

# Rahmenplan Griesmühle



# Inhaltsverzeichnis

Analyse	<b>4</b>
Der Ort	4
Die Aufgabe	4
Die Griesmühle	7
Der Freiraum	9
Die Erschließung	11
Der Städtebau	11
Konzept	<b>14</b>
Neue Adressen schaffen	15
Neue Siedlungskanten schaffen	15
Grünen Siedlungsrand erhalten	16
Die Griesmühle im Mittelpunkt	17
Die Selz als prägender Freiraum	17
Grünes Quartier	18
Erschließung Fuß, Rad, ÖPNV und MIV	19
Ruhender Verkehr und Sharing	20
Nutzungsmischung	21
Besondere Orte	21
Rahmenplan	<b>24</b>
Themenplan Freiraum	27
Themenplan Mobilität	29
Themenplan Nutzung	31
Themenplan Städtebau	33
Rahmenplan	35
Variantenbetrachtung	<b>36</b>
Geht's noch höher?	37
Geht's noch dichter?	41
Geht's noch weiter?	43
Ausblick	<b>44</b>
Abbildungsverzeichnis	<b>44</b>
Impressum	<b>44</b>

# Analyse

## Der Ort

Das zu untersuchende Gebiet befindet sich in Ingelheim am Rhein. Der Standort westlich der Innenstadt zeichnet sich durch eine zentrale Lage im Stadtgebiet aus. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Straße An der Griesmühle, im Westen durch die Landesstraße 428, im Süden durch die Straße Am Mühlborn sowie im Osten durch die Selz.

Neben dem beschriebenen Kernbereich wurden ergänzend die nördlich angrenzenden Bereiche entlang der Binger Straße (derzeit Mitarbeitendenparkplatz der Fa. Boehringer Ingelheim) sowie das Areal östlich der Selz (derzeit Rhein Hessische Energie- und Wasserversorgungs GmbH) untersucht. Südlich des Kernbereichs wurde zudem der Bereich südlich der Straße am Mühlborn betrachtet.

## Die Aufgabe

Im Rahmenplan sollen Potentiale und grundsätzliche Ideen für die zukünftige bauliche Entwicklung aufgezeigt werden. Ein wesentliches Ziel ist es, kein isoliertes Baugebiet zu generieren, sondern diesen Bereich stark zu durchgrünen und mit der bestehenden Bebauung und den umliegenden Freibereichen zu vernetzen.

Schwerpunkt der anzusiedelnden Nutzungen soll die Wohnnutzung sein, ein untergeordneter Anteil kann aber auch für Nichtstörendes Gewerbe / Dienstleistungen genutzt werden. Entlang der Selz soll im Zusammenhang mit der Renaturierung derselben eine Grünanlage entstehen, die nicht nur den zukünftigen Anwohner\*innen, sondern auch den bestehenden Bewohner\*innen im Bestandsquartier „Selztastraße“ zugute kommt.

# Analyse



Abb. 1 Auszug Luftbild - © 2015, 2017, 2019, 2022 Aerowest © 2021 Geoplana



6 **Abb. 2 Griesmühle**  
Rahmenplan Ingelheim an der Griesmühle

## Die Griesmühle

Einen besonderen Bezugspunkt bildet die zentral gelegene Griesmühle. Es handelt sich um eine mehrflügelige Mühlen-Anlage mit einfachem Torbau im spätgotischen Stil. Die Gesamtanlage stellt einen ehemals häufigeren Mühlen-Wohnhaus-Typus dar, der heute nur noch selten zu finden ist. Im Selztal zählt er zu den ältesten und größten Anlagen dieser Art. Daher ist die Anlage von hoher regionalhistorischer Relevanz.

Das zweigeschossige Hauptgebäude aus Bruchstein mit Satteldach wurde Ende des 16. / Anfang des 17. Jahrhunderts erbaut. Im Erdgeschoss befindet sich der ehemalige Mahlraum, im oberen Geschoss Wohnräume. Im Osten befindet sich das Wasserhaus mit erhaltenem Mühlrad. Die Mühle wurde vermutlich in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts erweitert: ein weiteres zweigeschossiges Wohnhaus, Lagerhaus und ein Laufbrunnen mit Sandsteinbecken. Ergänzt wird die Anlage um einen eingeschossigen Putzbau mit Krüppelwalmdach von 1800 und die Scheune sowie Stallungen um 1865. Der sich ergebende Innenhof ist gepflastert. Im Außenbereich befindet sich der historische Mühlgraben sowie eine Bruchsteinmauer um den nördlich angrenzenden Garten.<sup>1</sup>

Die Mühlen-Anlage genießt Erhaltungsschutz gem. §2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. §4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Die Gesamtanlage umfasst den Schutz der Ökonomie- und Wohngebäude der Mühle sowie des Innenbereichs.

Der Umgebungsschutz gilt auch für angrenzende Bebauung.

Bei der Bearbeitung des Rahmenplans sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Dies betrifft u.a. Sichtachsen, Art der Neubebauung, Volumina und Dachformen. Eine Orientierung am historischen Bestand ist geboten. Auch Einfriedungen und originale Mühlenkanäle und Freiflächen sind als Teil des Kulturdenkmals zu erhalten.



**Abb. 3 Griesmühle aus Blickrichtung „An der Griesmühle“**

<sup>1</sup> Landesamt für Denkmalpflege, Rheinland-Pfalz (Hrsg.) (2007). Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland. Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Kreis Mainz-Bingen. Worms: Wernersche Verlagsgesellschaft mbH, S.434



**Abb. 4 Landschaftsraum**



**8 Abb. 5 Selz**  
Rahmenplan Ingelheim an der Griesmühle



## Der Freiraum

Der Bereich wird derzeit weitestgehend landwirtschaftlich genutzt.

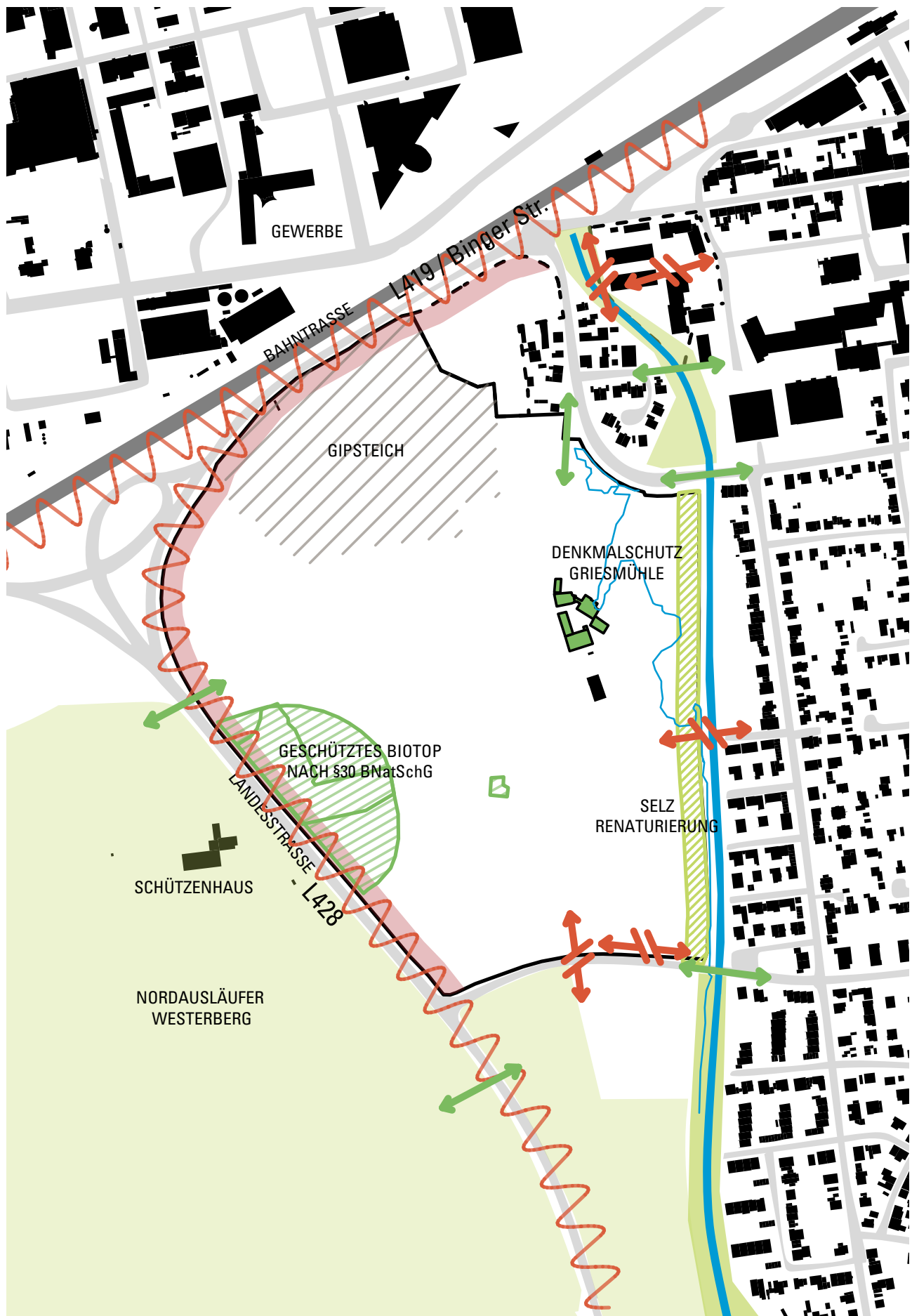
Innerhalb des Gebiets befinden sich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG. Diese befinden sich vorrangig im westlichen Bereich entlang der Landesstraße. Das Gebiet weist zudem eine direkte Nähe zum Naturschutzgebiet „Nordausläufer Westerberg“ im Westen auf.

Eine Besonderheit bildet der im Norden gelegene sogenannte „Gipsteich“, eine derzeit nicht zugängliche Freifläche, welche topographisch leicht erhöht über dem restlichen Plangebiet liegt. Es handelt sich um eine mit Altlasten der Fa. Boehringer belastete Fläche, die derzeit saniert wird.

Das im Osten befindliche Gewässer der Selz verläuft derzeit in einem begradigten Flussbett. Langfristiges Ziel ist eine Renaturierung. Ebenfalls befinden sich Überflutungsbereiche innerhalb des Gebiets (entlang der Selz und des ehemaligen Mühlgrabens der Griesmühle).



Abb. 6 Schematische Flächennutzung Bestand - ohne Maßstab



10 **Abb. 7 Syntheseplan Analyse - ohne Maßstab**  
 Rahmenplan Ingelheim an der Griesmühle

## Die Erschließung

Durch die im Norden und Westen verlaufenden Landesstraßen L419 und L 428 gehen Lärmemissionen aus, welche im Rahmenplan zu berücksichtigen sind. Ebenso verläuft im Norden des Gebiets eine Bahntrasse. Entlang der Landesstraße ist §22 LStrG – Bauverbot an öffentlichen Straßen zu berücksichtigen.

Die Straßen Am Mühlborn, An der Griesmühle und Binger Straße überqueren die im Osten verlaufende Selz. Eine weitere Fußgängerbrücke befindet sich im Norden in Verlängerung der Straße An der Griesmühle. Innerhalb des Kernbereichs des Rahmenplans fehlt es an Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr.

Östlich entlang der Selz verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Fuß- und Radweg (Selztalradweg), welcher den kompletten Siedlungsbereich Ingelheims säumt.

Der Bahnhof Ingelheim befindet sich in direkter Nähe zum Plangebiet (Einzugsbereich 1.000m).














Innerhalb des Gebiets gibt es keine Bushaltestelle. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Straße Am Mühlborn im Süd-Osten des Gebiets.

## Der Städtebau

Östlich des Plangebiets zeichnet sich die bestehende Siedlungsstruktur durch kleinteilige, offene Ein- und Zweifamilienhaus- sowie Reihenhausbebauung aus. Die Geschossigkeit beträgt mehrheitlich 2+Dach. Vereinzelt sind auch Mehrfamilienhäuser vorhanden.

In Richtung Innenstadt wird die Struktur zunehmend durch dichtere, teilweise großflächigere und heterogene Bebauung und Nutzungsverteilung geprägt.

### LEGENDE

	Gebäude (Bestand)		Bereich Selz Renaturierung (Pufferzone)		Lärmemissionen
	Gebäude Griesmühle		Überflutungsbereich Selz		vorhandene Wegeverknüpfungen
	Freiraum Umgebung		Gipsteich		Fehlende Wegeverknüpfungen
	besondere Freiräume (Selz)		Biotope		
	Selz		Bauverbot gem. §22 LStrG		



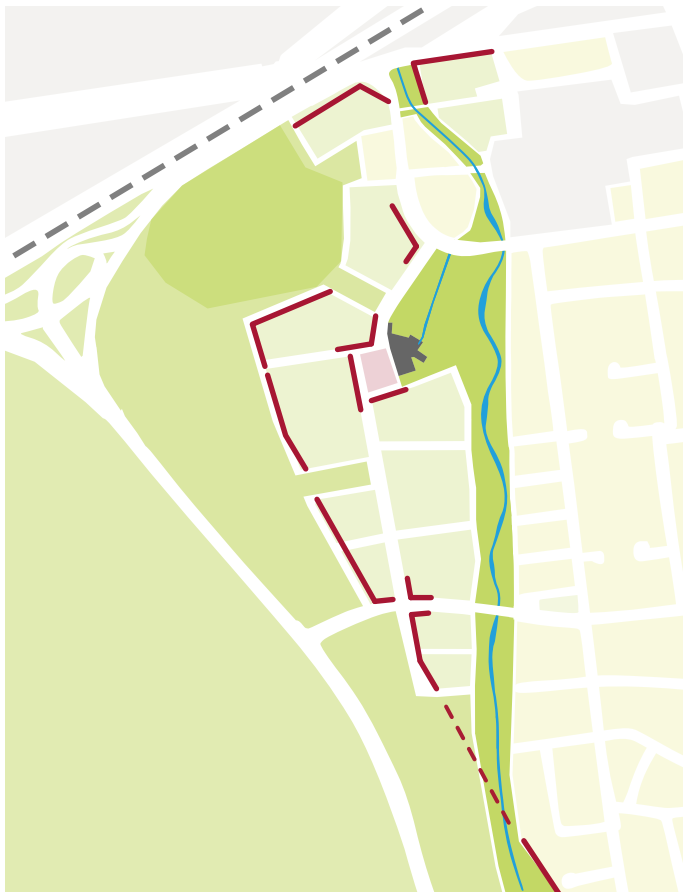




Bei der Entwicklung des Quartiers sind die folgenden Aspekte im Besonderen zu beachten:

- Nachhaltige Quartiersentwicklung
- Minimierung Versiegelung, kompakte Baukörper / Siedlungsentwicklung
- Durchmischtes Quartier (Typologiemix, Nutzungsmix, Orte zum Treffen)
- Griesmühle als Zentrum (neuer Quartiersplatz) + Freiraumbezug partiell erhalten
- Bezug zu Freiräumen in der Umgebung (Grün ins Quartier holen), Freiräume erlebbar machen
- Raum für Selbsterneuerung + Qualifizierung des Freiraums (Aufenthalt / Spiel)
- Minimierung Fläche für Erschließung + ruhenden Verkehr, zentrale Erschließungsstraße
- Engmaschiges Fuß- und Radwegemetz / Vernetzung mit Umgebung und Bestandsquartieren
- Adressen schaffen (Fortführung Siedlungskante + Grüne Kante zur Landesstraße)

# Konzept



### Neue Siedlungskanten schaffen

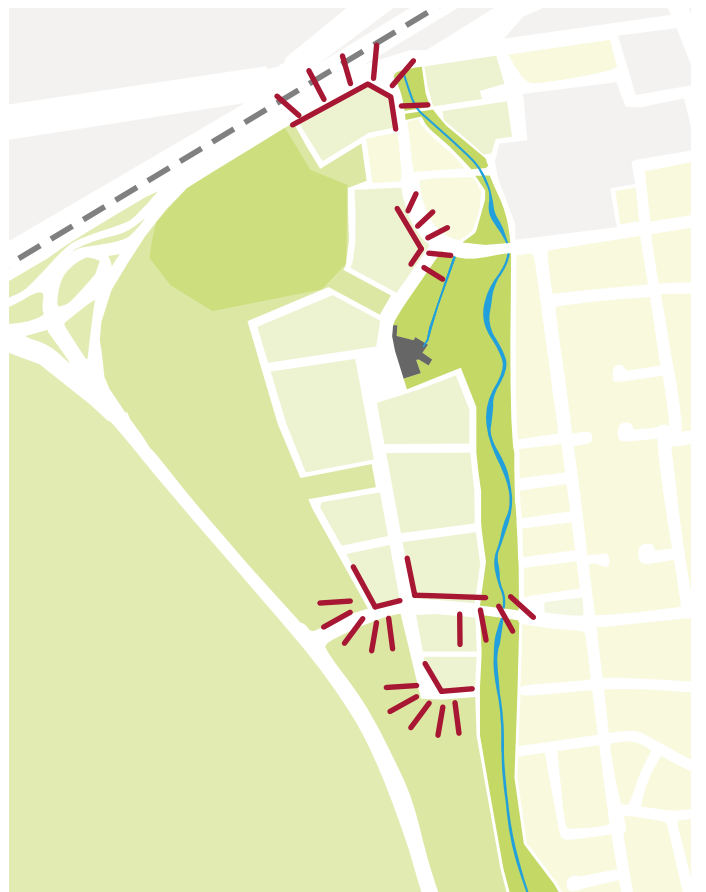
Das neue Quartier bildet eine neue Siedlungskante aus, welche die bestehende Kante aus dem Süden aufnimmt und fortführt.

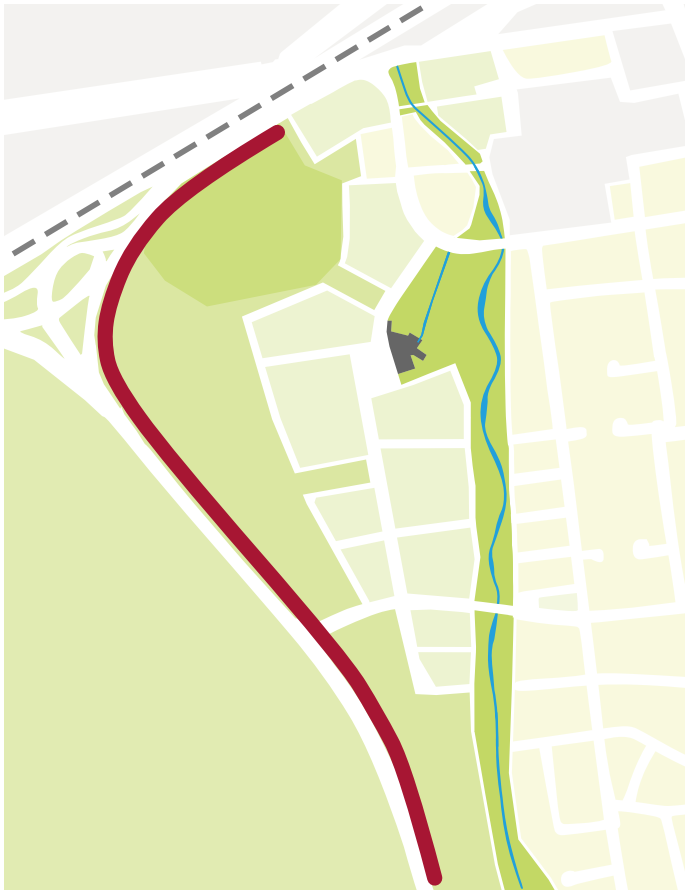
Die Bebauung entlang des Quartiersplatzes bietet der Mühle eine neue „Kulisse“ und hebt ihre besondere Bedeutung hervor.

### Neue Adressen schaffen

Durch die Adressbildung werden die äußeren Kanten des Quartiers besonders betont.

Das betrifft vor allem die Kante entlang der Binger Straße im Norden, den Quartierseingang entlang der Straße An der Griesmühle, die Kanten entlang der Straße Am Mühlborn sowie die Kante im Süden in Richtung der Fußgängerbrücke über die L428.

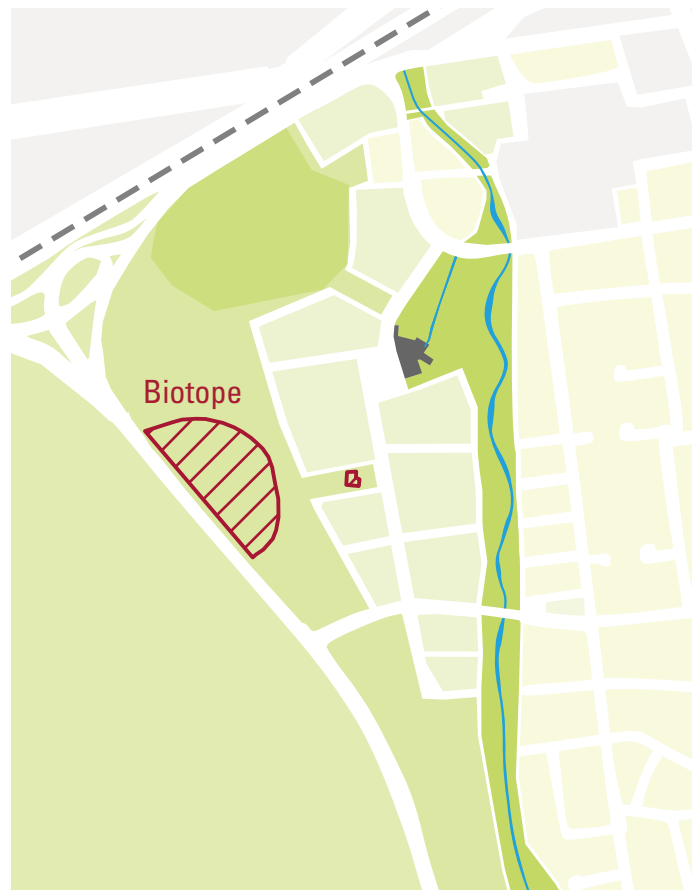




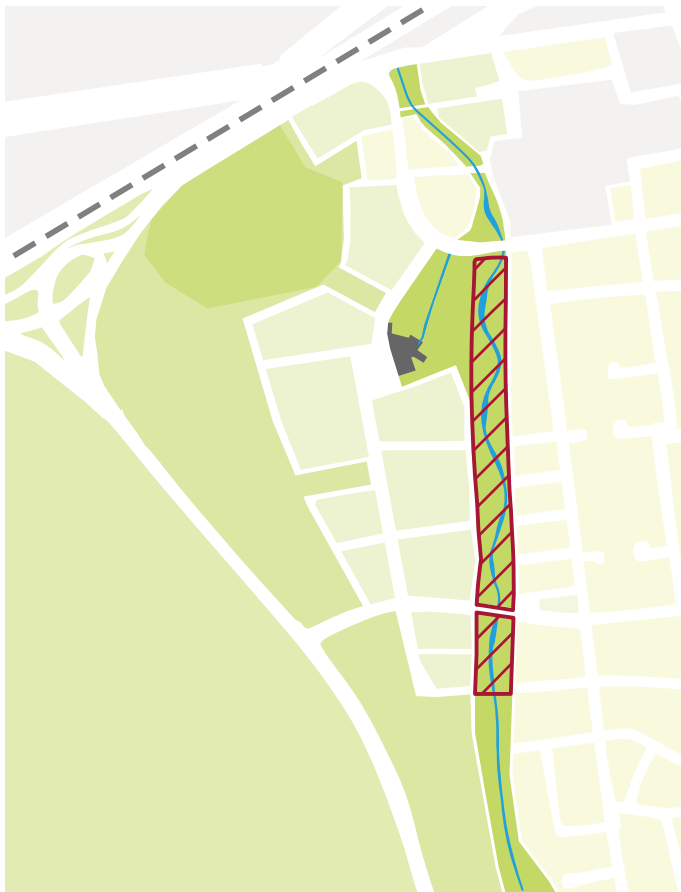
### Grünen Siedlungsrand erhalten

Entlang der L428 und der Binger Straße bleibt ein großzügiger grüner Rand erhalten. Er integriert die vorhandenen Biotopstrukturen sowie den Gipsteich.

Die Flächen sollen möglichst naturbelassen bleiben. Gegebenenfalls notwendige Lärmschutzmaßnahmen können gestalterisch integriert werden.







## Die Selz als prägender Freiraum

Die direkte Nähe zur Selz ist für das neue Gebiet ein großes Plus. Im Zuge der Selz-Renaturierung wird ein großzügiger Pufferstreifen von Bebauung freigehalten. Ein neuer Fuß- und Radweg mit vielen Spielmöglichkeiten und Wasserbezug machen die Selz erlebbar.

Bei der Renaturierung ist der dort verlaufende AVUS-Sammler zu berücksichtigen.

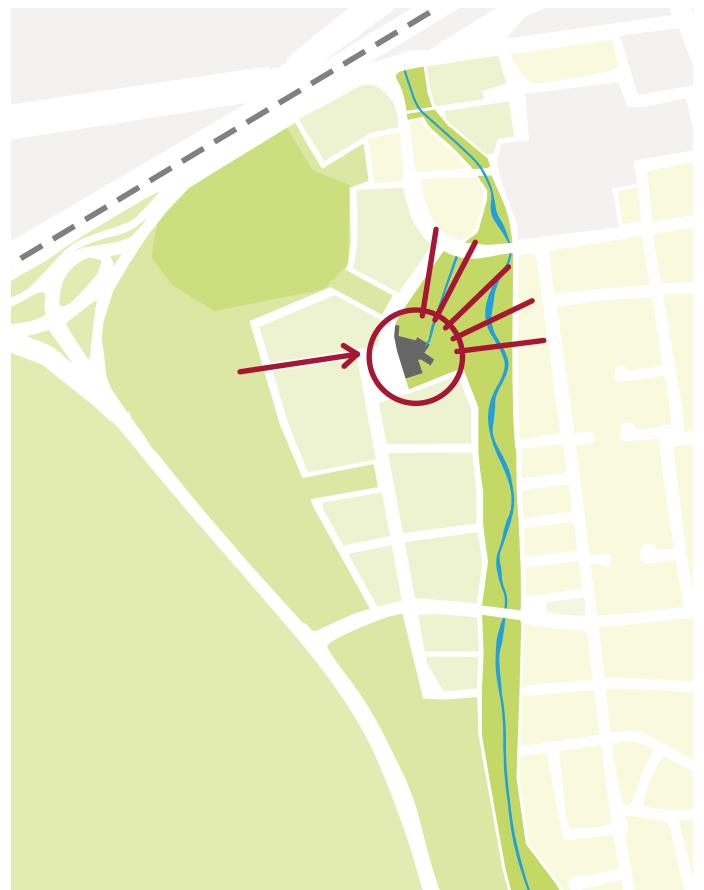
So entsteht ein zentraler Naherholungsort für die Anwohnenden im neuen und alten Quartier.

## Die Griesmühle im Mittelpunkt

Die Griesmühle bildet das Herz des neuen Gebiets. Wichtige Blickbeziehungen aus dem bestehenden Siedlungsbereich sowie die prägende landschaftliche Einbindung bleiben im Nord-Osten erhalten.

Der vorhandene Mühlgraben sowie der zugehörige Baumbestand können optimal in das freiräumliche Gefüge integriert werden. Auch mögliche Überflutungsbereiche können in diesem Bereich berücksichtigt werden.

Der zentrale Quartiersplatz wird an der Mühle verortet. Die Bebauungsstruktur entlang der Mühle wird von ihrer Geschossigkeit und Gestaltung angepasst, um die Mühle nicht zu überragen und ihr einen angemessenen Rahmen zu bieten. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten.



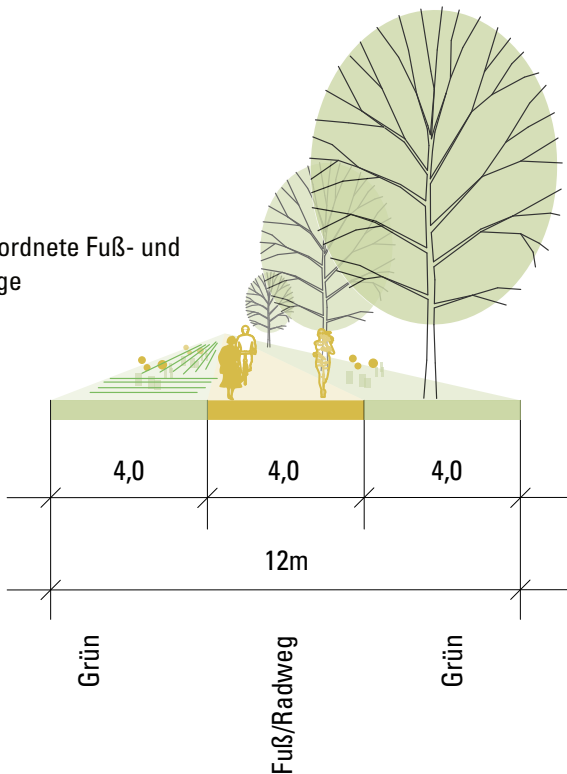


## Grünes Quartier

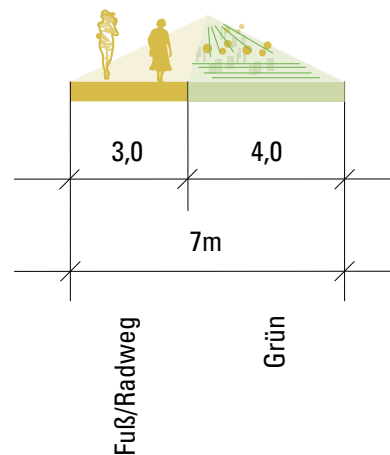
Das Quartier zeichnet sich durch einen hohen Grün- und Freiflächenanteil aus. Durch großzügige Öffnungen („grüne Fugen“) wird der Naturraum an mehreren Stellen gezielt in das neue Quartier geholt. Das Freihalten von Bebauung trägt zudem zu einem positiven Stadtklima bei.

Entlang der Pufferzone zur Selz macht eine aufgelockerte Bebauungsstruktur den Freiraum erlebbar. Baumpflanzungen, begrünte Fassaden und Dachbegrünung ergänzen das Konzept.

übergeordnete Fuß- und Radwege



untergeordnete Nachbarschaftsweg



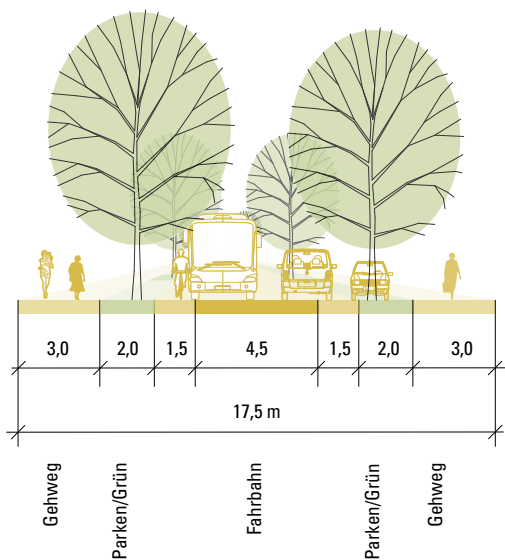


## Erschließung Fuß, Rad, ÖPNV und MIV

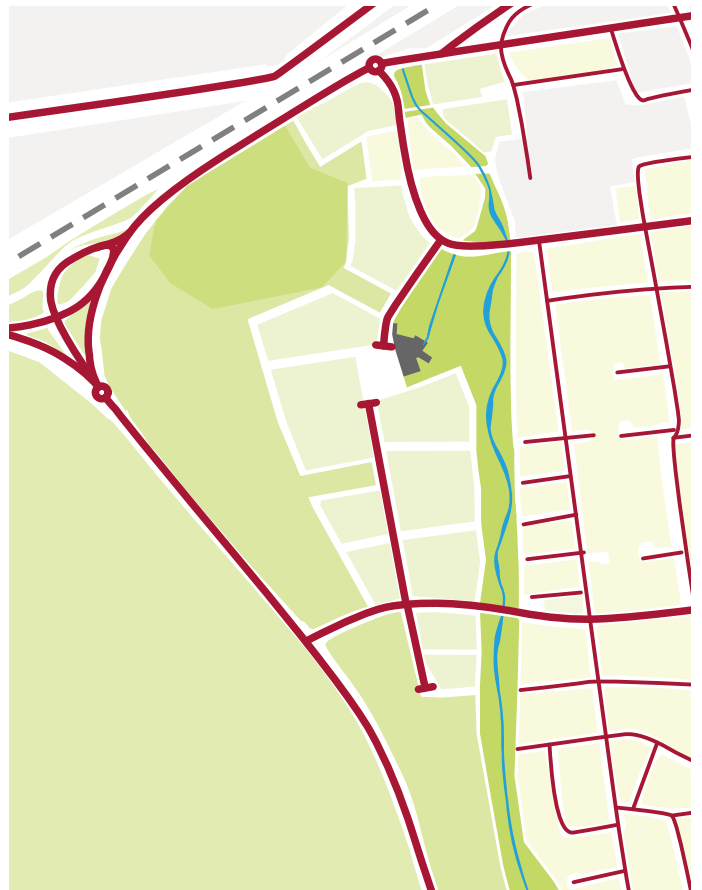
Im neuen Quartier liegt der Fokus auf der Fuß- und Raderschließung. Das Wegenetz für den nicht-motorisierten Verkehr ist engmaschig und attraktiv gestaltet. Großzügige Fuß- und Radwege durchziehen das Quartier und werden von Grünstreifen begleitet.

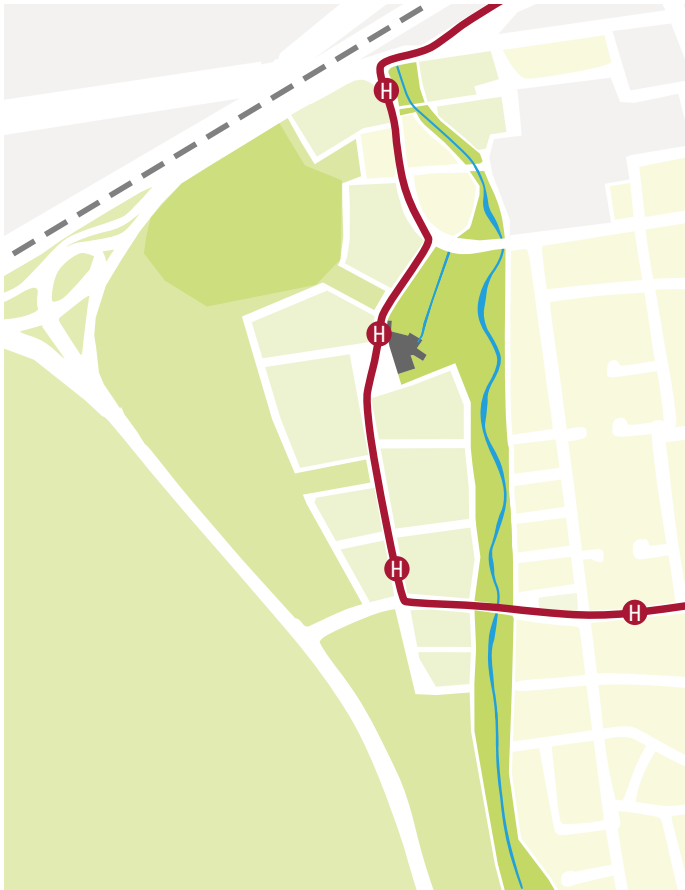
Neue Wegeverknüpfung entlang und über die Selz vernetzen das neue Quartier eng mit der bestehenden Nachbarschaft. Der Selz-Weg wird aufgewertet und Richtung Norden bis zur Binger Straße ergänzt.

### Quartiersstraße



Die PKW-Erschließung verläuft von Norden (Anschluss An der Griesmühle) und Süden (Anschluss Am Mühlborn) bis zum zentralen Quartiersplatz. Eine Querung des Platzes für den individuellen Kfz-Verkehr ist nicht vorgesehen.





Der Bus fährt durch das Quartier und bedient drei neue Haltestellen, die das Gebiet optimal abdecken.

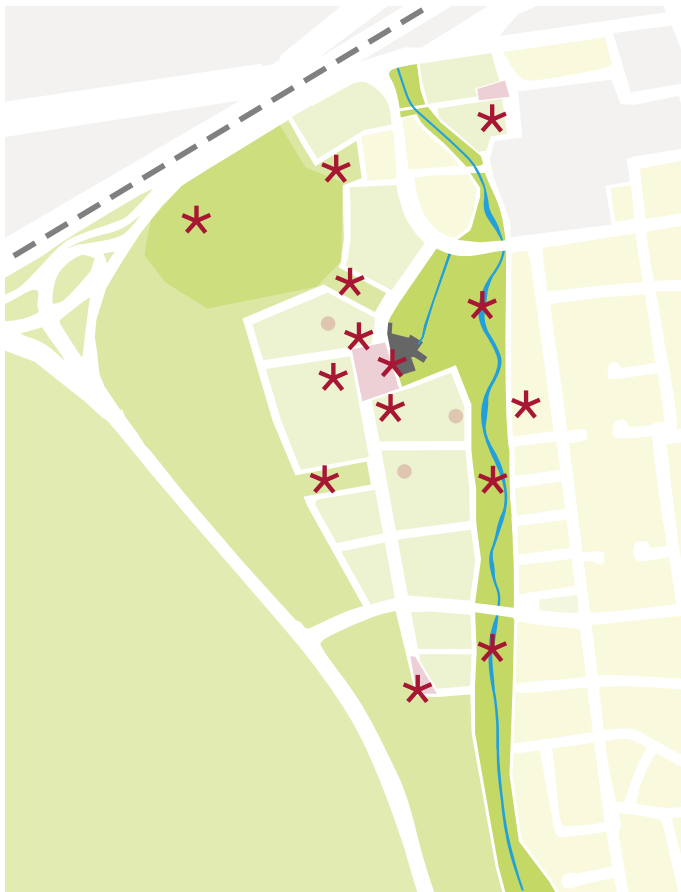
### Ruhender Verkehr und Sharing

Die Versiegelung im Quartier wird so gering wie möglich gehalten. Daher wird der ruhende Verkehr gebündelt und in Quartiersgaragen und Quartiers-Tiefgaragen angeboten. Die Garagen befinden sich entlang der Quartiersstraße und sind von den Wohngebäuden in einem Radius von 150m Luftlinie erreichbar. Die Anfahrbarkeit aller Grundstücke zum Ein- und Ausladen oder für Notfälle ist gewährleistet.

In den Quartiersgaragen finden sich auch Stellplätze für Sharing-Angebote (PKW + Fahrrad). Ergänzt wird das Angebot kleinteilig in der Quartiersstraße, in welcher partiell auch Besucherparken stattfinden kann.

Fahrradabstellplätze sind attraktiv und gut zugänglich in direkter Nähe zur eigenen Wohnung angeordnet.





## Besondere Orte

Das Gebiet gruppiert sich um einen zentralen Quartiersplatz an der Mühle. Hier finden sich zudem eine Einkaufsmöglichkeit, eine Kita sowie eine Mobilitätsstation. Hinzu kommen zwei kleinere Plätze an den Quartierseingängen im Norden und Süden. Ergänzt wird das Konzept um informellere Treffpunkte auf Nachbarschaftsplätzen, die sich im Gebiet innerhalb der Bebauung verteilen.

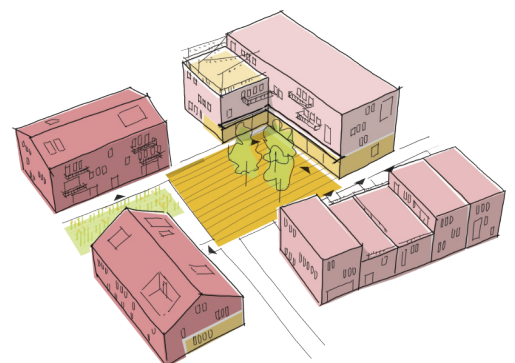
Überall im Quartier finden sich Spielplätze und Sportmöglichkeiten. Insbesondere in den „grünen Fugen“ (Fokus Sport) und entlang des Selz-Weges (Fokus Spiel).



## Nutzungsmischung

Alles ist überall. Ein bunter Mix aus verschiedenen Wohntypologien (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) bietet ein vielfältiges und attraktives Angebot. In den Erdgeschosszonen wird der Nutzungsmix teilweise durch gewerbliche und/oder gemeinschaftliche Nutzungen ergänzt.

Auch besondere Wohnformen wie beispielsweise Genossenschaften finden ihren Platz im Quartier.









**Abb. 10 Quartiersstraße**

# Rahmenplan



Aus den konzeptionellen Ansätzen wurde ein Rahmenplan entwickelt. Mittels eines Testentwurfs wurde eine mögliche Bebauung und konkrete Ausformulierung des Konzepts dargestellt und untersucht.

Der Rahmenplan gliedert sich in einen Hauptplan sowie vier ergänzende Themenpläne - Freiraum, Mobilität, Nutzung, Städtebau.



**Abb. 11 Nachbarschaft**



26 **Abb. 12 Themenplan Freiraum - ohne Maßstab**  
Rahmenplan Ingelheim an der Griesmühle

Das Quartier zeichnet sich insgesamt durch einen hohen Grünanteil und eine enge Vernetzung mit den vorhandenen Freiräumen aus.

Den westlichen Rand bildet ein weiträumiger Freiraum, welcher die vorhandenen Biotope und den Gipsteich inkludiert. Hier können ggf. notwendige Lärmschutzmaßnahmen integriert werden.

Der Plan definiert die von dem grünen Rand ausgehenden und von Bebauung freizuhaltenden grünen Fugen im Westen, in welchen beispielsweise Raum für Sport entsteht.

Ebenso wird der Selz ein großzügiger Pufferraum zugesprochen, welcher Raum für Renaturierung und Qualifizierung bietet. Die Selz wird erlebbar. Der Freiraum bildet einen neuen Naherholungsraum für das neue und das bestehende Quartier.

Der Bereich rund um den Mühlgraben wird in seiner naturräumlichen Prägung erhalten und konserviert den ländlichen Kontext der Griesmühle.






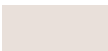






Zentrales Element des Quartiers ist der neue Quartiersplatz an der Griesmühle. Im Bereich Rhein Hessische und im Süden des Quartiers definieren kleinere Plätze den Auftakt ins Quartier.

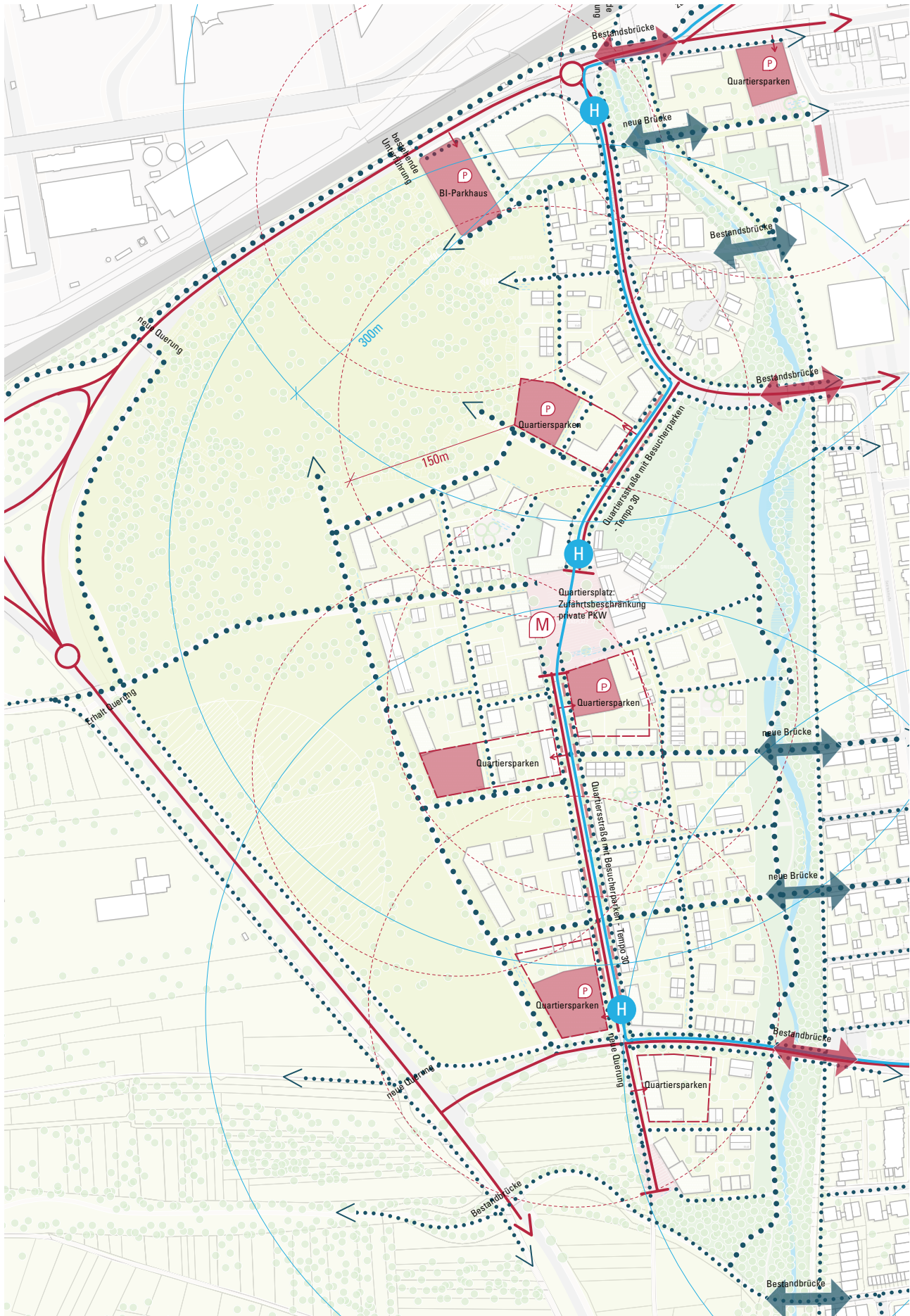
Innerhalb der Nachbarschaften entstehen teilweise informelle Treffpunkte auf kleinen Nachbarschaftsplätzchen.

Die zentrale Haupteinschließung von Norden und Süden wird durch Allee-Bäume begleitet. Fuß- und Radwege entlang wichtiger Wegeverknüpfungen zwischen den Nachbarschaften werden ebenfalls mit einer Baumreihe definiert.

## Themenplan Freiraum

### LEGENDE

	Selz / Mühlgraben		Gehölze		Grünflächen privat
	erweiterte Uferzone Selz		Retention		Nachbarschaftstreff
	Naturschutzrechtliches / Selz-Renaturierung		Freiraum Umgebung		Platz
	wegbegleitende Bäume		besondere Freiräume (Selz / grüne Fugen)		Freiraum Kita



28 **Abb. 13 Themenplan Mobilität - ohne Maßstab**  
 Rahmenplan Ingelheim an der Griesmühle

Das Quartier wird durch zwei zentrale Zufahrten für den KFZ-Verkehr von Norden und Süden definiert. Der zentrale Quartiersplatz ist für den Durchgangsverkehr gesperrt. Ausnahmen bilden Fuß- und Radverkehr sowie der ÖPNV.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in Quartiersgaragen untergebracht. Diese befinden sich entlang der Quartiersstraßen und können von diesen direkt erschlossen werden. Teilweise wird ein Mix aus Quartiershoch- und Tiefgaragen angeboten. Innerhalb der Quartiersgaragen machen weitere Mobilitätsangebote, wie beispielsweise Car- und Bikesharing den Verzicht aufs eigene Auto attraktiv.

Die Quartiersgaragen sind fußläufig von jeder Wohnung innerhalb von 150m Luftlinie zu erreichen. Zum Be- und Entladen bzw. für Notfälle ist jedes Grundstück anfahrbar.

Im Quartier wird dem Fuß- und Radverkehr Vorrang gewährt. Ein engmaschiges und attraktives Wegenetz macht die Wege im Quartier und in die anschließenden Freiräume / Nachbarschaften kurz.

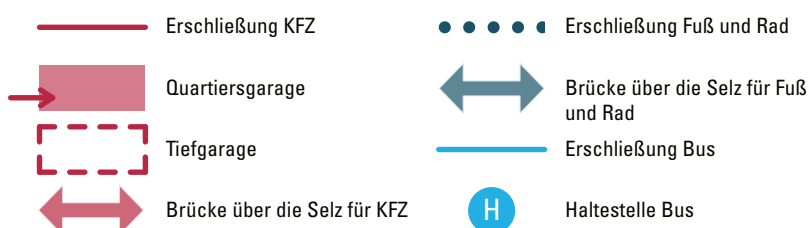
Der Selztalradweg wird aufgewertet und bis zur Binger Straße fortgesetzt. So entsteht ein lückenloser Weg entlang der Selz.

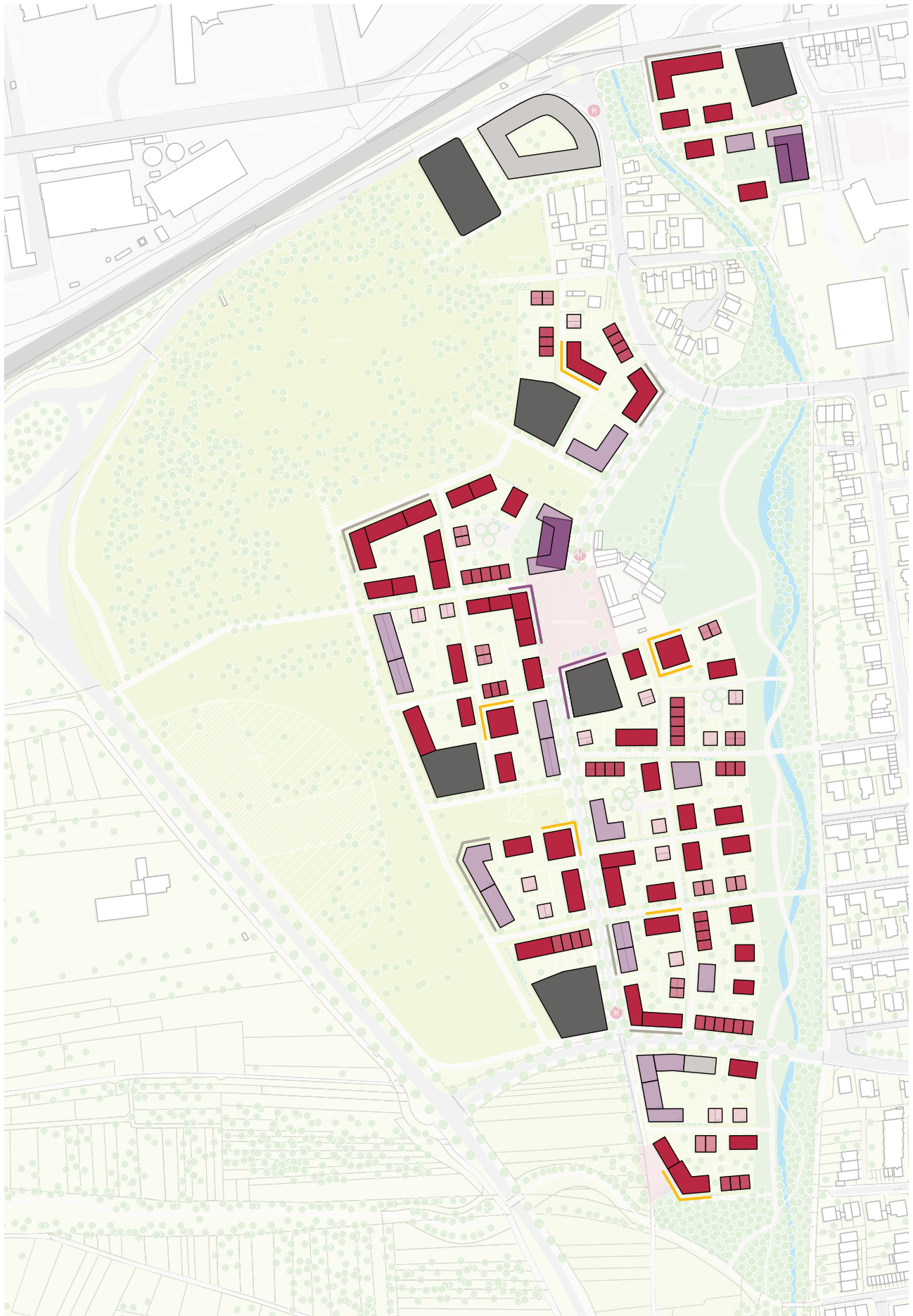
Über die Selz verbinden bis zu drei neue Brücken für den Fuß- und Radverkehr und vernetzen das neue Quartier eng mit den bestehenden Nachbarschaften.

Der Bus erhält drei Haltestellen, welche das Quartier optimal an den ÖPNV anbinden.

## Themenplan Mobilität

### LEGENDE





30 **Abb. 14 Themenplan Nutzung - ohne Maßstab**  
Rahmenplan Ingelheim an der Griesmühle

Das Quartier wird vorrangig durch Wohnnutzung geprägt. Verschiedene Typologien bieten unterschiedliche Wohnungstypen und -größen. Ergänzt wird das Konzept durch vielfältigen Wohnraum für Sonderwohnformen, wie beispielsweise Genossenschaften oder Baugruppen. Diese können an besonderen Orten im Quartier zur Lebendigkeit der Nachbarschaft beitragen.

Entlang der Quartiersstraßen und dem Quartiersplatz befinden sich insbesondere in den Erdgeschosszonen Sondernutzungen, wie beispielsweise kleine Gewerbe- oder Büronutzungen sowie Raum für gemeinschaftliche Nutzungen.

Am Quartiersplatz befindet sich eine neue Kita sowie im Erdgeschoss der Quartiersgarage eine größere Fläche für Sondernutzungen. In dieses Gefüge kann die Nutzung der Griesmühle integriert werden.

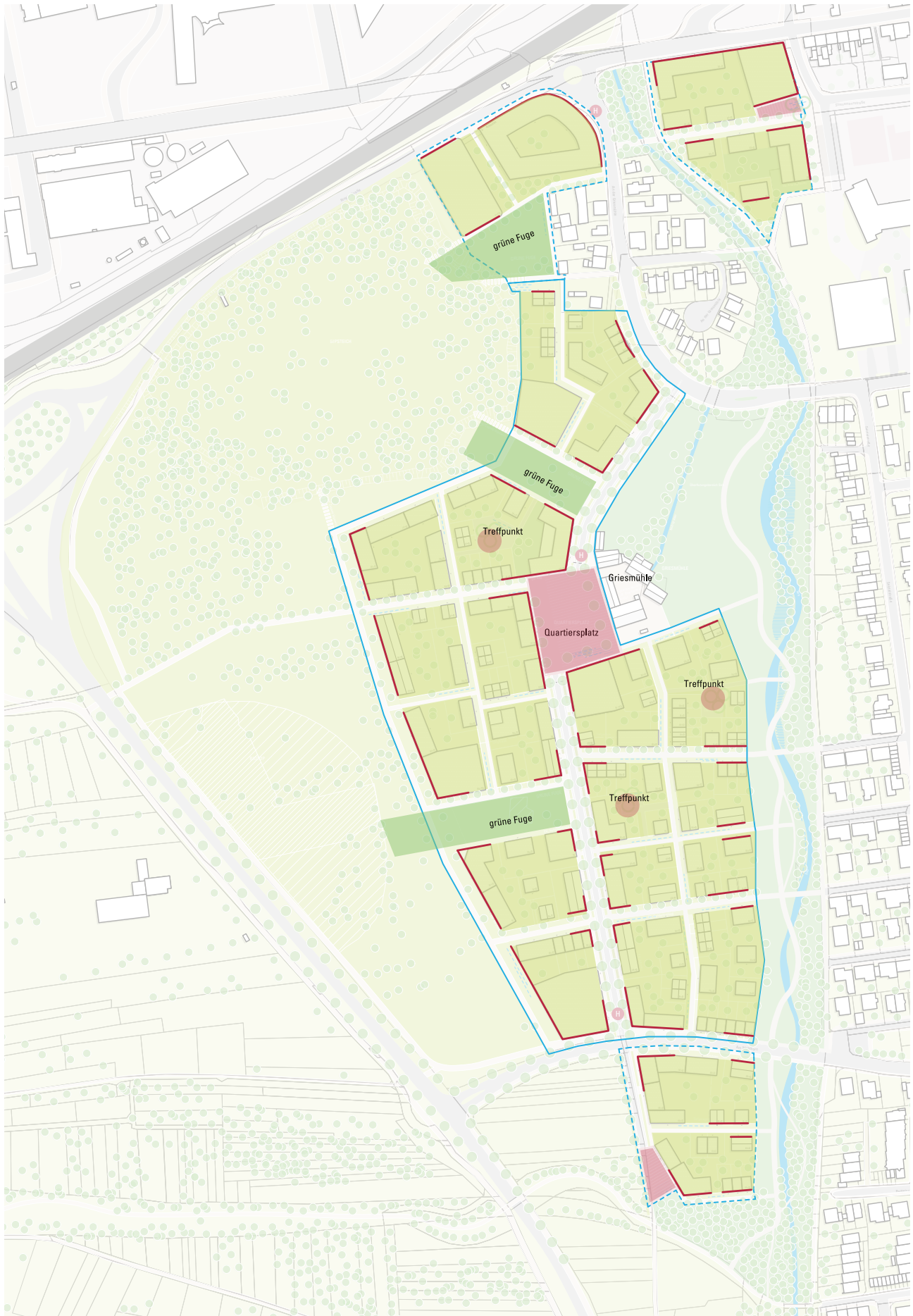
Eine zweite Kita befindet sich im Bereich des Grundstücks der Rhein Hessischen in direkter Nähe zur bestehenden Schule.

Im Bereich der Bahntrasse ist vorrangig Büronutzung vorzusehen.

## Themenplan Nutzung

### LEGENDE

	Wohnen (Mehrfamilienhaus)		Sondernutzung		EG gemeinschaftliche Nutzung
	Wohnen (Reihenhaus)		Sonderwohnform		EG Sondernutzung
	Wohnen (Doppelhaus)		Arbeiten		EG Arbeiten
	Wohnen (Einfamilienhaus)		Parken		



32 **Abb. 15 Themenplan Städtebau - ohne Maßstab**  
Rahmenplan Ingelheim an der Griesmühle



Das Quartier organisiert sich in Nachbarschaften, welche an ihren Kanten und Ecken baulich definiert werden. Innerhalb der Nachbarschaften befinden sich teilweise kleinere Nachbarschaftstreffpunkte.

Zentral an der Griesmühle befindet sich der neue Quartiersplatz als Herz des neuen Quartiers. Im Bereich des Grundstücks der Rhein Hessischen sowie am südlichen Abschluss des Quartiers befinden sich jeweils kleinere Plätze, die den Auftakt in das neue Quartier definieren.

Entlang des grünen Rands im Westen tragen größtenteils geschlossene Bebauungen zu einem verbesserten Schallschutz bei und definieren eine neue klare Siedlungskante. Gegliedert werden die westlichen Nachbarschaften durch drei grüne Fugen, welche von Bebauung freizuhalten sind.

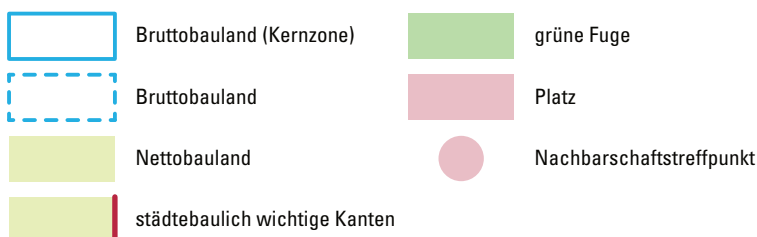
Im Bereich der Selz lockern sich die Baufelder in ihrer Kubatur auf und bilden durch offenere, der Selz zugewandte Strukturen einen weichen Übergang zum östlich angrenzenden Freiraum.

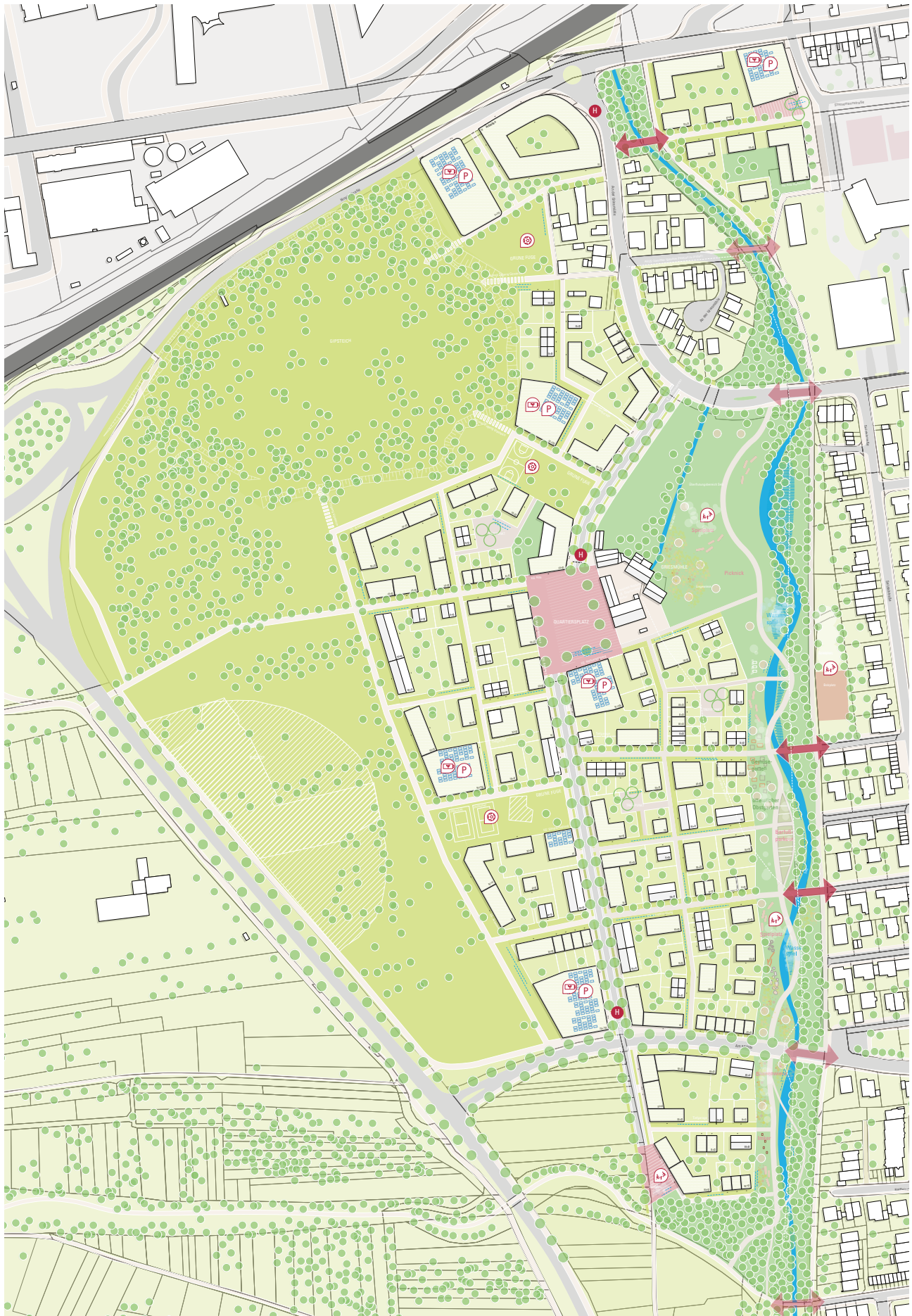
Die Geschossigkeit im Gebiet bewegt sich zwischen zwei und vier Vollgeschossen. Entlang der Quartiersstraßen, der neuen Siedlungskanten und zur Bahntrasse / in Richtung Innenstadt finden sich insgesamt höhere Gebäude, im Bereich der Selz im direkten Anschluss an das Bestandsquartier „Selztalstraße“ werden die Gebäude tendenziell niedriger, um sich der Bestandsbebauung anzunähern.

Der hier gezeigte Planstand ermöglicht eine Ansiedelung von etwa 750 Wohneinheiten, diese wurde rechnerisch und überschlägig ermittelt. Die tatsächlich realisierbare Anzahl hängt im weiteren Planungsverlauf z.B. von den Haustypologien und deren Geschossigkeit ab.

## Themenplan Städtebau

### LEGENDE








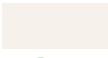












34 **Abb. 16 Rahmenplan - ohne Maßstab**  
Rahmenplan Ingelheim an der Griesmühle

Der Gesamtplan inkludiert alle vorher beschriebenen Einzelthemen und gibt den Rahmenplan in seiner Gesamtheit wieder.

## Rahmenplan

### LEGENDE

	Gebäude (Bestand / Testentwurf)		erweiterte Uferzone Selz		Straße
	Freiraum Umgebung		Naturschutzrechtliches		Fuß- und Radweg
	besondere Freiräume (Selz / grüne Fugen)		Freiraum Kita		Nachbarschaftstreff
	Grünflächen privat		Retention		Brücke über die Selz (Bestand)
	Selz / Mühlgraben		Platz		Brücke über die Selz (neu)
					Gehölze

# Variantenbetrachtung

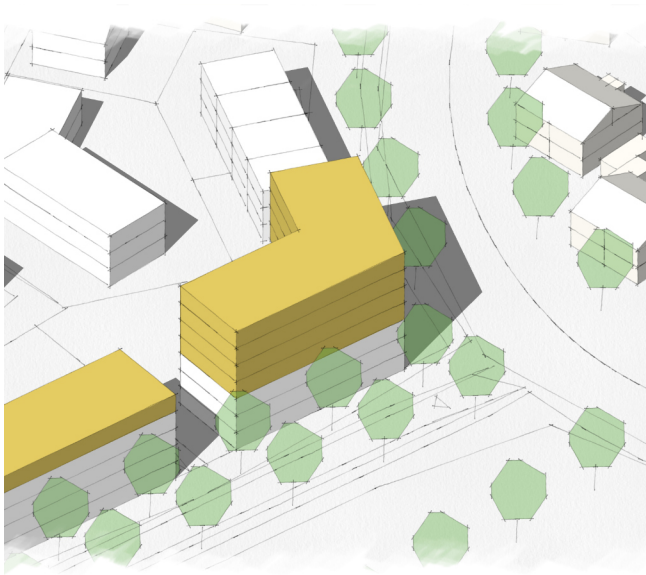
Verschiedene Themen wurden in einer Variantenbetrachtung nochmals untersucht. Dies betrifft Gebäudehöhen, Gebäudetypologien und generelle Kubatur des Entwurfs. Das Ergebnis der skizzenhaften Prüfung ist auf den folgenden Seiten dargestellt.



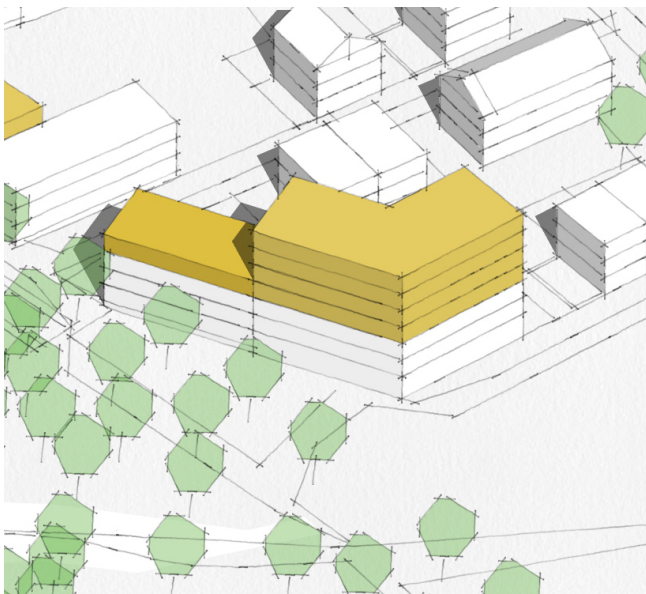
### **Geht's noch höher?**

Die Geschossigkeit des Rahmenplans bewegt sich zwischen 2 und 4 Geschossen. An einigen Stellen bietet sich die Möglichkeit, über dieses Maß hinaus zu gehen. Teilweise mit ein- bis zweigeschossigen Aufstockungen, teilweise durch gezielt gesetzte Hochpunkte.

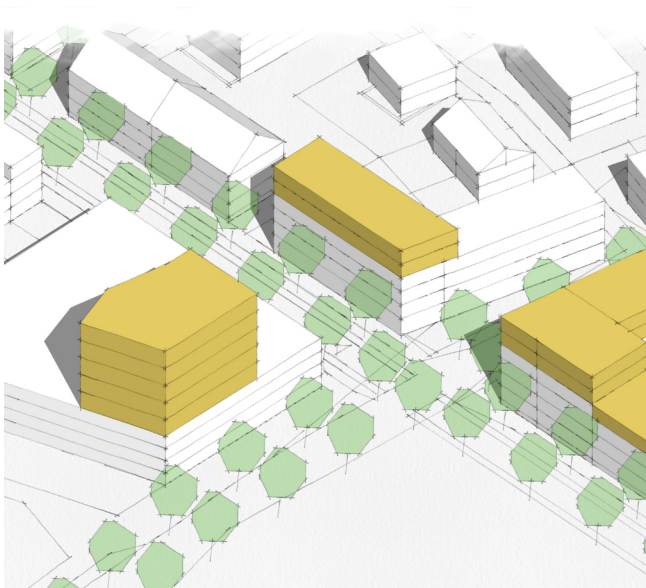
Zu prüfen sind in diesem Zusammenhang u.a. die Flächen für die Feuerwehr, Abstandsflächen, Dichte, Verkehr / Stellplätze...



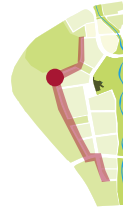
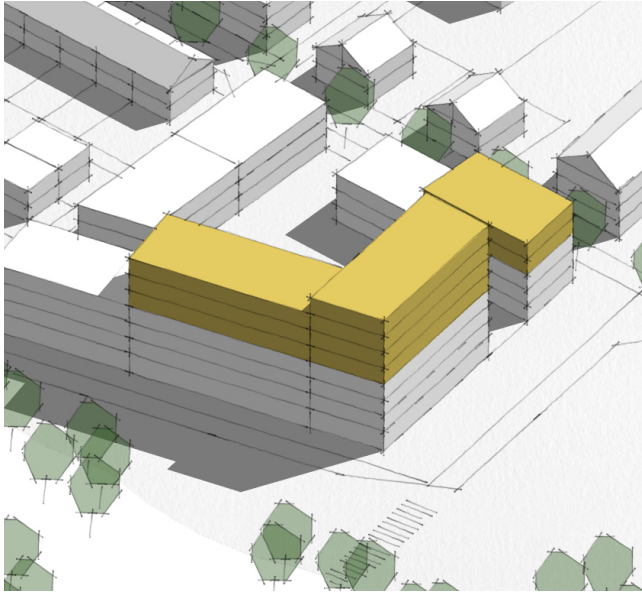
Durch den Hochpunkt wird der Quartierseingang Nord betont. Ebenso wird durch das Gebäude entlang der Haupteinfahrt ins Quartier geleitet.



Durch den Hochpunkt wird der Quartiersabschluss Süd betont. Die Sichtbarkeit des Quartiers wird erhöht.



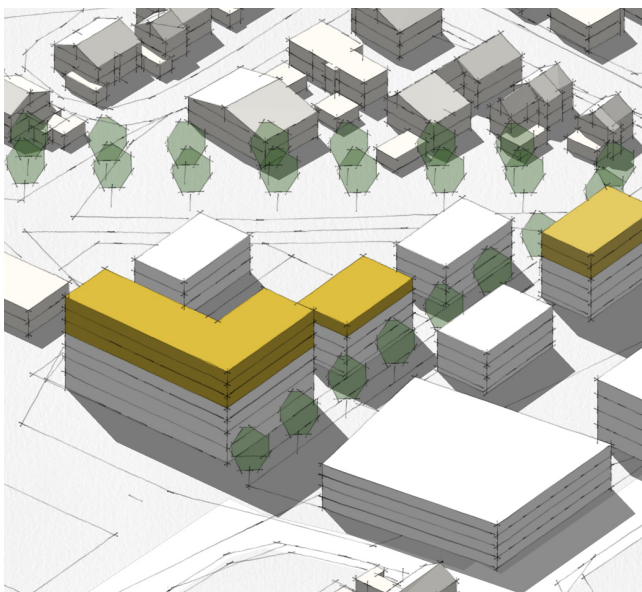
Durch den Hochpunkt wird der Quartierseingang Süd betont. Innovative Projekte, wie beispielsweise das Arbeiten / Wohnen auf Quartiersgaragen können hier erprobt werden.



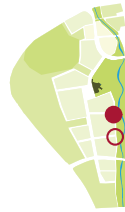
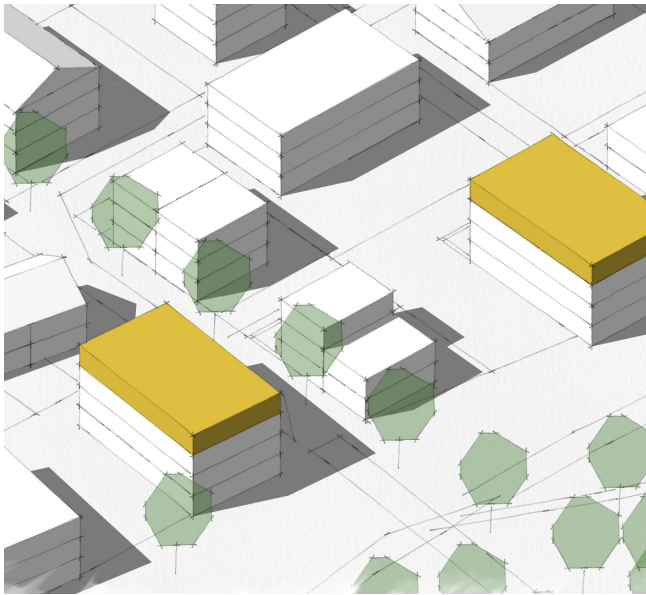
Hochpunkte betonen den Quartiersrand zum Gipsteich und zu den umgrenzenden Landesstraßen. Positive Effekte auf den Lärmschutz für das Quartier könnten hierdurch erzielt werden. Die Sichtbarkeit des Quartiers wird erhöht.



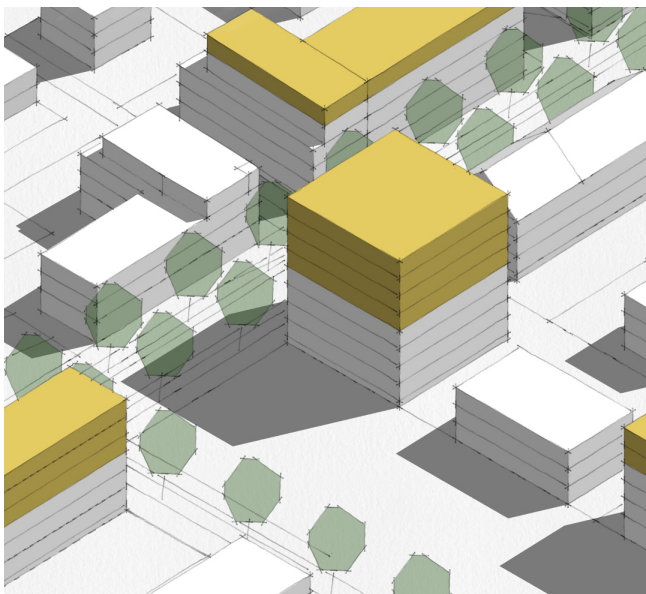
Hochpunkte betonen den Quartiersrand zur Bahntrasse im Norden. Positive Effekte auf den Lärmschutz für das Quartier könnten hierdurch erzielt werden. Die Sichtbarkeit des Quartiers wird erhöht.



Durch eine erhöhte Bebauung des Grundstücks der Rheinhessischen wird eine höhere Dichte erzielt und der direkte Anschluss an die Innenstadt betont.



Durch „moderate“ Hochpunkte entlang der Selz werden Fuß- und Radwege betont.



Hochpunkte betonen die grünen Fugen sowie die Haupteinfahrt des Quartiers. Auf höhere Bebauung entlang des Quartiersplatzes / im Bereich Griesmühle sollte aufgrund des Denkmalschutzes verzichtet werden.





mit Einfamilienhäusern



ohne Einfamilienhäuser

### Geht's noch dichter?

Der Rahmenplan besteht aus einem Typologiemix aus Ein-/Zwei-/Reihen- und Mehrfamilienhäusern. In einer exemplarischen Vertiefung wurde untersucht, wie die Nachbarschaften ohne Einfamilienhäuser funktionieren.



mit Einfamilienhäusern



ohne Einfamilienhäuser

Anhand der Beispiele wird deutlich, dass sowohl ein Typologiemix mit als auch ohne Einfamilienhäuser innerhalb des städtebaulichen Gerüsts generell möglich ist. Auswirkungen auf Dichte etc. sind im weiteren Verlauf zu prüfen.



## Geht's noch weiter?

Eine Erweiterung des Planungsgebiets südlich der Straße Am Mühlborn wurde skizziert.

# Ausblick

Der Rahmenplan Griesmühle stellt eine erste Konzeption für ein mögliches neues Quartier rund um die Griesmühle in Ingelheim dar. Er macht eine Vision auf und definiert gewisse Rahmenbedingungen, die die Themen Nachhaltigkeit, Nutzungsmix, Freiraum, Mobilität, Adressen, Denkmalschutz, Geschossigkeit etc. beschreiben.

Der dargestellte Testentwurf ist als eine mögliche Bebauungsvariante zu verstehen.

Wie das Quartier am Ende tatsächlich aussieht, ist noch ein langer Prozess.

Der Rahmenplan ist ein informelles Planungsmedium. Er definiert einen ersten „Rahmen“, welcher im Folgenden in Politik und Gesellschaft diskutiert werden kann und soll, um die Zukunft dieses Stadtbausteins zu gestalten.

Nachfolgend sind formale Planungsschritte einzuleiten.

# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auszug Liegenschaftskarte - Quelle: Stadt Ingelheim am Rhein

© 2015, 2017, 2019, 2022 Aerowest © 2021 Geoplana

alle weiteren Abbildungen: eigene Aufnahmen / Plangrafiken - Quelle: prosa

Datengrundlage : Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

© GeoBasis-DE/LvermGeoRP<November 2020> (Daten verändert)

# Impressum

PLANUNGSBÜRO

**prosa** | Architektur + Stadtplanung BDA  
Quasten Rauh PartGmbH

AUFTRAGGEBER\*IN

 Ingelheim  
am Rhein

Stadtverwaltung Ingelheim am Rhein,  
Amt für Bauen und Planen

Schleiermacherstraße 8, 64283 Darmstadt

Telefon 06151 - 38439-0

Email info@prosa-online.com

Fridtjof-Nansen-Platz 1, 55218 Ingelheim am Rhein

Telefon 06132 - 782-0

Telefax 06132 - 782-134

Email stadtverwaltung@ingelheim.de