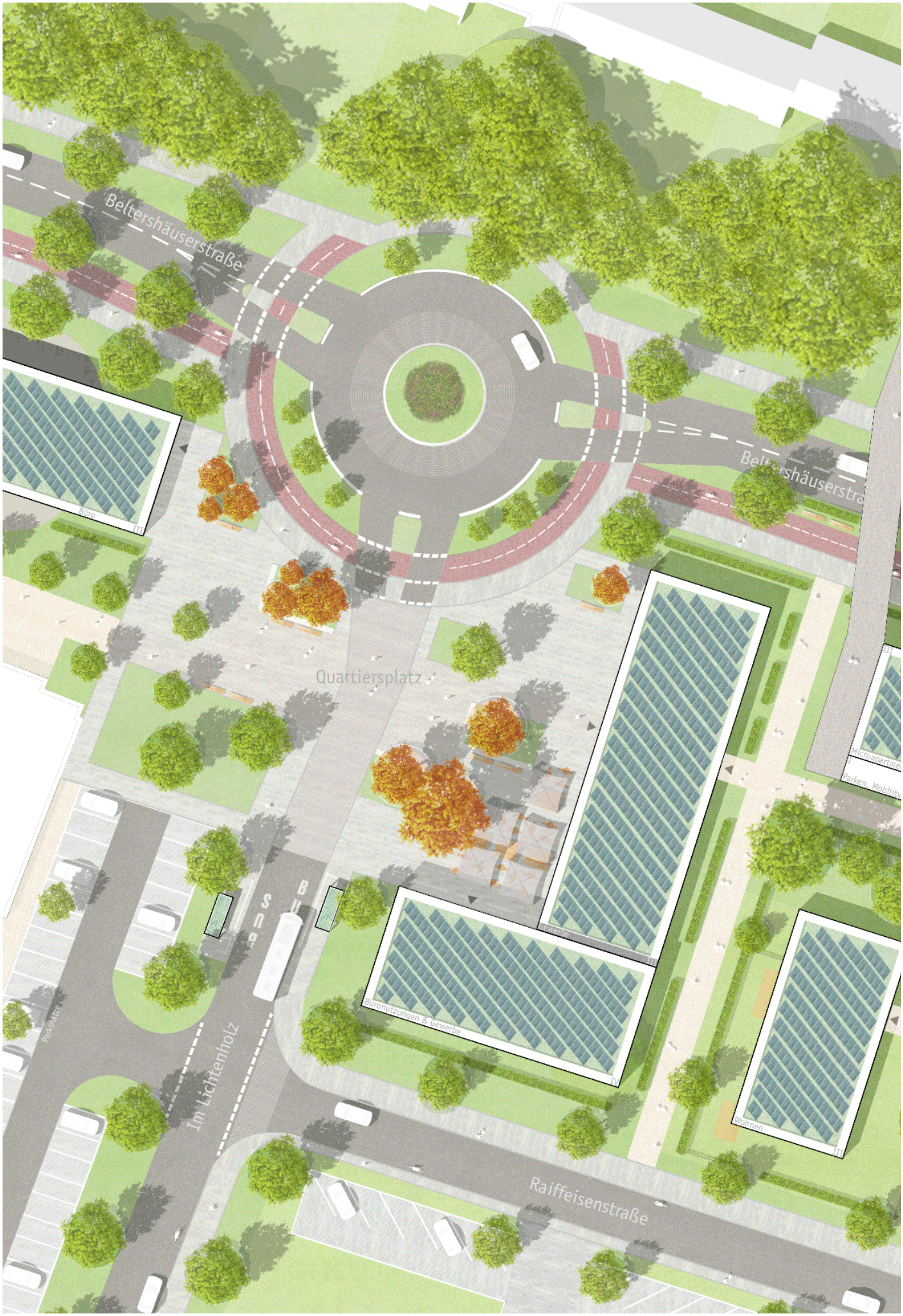


Abb. 48: Vertiefungsbereich Neue Quartiersmitte

Neuer Quartiersplatz Im Lichtenholz

Der geplante Wandel der Beltershäuser Straße zur Beltershäuser Allee schafft Spielräume für eine grundsätzlich neue Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und des Quartierseingangs im Bereich der Einmündung Im Lichtenholz. Der hier im Konzept vorgesehene Kreisverkehr ersetzt die im Bestand durch Abbiegespuren stark aufgeweitete Einmündung und wird zum für alle Verkehrsarten gleichrangig gestalteten Entrée des südlich an den Kreisverkehr anschließenden Platzbereichs, so dass ein stadtplatzartiger und zentraler Auftakt von Norden geschaffen werden kann. Dieser neue Quartiersplatz wird wie folgt räumlich gefasst:
Östlich ist am Platzrand eine neue L-förmige Bebauung vorgesehen, die im Erdgeschoss Nutzungen wie ein Café, eine Bäckerei oder Gastronomie mit bewirtetem Außenbereich aufnehmen kann. Weitere Nutzungsmöglichkeiten sind Dienstleistungsgewerbe (Friseur oder ähnliche Serviceangebote) oder auch kleinteiliger Einzelhandel, z. B. für regionale Produkte. Auch Betreuungseinrichtungen wie Tagespflege, Kinderbetreuung, Sozialstation oder ähnliches sind an dieser Stelle denkbar. In den Obergeschossen können sowohl Büro- und Verwaltungsnutzungen, Praxen oder auch sonstige Dienstleistungen, ebenso wie Wohnen entwickelt werden. Ein im Konzept dargestellter Neubau am westlichen Rand des Platzes als Überbauung des Besucherparkplatzes der Kreisverwaltung begrenzt den Platzraum und schafft einen neuen grüngestalteten Zugang zum Landratsamt „am Platz". Südlich daran schließen sich vorhandene, in ihren Oberflächen differenzierter und wasserdurchlässig gestalteten sowie begrünten Stellplatzflächen an, die potenziell auch überbaut werden könnten, um den Platz räumlich analog der östlichen Seite zu fassen.

Der Platz selbst bietet viel Raum für unterschiedliche Nutzungen wie die bereits erwähnte Außengastronomie an der Ostseite, Aufenthalts-, Spiel- und Pausenorte über den Platz verteilt, als besonnte und baumüberstandene beschattete Flächen. Neben Sitzbänken können weitere Ausstattungselemente in die Gestaltung integriert werden, wie z. B. Spiel- und Bewegungsgeräte sowie insbesondere Fahrradständer im Bereich der Eingänge und an zentralen Orten auf dem Platz. Auch die Bushaltestelle wird Teil des Platzes (z. B. wie im Konzept vorgesehen am südlichen Rand).
Die befestigten Platz-Oberflächen sollten differenziert nach ihrer Nutzungsintensität (befahrbar, begehbar, bespielbar) gestaltet werden und weitgehend homogen in der Farbigkeit gehalten werden – z. B. helle Pflaster- oder Plattenbeläge sowie wassergebundene Flächen in den Bereichen, die offener gestaltet sein können. Auch begrünte Flächen und Wasserflächen sollten in der weiteren Planung Teil des Gestaltungskonzeptes werden.
Die Topografie des Platzes kann so ausgebildet werden, dass Oberflächenwasser gesammelt und in den Grünflächen versickert wird, um positive klimatische Effekte durch Verdunstung zu erzielen.

Der Quartiersplatz wird Teil des internen „Grünen Loops" des Rahmenplangebiets und ist in das Wegesystem eingebettet. An den Platz schließt westlich die Kreisverwaltung mit einem Freiraumangebot im Bereich des neuen Kantinenanbaus bzw. südlich an der Schubertstraße gelegenen Grünflächen an. Östlich des Platzes werden mit den im Konzept vorgesehene Neubauten weitere Gemeinschaftsflächen und Freiräume zwischen Beltershäuser Straße und Raiffeisenstraße geschaffen.

Der Platz bietet Raum für temporäre Nutzungen oder Veranstaltungen, wie z. B. Wochenmarkt, Flohmarkt oder ähnliches.

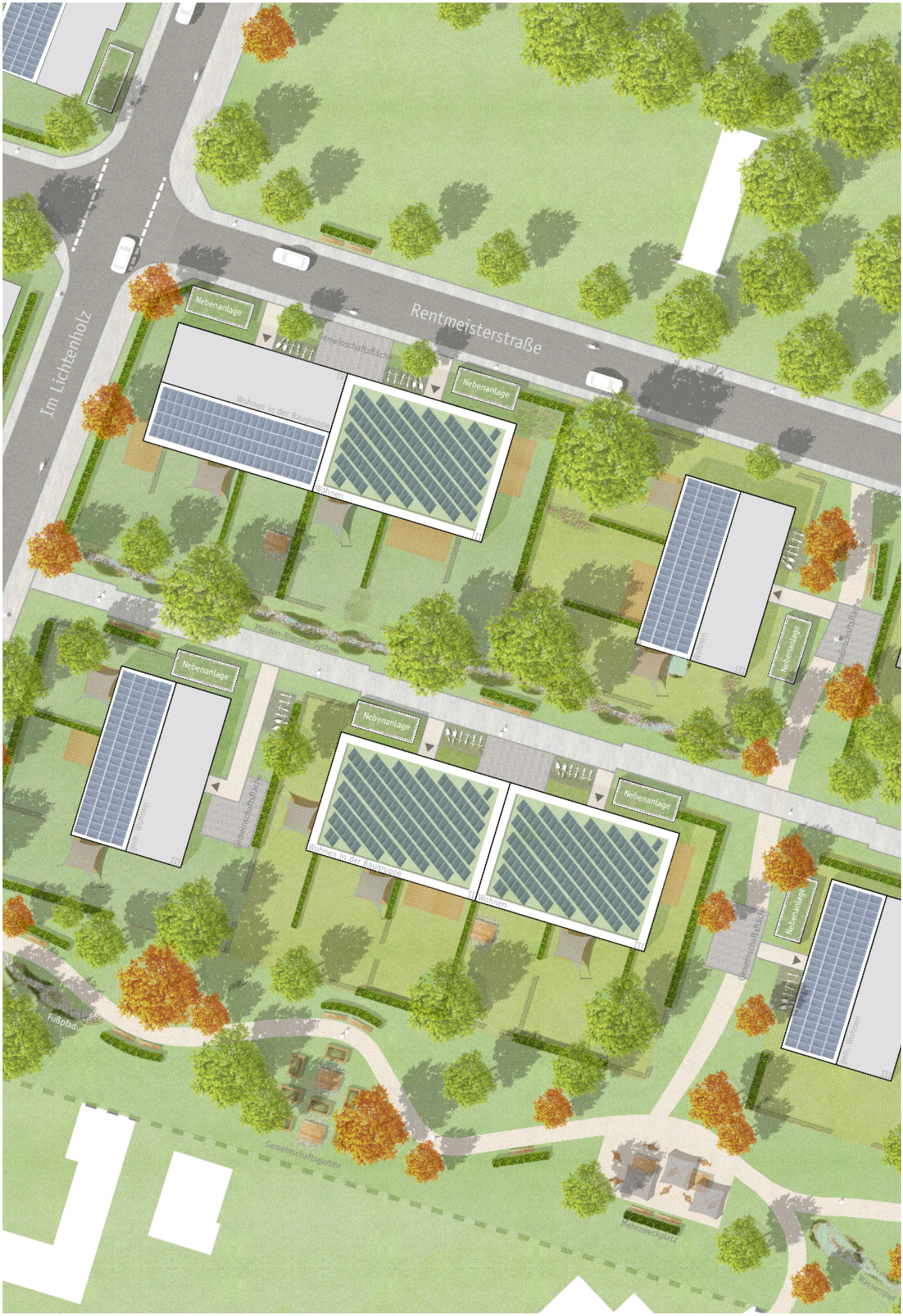


Abb. 49: Vertiefungsbereich Quartiersbaustein Rentmeisterstraße (Ausschnitt)

Quartiersbaustein Rentmeisterstraße

Die im Bereich Rentmeisterstraße/Im Lichtenholz gelegene, im Bestand landwirtschaftlich genutzte Fläche stellt ein attraktives Potenzial für eine künftige wohnbauliche Entwicklung dar.
Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung der Fläche parallel zur Rentmeisterstraße in zwei Reihen vor mit einer eher untergeordneten zwischen diesen Reihen liegenden Erschließung als Wohnweg, der im Bedarfsfall für Anlieferung oder Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Die Grundstückstiefen sind so gewählt, dass sowohl nord-süd- als auch ost-westorientierte Gebäudetypologien entwickelt werden können.

Wichtiges städtebauliches Grundprinzip ist die Schaffung eines durchlässigen Quartiers, das über die mittlere Erschließungsfläche sowie auch durch eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende begrünte Wegespange erschlossen wird. Dem Konzept liegt zudem ein differenziertes Freiraumsytem zugrunde mit an die Gebäude westlich und südlich anschließenden wohnungsbezogenen Freiräumen und wegbegleitenden gemeinschaftlichen Nutzungen, wie z. B. eine oberflächennahe Entwässerung über ein Mulden-Rigolen-System sowie Gebäudevorzonen mit Fahrradabstellflächen/Nebenanlagen und begrünten Freiräumen.
Der südliche Rand ist als multifunktionales grünes Band ausgebildet und bietet Raum für Gemeinschaftsgärten, Ruhezonen, Aufenthalts- und Begegnungs- sowie Spielflächen. Dieses grüne Band wird hierdurch zum naturnahen kleinen Gemeinschaftspark, der den Übergang zur weiter südlich anschließenden Bebauung bildet und für diese ein Nutzungsangebot macht.

Städtebaulich fügt sich die geplante drei- bis viergeschossige Bebauung in ihrer Körnigkeit, Anordnung und Form in die im Quartier bereits vorhandene Mehrfamilienhaustypologie ein. Es sind Wohnungen im Eigentum, zur Miete, für Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen und/oder besondere Wohnbedarfe möglich.
Die Rentmeisterstraße wird als bereits vorhandene Erschließungsstraße zur Andockstelle des neuen Quartiersbausteins an den Siedlungsbestand. Über Wege- und Sichtbeziehungen wird an die vorhandene Umgebung angeknüpft, die geplanten Freiräume und deren Nutzungsangebote am südlichen Rand sind öffentlich zugänglich.

Abb. 50: Quartiersbaustein Rentmeisterstraße (Ausschnitt aus dem Rahmenplan)

Abb. 51: Vertiefungsbereich Garagenhof

Quartiersfreiraum am Garagenhof

Der im Bestand mindergenutzte Freiraum des Garagenhofs am Damaschkeweg ist ein von drei Seiten mit Garagengebäuden umfasstes Areal im durch Zeilenbauweise geprägten südlichen Teil des Unteren Richtsbergs. Diese im Bestand vorhandene „Grüne Insel" ist bislang nicht gut zugänglich und nutzbar und befindet sich zudem außerhalb des Aufmerksamkeitsbereichs der umgebenden Bebauung. Beim Betreten dieses Freiraums kommt Unsicherheit auf, ob es sich um eine private oder öffentliche Fläche handelt. Um dem Freiraum wieder zu mehr Nutzbarkeit zu verhelfen, wurden dem Konzept zur Gestaltung – aufbauend auf den Ideen aus der Perspektivenwerkstatt – einfache Gestaltungsprinzipien zugrunde gelegt:

Ziel ist es, den Garagenhof künftig unter Einbeziehung der Anwohnenden in die Planung zu einem Treffpunkt für Jung und Alt zu entwickeln. Die Zielgruppe für die künftige Nutzung ist nicht allein die Bewohnerschaft des Unteren Richtsbergs, sondern alle im Bereich der Beltershäuser Straße Lebenden.
Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage das Potenzial, ein öffentlicher Freiraum zu werden, der als Ort der Begegnung für möglichst alle Altersklassen genutzt werden kann. Wichtig ist es, die Fläche stärker zu öffnen und weniger abgeschirmt zu gestalten, als es im Bestand der Fall ist, so dass Angsträume, Unsicherheiten und ungewollte Aneignung der Flächen vermieden werden. Daher sieht das Gestaltungskonzept ein Entfernen der nördlichen Garagenzeile und einen Rückschnitt / ein Auslichten der südlichen Gehölzbestände vor. Diese Zurücknahme von Vegetation soll zu mehr Übersichtlichkeit und künftig besserer sozialer Kontrolle führen. Zusätzlich bedarf es eines atmosphärisch passenden Beleuchtungskonzeptes, so dass auch in den Abendstunden ein angenehmer und sicherer Aufenthalt sowie eine Belebung dieses Freiraums ermöglicht wird.

Das Konzept sieht aufgrund der Topografie des Garagenhofs eine Staffelung und ggf. Nutzungsunterteilung der Fläche mit terrassierten oder treppenartig gestalteten Sitzgelegenheiten im oberen (nördlichen) Bereich und einem Pavillon zum Schutz vor Wettereinflüssen im zentralen Bereich vor. Eine geschwungene Wegespange von Nordwesten nach Südwesten dient der Durchquerung und Anbindung an den Damaschkeweg. Durch die Wegeführung ergibt sich zudem eine Unterteilung des Hofes in einen größeren nördlichen und etwas kleineren südlichen Bereich.
Je nach Ausstattung der beiden Teilbereiche könnte sich eine eher durch Spielgeräte für Jüngere nördliche Flächennutzung und ein ggf. stärker auf Bewegung (Streetball) ausgelegter südlicher Bereich entwickeln. Die notwendige Zurücknahme von Bestandsgrün zur lichteren Gestaltung der Fläche kann durch Neupflanzungen, auf der Fläche verteilt, kompensiert werden, auch um gezielt Beschattungsmöglichkeiten und Atmosphäre in diesem neuen Quartiersfreiraum zu schaffen.

Als ergänzende Maßnahme im Umfeld des heutigen Gargenhofs ist die Umwidmung der angrenzenden Flächen zum verkehrsberuhigten Bereich und somit eine Einbeziehung des Straßenraums in das Gesamtgestaltungskonzept sinnvoll.

Kennwerte

Für die im Rahmenplan als Flächenpotenziale zur möglichen Bebauung dargestellten Bereiche wurden unter Annahme der im Rahmenplan gekennzeichneten möglichen Geschossanzahlen und Gebäudegrundflächen städtebauliche Kennwerte errechnet. Diese Werte sind aufgrund des im Rahmenplan nicht gegebenen Detaillierungsgrades der städtebaulichen Planung als zunächst überschlägige Werte zu verstehen, die eine Tendenz darstellen und die in nachgeordneten Planungen zu verifizieren sind. Ermittelt wurden:

- Nettobauland = zur Bebauung vorgesehene Baugrundstücksfläche
- Grundfläche = überbaute Fläche
- Bruttogrundfläche (BGF) = Fläche aller Geschosse (vereinfacht)
- Nutzungsfläche (NUF) = Nutzbare Fläche aller Geschosse (ohne Konstruktions- und Erschließungsflächen) als pauschale Annahme werden 75 % der vorgenannten BGF angesetzt
- Grundflächenzahl 1 (GRZ1) = Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird (ohne Nebenanlagen o. ä.)
- Geschossflächenzahl (GFZ) = Anteil der Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche
- Wohneinheiten (WE): Anzahl der Wohneinheiten, die sich voraussichtlich aus der Nutzfläche ergeben (bei pauschaler Annahme von durchschnittlich 70 m² je Wohneinheit)

Zudem werden oben genannte BGF und NUF differenziert nach den Nutzungsarten Wohnen, Büro, Mischnutzung, Soziale Infrastruktur, Parken und Sharing (Mobilität) angegeben.

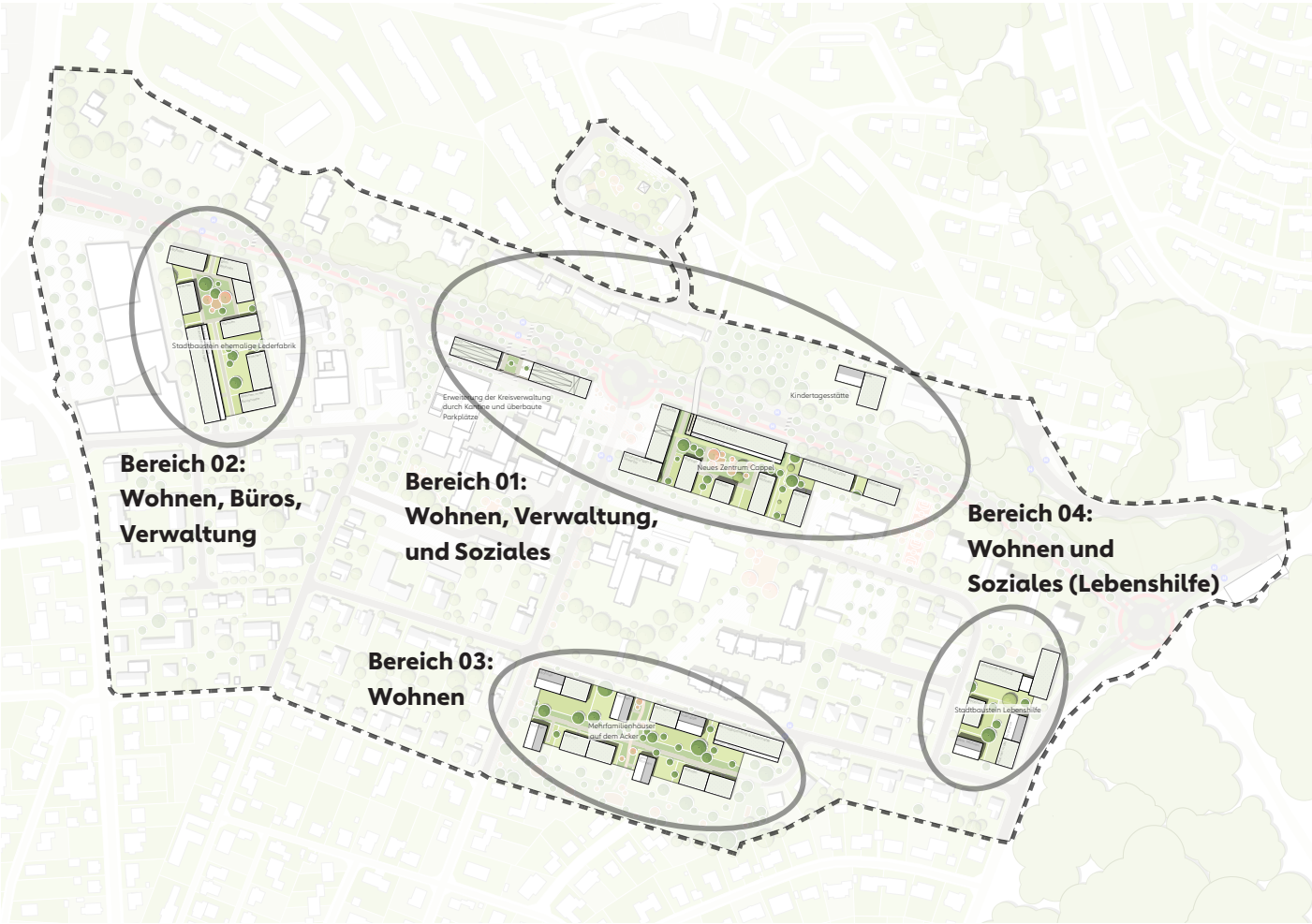


Abb. 52: Bauflächen und Entwicklungsbereiche

Die Kennwerte für die einzelnen Entwicklungsbereiche lassen sich wie folgt aufschlüsseln:

Bereich 01

Nettobauland:	15.983 m²
Grundfläche:	4.946 m²
BGF:	17.267 m²
NUF:	12.950 m²
GRZ1:	0,31
GFZ:	1,08
BGF Wohnen:	7.725 m²
NUF Wohnen:	5.793 m²
WE (ø 70 m²):	83
BGF Büro:	2.278 m²
NUF Büro:	1.709 m²
BGF Mischnutzung:	5.264 m²
NUF Mischnutzung:	3.948 m²
BGF Soziale Infrastruktur:	880 m²
NUF Soziale Infrastruktur:	660 m²
BGF Parken und Sharing:	1.120 m²
NUF Parken und Sharing:	952 m²

Bereich 02

Nettobauland:	9.834 m²
Grundfläche:	4.290 m²
BGF:	11.078 m²
NUF:	8.333 m²
GRZ1:	0,44
GFZ:	1,13
BGF Wohnen/Büro:	9.929 m²
NUF Wohnen/Büro:	7.446 m²
WE (ø 70 m²):	ca. 50-106
BGF Parken und Sharing:	1.152 m²
NUF Parken und Sharing:	980 m²

Bereich 03

Nettobauland:	12.627 m²
Grundfläche:	3.540 m²
BGF:	11.160 m²
NUF:	8.370 m²
GRZ1:	0,28
GFZ:	0,88
BGF Wohnen:	10.360 m²
NUF Wohnen:	7.770 m²
WE (ø 70 m²):	111
BGF Parken und Sharing:	800 m²
NUF Parken und Sharing:	680 m²

Bereich 04

Nettobauland:	7.280 m²
Grundfläche:	2.198 m²
BGF:	8.736 m²
NUF:	6.552 m²
GRZ1:	0,30
GFZ:	1,20
BGF Wohnen:	3.920 m²
NUF Wohnen:	2.940 m²
WE (ø 70 m²):	42
BGF Büro und Soziales:	4.816 m²
NUF Büro:	3.612 m²

Insgesamt ergibt sich somit ein Bauflächenpotenzial von ca. 46.000 m² Nettobauland im Plangebiet und eine Gesamtgeschossfläche von ca. 48.000 m². Legt man die Nettonutzflächen zugrunde, lässt sich insgesamt aus dem Rahmenplan ein mögliches Neubaupotenzial – je nach Nutzungsaufteilung/-Mischung – von ca. 340 Wohneinheiten ableiten sowie ca. 12.000 - 15.000 m² Nutzfläche für Büro, Verwaltung und Mischnutzung. Diese Verwaltungs-Nutzflächen könnten – sehr grob geschätzt – einen Zuwachs von ca. 340-430 Arbeitsplätzen bedeuten (bei einem Ansatz von 35 m² NUF je Arbeitsplatz).

Diese überschlägige mögliche Schaffung von Wohneinheiten zöge einen entsprechenden Zuwachs von Bewohnerschaft im Plangebiet nach sich. Durchschnittlich leben zur Zeit in Deutschland je Wohneinheit 1,9 Personen (allerdings bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 m²). Bei 300 bis 340 entstehenden Wohneinheiten könnte somit die Bewohnerschaft um 570 bis zu ca. 645 Personen wachsen, was entsprechende Bedarfe für Versorgungs-Infrastruktur erzeugt, insbesondere für soziale Angebote wie Kita, Schule, Jugendeinrichtungen, Altenbetreuung, welche gemäß der im Konzept vorgeschlagenen Nutzungsmischung und den entsprechenden Potenzialflächen in den vier dargestellten Entwicklungsbereichen gedeckt werden können.

09 Anregungen aus der Beteiligung

Um aus den Ergebnissen der Beteiligungsformate auch die Teilhabe und (Mit)Gestaltung der gesellschaftlichen Akteur*innen an einem Planungs-und Entscheidungsprozess zu verdeutlichen, somit Transparenz und verlässlichen Informationsaustausch zu gewährleisten, wurden die einzelnen Anliegen der Bürgerschaft dokumentiert und im Zuge der Rahmenplanung zusammenfassend ausgewertet. Der Umgang mit den einzelnen Ideen und Wünschen, ob sie in der Rahmenplanung ganz oder teilweise berücksichtigt werden können sowie warum sie ggf. nicht berücksichtigt werden können, ist zur besseren Übersicht tabellarisch dargestellt.

Abb. 53: Maßnahmenübersicht ohne Priorisierung

1. Umgestaltung Beltershäuser Straße
2. Quartiersbaustein Beltershäuser Allee
3. Quartiersbaustein Rentmeisterstraße
4. Potenzialfläche Gewerbe
5. Neubau Kita
6. Gestaltung östlicher Ortseingang
7. Grüner Loop mit Pausenorten
8. City-Hub / Quartiers-Hub / Car-Sharing
9. Kreisverkehr Lichtenholz
10. Quartiersplatz Lichtenholz
11. Erweiterung Kreisverwaltung
12. Gemeinschaftsfläche Damaschkeweg
13. Verkehrsberuhigter Bereich Damaschkeweg
14. Sportfelder Raiffeisenstraße
15. Baumpflanzungen auf privaten Flächen
16. Querungsstellen + Fußwegeverbindung
17. Streuobstwiese und Naturerlebnispark
18. Quartiersbaustein Lebenshilfe

Auswertung und Berücksichtigung der Beteiligung

Die in Kapitel 03 beschriebenen Beteiligungsformate vor und während der Erstellung des Rahmenplans ermöglichen durch die Vielzahl der vorgetragenen Ideen, Anregungen, Wünsche und Hinweise einen sehr verlässlichen Blick auf die Haltung und Zukunftsvisionen der Bewohnerschaft der beiden Stadtteile.

Um die Wichtigkeit dieser Anregungen zu unterstreichen und um im nächsten Schritt diesen Anregungen konkrete Maßnahmen gemäß der Maßnahmenübersicht (siehe Abbildung 51) im Rahmenplan zuzuordnen, wurden diese zur besseren Einordnung und Bewertung in die Themenfelder Mobilität, Soziales, Sicherheit, Klima und übergeordnete Ziele zusammengefasst. Darauf aufbauend wurden die gesammelten Ideen oder Anregungen der Beteiligten geprüft, ob diese im Konzept zum Rahmenplan berücksichtigt oder teilweise berücksichtigt werden können, ob eine Regelung an anderer Stelle notwendig ist oder ob eine Berücksichtigung im Rahmenplan nicht erfolgen kann und warum dies nicht möglich ist. Im Falle der Berücksichtigung der Idee oder Anregung wurde diese einer oder gegebenenfalls mehreren Maßnahmen des Rahmenplans zugeordnet. Es ergeben sich teilweise Doppel- oder Mehrfachzuordnungen, da einzelne Aspekte eher allgemein geäußert wurden und sich in mehreren Maßnahmen wiederfinden. So wurde z.B. während des Stadtspaziergangs und der Online-Befragung der eher allgemeine Wunsch „Mehr Bänke“ geäußert. Eine direkte Regelung im Rahmenplan ist für diesen Wunsch nach mehr Sitzbänken im Plangebiet allerdings nur bedingt möglich, da in dem zugrundegelegten städtebaulichen Maßstab nicht einzelne Bänke geplant oder gar exakt im Gebiet verortet werden. Dennoch sehen z. B. die Maßnahmen Nr. 7 „Grüner Loop mit Pausenorten“ und Nr. 10 „Quartiersplatz Lichtenholz“ auch Sitzgelegenheiten vor, die in den nächsten Planungsschritten dann auch detaillierter geplant werden können – somit in gewisser Weise an anderer Stelle bzw. bei der auf dem Rahmenplan aufbauenden vertiefenden Planung (z. B. Freiflächenplanung) auch sehr konkret sichtbar gemacht bzw. berücksichtigt werden können.

Die vielen Ideen und Anregungen sind somit als nachhaltig zu interpretieren: Bei den weiteren Planungen kann erneut darauf zurückgegriffen werden und es ist nicht zwingend erforderlich, bei der weiteren Planung für einzelne Maßnahmen wieder „von Neuem“ zu diskutieren. Die Ideen und Anregungen sind somit nicht nur für die Rahmenplanung von Bedeutung, sondern auch sehr hilfreich für die nächsten Planungsschritte. Sie eröffnen Möglichkeiten, in den weiteren Beteiligungsschritten vertiefende, stärker auf die Umsetzung abgestellte Aspekte abzustimmen und zu diskutieren – sowohl mit den fachlich Beteiligten, als auch der Öffentlichkeit.

Beteiligungsergebnisse

A. Themenbereich Soziales

Beteiligungsformat Themenbereich SOZIALES	Ideen und Anregungen der Beteiligten	im Konzept berücksichtigt	im Konzept teilweise/ indirekt berücksichtigt	Regelung an anderer Stelle notwendig	im Konzept nicht berücksichtigt	Zuordnung zu Maßnahme im Rahmenplan (Nr.)	Begründung für Nicht-Berücksichtigung im Rahmenplan
Perspektiven Werkstatt, Online Befragung	Marktplatz/ Zentraler Platz für Gemeinschaftsgefühl der Stadtteile, Straßen- und Quartiersfeste	X				10	
Perspektiven Werkstatt, Stadtspaziergang, Online Befragung	Garagenhof als Treffpunkt für alle Generationen, Neugestaltung des Garagenhofs	X				12	
Perspektiven Werkstatt	Mehr Sitzgelegenheiten auf Plätzen und an Gehwegen	X	X			10 | 12 | 7 | 14	
Perspektiven Werkstatt	Breiteres gastronomisches Angebot			X	X		Es werden neue Orte für gastronomische Angebote geschaffen, Steuerung des konkreten Angebotes ist aber städtebaulich nicht möglich
Perspektiven Werkstatt	Multifunktionsplatz für Sport- Spiel- und Möglichkeiten für Zusammenkunft	X				12 | 14	
Perspektiven Werkstatt	Gemeinschaftliche Frei- und Ruheflächen	X				7 | 10 | 12 | 14	
Perspektiven Werkstatt	Mobiles Café		X	X			Kann innerhalb eines Rahmenplans nicht festgelegt werden, Flächen sind aber eingeplant (Platz)
Perspektiven Werkstatt	Wasserspielplatz / Trinkbrunnen		X	X		10	
Perspektiven Werkstatt	Größtmögliche Barrierefreiheit, speziell bei Querungen der Beltershäuser Straße	X		X		1 | 9 | 16	
Stadtspaziergang	Umnutzung Landwirtschaftliche Fläche, Zugang für Öffentlichkeit	X				3 | 17	
Stadtspaziergang	Verbesserte Verbindung der Stadtteile und der Vereilung von Informationen von Veranstaltungen des anderen Stadtteils		X	X		10	
Stadtspaziergang, Online Befragung	Mehr Bänke	X	X			10 | 12 | 7 | 14	
Stadtspaziergang	Kantine als Treffpunkt für Anwohner		X	X		11	
Stadtspaziergang	Nutzung gleicher Vereine/ Gruppen beider Stadtteile			X	X		Kann innerhalb eines Rahmenplans nicht geregelt werden
Stadtspaziergang	Erhalt der Landwirtschaftlichen Fläche		X			3| 17	
Stadtspaziergang	Mehr Mülleimer an Straßenrändern und Parks	X	X	X		2 | 3 | 7 | 10 | 12	
Stadtspaziergang	„Sinnvolle" Begrünung (Bienenwiese, Obstbäume).	X				1 | 7 | 15	
Stadtspaziergang	Lärmschutz (Beltershäuser Straße)	X				1 | 2 | 4	
Stadtspaziergang	Radaranlage auf der Beltershäuser Straße			X	X		Kann innerhalb eines Rahmenplans nicht festgelegt werden
Stadtspaziergang	Bessere Beleuchtung von Bürgersteigen und öffentlichen Plätzen		X	X			Im Zuge der Straßen- und Platzgestaltung ist neue Beleuchtung enthalten, pauschale Verbesserung muss an anderer Stelle geregelt werden
Jugendlichenbeteiligung	Bolzplatz inklusive Basketballkörbe	X				12 | 14	
Jugendlichenbeteiligung	Fitnessplätze für alle zugänglich gestalten (Barrierefreiheit)	X				12 | 14	
Jugendlichenbeteiligung, Online Befragung	Überdachte Sport- und Sitzmöglichkeiten	X				12 | 14	
Jugendlichenbeteiligung	Ausbau der Sport- und Fitnessplätze (Variation von Geräten und Sportarten)	X				12 | 14	

Beteiligungsformat Themenbereich SOZIALES	Ideen und Anregungen der Beteiligten	im Konzept berücksichtigt	im Konzept teilweise/ indirekt berücksichtigt	Regelung an anderer Stelle notwendig	im Konzept nicht berücksichtigt	Zuordnung zu Maßnahme im Rahmenplan (Nr.)	Begründung für Nicht-Berücksichtigung im Rahmenplan
Jugendlichenbeteiligung	Bessere Instandhaltung der Spielgeräte und Plätze			X			
Jugendlichenbeteiligung	Bolzplatz RGS vergrößern		X			14	
Jugendlichenbeteiligung	Erneuerung des Bodenbelags auf Bolzplätzen, (RGS ausgeschlossen) eventuell Kunstrasen		X	X		14	
Jugendlichenbeteiligung	Verbesserte Verbindung der Stadtteile und Informationsverteilung von Veranstaltungen des anderen Stadtteils		X	X		14	
Jugendlichenbeteiligung	Hundeverbot auf Bolzplätzen		X	X		14	
Jugendlichenbeteiligung	Bessere Beleuchtung an Spiel, und Sportplätzen			X			
Jugendlichenbeteiligung	Bessere Beleuchtung von Bürgersteigen und öffentlichen Plätzen			X			Im Zuge der Straßen- und Platzgestaltung ist neue Beleuchtung enthalten, pauschale Verbesserung muss an anderer Stelle
Beteiligung Kreisverwaltung	Mehr Platz für kulturelle Angebote (Marktplatz)	X				10	
Beteiligung Kreisverwaltung	Bessere Informationsweitergabe über Veranstaltungen im anderen Stadtteil			X			
Beteiligung Kreisverwaltung	Vielfältigeres Gastronomieangebot			X	X		Es werden neue Orte für gastronomische Angebote geschaffen, Steuerung des konkreten Angebotes ist aber städtebaulich nicht möglich
Beteiligung Kreisverwaltung	Mehr öffentliche Treffpunkte und Vernetzungsmöglichekeiten	X				7 | 10 | 12	
Beteiligung Kreisverwaltung	Besseres/ breiteres Fitness- und Freizeitangebot		X	X		7 |12 | 14	
Online Befragung	„Spielplatz" für ältere Kinder	X				12 | 14	
Online Befragung	Spielplatz mit Café, Eisdiele oder ähnlichem		X			10 | 14	
Jugendlichenbeteiligung, Online Befragung	Erhalt/Ausbau des Bolzplatzes	X				14	
Online Befragung	Sozial- Wohnraum (für wohnungslose, psychisch kranke) inklusive Vernetzungsmöglichkeiten	X	X	X		2 | 3 | 4 | 18	
Online Befragung	„Einfallstor" der Stadt	X				1 | 6	

Beteiligungsergebnisse

B. Themenbereich Mobilität

Beteiligungsformat Themenbereich MOBILITÄT	Ideen und Anregungen der Beteiligten	im Konzept berücksichtigt	im Konzept teilweise/ indirekt berücksichtigt	Regelung an anderer Stelle notwendig	im Konzept nicht berücksichtigt	Zuordnung zu Maßnahme im Rahmenplan (Nr.)	Begründung für Nicht-Berücksichtigung im Rahmenplan
Perspektiven Werkstatt	15 Minuten Taktung der Busse, neue / andere Haltestellen (speziell Sonnenblickallee)		X	X		1 | 2 | 4 | 8	
Perspektiven Werkstatt	Ampelquerung an der Kreuzung am Lichtenholz		X			9 | 16	
Perspektiven Werkstatt	Auf beiden Seiten der Beltershäuser Straße je einen Rad- & Fußweg	X				1	
Perspektiven Werkstatt, Stadtspaziergang	Bauliche Trennung von Fuß und Radweg	X		X		1	
Perspektiven Werkstatt	Busspur Beltershäuser Straße		X			1	
Perspektiven Werkstatt	E-Roller und/ oder Next- Bike Stationen	X				2 | 8 | 11	
Perspektiven Werkstatt	Flächen für Carsharing/Radsharing	X				2 | 8 | 11	
Perspektiven Werkstatt	Gefahrenraum Fuß- und Radweg Lichtenholz lösen	X				1 | 9 | 10 | 16	
Perspektiven Werkstatt	Haltestellenbereich nicht vom Radweg queren lassen	X				1	
Perspektiven Werkstatt, Stadtspaziergang	Kreisverkehr am Lichtenholz/Beltershäuser Straße	X				1 | 9	
Perspektiven Werkstatt	Mehrstöckige Parkmöglichkeiten auf vorhandenen versiegelten Flächen	X				2 | 3 | 4	
Perspektiven Werkstatt	Mobilitätszentrum	X				2 | 3 | 4 | 8	
Perspektiven Werkstatt	Quartiersbusse als Anbindung an Linienverkehr				X		Linienverkehr im Quartier vorhanden
Perspektiven Werkstatt	Quartiersgarage, Quartiersfahhradgarage	X				2 | 3 | 4 | 8	
Perspektiven Werkstatt	Ruhender Verkehr in Tiefgaragen				X		Quartiersgaragen vorgesehen als flexibel anpassbare Lösung, TG nicht erforderlich
Perspektiven Werkstatt, Online Befragung	Sichere Querungshilfen im Quartier	X				16	
Perspektiven Werkstatt	Spielstraße gesamter Damaschkeweg		X	X		13	
Perspektiven Werkstatt, Stadtspaziergang, Online Befragung	Tempo 50 / Tempo 30	X		X		1	
Perspektiven Werkstatt	Tieferlegung der Beltershäuser Straße (Bsp. Europaallee Ffm.)				X		erheblicher Eingriff und Kostenaufwand, Ziel ist Schaffung einer Stadtstraße
Perspektiven Werkstatt	Trennende Wirkung der Beltershäuser Straße aufheben	X				1 | 16	
Perspektiven Werkstatt	Umgehung der Beltershäuser Straße				X		erheblicher Flächebedarf, keine Trasse vorhanden, Ziel ist Schaffung einer Stadtstraße
Stadtspaziergang	Parkmöglichkeiten am Stadtrand, um den Kern (und dessen Parkmöglichkeiten) besser nutzen zu können	X				8	
Stadtspaziergang	Shuttle-Busse von Cappel und Richtsberg für Veranstaltungen im Stadtzentrum			X			
Stadtspaziergang	Erschließung eines Straßenbahnnetzes			X	X		Planung eines Straßenbahnnetzes ist auf Rahmenplanebene nicht möglich

C. Themenbereich Sicherheit

Beteiligungsformat Themenbereich SICHERHEIT	Ideen und Anregungen der Beteiligten	im Konzept berücksichtigt	im Konzept teilweise/ indirekt berücksichtigt	Regelung an anderer Stelle notwendig	im Konzept nicht berücksichtigt	Zuordnung zu Maßnahme im Rahmenplan (Nr.)	Begründung für Nicht-Berücksichtigung im Rahmenplan
Perspektiven Werkstatt	Damaschkeweg als Spielstraße	X				13	
Perspektiven Werkstatt, Online Befragung	Wenn möglich bauliche Trennung der Straßen und Radwege	X				1 | 9	
Perspektiven Werkstatt, Online Befragung	Bessere Beleuchtung		X	X			Im Zuge der Straßen- und Platzgestaltung ist neue Beleuchtung enthalten, pauschale Verbesserung muss an anderer Stelle geregelt werden
Perspektiven Werkstatt	Gefahrenraum Fuß- und Radweg Lichtenholz lösen	X				9 | 10	
Online Befraggung	Höhere Brückengeländer		X	X		1 | 2	
Online Befraggung	Entschleunigung der Beltershäuser Straße	X				1 | 9 | 6	
Online Befraggung	Unter- oder Oberirdischlegung der Beltershäuser Straße				X		Zu großer Kosten und Umgrabungsaufwand
Online Befraggung	Einbau eines Kreisels in die Beltershäuser Straße	X				1 | 6 | 9	
Online Befraggung	Mehr Fußgängerüberwege	X				16	

D. Themenbereich Klima

Beteiligungsformat Themenbereich KLIMA	Ideen und Anregungen der Beteiligten	im Konzept berücksichtigt	im Konzept teilweise/ indirekt berücksichtigt	Regelung an anderer Stelle notwendig	im Konzept nicht berücksichtigt	Zuordnung zu Maßnahme im Rahmenplan (Nr.)	Begründung für Nicht-Berücksichtigung im Rahmenplan
Perspektiven Werkstatt, Online Befragung	Renaturierung des Bachlaufs		X	X		1	
Perspektiven Werkstatt	Landwirtschaftliche Fläche als Streuobstwiese, Nutzsträucher und Hochbete	X				17	
Perspektiven Werkstatt, Online Befragung	Bäume entlang der Beltershäuser Straße als Lärm- und Feinstaubschutz, eventuell als Allee	X				1	
Perspektiven Werkstatt	Bäume zur Verbesserung des Stadtklimas	X				1 | 2 | 3 | 4 | 7 | 15	
Perspektiven Werkstatt	Nachhaltige Energieversorgung		X	X		2 | 3 | 4	
Beteiligung Kreisverwaltung	Aufwertung der bestehenden Grünflächen	X				1 | 7 | 15	
Beteiligung Kreisverwaltung	Zukunftorientertes bauen	X				2 | 3 | 4 | 11 | 18	
Beteiligung Kreisverwaltung	Verbessertes Erscheinungsbild bestehender Häuser und Gebäude		X	X		11	
Online Befragung	Versiegelung von Grünflächen stoppen		X			1 | 15	
Online Befragung	Permakultur			X		3 | 17	
Online Befragung	Nachhaltiger und flexibler (Neu)bau	X				2 | 3 | 4 | 11 | 18	
Online Befragung	Autarkes Wohnen		X	X		2 | 3 | 4 | 11 | 18	

E. Themenbereich übergeordnete Ziele

Beteiligungsformat Themenbereich Übergeordnete Ziele	Ideen und Anregungen der Beteiligten	im Konzept berücksichtigt	im Konzept teilweise/ indirekt berücksichtigt	Regelung an anderer Stelle notwendig	im Konzept nicht berücksichtigt	Zuordnung zu Maßnahme im Rahmenplan (Nr.)	Begründung für Nicht-Berücksichtigung im Rahmenplan
Perspektivenwerkstatt	Die Ortsteile Richtsberg und Cappel sollen zusammenwachsen	X				**Alle**	
Perspektivenwerkstatt	Es sind Aufenthaltsorte zu schaffen, die gut erreichbar und qualitätvoll gestaltet sind	X				**7 | 10 | 12 | 14**	
Perspektivenwerkstatt	Der Garagenhof sollte geöffnet werden als sichtbarer Treffpunkt „für Alle"	X				**12**	
Perspektivenwerkstatt	Außerdem sollte es ein Angebot offener und frei nutzbarer Räume unter Mitbestimmung der künftigen Nutzer/innen geben.		X	X		**7 | 10 | 12 | 14**	
Perspektivenwerkstatt	Als Möglichkeiten, die Trennwirkung der Beltershäuser Straße aufzuheben, werden zum einen eine Einhausung (Tunnel), zum anderen eine Absenkung (Trog) vorgeschlagen.		X		X		Tieferlegung o. Überdeckelung bedeuten erheblichen Aufwand (Kosten, baulicher Eingriff), Konzept sieht daher Schaffung einer Stadtstraße vor, welches die Trennwirkung mildert
Perspektivenwerkstatt	Bei allen Überlegungen sollte an die Verkehrssicherheit gedacht werden.	X				**6 | 9 | 13 | 16**	
Perspektivenwerkstatt	Bei der Quartiersentwicklung ist auf die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur (Kita ...) zu achten.	X				**2 | 5**	
Perspektivenwerkstatt	Der Beteiligungsprozess sollte nach dieser Werkstatt nicht aufhören, sondern fortgeführt werden			X			

Einordnung der Beteiligungsergebnisse

Der vorliegende Rahmenplan ist ein informelles Planwerk, das Grundlage ist für weitere, vertiefende sowie formell geregelte Planungen (z. B. Bauleitplanung, um die bauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und dies auch in formell geregelten Beteiligungsschritten abzustimmen).
In die Rahmenplanung sind die Beteiligungsergebnisse – sofern machbar und auf der Rahmenplanebene sinnvoll – eingeflossen. Nicht jede Idee mündet hierbei in eine konkrete Maßnahme oder ist im Detail in der Planung zu finden. Trotzdem sei an dieser Stelle herausgestellt, dass die Planung zur Entwicklung der Beltershäuser Straße und deren Umfeld nur dann erfolgreich umsetzbar sein wird, wenn realisierbare und finanzierbare Ideen und Anregungen der Bewohnerschaft aufgenommen werden. Auch nur dann entstehen in den weiteren Schritten Beiträge zur Baukultur.

Der Rahmenplanung liegt bereits ein umfassender Beteiligungsprozess mit unterschiedlichen Formaten der Mitwirkung und Information, des Austauschs und der Diskussion zugrunde. An der Ergebnisdarstellung der Beteiligung gemäß den vorherigen Seiten, die nicht den Anspruch hat, jede getätigte Äußerung im Original wiederzugeben, sondern als Zusammenfassung und Sortierung nach Themenbereichen zu verstehen ist, kann man aus Sicht der Verfasserschaft dieses Rahmenplans folgendes erkennen:

Die Mehrzahl der Ideen, Anregungen, aber auch der Feststellungen zum Zustand des Plangebiets, lassen sich den Themenbereichen Soziales sowie Mobilität zuordnen. Damit verknüpft oder diesen Themenbereichen als Querschnitt-Themen übergeordnet sind die Themen Klima (Klimaschutz und Klimaanpassung), Sicherheit und allgemeine Zielsetzungen. Allen diesen Themen liegen Fragestellungen der Stadtentwicklung zugrunde, die nicht allein mit Planungen und Maßnahmen zu beantworten oder zu lösen sind. Bei der Entwicklung von Stadt geht es um Lebensräume, gebaute und gestaltete Umwelt und somit um die Fragen nach der Beeinflussung dieser Lebenswelt durch Bauwerke, Verkehrsflächen, Infrastruktur, Energieverwendung, Grün usw. Aus den Beiträgen der Beteiligung lassen sich als zentrale Fragen ableiten, wie künftig im Bereich der Beltershäuser Straße gelebt und gearbeitet werden soll, wie die vorhandenen und künftigen baulichen Strukturen den Lebensraum und die Arbeitswelt beeinflussen und wie letztlich ein lebenswerter Stadtteil, Quartier, Stadtbereich aussehen soll. Im Prinzip stecken in diesen Fragen wichtige stadtplanerische und städtebauliche Kernthemen bzw. werden diese in den gesammelten Ideen und Anregungen sichtbar: Es geht künftig

- um weniger Autoverkehr,
- einen größeren Flächenanteil für Radfahrende und zu Fuß Gehende,
- komfortable und sichere öffentliche (Straßen-)Räume und Plätze,
- mehr Grünflächen und stadtbildprägendes Grün,
- vielfältige Freiraumangebote und Treffpunkte sowie Ruhezonen und Aufenthaltsbereiche,
- ein differenziertes Wohnungsangebot für sehr unterschiedliche Bedarfe und
- ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Lebensweisen.

Zusammenfassend geht es um die Verbesserung der Lebensqualität und den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

10 Weitere Schritte

Die städtebauliche Rahmenplanung ist ein informelles Planwerk, das Ideen und konkrete Ansätze für eine künftige Entwicklung der Beltershäuser Straße und die umgebenden Gebiete aufzeigt. Dem liegt die Idee zugrunde, das Gebiet baulich-räumlich, verkehrlich, freiräumlich-grünordnerisch sowie stadtklimatisch verträglich im Sinne der Innenentwicklung zu qualifizieren. Die Aspekte der baulichen Innenverdichtung, der Grün- und Freiflächensicherung und -weiterentwicklung sowie der Veränderung der Mobilität im Sinne einer dreifachen Innenentwicklung erfordern ein schrittweises Handeln, für das der Rahmenplan die Möglichkeiten und weiteren Schritte aufzeigt.

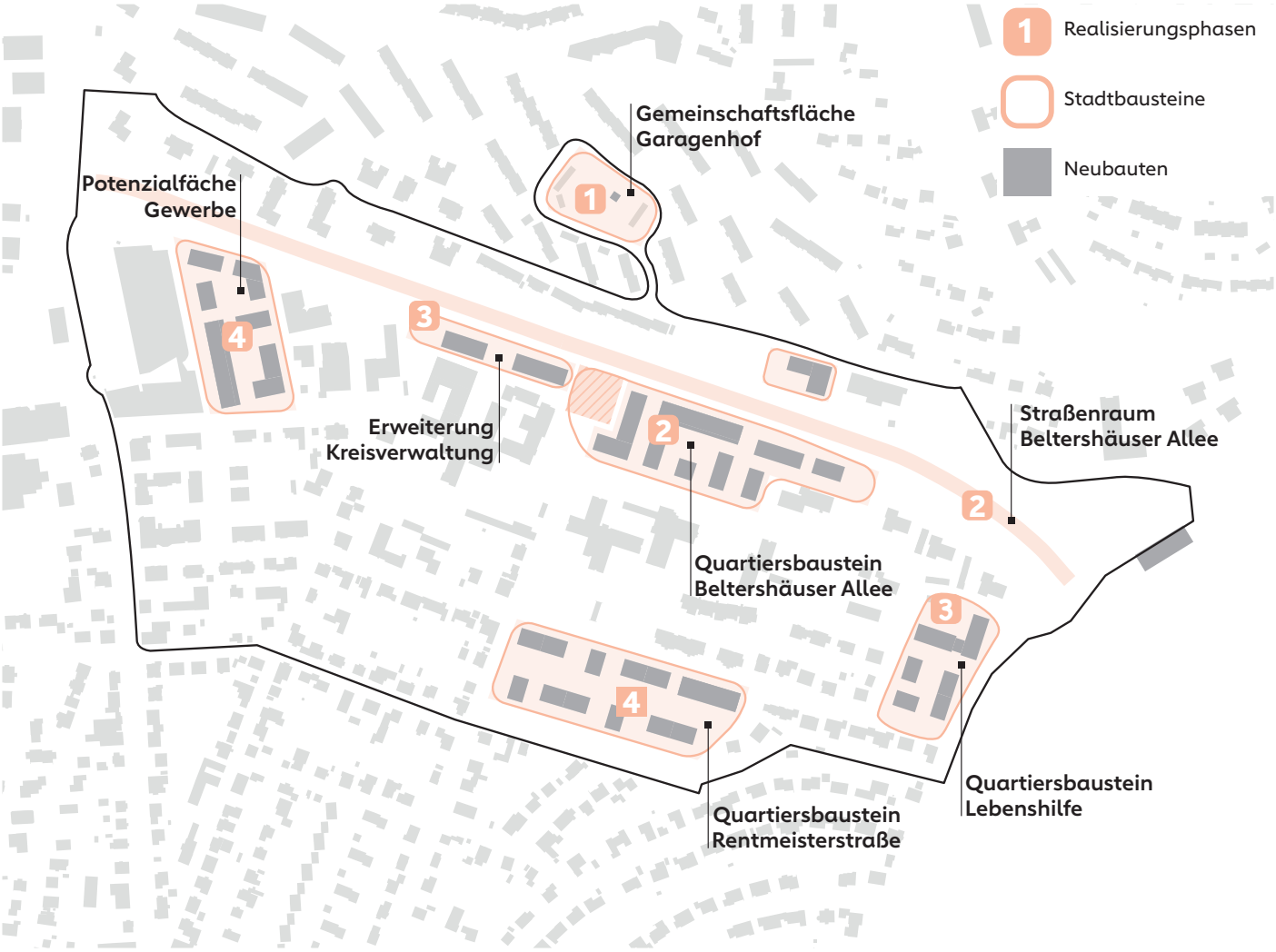


Abb. 54: Mögliche Realisierungsphase / Maßnahmenreihenfolge

Handlungsansätze und weitere Schritte

Die Umsetzung der vielfältigen und in ihrer Größenordnung sehr unterschiedlichen Maßnahmen, die sich für die Entwicklung des Plangebietes ergeben und in der Rahmenplanung aufgezeigt sind, ist eine komplexe Aufgabe. Insbesondere der Rückbau der Beltershäuser Straße, als auch die bauliche Entwicklung der Potenzialflächen und die Schaffung neuer Freiraumangebote bedarf frühzeitiger fachübergreifende Koordination, weiterer Beteiligung der Öffentlichkeit (formell und informell), um zu umsetzbaren und finanzierbaren Lösungen zu kommen.
Neben Maßnahmen, die einen zeitlich und planerisch umfassenden Vorlauf benötigen, gibt es Aufgaben und Projekte, die voraussichtlich kurzfristiger realisierbar sind und zu einem sichtbaren und städtebaulich wirksamen Ergebnis führen können (z. B. die Neugestaltung des Garagenhofs oder auch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale des „Grünen Loops" zur Herstellung von Pausenorten und Verweilflächen im Umfeld der Kreisverwaltung).
Bei allen aus der Rahmenplanung abzuleitenden Maßnahmen geht es um die Verknüpfung von (nicht nur planerischen) Aufgaben und unterschiedlichen Zuständigkeiten, deren Auflistung und Themen- sowie Maßnahmenzuweisung im Sinne eines „allumfassenden Masterplans" zum gegenwärtigen Zeitpunkt kaum möglich und auch nicht angemessen ist. Aber die bisherige Beteiligung und fachliche Abstimmung hat gezeigt, dass es im Rahmenplangebiet mit den vorgeschlagenen Maßnahmen und bestehenden Flächenverhältnissen viele Schnittstellen und Abstimmungsbedarfe gibt, insbesondere zwischen der Universitätsstadt Marburg und dem Landkreis Marburg-Biedenkopf. Insofern bedarf es in Hinblick auf konkrete Realisierungsschritte einer Vertiefung und Detaillierung der Maßnahmen und Projektideen des Rahmenplans. Im Sinne der Baukultur ist es erforderlich, die weitere städtebauliche Entwicklung sorgfältig zu planen und abzustimmen, insbesondere unter Beteiligung der Öffentlichkeit. Hierbei geht es neben Fortschreibung und Rückkopplung der Handlungsansätze und Maßnahmen um Information und Dialog. Es steht hierfür ein vielfältiges Planungsinstrumentarium zur Verfügung, wie z. B. Studien, Gutachten, Objektplanungen und letztlich die Bauleitplanung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele.

Nächste Schritte:
Mit dem Rahmenplan wird grundsätzlich dem Nachhaltigkeitsziel der „Innen- vor Außenentwicklung" gemäß § 1 BauGB entsprochen, um die Neuinanspruchnahme von Natur- und Landschaftsflächen zu reduzieren. Die Rahmenplanung stellt kein Planungsrecht im Sinne des Baugesetzbuches dar, aber durch Beschluss der Planung entfaltet sie selbstbindenden Charakter. Hierdurch können die Planungsziele in nachfolgenden Verfahren in die Abwägung eingestellt werden. Die städtebaulichen Aussagen und konzeptionellen Planungsinhalte des Rahmenplans haben Leitbild- und Zielfunktion und ermöglichen eine künftig flexible und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Plangebiets und seinen Teilräumen, ohne die allgemeinen Entwicklungsziele des Rahmenplans zu verlieren.
Erforderliche Planungen:
Für die konkrete Umsetzung der Straßenbaumaßnahme bedarf es weiterführender Fachplanungen.
Zur Aktivierung der Bauflächenpotenziale sind Bebauungspläne aufzustellen.

Schlüsselprojekt der gesamten Entwicklung ist die Transformation der Beltershäuser Straße zur Beltershäuser Allee, somit der Umbau einer Landstraße mit hohem Verkehrsanteil zur verträglichen und städtebaulich gut gestalteten Stadtstraße für alle.

Rahmenplan | Gesamtübersicht

Naturerlebnispark &
Streuobstwiese
Kindertagesstätte
Gemeinschaftsfläche
Sportfeld
vorh. Fitness Parcour
Multifunktionsraum
Mobilitätsverteiler