

Rahmenplan Eselswiese Rüsselsheim 22.09.2021

Erläuterungsbericht

Um den ansteigenden Bedarf an Wohn- und Gewerberäumen zu decken, soll auf der landwirtschaftlich genutzten 60 ha großen Eselswiese ein nachhaltiges Stadtquartier zur entstehen.

Ziel ist die Schaffung von über 1000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie 500 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser. Ergänzend hierzu wird ein Standort für den Dienstleistungssektor in Form eines Mischgebietes geschaffen (Anteil Gewerbe und Wohnen jeweils ca. 50%), welcher sich dem Entwurf folgend am Entréebereich des Quartiers befindet. Daran anschließend befindet sich ein Gewerbegebiet für Entwicklung, wissensintensive Dienstleistungen und innovatives Handwerk.

Leitbild

Das städtebauliche Leitbild basiert auf der Grundidee, aus der ehemaligen Flusslandschaft eine Parklandschaft zu entwickeln.

Mit dieser Form der landschaftsgenetischen Spurensuche entsteht ein räumliches Rückgrat für den neuen Stadtteil, das sowohl eine wichtige ökologische Funktion als auch eine identitätsstiftende Wirkung übernimmt

Aus Südosten fängt der aus der ehemaligen Flusslandschaft abgeleitete Park die Weite der umgebenden Felderlandschaft ein und schwingt sich bis in den gewerblich genutzten Norden. Damit wird ein naturräumlicher Übergang zur anschließenden Wald- und Seenlandschaft geschaffen. Er weitet sich zu einer grünen Mitte und einem Entrée: dem Zentrum des neuen Stadtquartiers und Überleitung zum Grünraum am Waldsee. Das Biotop der Sanddüne wird in einen Grünzug integriert und mit der neuen Mitte in Beziehung gesetzt.

Der meandernde Flusspark verläuft in der bestehenden Mulde des Altarms. Es ist angedacht, dass dieser, neben seinen gestalterischen Qualitäten, zusätzlich wichtige Funktionen des Hochwasserschutzes und der Retention übernehmen könnte. Eine Realisierung dessen gilt es noch zu prüfen. Der Sanddünenpark fungiert ebenso als südliches Entrée zur Felderlandschaft und verdichtet sich keilförmig zur Mitte zu einer urbanen Platzabfolge. Mehrere Abfolgen von Angern in ost-westlicher Richtung greifen bestehende Bauschheimer Wegeverbindungen auf und verknüpfen sich mit den großen Parkräumen und dem feinmaschigen Freiraumkontinuum der Straßen und Plätze.

Freiräume

Der Flusspark gliedert sich im Spiel seiner natürlichen Topographie in eine naturnahe Parklandschaft halbtrockener Auen mit Baumgruppen in lockerer Stellung, in die intensiv genutzte Bereiche eingebettet sind. Für Nutzerqualitäten und ökologischer Nachhaltigkeit ist es wichtig darauf zu achten im Grün- und Parknetz des neuen Stadtquartiers darauf zu achten, dass sowohl extensive als auch intensive Bereiche geschaffen werden. Eine Promenade für Fußgänger und Radfahrer schwingt sich die städtischen Seiten flankierend durch den Park und stellt eine attraktive Wegeverbindung zwischen den angrenzenden Landschaftsräumen her. Die Anger ergänzen in Teilbereichen die zentrale Retentionsfläche im Flusspark und bilden eine vielfältige Abfolge von Nutzungen sowie Aneignungsräume der angrenzenden Nachbarschaften. Entlang der südlichen und teilweise der östlichen Grenze verläuft ein Saum im Sinne einer Siedlungsrandbegrünung. Dieser befindet sich zwar auf privaten Grundstücksflächen dennoch dient er als Vermittlung zwischen den baulichen Strukturen und der offenen Felderlandschaft und nimmt zudem auch eine Bedeutung hinsichtlich ökologischer Funktionen auf.

Bebauungsstruktur

Vom Süden und Osten aus verdichten sich die von zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägten Bereiche des allgemeinen Wohngebietes zunehmend und fließend zum drei bis viergeschossigen Zentrum des Mischgebietes, das in starker Verbindung und lebendigem Austausch mit dem anschließenden östlichen kleinteiligen Gewerbe steht. Nach Westen hin zur L3482 entwickeln sich großflächigere Gewerbestrukturen. Die gegenüberliegende Wohnbebauung ist mit einem Anger abgepuffert, an dem auch die Sport- und Freiflächen der Schule angegliedert sind.

Die Einfamilienhausgeprägten Bereiche werden durch Mehrfamilienhäuser mit gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss an den Quartiersplätzen akzentuiert. Sie gehen fließend in die Quartiermitte mit einer ausgewogenen Wohn- und gewerblichen Nutzung mit einer Vielzahl öffentlich genutzter Erdgeschosszonen über. Besondere Wohnformen und geförderte Wohnungsbau werden in die Bereiche der urbanen Kristallisation eingewoben. Die Schule belebt die grüne Mitte und schafft einen westlichen Rahmen. Die Freiflächen der Kitas sind in und an die großzügigen Freiräume integriert. Für eine optional angedachten dritten Kita sind zwei potenzielle Standorte vorgeschlagen. Einer befindet sich im ersten und der andere im zweiten angedachten Bauabschnitt. So kann je nach Bedarf mit der Planung flexibel reagiert werden. Sollte sich der zeitliche Realisierungsabschnitt als irrelevant darstellen ist aus städtebaulicher Sicht der Standort östlich des Schulaufeldes zu bevorzugen. Dieser folgt dem Konzept die Kitaflächen an

großzügigen Freiräumen zu realisieren und nicht in einen Hinterhof zu planen, was eine Minderung der Freiflächen Großzügigkeit und Qualität für die restlichen Bewohner mit sich bringt.

Äußere Erschließung

Erschlossen wird das Quartier über die Knotenpunkte K1, K3, K4 (nur Quartiereinwärts), K11, sowie für den MIV gesperrten Wegebeziehungen der Lengfeldstraße, der Verlängerungen von der Straße „Im Grundsee“, dem Abzweig der Brunnenstraße welcher gegenüber der Tiroler Straße liegt, sowie des Angerraumes gegenüber des Globus Centers. Zusätzlich gibt es im Süden und Osten Anbindungen an bestehende Flurwege als Verbindung in die freie Landschaft.

Mobilität

Ziel des Mobilitätskonzeptes ist die Schaffung eines autoarmen Stadtteils mit einem attraktiven Angebot an alternativen Mobilitätsformen. Der Autoverkehr wird gebündelt über einen inneren Loop geführt, von dem zwei Stränge nach Süden abgehen. Der Bus folgt der Haupteerschließung mit einem engmaschigen Haltestellennetz, das Entfernungen von mehr als 200m Luftlinienradius ausschließt. Das verkehrsberuhigte Quartiersinnere mit nahezu autofreien Wohnwegen ist optimal für Fußgänger und Radfahrer und vernetzt sich wie selbstverständlich mit dem bestehenden und übergeordneten Wegenetz. Attraktive Routen für Fußgänger und Radfahrer führen unter anderem durch die Parkräume und werden eine erlebnisreiche Ergänzung im Wegsystem des Regionalparks Südwest. Verbreiterte Gehwege für eine sichere Erschließung des Schulstandortes sind ebenso berücksichtigt wie eine attraktive Haupttradwegroute. Die Reduzierung des Autoverkehrs insbesondere in den Wohnwegen wird möglich durch Schaffung und Nachweis von Stellplätzen in Quartiersgaragen. Diese sind am beschriebenen Haupteerschließungsnetz der Sammelstraßen verortet. Das Parken in den Wohnwegen selbst ist ausgeschlossen. Somit gibt es keinen alltäglichen Grund, welcher über das Be- und Entladen hinaus geht, in die Wohnwege mit dem privaten PKW hineinzufahren. Dennoch sind diese sowie die Plätze als Mischverkehrsflächen konzipiert.

Die Dimensionierung der oberirdischen Sammelgaragen ist ausgelegt auf einen Stellplatzschlüssel von 1,0 pro Wohneinheit. Abweichend ist hier nur ein Bereich im Südwesten mit einem konventionellen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, von denen jedoch 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf Sammelparkflächen nachgewiesen werden. Detaillierte Ausführungen hierzu bietet das von Plan:Mobil entwickelte Mobilitätskonzept. Partiiell wäre es auch möglich die Baumstreifen entlang der Sammelstraßen aufzuweiten um auch dort Stellplätze herzustellen. Eine zusätzliche Möglichkeit Verkehrsemissionen in den

Wohnwegen zu reduzieren wäre die Schaffung einer Fahrroute der Entsorgungsfahrzeuge die lediglich entlang der Sammelstraßen verläuft.

Hierfür müssten Müllsammelstandorte je Baufeld entlang des Haupterschließungsnetzes geschaffen werden, beispielsweise in den Quartiersgaragen oder als Sammelplatz an Hofdurchgängen. Die Straßenquerschnitte lassen jedoch auch konventionellere Entsorgungsrouten zu.

Klimaökologie

Die heutige Funktion der Kaltluftproduktion der Felder auf dem Areal wird in ein zusammenhängendes vielfältiges System naturnaher und teilweise feuchter Grünräume verlagert, die im Zusammenhang gleichzeitig als Frischluftleitbahnen fungieren. Die hierfür benötigten Straßenraumbreiten wurden an den entsprechenden Stellen berücksichtigt. Zum einen betrifft das die ostwestlich verlaufender Anger als auch die Aufweitung am Entréeplatz hin zur Brunnenstraße. Vor allem in heißen Sommernächten mit vorherrschenden leichten Winden aus Norden und Osten erfüllen diese zusammen mit dem Netz in ostwestliche Richtung verlaufender Anger und den Ventilationsachsen der Haupterschließung eine wichtige klimaökologische Funktion. Die lockere Anordnung der offenen Bebauung begünstigt Eindringen und Transport von Kaltluft.

Entwicklungsphasen

Bauschheim wird schalenförmig von Westen nach Osten erweitert. Die „neue Mitte“ mit dem angeschlossenen westlichen Gewerbegebiet und der westliche Flügel des Einfamilienhausbereichs bis hin zum Sanddünenpark befinden sich im ersten Realisierungsabschnitt und bilden eine in sich geschlossene, harmonischen Ausbaustufe. Mit dem Quartier um die Schule und der östlichen Siedlungsscholle fügt sich der westliche Teil zum vollständigen Quartier zusammen.

Insgesamt kann so abschnittsweise eine ausgewogenen Mischung an Wohnformen angeboten werden.

Kennwerte

Es werden 1176 Mehrfamilienhaus- und 500 Einfamilienhauswohneinheiten geschaffen. Im Wohngebiet wird dabei eine durchschnittliche GRZ von 0,3 und eine durchschnittliche GFZ von 0,9 generiert. Im Mischgebiet sind es 0,5 GRZ und 1,8 GFZ und im Gewerbegebiet werden 0,5 GRZ und 1,4 GFZ erreicht.

