1) Öffentliche und private Investitionen bilden ein Gesamtkonzept für geplante bauliche Nutzungen. Für künftige Nutzungsansprüche bleiben Spielräume offen.

2) Die Freiraumnutzungen sind überwiegend öffentlich zugänglich und dienen allen Bevölkerungsgruppen zur Bewegung, Kommunikation und Erholung. Sie sind funktional und räumlich eng verknüpft mit den baulichen Nutzungen. Alle geplanten Nutzungen sind als eine Gesamtheit zu sehen

3) Das Plangebiet umfasst ca. 30ha. Vorläufig ist der Bereich in drei Abschnitte gegliedert, die Mittel- bis Längerfristig mitentwickelt werden sollen.

Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

1) Die übergeordnete Verkehrserschließung erfolgt über zwei neue Knoten an der L75.

2) Rheinau – Mitte wird zentral an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. An der südlichen Planstraße ist der ZOB Rheinau (zentraler Omnibusbahnhof) mit Mobilitätsstation (Sharing – und Leihsysteme) vorgesehen. Unmittelbar am Quartiersplatz befindet sich die Bushaltestelle

3) Eine Neuordnung des inneren Verkehrsnetzes in Rheinbischofsheim hält den Gewerbeverkehr von den Schul- und Wohnstandorten weitgehend fern.

4) Die Fahrerschließung und Parkierung im Gebiet wird auf 2 Äste konzentriert.

5) Fußgänger und Radfahrer werden gefahrlos herangeführt und im Gebiet über ein dichtes Wegenetz verteilt.

6) Regenwasser wird versickert oder gesammelt und dem natürlichen Kreislauf zugeführt.

7) Südlich des vorhandenen Kreisverkehrs L75/L87 wird eine Linksabbiegespur zum Stadion eingefügt. Die bisherige Stadionzufahrt an der L87 entfällt.

8) Auf Höhe des geplanten Feuerwehrhauses ist ein Kreisverkehr als zentrale Gebietszufahrt vorgesehen.

Verkehr, Ver- und Entsorgung | Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

5568
5557
5558
5554
5559
L75
1503/1
Regen-
rückhaltung
Picknick- und
Grillwiese
1502
1506
Festzelt
1507
400
399
Festplatz
Schotterrasen
398
mögliche
Zufahrt
Spiel-Sport
Freizeit
(kommerziell)
E-Ladestellen
143 P
befestigt
Regen-
rückhaltung
"Planstraße Süd"
397
Feuerwehrturm
16m
7.700 m²
Feuerwehr
Rettung,
Polizei
(6m)
"Privatstraße"
396
P Bauhof
395
394
Regen-
rückhaltung
L75
Fuß- und Radweg

Verkehr, Ver- und Entsorgung | Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

Verkehr, Ver- und Entsorgung | Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

Verkehr, Ver- und Entsorgung | Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

Verkehr, Ver- und Entsorgung | Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

Entwässerung | Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

1) Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegt im Süden des Gebiets.
2) Unterschiedliche bauliche Funktionen werden in Teilbereichen zusammengefasst.
3) Die Baulichkeiten nehmen untereinander räumlichen Bezug auf und fügen sich maßstäblich zueinander ein.
4) Ein angemessener Gestaltungsanspruch wird über den Bebauungsplan gesichert.

Bauliche Nutzungen | Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

Bauliche Nutzungen | Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“

Bürgerinformation am 13.02.2019 in der Stadthalle

1) Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs
2) Rückfragenbeantwortung
3) Kommentierung durch BürgerInnen in vier Themengruppen:
   - Aufgaben der Gesamtstadt und der Ortschaften
   - Nutzungen und deren Verortung
   - Städtebau und Verkehrserschließung
   - Landschaft und Umwelt
4) Tabellarische Dokumentation der Bürgeranregungen und Beantwortung/Stellungnahme

Beispiel Gruppe 3:

Städtebau und Verkehrs-erschließung

Gruppe 3: Städtebau und Verkehrserschließung	
Anregungen aus der Bürgerschaft	Anmerkungen
3.01 Gewerbegebäude im Westen werden kritisch gesehen – Lärm für Anwohner	Anwohner werden in dem geplanten Mischgebiet erwartet. Die geplanten „Startupgebäude“ werden keine höheren Emissionen verursachen, als übliche Bürogebäude. Immissionsschutz wird durch entsprechende Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans einschließlich Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.
3.02 Bürogebäude statt Gewerbebetriebe	Der Bebauungsplan wird für die Gewerbenutzungen gewisse Einschränkungen, gerade hinsichtlich Immissionsschutz, festsetzen.
3.03 Kindergarten nicht aus Glas	Die Referenzfotos für die „Startupgebäude“ zeigen Glasfassaden, für die Kita jedoch Holz- bzw. Putzfassaden.
3.04 W-LAN Hotspots überall	Siehe 2.09
3.05 Kita und Halle mit Parkplätzen und Freianlagen tauschen	Damit würde die Kita in die Nähe der lärmintensiveren L75 rücken. Auch die innere Verkehrserschließung der Kita wäre nachteilig (Einmündung Hungerfeldstraße).
3.06 Hallenbad und Freibad an südlichen Rand	Über die Zukunft der öffentlichen Bäder in Rheinau wird derzeit diskutiert. Der Standort „Rheinau-Mitte“ spielt dabei bisher keine Rolle. Bäder müssen für den Schwimmunterricht der Schulen gut erreichbar sein. Für nachfolgende Generationen sind Reserveflächen vorgesehen.
3.07 Radweg an Kreisverkehr nicht unterbrechen, evtl. Ampel	Bei der konkreteren Planung des Kreisverkehrs wird dies genauer untersucht und gewährleistet.
3.08 Weg von Stadthalle zum Stadion über L87	Dieser Vorschlag ist nachvollziehbar und sollte weiter untersucht werden.
3.09 WC an Busbahnhof für Schüler und Senioren	Öffentliche Toiletten sind beim Café vorgesehen.
3.10 Verkehrsverlagerung von Gymnasium an Kindergarten geht nicht	Die geplante Kita wird von diesem Verkehrsaufkommen nicht tangiert (abknickende Vorfahrt Hungerfeldstraße).
3.11 Busbahnhof und Wendemöglichkeit tauschen	Dieser Vorschlag funktioniert nur, wenn der vorgesehene Wendeplatz mit integriertem Busbahnhof deutlich vergrößert wird. Der Busbahnhof hätte dort nur Abstellfunktion, keine Ein- oder Umsteigefunktion.
3.12 Parkplätze an Kindergarten	Die Anordnung der Längsparkplätze entspricht den einschlägigen Empfehlungen, weil sich Fußgänger- und Fahrverkehr so nicht kreuzen und weil Abholer und Bringer nicht rückwärts fahren.

Verfahrensschritte Bebauungsplan

1) Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan durch den Gemeinderat
2) Bearbeitung/Beratung in den Gremien
3) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
4) Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
5) Abwägung der Anregungen aus 4) in den Gremien
6) Ggf. Änderungen des Bebauungsplans und erneute Auslegung
7) Satzungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Städtebaulicher Entwurf „Rheinau Mitte“