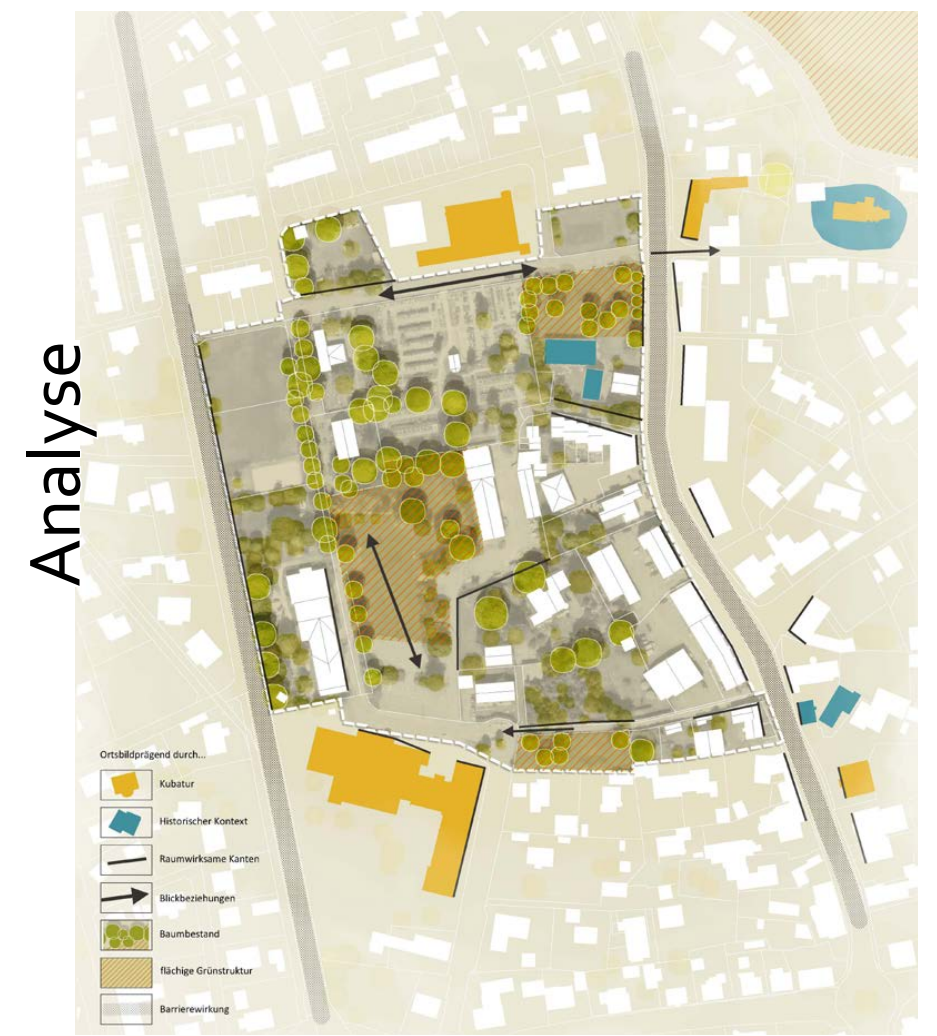
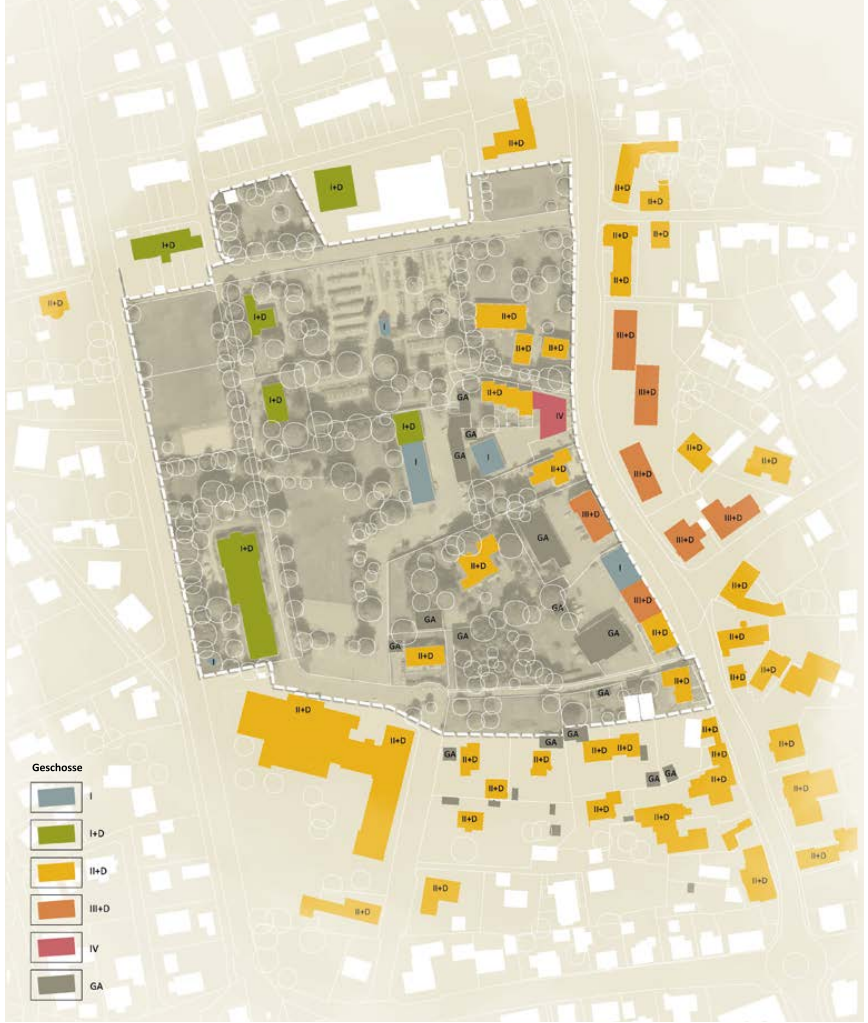
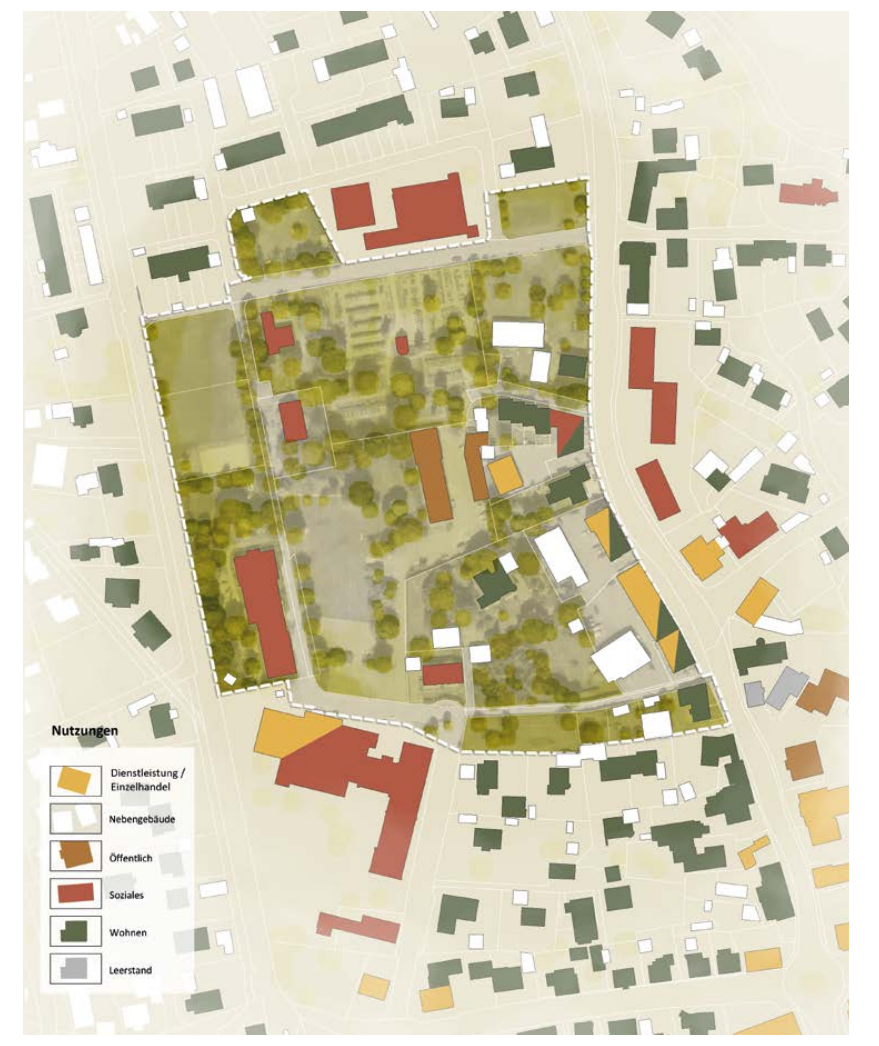
Städtebaulicher Rahmenplan für die Ortsmitte III Bellenberg

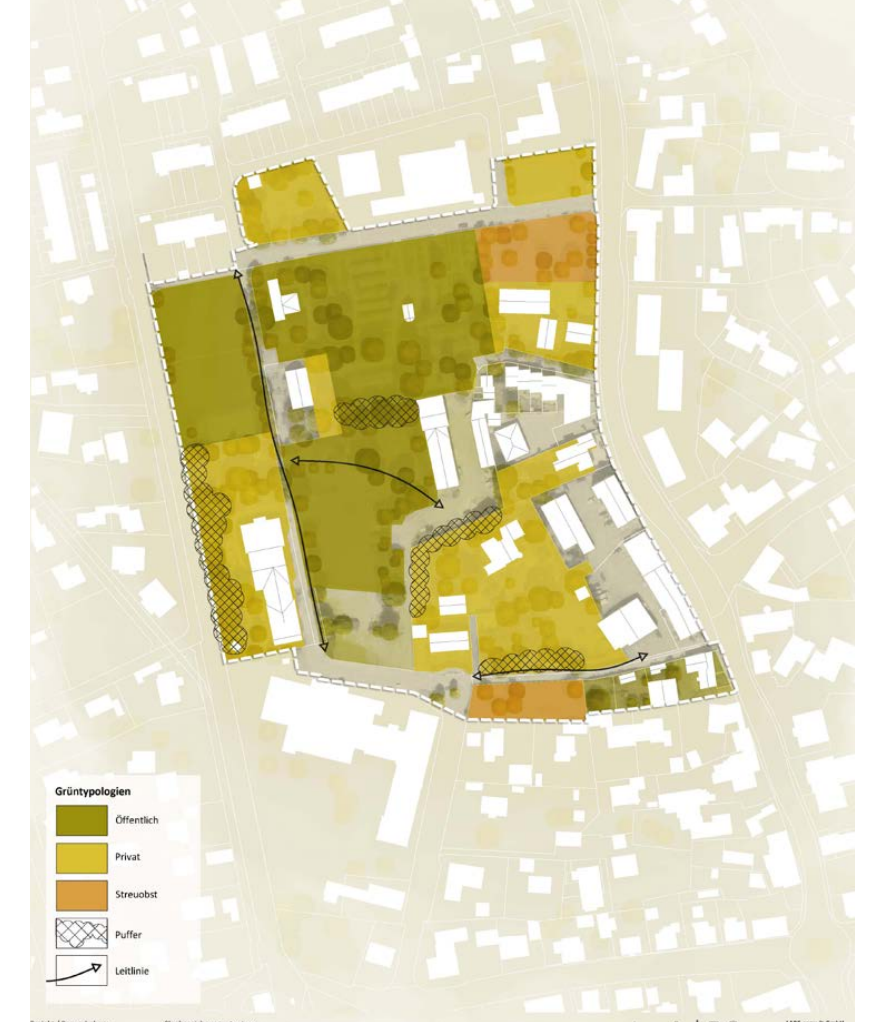
Stand: November 2023

Analyse

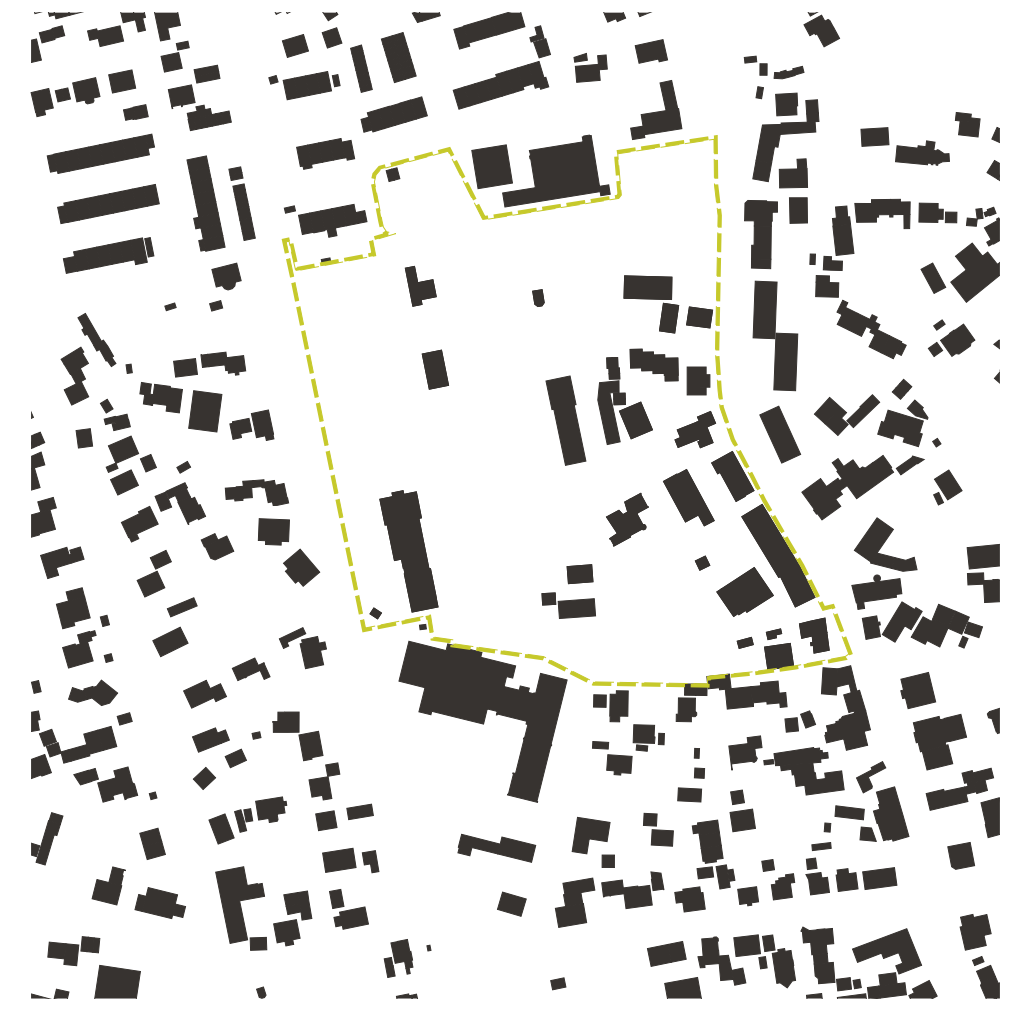

Ortsbildprägende Elemente

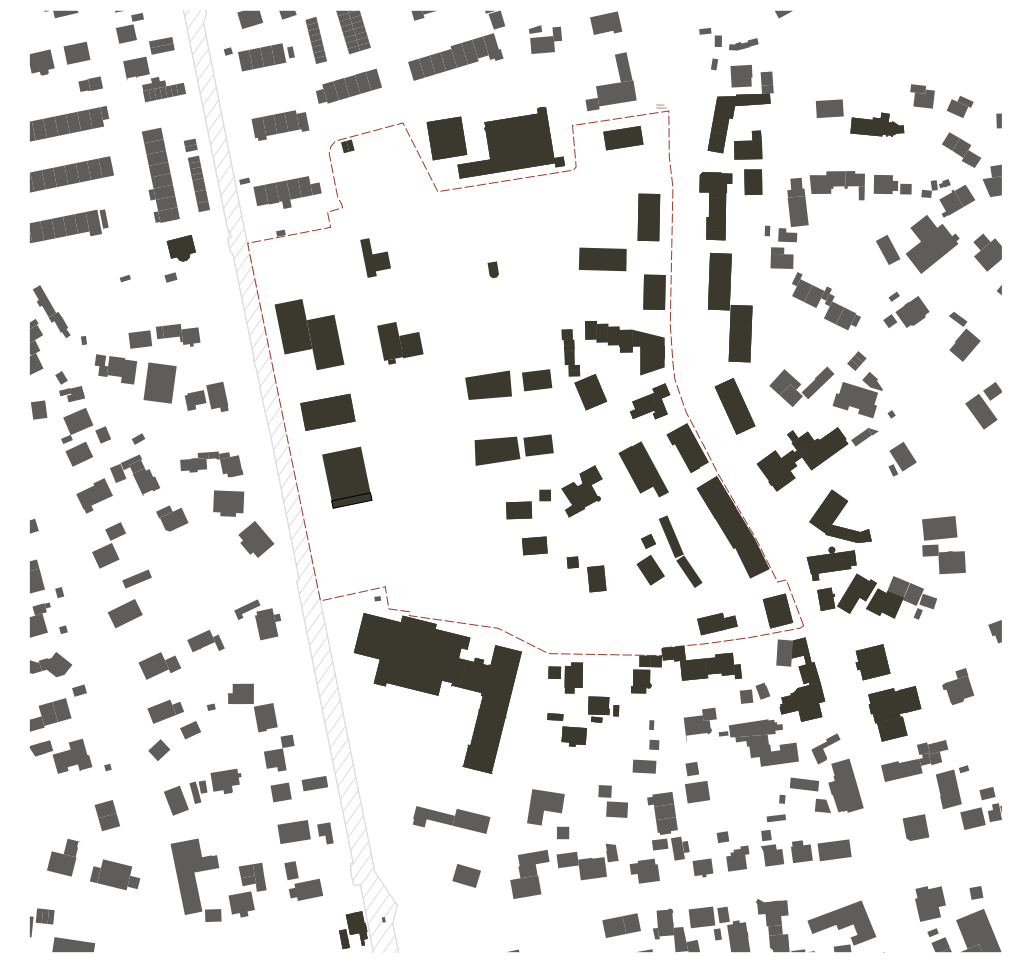

Geschossigkeit


Nutzung

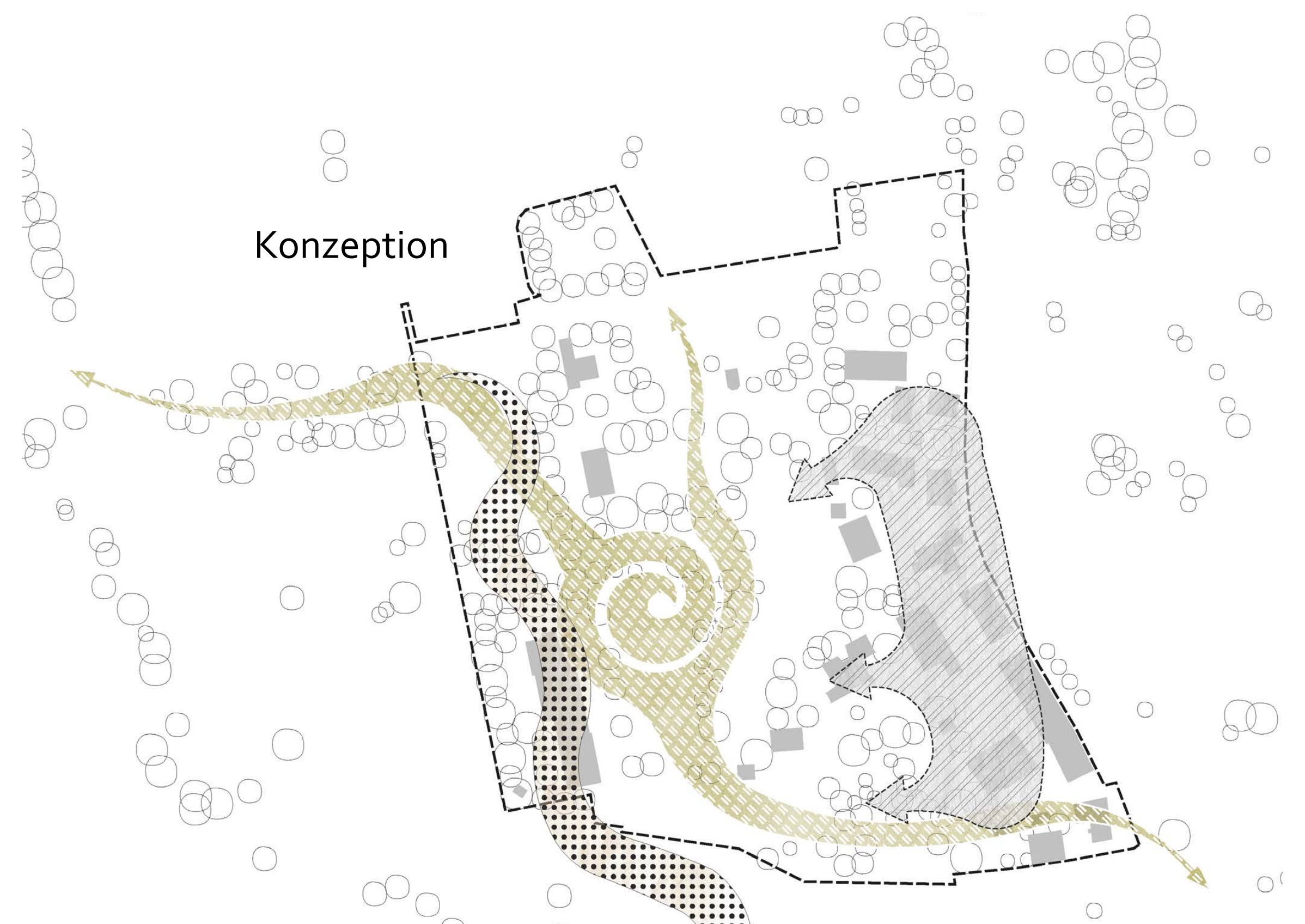

Grünordnung

neue mitte bellen berg sozial +grün


Schwarzplan Bestand


Schwarzplan Planung

Konzeption



SOZIALE KLAMMER: Entlang der Bahnlinie von Süd nach Nord verlaufend, die bestehenden Strukturen aufgreifend, ordnend und stärkend

GRÜNE MITTE: Als Erholungsraum mit Klimaeffekt und grüner Vermittlung zwischen Sozialer Klammer und Nachverdichtung

NACHVERDICHTUNG: Von Osten in den Geltungsbereich hereinreichende, städtebauliche Nachverdichtung - im Wesentlichen Wohnnutzung. (Bauhof an neuen Standort verlegen)

innovativ
verkehrsfrei
barrierefreiheit
attraktiv
einbindung
wahrung
attraktivität
gemeinwesen
gestaltung
wegebeziehung
feiern
versorgen
zugänglichkeit
orientierung
aufwertung
wegekonzept
sozial
beachtung
rathaus
nachhaltig
funktionsvielfalt
klimaschutz
erhalt
aufenthaltsqualität
aufenthaltszone
ortskern
wohlfühlraum
historisch
raum
bildung
marke
ruhe
angebotsspektrum
bellenberg
feste
lösungsansätze
nutzungen
betreuung
friedhof
erholung
ortsmitte
stärken
querverbindungen
sicher
gängele
gefüge
wohnen
grün
spielen
fahrradfreundlich
entwicklung
sichtbeziehung
grünraum
ausbau
klimaanpassung
vernetzen
funktional
bewegen
angebote
stellplätze

Der **Städtebauliche Rahmenplan** ist ein informelles Instrument, das dem Bauleitplan oder der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vorgeschaltet ist. Die Rahmenplanung für die „neue mitte bellenberg“ umfasst im Wesentlichen die Schärfung städtebaulicher, freiraumplanerischer sowie verkehrlicher Ziele. Diese sollen den zentralen Bereich der Ortsmitte III zu einem „Wohlfühlraum“ für die Bürger Bellenbergs machen.

Städtebau

Die bauliche Entwicklung konzentriert sich im Wesentlichen auf die „Soziale Klammer“ im Westen (entlang der Bahnlinie) sowie auf Nachverdichtungen des Gebiets im Osten.
Der Verlauf der Bahnlinie im Westen wie auch der der Ulmer Straße im Osten sorgen für Lärm- und Barrierewirkungen im Ortskern. Diese zu adressieren, ist Aufgabe des Städtebaus in Verbindung mit einer effizienten und attraktiven Erschließung.

Freiraumplanung

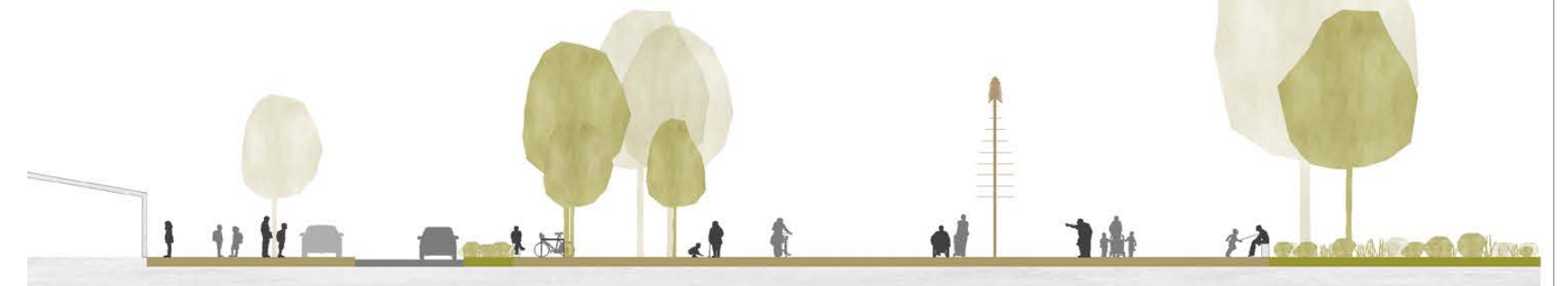
Die Ortsmitte III in Bellenberg zeichnet sich durch einen großflächigen Grünraum aus der künftig auch als grüne Verknüpfungsachse zwischen dem Bellenberger Westen und dem Rathausareal fungieren soll. Die Erhaltung, Stärkung und Weiterentwicklung der Grünen Mitte stellt einen zentralen Aspekt für die Entwicklung der Ortsmitte III dar – auch hinsichtlich Klimaadaption und -resilienz. Das Nutzungsangebot setzt sich zusammen aus Flächen für Freizeit, Erholung, Sport und Spiel. Streuobstwiesen werden als ortsbildprägendes Element festgestellt und daher geschützt und herausgehoben.

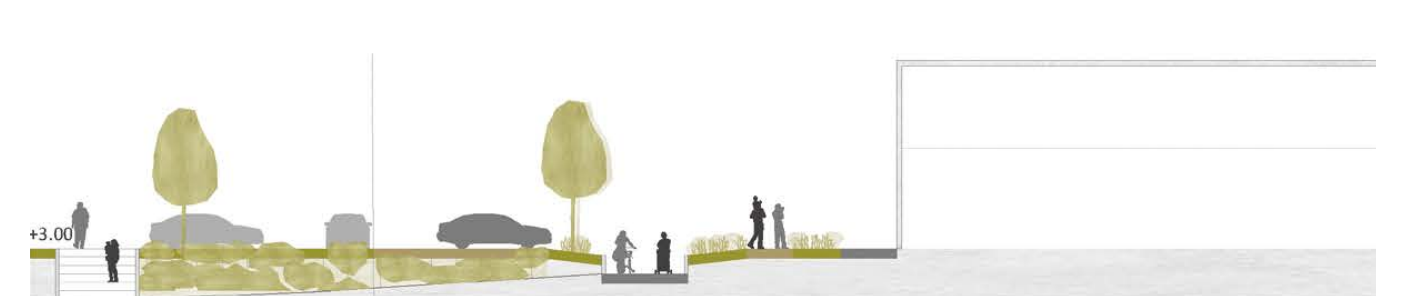
Verkehrskonzept

Die Ortsmitte III bleibt verkehrsfrei. Neue Parkierungsangebote fangen die Fahrzeuge südlich und nördlich frühzeitig ab. Straßen und Gehwege werden deeskaliert und Rad- und Fußgängerfreundlicher gestaltet. Das Gängele als historischer „Weg in die Krautgärten“ wird gänzlich verkehrsfrei und kann so sein Potential als zentrale, innerörtliche Gehwegsachse zwischen Ortsmitte III und Rathausumfeld entfalten. Die Unterführung im Nordwesten (Richtung Sohn-Gelände) wird über eine Rampe lesbarer und attraktiver in den räumlichen Kontext eingebunden.

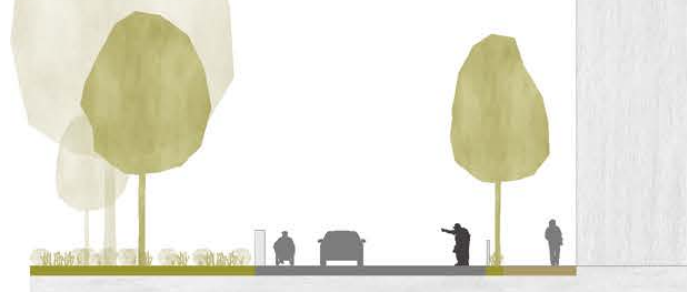
LARS consult

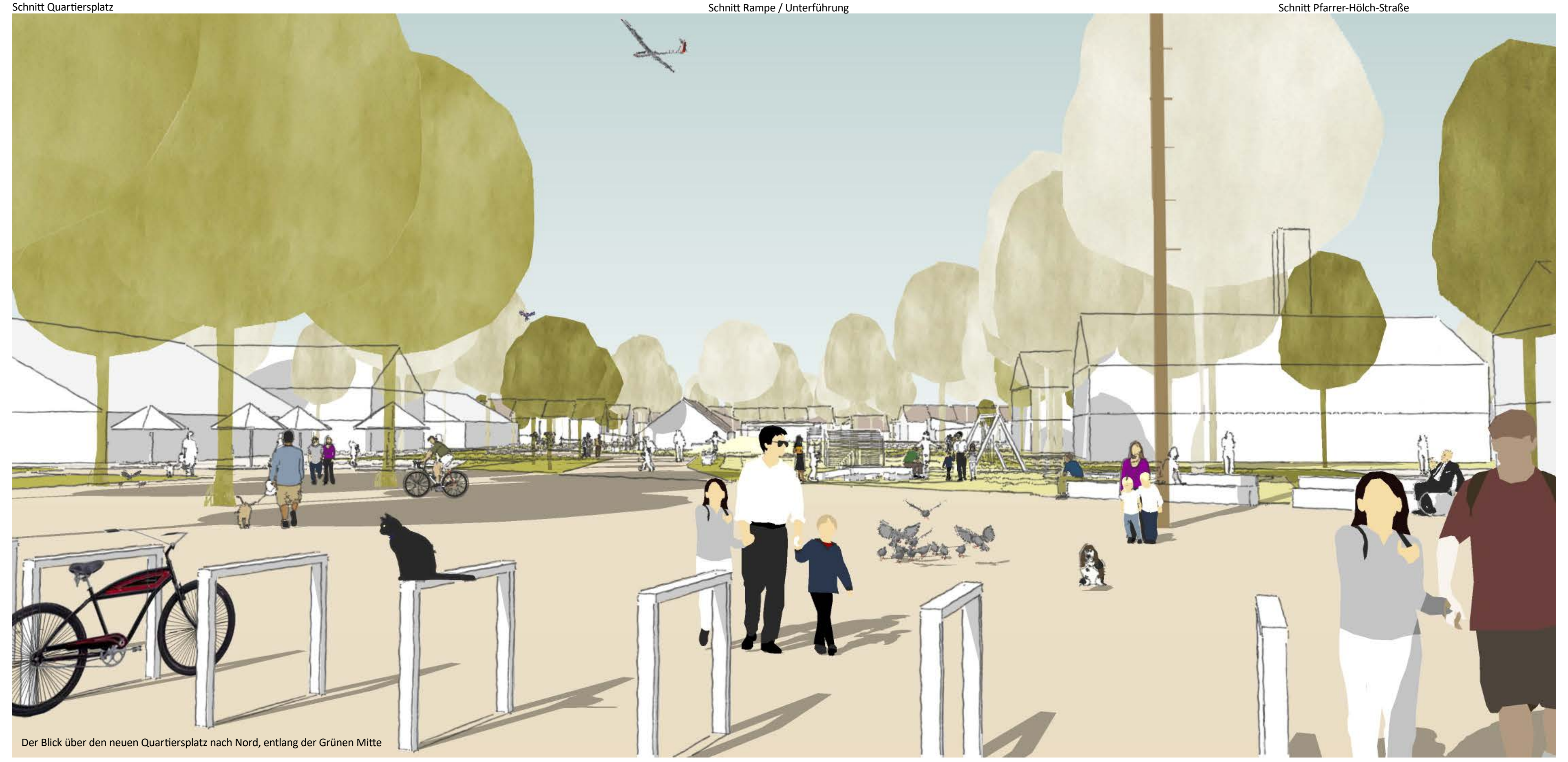
Monika Beltinger,
Dipl.-Ing. arch. Regierungsbaumeisterin
Laura Loewel - M.A Landschaftsarchitektur
Lars consult GmbH, Memmingen

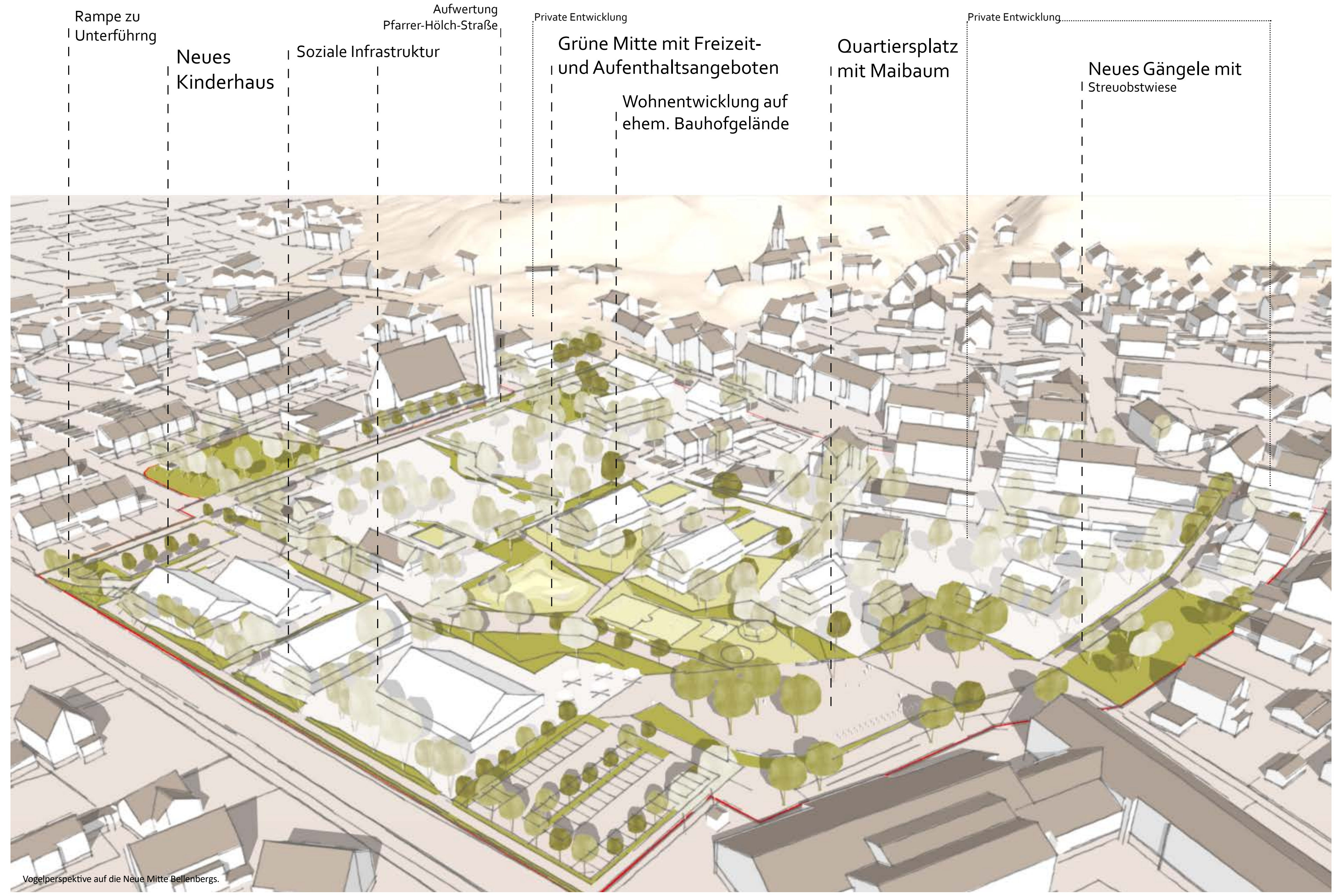

Schnitt Quartiersplatz

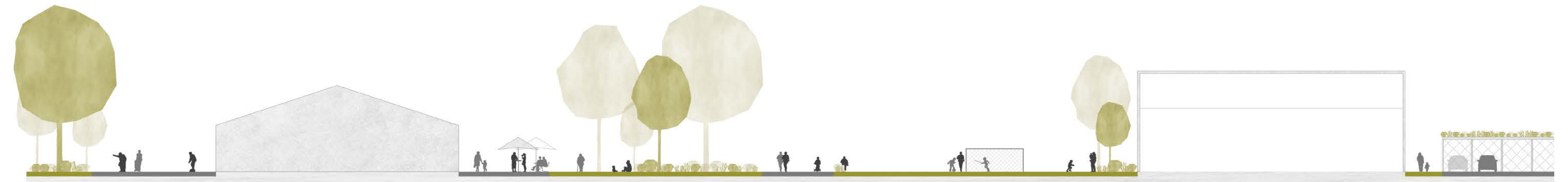


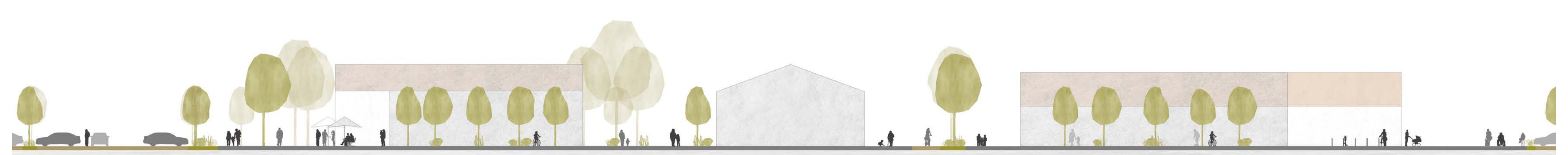
Schnitt Rampe / Unterführung

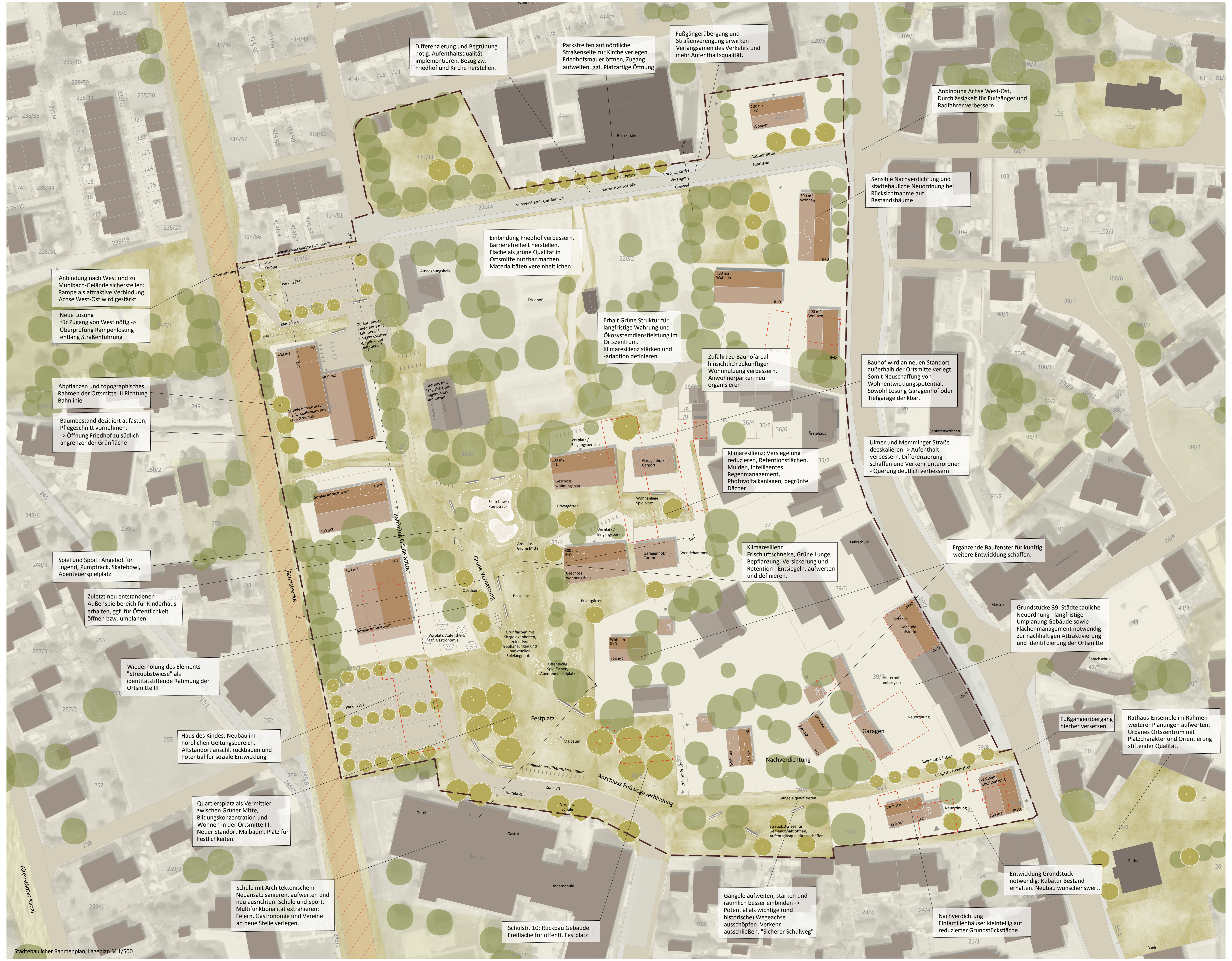

Schnitt Pfarrer-Hölch-Straße


Der Blick über den neuen Quartiersplatz nach Nord, entlang der Grünen Mitte


Rampe zu Unterführng
Neues Kinderhaus
Soziale Infrastruktur
Aufwertung Pfarrer-Hölch-Straße
Private Entwicklung
Grüne Mitte mit Freizeit- und Aufenthaltsangeboten
Wohnentwicklung auf ehem. Bauhofgelände
Quartiersplatz mit Maibaum
Private Entwicklung
Neues Gängele mit Streuobstwiese
Vogelperspektive auf die Neue Mitte Bellenbergs.


Schnitt Grüne Mitte


Schnitt Soziale Klammer


Unterführung
Treppe
Parken (24)
Rampe 5%
Zuwegbarkeit Gärten sicherstellen
verkehrsberuhigter Bereich
Aussegnungshalle
Friedhof
Pfarrkirche
14 Parkplätze
Pfarrer-Hölch-Straße
Vorplatz Kirche
Verengung
Gehweg
Abstandsgrün
Fahrbahn
200 m2 II+D Wohnen
300 m2 Wohnen II+D
200 m2 Wohnen II+D
Zufahrt neues Kinderhaus mit Haltebereich und Parkplätzen Wende - und Haltebereich
Soziale Infrastruktur z.B. Kinderhaus neu ca. 6 Gruppen
400 m2
I+D
Interims-Kita langfristig zum Jugendhaus umnutzen
Soziale Infrastruktur
I/II+D
620 m2
Bahnstrecke
Rahmung Grüne Mitte
Grüne Vernetzung
Skatebowl / Pumptrack
Privatgärten
Anschluss Grüne Mitte
Obsthain
Bolzplatz
Vorplatz, Aufenthalt, ggf. Gastronomie
Grünflächen mit Sitzgelegenheiten, extensiven Bepflanzungen und punktuellen Spielangeboten
Öffentliche Spielflächen, Abenteuerspielplatz
Parken (51)
Festplatz
Maibaum
Radanlehner differenzieren Raum
Zone 30
Haltebucht
Vorplatz Schule
Anschluss Fußwegeverbindung
Turnhalle
Gastro
Lindenschule
Altenstädter Kanal
Vorplatz / Eingangsbereich
300 m2 II+D
Geschoss wohnungsbau
Garagenhof/ Carport
Wohnanlage Spielplatz
Wendehammer
Wohnen II+D 120 m2
Zufahrt Privat
Nachverdichtung
Garagen
Neuordnung
Hinterhof entsiegeln
Getränke
Gebäude aufstocken
III+D
Rahmung Gängele
Gängele verkehrsfrei
Gängele qualifizieren
Streuobstwiese für Gemeinschaft öffnen, Aufenthaltsqualitäten schaffen
Wohnen / Mischnutzung
200 m2
Fahrschule
Ärztehaus
SeniorenWohnen
Gastro
Sprachschule
Rathaus
Bank

Differenzierung und Begrünung nötig. Aufenthaltsqualität implementieren. Bezug zw. Friedhof und Kirche herstellen.

Parkstreifen auf nördliche Straßenseite zur Kirche verlegen. Friedhofsmauer öffnen, Zugang aufweiten, ggf. Platzartige Öffnung

Fußgängerübergang und Straßenverengung erwirken Verlangsamen des Verkehrs und mehr Aufenthaltsqualität.

Anbindung Achse West-Ost, Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessern.

Anbindung nach West und zu Mühlbach-Gelände sicherstellen: Rampe als attraktive Verbindung. Achse West-Ost wird gestärkt.

Neue Lösung für Zugang von West nötig -> Überprüfung Rampenlösung entlang Straßenführung

Einbindung Friedhof verbessern. Barrierefreiheit herstellen. Fläche als grüne Qualität in Ortsmitte nutzbar machen. Materialitäten vereinheitlichen!

Sensible Nachverdichtung und städtebauliche Neuordnung bei Rücksichtnahme auf Bestandsbäume

Abpflanzen und topographisches Rahmen der Ortsmitte III Richtung Bahnlinie

Baumbestand dezidiert aufasten, Pflegeschnitt vornehmen. -> Öffnung Friedhof zu südlich angrenzender Grünfläche

Erhalt Grüne Struktur für langfristige Wahrung und Ökosystemdienstleistung im Ortszentrum. Klimaresilienz stärken und -adaption definieren.

Zufahrt zu Bauhofareal hinsichtlich zukünftiger Wohnnutzung verbessern. Anwohnerparken neu organisieren

Bauhof wird an neuen Standort außerhalb der Ortsmitte verlegt. Somit Neuschaffung von Wohnentwicklungspotential. Sowohl Lösung Garagenhof oder Tiefgarage denkbar.

Klimaresilienz: Versiegelung reduzieren, Retentionsflächen, Mulden, intelligentes Regenmanagement, Photovoltaikanlagen, begrünte Dächer.

Ulmer und Memminger Straße deeskalieren -> Aufenthalt verbessern, Differenzierung schaffen und Verkehr unterordnen - Querung deutlich verbessern

Klimaresilienz: Frischluftschneise, Grüne Lunge, Bepflanzung, Versickerung und Retention - Entsiegeln, aufwerten und definieren.

Ergänzende Baufenster für künftig weitere Entwicklung schaffen.

Spiel und Sport: Angebot für Jugend, Pumptrack, Skatebowl, Abenteuerspielplatz.

Zuletzt neu entstandenen Außenspielbereich für Kinderhaus erhalten, ggf. für Öffentlichkeit öffnen bzw. umplanen.

Grundstücke 39: Städtebauliche Neuordnung - langfristige Umplanung Gebäude sowie Flächenmanagement notwendig zur nachhaltigen Attraktivierung und Identifizierung der Ortsmitte

Wiederholung des Elements "Streuobstwiese" als identitätstiftende Rahmung der Ortsmitte III

Haus des Kindes: Neubau im nördlichen Geltungsbereich, Altstandort anschl. rückbauen und Potential für soziale Entwicklung

Fußgängerübergang hierher versetzen

Rathaus-Ensemble im Rahmen weiterer Planungen aufwerten: Urbanes Ortszentrum mit Platzcharakter und Orientierung stiftender Qualität.

Quartiersplatz als Vermittler zwischen Grüner Mitte, Bildungskonzentration und Wohnen in der Ortsmitte III. Neuer Standort Maibaum. Platz für Festlichkeiten.

Schule mit Architektonischem Neuansatz sanieren, aufwerten und neu ausrichten: Schule und Sport. Multifunktionalität extrahieren: Feiern, Gastronomie und Vereine an neue Stelle verlegen.

Schulstr. 10: Rückbau Gebäude. Freifläche für öffentl. Festplatz

Gängele aufweiten, stärken und räumlich besser einbinden -> Potential als wichtige (und historische) Wegeachse ausschöpfen. Verkehr ausschließen. "Sicherer Schulweg"

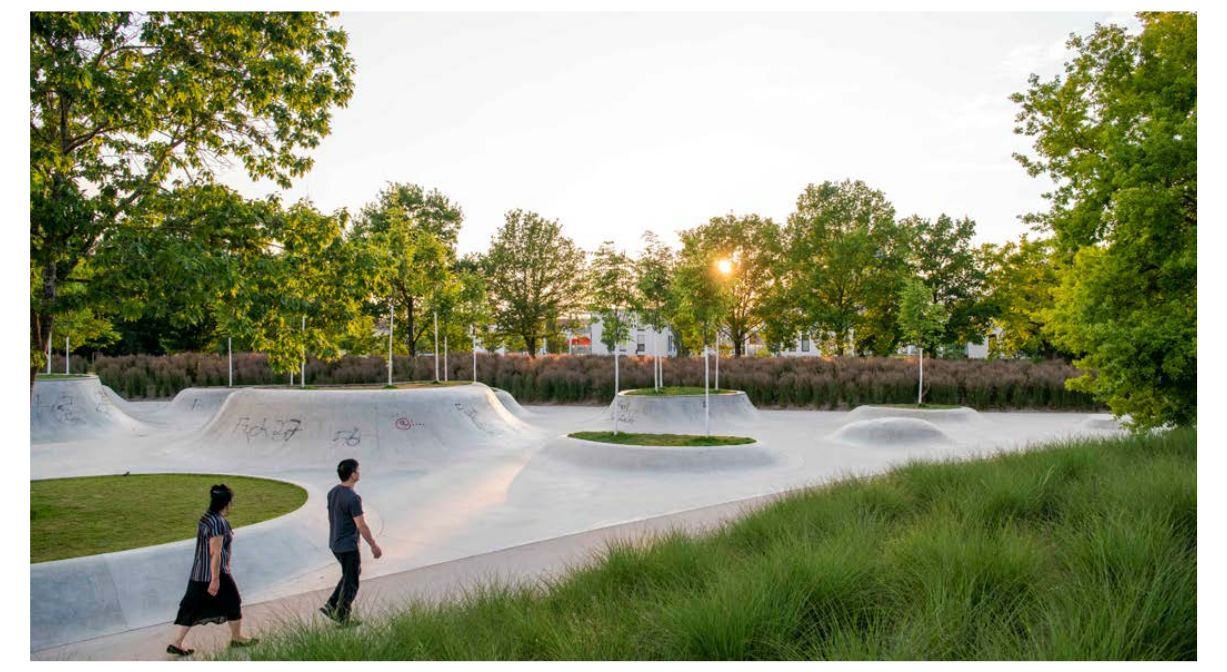
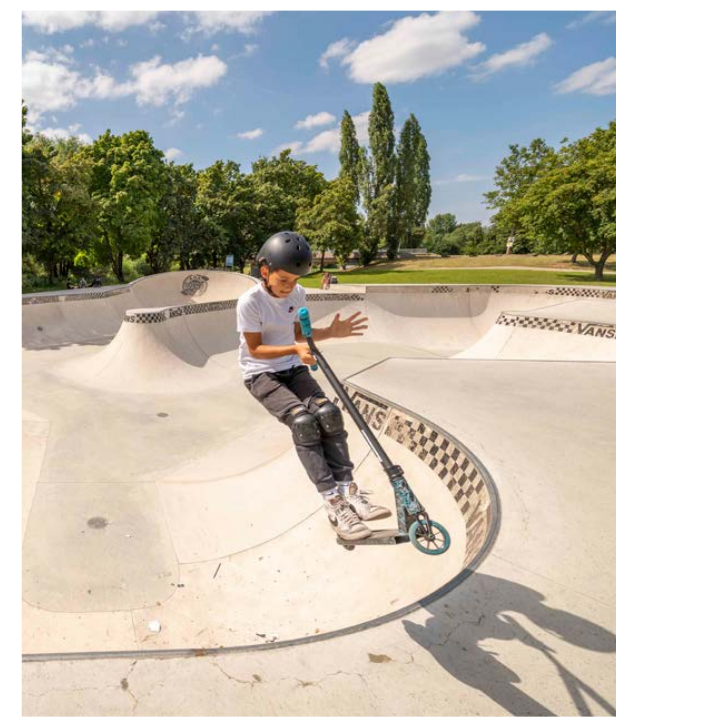
Entwicklung Grundstück notwendig: Kubatur Bestand erhalten. Neubau wünschenswert.

Nachverdichtung Einfamilienhäuser kleinteilig auf reduzierter Grundstücksfläche

Städtebaulicher Rahmenplan, Lageplan M 1/500

Legende

Planung	Bestand	
Geltungsbereich	Straße	Bestandsbäume
Gebäude	Gehweg	Gebäude
Erschließung	Wege / Platz	Gebäude, ortsbildprägend
Straße	Grünflächen	Bestandsgebäude Rückbau
Geh-/Radweg	Gewässer	
Parkflächen	Bahnstrecke	
Radanlehner		
Spielelemente		
Pumptrack / Skatebowl		
Baum		
Obstbaum		
Leitstruktur Baum / Allee		
Streuobstwiese		
Grünflächen		

impuls beispiele