



INGELHEIM AM RHEIN

## RAHMENPLANUNG STADTMITTE INGELHEIM



JUNI 2010

## Impressum

### Auftraggeber:

**Stadt Ingelheim am Rhein**

Neuer Markt 1

55218 Ingelheim am Rhein

[www.ingelheim.de](http://www.ingelheim.de)



### Inhalte, Redaktion, Layout:

#### **planquadrat**

Elfers Geskes Krämer Part.G.dwb BDA

Architekten und Stadtplaner

Platz der Deutschen Einheit 21

64293 Darmstadt

[www.planquadrat.com](http://www.planquadrat.com)



	SEITE
<b>KAPITEL 1: BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>4</b>
1.1. Stadtmitte Ingelheim .....	4
1.1.1. Ortsteile .....	5
1.1.2. Stadträumliche Qualitäten .....	6
1.1.3. Grünräume .....	7
1.1.4. Verkehrsraum und öffentliche Freiräume .....	8
1.1.5. Verkehr .....	9
1.1.6. ÖPNV .....	10
1.1.7. Baustruktur .....	11
1.1.8. Geschossigkeit .....	12
1.1.9. Nutzungen .....	13
1.2. Gutachten und Machbarkeitsstudien im Rahmen der Entwicklung der Stadtmitte Ingelheim .....	14
1.2.1. Leitbild „Ingelheim am Rhein 2012“ .....	14
1.2.2. Einzelhandelskonzeption für die Stadt Ingelheim am Rhein .....	15
1.2.3. Verkehrsführungskonzept - Verkehrsmengen - .....	16
1.2.4. Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan VEP .....	16
1.2.5. Rathaus und Marktzentrum .....	17
1.2.6. Neue Mitte Ingelheim .....	18
1.2.7. Stadtbücherei / Mediathek Ingelheim .....	19
1.2.8. Rahmenplan Ingelheim .....	20
1.2.9. Exkurs - Vinothek Ingelheim (außerhalb des Kernbereichs) .....	21
1.3. Zusammenfassung Bestandsaufnahme .....	21
 <b>KAPITEL 2: STANDORTUNTERSUCHUNG FÜR NEUE NUTZUNGEN IN DER STADTMITTE</b> .....	 <b>22</b>
2.1. Übersicht über neue Nutzungen .....	22
2.2. Übersicht über verfügbare Grundstücke in städtischem Besitz .....	23
 <b>KAPITEL 3: RAHMENPLANUNG STADTMITTE INGELHEIM</b> .....	 <b>31</b>
3.1. Ausgangssituation Stadtmitte .....	32
3.2. Neubauoptionen .....	33
3.3. Ausgangssituation Grünflächen .....	34
3.4. Teilkonzept Rundweg .....	35
3.5. Teilkonzept Vier Plätze .....	36
3.6. Teilkonzept Neue Nutzungen .....	37
3.6.1. Rathaus, Kulturhalle & WBZ .....	38
3.6.2. Mediathek .....	42
3.6.3. Hotel .....	43
3.6.4. Wohnen .....	45
3.6.5. Flächige Nutzungen .....	47
3.6.6. Zusammenfassung Neue Nutzungen .....	48
3.7. Rahmenplanung Stadtmitte .....	49
 <b>KAPITEL 4: ANHANG</b> .....	 <b>52</b>

## 1.1 Stadtmitte Ingelheim



**Abb.1: Wappen der Stadt Ingelheim am Rhein**  
(Quelle: de.wikipedia.org)



**Abb.2: Blick auf Ingelheim**  
(Quelle: planquadrat)

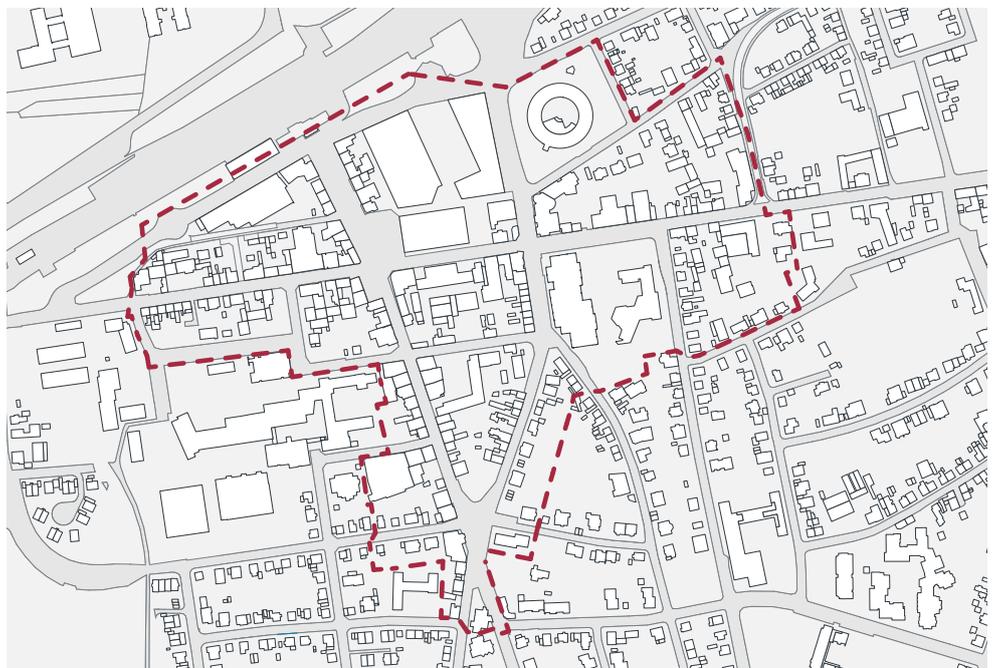
### Daten:

Fläche: 49,86 km<sup>2</sup>  
Anzahl Stadtteile: 6  
Einwohner: 26.025 (2010)  
Bevölkerungsdichte: 458 EW / km<sup>2</sup>  
(Quelle: www.ingelheim.de)

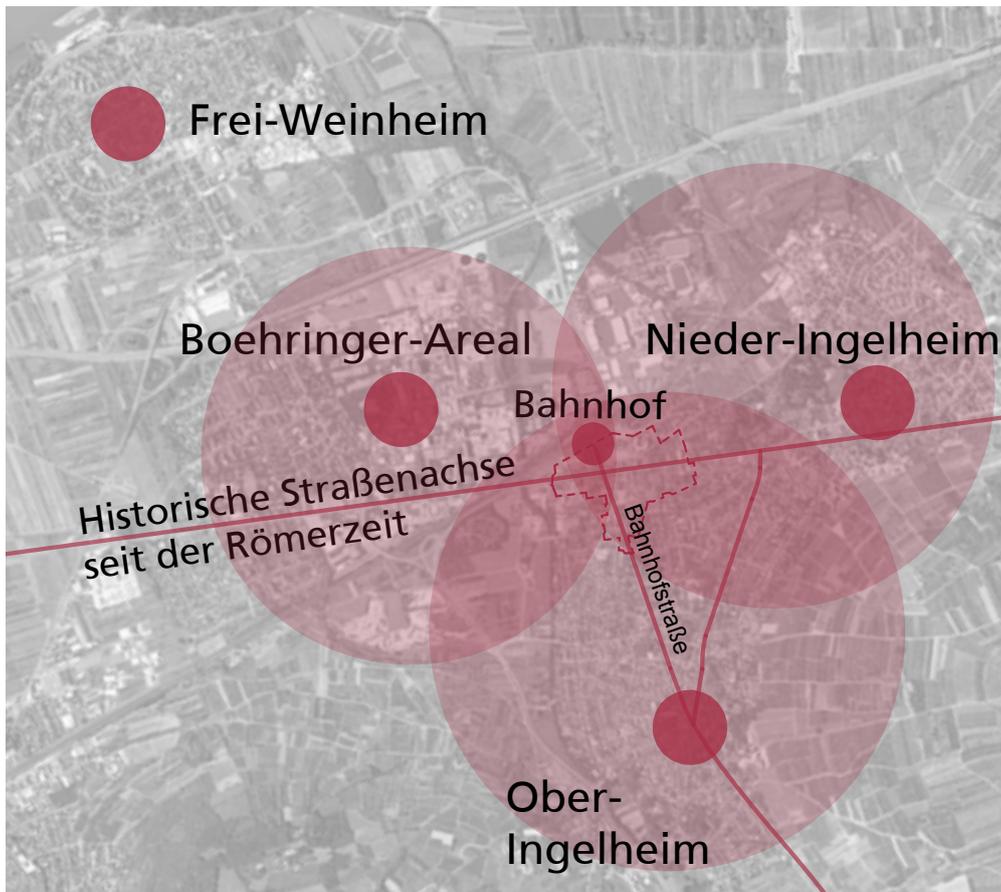
Die Stadt Ingelheim liegt direkt am Rhein, im Osten von Rheinland-Pfalz zwischen den Städten Mainz und Bingen und ist als Mittelzentrum für die Region ausgewiesen. Mainz, als nächst gelegenes Oberzentrum, ist innerhalb von 15 Minuten mit dem PKW zu erreichen.

„Entstanden ist Ingelheim als „Stadt“ im Jahre 1939 durch Zusammenschluss der ehemals selbstständigen Gemeinden Ober-Ingelheim, Nieder-Ingelheim mit Sporkenheim und Frei-Weinheim. Seit 1996 ist sie Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Mainz-Bingen. Der Zusammenschluss der zuvor selbstständigen Gemeinden mit Wurzeln, die teilweise bis in fränkische Zeit zurückreichen, brachte es mit sich, dass sich ein historisch gewachsenes, funktional erkennbares und eindeutig abgegrenztes Stadtzentrum bis heute nicht entwickelt hat.

Die Nahtstelle an der die drei ehemals selbstständigen Gemeinden zusammengewachsen sind, befindet sich etwa im Bereich des Bahnhofs. Seit den 1970er Jahren wurden hier und in dessen Umfeld verschiedene Anstrengungen unternommen, ein Stadtzentrum zu entwickeln. Einrichtungen wie Bahnhof, Rathaus, Einkaufs- und Dienstleistungsangebote sowie die Verwaltung des Landkreises Mainz-Bingen liegen zwar zentral innerhalb eines Umkreises von ca. 500 m – ein urbanes Stadtzentrum mit Identifikationswert hat sich jedoch bisher kaum entwickelt.“ (Inhalt aus Auslobungstext „Stadt-platz“)



**Abb.3: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Stadtmitte**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.3: Struktur und Wachstumszentren/Ortsteile**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.4: Kirche St. Remigius im Stadtteil Nieder-Ingelheim**  
(Foto: planquadrat)



**Abb.5: Zentrum Ober-Ingelheim**  
(Foto: planquadrat)

### 1.1.1. Ortsteile

Entlang eines alten Römerwegs, der heutigen Binger Straße, und der Bahnhofstraße wuchs Ingelheim während der Industriellen Revolution langsam zusammen. 1939 wurden die vormals selbstständigen Ortschaften Nieder-Ingelheim, Ober-Ingelheim und Frei-Weinheim zur Stadt Ingelheim am Rhein zusammengeschlossen. Durch die Ansiedlung der Firma Boehringer entstand zudem der Stadtteil West. Die heutige Stadtmitte entstand entlang der beiden Straßen Binger- und Bahnhofstraße zwischen den Ortsteilen Nieder-Ingelheim und Ober-Ingelheim.

Aus diesem Grund besitzt die Stadtmitte keinen klassischen, gewachsenen Ortskern. Diese befinden sich in Nieder- und Ober-Ingelheim, wobei der Ortskern Ober-Ingelheims eine besondere städtebauliche Qualität aufweist.



**Abb.6: Heterogene Bebauung**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.7: Unterschiedliche Geschossigkeiten & Maßstabssprünge**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.8: Innerstädtischer, öffentlicher Platz**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.9: Binger Straße**  
(Quelle: planquadrat)

### 1.1.2. Stadträumliche Qualitäten

Zu den weichen Standortkriterien einer Stadt gehören die wahrnehmbaren stadträumlichen Qualitäten, die die Attraktivität und Identität von Städten sowie die Lagequalität von Stadtquartieren bestimmen. Mit diesen Qualitäten lassen sich neue Stadtbewohner gewinnen und halten.

Die zentralen Räume einer Stadt sollen vielfältige Anlässe bieten, diese aufzusuchen. Solche Anlässe und Merkmale attraktiver Stadträume sind eine attraktive Gestaltung hinsichtlich Bebauung, Stadtmöbiliar und Grün sowie die Möglichkeit zu Interaktionen der Bürgerinnen und Bürger miteinander.

Das heterogene Erscheinungsbild (z.B. Bebauung, Maßstäblichkeit, Baustilen) der Stadtmitte Ingelheims verringert das Identifikationspotential für die Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt. Eine einheitliche und qualitätvolle Straßenraumgestaltung (Belag, Möblierung, Beleuchtung, Beschilderung) ist eine Möglichkeit, die Attraktivität in Zukunft zu steigern.



**Abb.10: Grünraumstruktur im Luftbild mit öffentlichen Grünflächen, Wasserflächen und eintragen des Untersuchungsgebietes Stadtmitte**  
(Quelle: planquadrat)



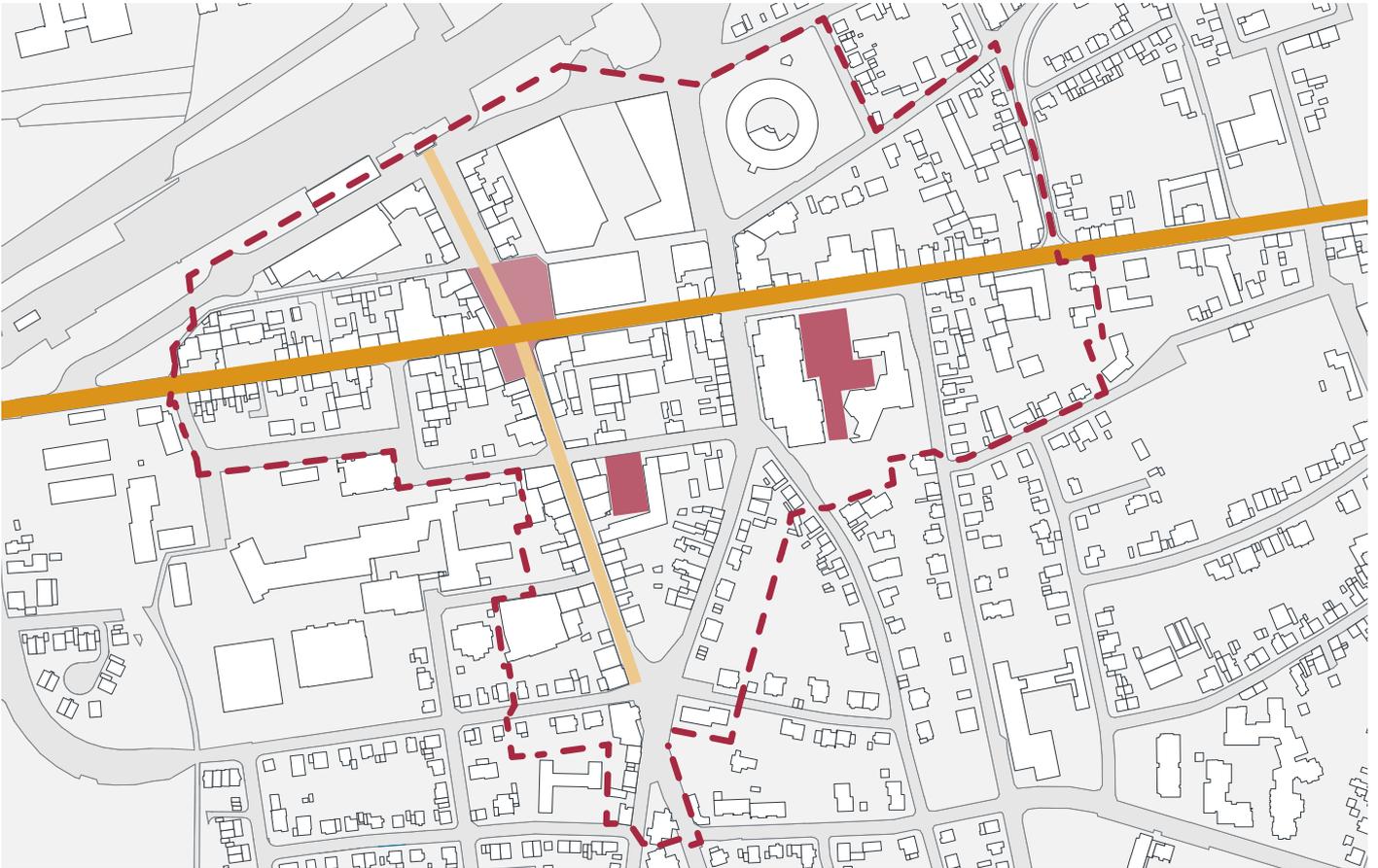
**Abb.11: Blick über Ingelheim**  
(Foto: planquadrat)

### 1.1.3. Grünräume

Die Auen und die zahlreichen landwirtschaftlich genutzten Flächen, wie die Weinberge im Südosten Ingelheims, prägen das Landschaftsbild rund um die Rotweinstadt Ingelheim. Diese Grünräume reichen zum Teil weit in den Stadtraum hinein und bilden Grünschnitten im Stadtbild, wie sich in der Grafik erkennen lässt. In Zukunft sollen die Selzaunen einer Renaturierung unterzogen werden.

Neben diesen Grünflächen gibt es vereinzelt weitere innerstädtische Grünflächen, die schwerpunktmäßig in Ost-West-Richtung verteilt liegen, aber eine gestalterisch erkennbare Verknüpfung vermissen lassen. Auch eine Vernetzung der Stadtmitte mit dem umgebenden Landschaftsraum für Fußgänger und Radfahrer ist nicht erkennbar vorhanden.

Die Stadtmitte lässt Grün- und Freiräume, Plätze mit Bäumen vermissen. Die vorhandenen öffentlichen Plätze haben einen eher städtischen Charakter mit zum Teil geringer Aufenthaltsqualität. Auch privates Grün spielt in der Stadtmitte eine untergeordnete Rolle.



**Abb.12: Verkehrsraum und öffentliche Freiräume**  
(Quelle: planquadrat)

### 1.1.4. Verkehrsraum und öffentliche Freiräume

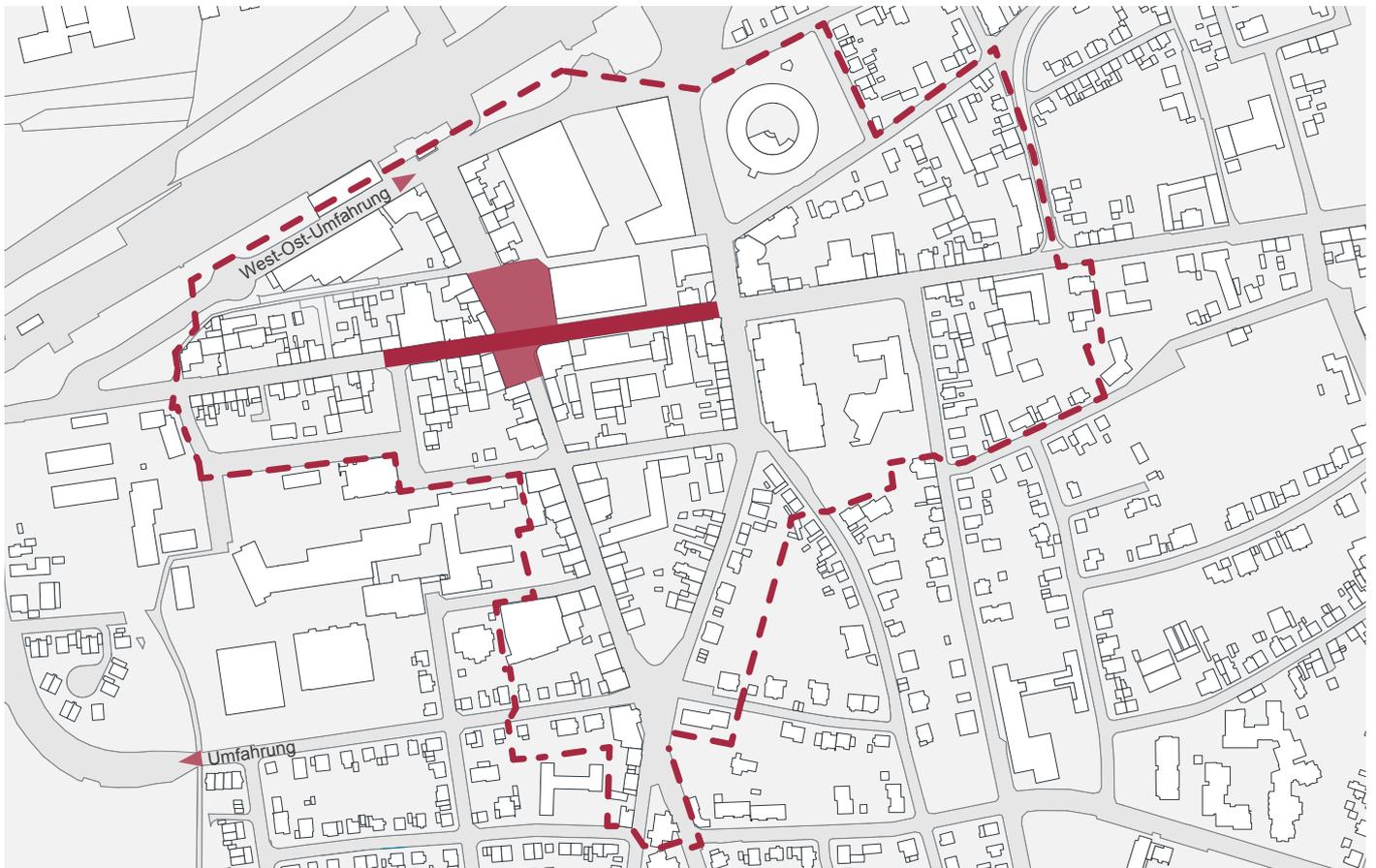


**Abb.13: Binger Straße**  
(Foto: planquadrat)

Die Binger Straße und Bahnhofstraße lassen sich bis weit in die Geschichte der Stadt zurückverfolgen. Die Binger Straße ist Landesstraße und Hauptdurchfahrtsstraße in der Stadtmitte. Sie kreuzt die inzwischen verkehrsberuhigte Bahnhofstraße. In Zukunft wird an der Kreuzung der beiden Straßen der neue Stadtplatz entstehen. Da dieser autofrei genutzt werden wird, ist zeitnah zu klären, wie die verkehrliche Situation unter Einbeziehung der West-Ost-Umfahrung zu verändern ist. Die Bahnhofstraße ist für Fußgänger gut nutzbar, jedoch ordnet sich der Fußgänger weiterhin dem Autoverkehr unter. In allen weiteren Straßen der Stadtmitte ist der Straßenraum klassisch aufgeteilt in Gehweg und Fahrbahn.

Es gibt in der Stadtmitte kein integriertes Konzept für Straßenbeleuchtung, Stadtmobiliar wie Bänke, Bepflanzung und Beschilderung. Dadurch entsteht ein uneinheitliches und wenig ansprechendes Bild des öffentlichen Raumes.

Zurzeit gibt es in der Stadtmitte zwei öffentliche Plätze, die unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten bieten. Einerseits ist dies der neue attraktive Platz an der Friedrich-Ebert-Straße und andererseits der Neue Markt. Der Neue Markt ist auch Vorplatz für das Rathaus, obwohl er sehr wenig Aufenthaltsqualität bietet und den Zugang zum Rathaus wenig repräsentativ ausgestaltet.

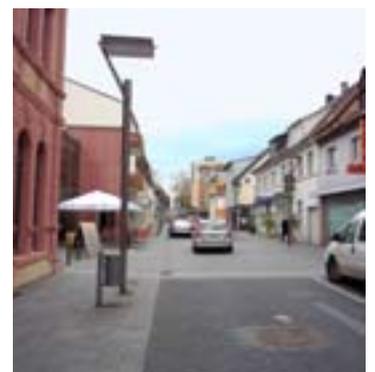


**Abb.14: Verkehr - Gutachten Verkehrsentwicklungsplan**  
(Quelle: planquadrat)

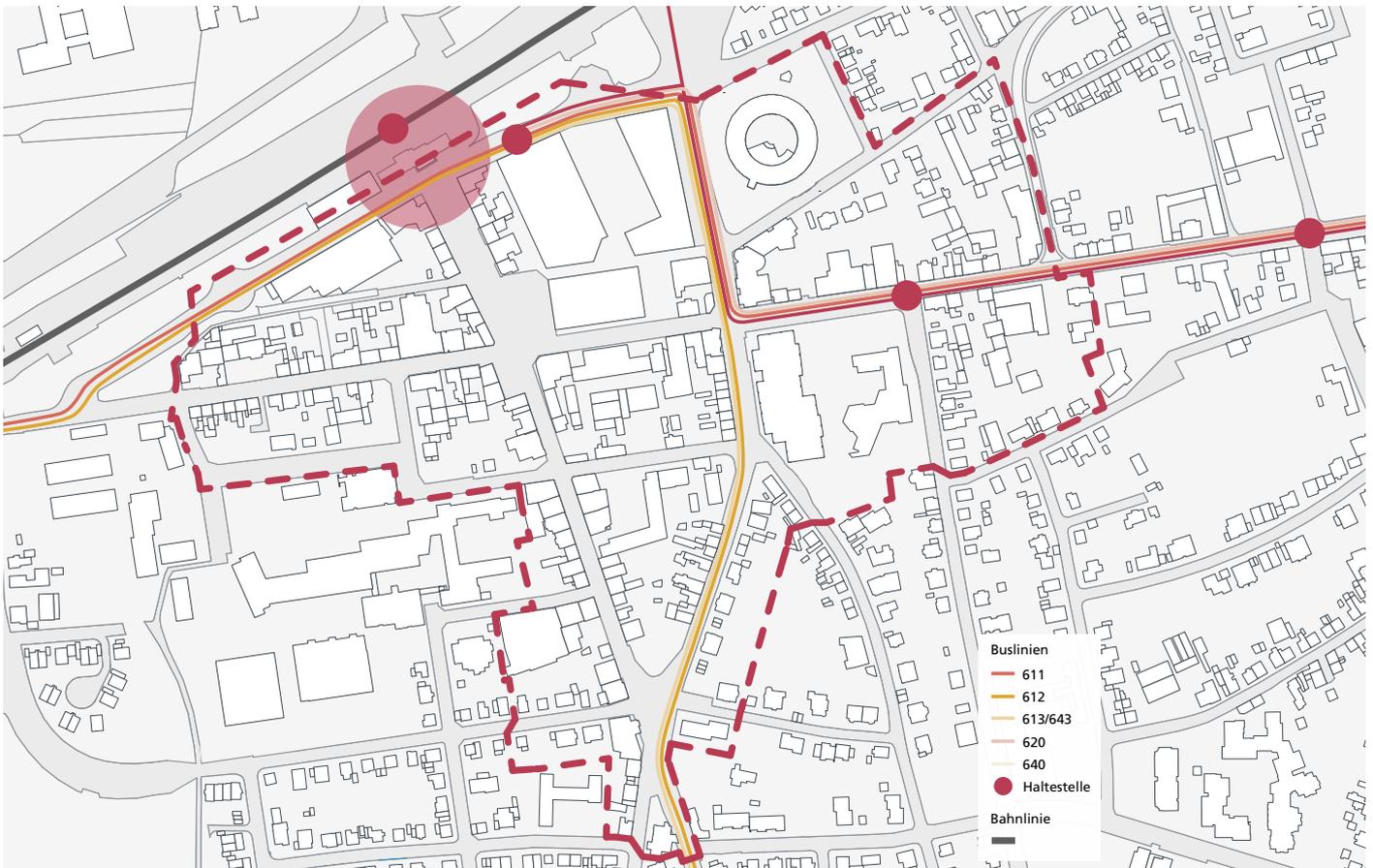
### 1.1.5. Verkehr

Da Binger Straße Hauptdurchgangsstraße für den Verkehr ist, wirkt sie derzeit wie eine Barriere in der Stadtmitte und zerschneidet diese in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Diese ungünstige Situation kann nur durch eine Verlagerung des Verkehrs aufgelöst werden. In diesem Sinne ist die bereits im Bau befindliche "West-Ost-Umfahrung" zu verstehen. Allerdings kann die Umfahrung nur die Verkehrsmenge reduzieren und sollte durch weitere Maßnahmen im gestalterischen, funktionalen Bereich ergänzt werden.

Eine weitreichende Verkehrsberuhigung, Fußgängerzone oder andere Konzeptionen (z.B. Shared Space) in Kombination mit einer Gestaltung des öffentlichen Raums und der Ansiedlung neuer zentrenrelevanter Nutzungen stehen hier zur Option. Die West-Ost-Umfahrung hat genügend Kapazitäten, um die durch diese Maßnahmen entstehende Zunahme der Verkehrsmenge zu verkräften (siehe Verkehrsgutachten).



**Abb.15: Bahnhofstraße**  
(Foto: planquadrat)



**Abb.16: ÖPNV - Buslinien und Haltestellen**  
(Quelle: planquadrat)

**Buslinien**

- 611      Im Herstel - Ingelheim Bahnhof - Nord Talstraße
- 612      Selztalstraße - Ingelheim Bahnhof - Sporkenheim
- 613/643      Ingelheim Bf - Gau-Algesheim - Regionalbad - Großwinternheim - Ingelheim Bahnhof
- 620      Ingelheim Bf - Nieder-Ingelheim
- 640      Ingelheim Bf - Großwinternheim
- Haltestelle

**Bahnlinie**



## 1.1.6. ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr in Ingelheim wird betrieben vom Rhein-Nahe Nahverkehrsverbund (RNN). Dieser unterhält im Kernbereich von Ingelheim fünf Buslinien. Die Taktungen der einzelnen Linien betragen zwischen 30 Minuten und einer Stunde. Zum Teil fahren die Buslinien nur zu den Hauptverkehrszeiten wie morgens, zu Schulbeginn und -ende oder abends. Die wichtigste Haltestelle ist die Einstiegsmöglichkeit am Bahnhof. Von hier aus fahren alle Buslinien in die verschiedenen Richtungen ab. Auch das Rathaus ist durch eine Haltestelle an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Der südliche Teil der Stadtmitte ist jedoch schlecht angebunden. Zwar fahren zwei Buslinien nach Ober-Ingelheim hier entlang, aber es ist im südlichen Bereich der Stadtmitte keine Haltestelle vorhanden.



**Abb.17: Schwarzplan**  
(Quelle: planquadrat)

### 1.1.7. Baustruktur

Die Baustruktur spiegelt den Charakter der Stadtmitte als Schnittmenge zwischen zwei ursprünglich eigenständigen Ortsteilen wider. Sie ist geprägt durch eine wenig einheitliche Struktur in Bezug auf Baujahr, Kubatur, Baustil und Geschossigkeit. Zudem gibt es große Maßstabssprünge zwischen den einzelnen Gebäuden.

Das eigentliche Zentrum lässt sich im gegenwärtigen Zustand schwer verorten. Ablesbar bleiben im Schwarzplan die historischen Verkehrsachsen von Binger Straße und Bahnhofstraße, entlang dieser verdichtet sich die bauliche Struktur und die Gebäudefluchten wirken geschlossener. Ein im herkömmlichen Sinne historischer Stadtkern lässt sich auf Grund der städtebaulichen Entwicklung Ingelheims nicht ablesen.



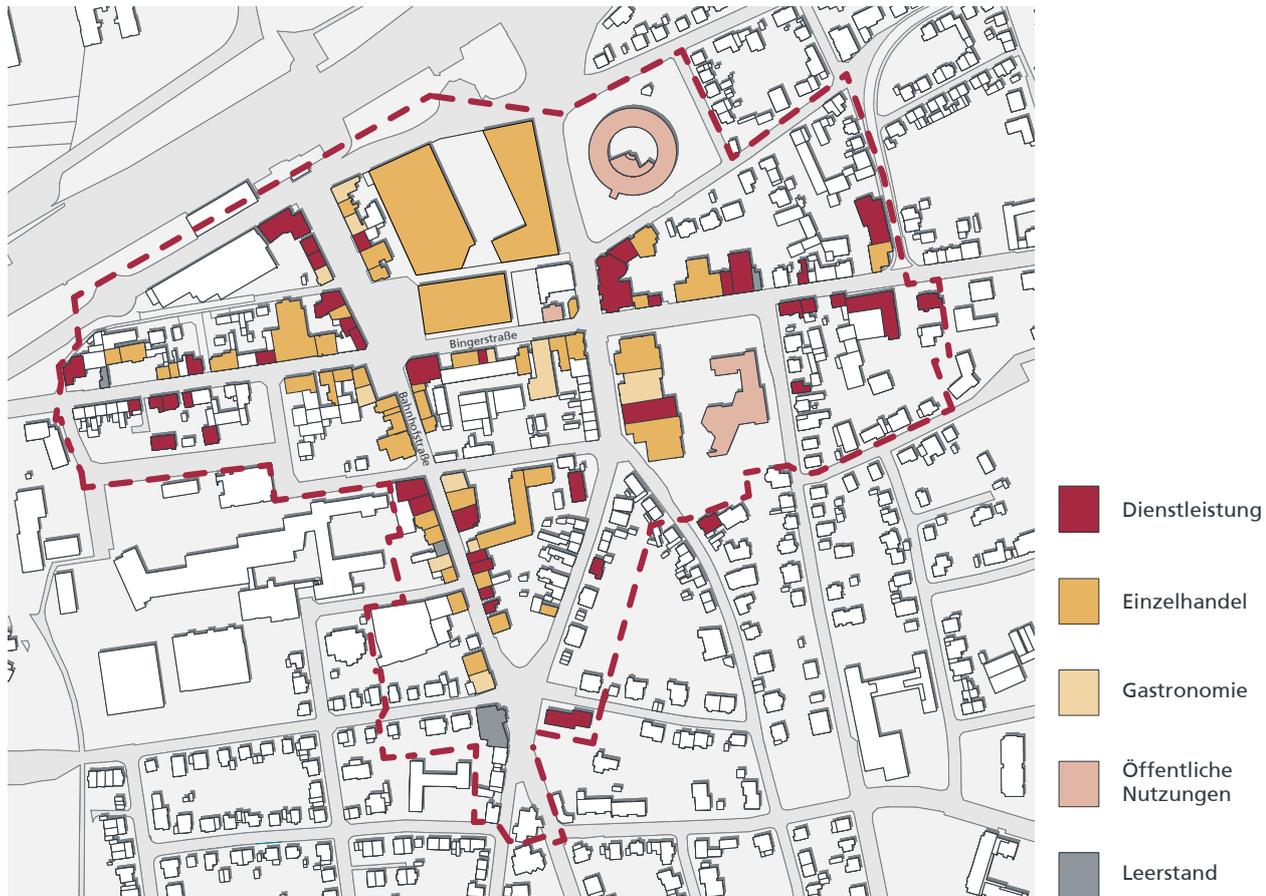
**Abb.18: Strukturplan mit Eintragung der Geschossigkeiten nach Bestandsaufnahme**  
(Quelle: planquadrat)

## 1.1.8. Geschossigkeit



**Abb.19: Bahnhofstraße**  
(Foto: planquadrat)

Die Stadtmitte ist auch in Bezug auf die Geschossigkeit, wie auch schon die Baustruktur vermuten lässt, sehr uneinheitlich. Den Schwerpunkt bilden Gebäude mit zwei bis drei Geschossen, die grundsätzlich auch das übrige Stadtbild prägen. Diese mittleren Geschossigkeiten werden immer wieder durch einzelne Gebäude unterbrochen, die bis zu sechs Vollgeschosse aufweisen. Ein besonders auffälliges Gebäude ist das sechs-Stockwerke hohe Wohnhaus in der Binger Straße, welches auf Grund seiner alles überragenden Höhe, von vielen Orten in der Stadtmitte zu sehen ist.



**Abb.20: Strukturplan mit Nutzungseintragungen Erdgeschoss**  
(Quelle: planquadrat)

### 1.1.9. Nutzungen

In der Stadtmitte finden sich Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Sie haben sich im Schwerpunkt entlang der Binger und Bahnhofstraße angesiedelt. Neben diesen kommerziellen Nutzungen sind auch öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, die Kreisverwaltung sowie Schulen in der Stadtmitte angesiedelt.

Die Einzelhandelsbebauung „Neuen Mitte“ wird die Bahnhofstraße in ihrer Funktion als Einkaufsstraße in Zukunft weiter stärken und die Einkaufsfläche signifikant vergrößern. Das Einkaufszentrum hat eine Verkaufsfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup>. Durch die Einzelhandelsbebauung werden die Nutzungszeiten in der Stadtmitte ausgeweitet und die Frequenz an Besuchern erhöht. Voraussetzung für eine solche positive Entwicklung ist allerdings eine Verringerung der beschriebenen stadträumlichen Defizite.

### 1.2. Gutachten und Machbarkeitsstudien im Rahmen der Entwicklung der Stadtmitte Ingelheim

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Gutachten und Machbarkeitsstudien erarbeitet, die aus unterschiedlichen Perspektiven und mit unterschiedlichen Fragestellungen auch die Stadtmitte zum Thema hatten. Sie werden in den für die Rahmenplanung relevanten Ergebnissen zusammengefasst.

Zu Anfang steht das Leitbild „Ingelheim am Rhein 2012“, welches die gewünschten Ziele und Entwicklungen der Stadt Ingelheim bis 2012 beschreibt.

#### 1.2.1. Leitbild „Ingelheim am Rhein 2012“

Die Stadt Ingelheim hat im März 2003 ein Leitbild für das Jahr 2012 entworfen. Das Leitbild gibt eine Vision für die Stadtentwicklung zu den Themen „Stadt im Dialog“, „Verkehr“, „Naturraum/Stadtraum“, „Wirtschaft und Arbeit“, „Wohnen, Bauen, Energie“ und „Kultur und Tourismus“.

Das Leitbild gliedert sich in folgenden Themenkomplexe:

Stadt im Dialog:  
*„Ingelheim – Stadt der Begegnungen“*

Verkehr:  
*„Ingelheim – intelligent mobil“*

Naturraum/Stadtraum:  
*„Ingelheim – Stadt inmitten Natur“*

Wirtschaft und Arbeit:  
*„Ingelheim – arbeiten, wohnen, einkaufen!“*

Wohnen, Bauen, Energie:  
*„Ingelheim – Stadt mit Flair“*

Kultur und Tourismus:  
*„Komm' nach Ingelheim – die Stadt der Orte“*

Im Leitbild werden zu den einzelnen Themenkomplexen jeweils Stärken und Visionen der Stadt Ingelheim dargestellt, sowie ein wichtiges Impuls- und ein strategisches Projekt. Eine Vielzahl von Inhalten des Leitbildes tangieren auch direkt und indirekt die Entwicklung in der Stadtmitte. Dies sind beispielhaft:

- Ein hervorragendes Bildungszentrum (WBZ)
- Wir verfügen über ein attraktives Stadtzentrum und über vitale Stadtteile
- Wir freuen uns als „Stadt der Orte“ über ein lebendiges Zentrum, die „Flaniermeile“ Ingelheims.

### 1.2.2. Einzelhandelskonzeption für die Stadt Ingelheim am Rhein

Im September 2005 wurde die CIMA Stadtmarketing GmbH von der Stadt Ingelheim mit der Erstellung einer Einzelhandelskonzeption beauftragt. Einen kurzen Überblick über die Ergebnisse der Konzeption im Zusammenhang mit dem Rahmenplan Ingelheim gibt die folgende Zusammenfassung:

#### Zentraler innerstädtischer Einkaufsbereich (laut dem Gutachten)

umfasst im Wesentlichen die Einzelhandelsstandorte entlang Binger Straße, der Mainzer Straße, der Bahnhofstraße, der Konrad-Adenauer-Straße und der Wilhelm-von-Erlanger-Straße sowie die angrenzenden Seitenstraßen.

#### Empfehlungen zur künftigen Standortentwicklung

##### Entwicklung des innerstädtischen Einkaufsbereiches

- nachhaltige Aufwertung des Stadtzentrums von Ingelheim sowohl als Einkaufslage wie auch als Kommunikations- und Identifikationsraum ist für die Stadtentwicklung Ingelheims von zentraler Bedeutung.
- Für die weitere Entwicklung ist eine Bündelung und Konzentration der klassischen innerstädtischen Einzelhandelsnutzungen auf das Stadtzentrum durch eine entsprechende Grundstückspolitik und durch flankierende planungsrechtliche Festsetzungen bzgl. der Entwicklung an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Lagen zu unterstützen.
- Mit der vorgesehenen Öffnung der Einzelhandelsbebauung „Neue Mitte“ durch die Schaffung von Platzsituationen (z.B. in der Bahnhofstraße) wird ein gegenseitiger Kundenaustausch mit den bestehenden Geschäftslagen an der Bahnhofstraße/ Binger Straße ermöglicht, welche zu einer Aufwertung der Gesamtsituation beiträgt.
- Zur Erhaltung der Investitionsbereitschaft im Stadtzentrum sowie zur Absicherung der städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. Sanierung Bahnhofstraße unter Einsatz erheblicher Mittel der Öffentlichen Hand) ist für mögliche Einzelhandelsansiedlungen (inkl. Umnutzungen/Erweiterungen) an städtebaulich nicht integrierten Lagen eine restriktive Genehmigungspolitik zu empfehlen.

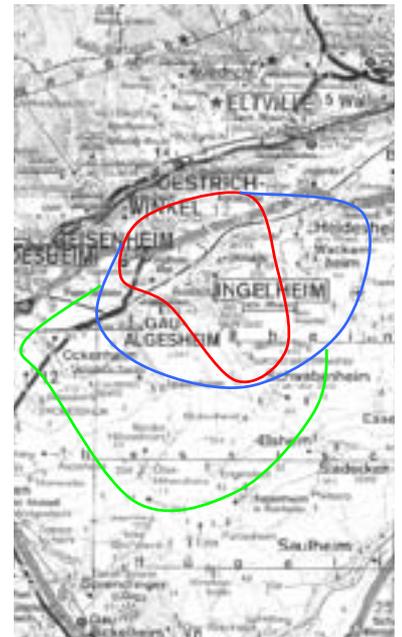
#### Städtebauliche Rahmenbedingungen

##### Ausgangssituation

- Die Stadtmitte von Ingelheim vermittelt nicht den Eindruck einer in sich geschlossenen und kompakten Einkaufslage
- Die „Problemimmobilie“ Marktzentrum vermittelt den Eindruck eines trading-down
- Durch die Funktion der Binger Straße als Hauptdurchgangsstraße wird die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum merklich gemindert
- Eine kritische Bewertung der Bevölkerung erlangte das Fehlen von öffentlichen Grün- bzw. Freiflächen sowie die geringe Anzahl an Sitzgelegenheiten

##### Maßnahmen / Empfehlungen

- Mittel- und langfristige Immobilienplanung der Stadt, ggf. Erwerb von handels- oder dienstleistungsgeeigneten Immobilien im Stadtzentrum und Unterstützung von verlagerungswilligen Betrieben bei der Ansied-



**Abb.21: Marktgebiet des Ingelheimer Einzelhandels**  
(Quelle: Einzelhandelskonzeption CIMA)

lung im Stadtzentrum

- Schaffung von Erlebnis- und Kommunikationsräumen im Stadtzentrum sowohl durch gewerbliche Nutzungen (Außengastronomie) wie auch durch nicht kommerzielle Ruhezone (z.B. Spielmöglichkeiten für Kinder)
- Konsequente Einhaltung der städtebaulichen Zielsetzungen im Rahmen der Planungen des Ergänzungszentrums

### 1.2.3. Verkehrsführungskonzept - Verkehrsmengen -

Das Planungsbüro Von Möerner+Jünger hat im Juli 2008 für die Stadt Ingelheim ein Verkehrsführungskonzept in Bezug auf die Verkehrsmengen untersucht.

Ein konkretes Erschließungskonzept für das geplante „Ergänzungszentrum“ (Einkaufszentrum „Neue Mitte“) lag zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens noch nicht vor. Für die Abwicklung der durch die Errichtung des Zentrums zukünftig zu erwartende Verkehrsmengen kommt dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Konrad-Adenauer-Straße/Binger Straße und dem Kreisverkehrsplatz Konrad-Adenauer-Straße/Römerstraße/Drosselweg zentrale Bedeutung zu.

Die beiden bestehenden Knotenpunkte um das geplante Einkaufszentrum „Neue Mitte“ können eine Mehrbelastung von 20 bzw. 25 Prozent rechnerisch abwickeln. Um jedoch auch zukünftig einen reibungsarmen Verkehrsablauf zu gewährleisten, sollten die vorhandenen Leistungsreserven nicht vollständig ausgeschöpft werden.

### 1.2.4. Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan VEP

Im Zuge verschiedener Umbaumaßnahmen im Straßennetz der Stadt Ingelheim sollen nun einige verkehrliche Konsequenzen überprüft und in Rückkoppelung zum bzw. auf Basis des Verkehrsentwicklungsplans 1 (VEP) aus dem Jahr 2003 bewertet werden. Die folgende Zusammenfassung fasst die Ergebnisse des Planungsbüro Von Möerner+Jünger für mögliche Umbaumaßnahmen im Bereich der Binger Str. zusammen:

In zwei Planfällen wird im Zusammenhang mit dem städtebaulich relevanten Projekt „Neue Mitte“ die abschnittsweise Verkehrsberuhigung der Binger Straße (Planfall 1), bzw. die Einrichtung einer Fußgängerzone in der Binger Straße (Planfall 2) im fraglichen Abschnitt (Gartenfeldstraße bis etwa Friedrich-Ebert-Straße) (Siehe Abbildung rechts) untersucht.

Die Verkehrsberechnungen zeigen, dass die Verkehrsberuhigung (Planfall 1) Verkehre von der Binger Straße insbesondere in die Römerstraße als Bestandteil der West-Ost-Umfahrungssachse verdrängt. Zusätzliche Belastungen sind auch für das südliche Ende der Konrad-Adenauer-Straße zu erwarten. Beide erhalten zukünftig die Funktion einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße. Auf Wohnstraßen wie der Straßenzug An der Griesmühle/Hans-Fluck-Straße werden danach vergleichsweise geringe Verkehrszunahmen entfallen. Auch die Einrichtung einer Fußgängerzone (Planfall 2) und somit die abschnittswei-



**Abb.22: Verkehrsberechnung  
Prognose 2025, Planfall 2:  
Fußgängerzone Binger Str.**  
(Quelle: Möerner +Jünger)

se vollständige Sperrung der Binger Straße für den Kfz-Verkehr verlagert Verkehre primär in das Hauptstraßennetz und nur in geringem Maße in Wohnstraßen (Straßenzug An der Griesmühle-Hans-Fluck-Straße).

In Hinblick auf die Netzfunktion erscheint es durchaus möglich, die Binger Str. zukünftig im Abschnitt Gartenfeldstr. bis etwa Friedrich-Ebert-Str. für den Kfz-Verkehr zu sperren und städtebaulichen Zielen unterzuordnen. Sicherergestellt werden muss jedoch, dass unter den geänderten Randbedingungen die maßgeblichen Knotenpunkte leistungsfähig betrieben werden, andernfalls sind Schleichverkehre in den Wohngebieten nicht auszuschließen.

### 1.2.5. Rathaus und Marktzentrum

#### Machbarkeitsstudie Rathaus + Marktzentrum

Ziel der Machbarkeitsstudie des Architektur- und Stadtplanungsbüro BM+P Beucker Hesse Haselhoff vom September 2007 ist die Prüfung, ob folgende Funktionen und die entsprechenden Aufbauten auf dem Gelände zu realisieren sind:

Stadthalle (ca. 600 - 800 Sitzplätze) mit Sportzentrum (Kraftsport, Gymnastik und Tanz), Rathausenerweiterung, Bücherei, Haus der Jugend, Einzelhandelsflächen, Stellplätze.

Der Auftrag wurde erweitert, um zu untersuchen, welche Nutzungen auf der Westseite der Gartenfeldstraße zu realisieren sind.

Nach einer Bestandsanalyse, die zum Ergebnis hatte, dass die Architektur und Funktionalität des Marktzentrum nicht zeitgemäß sind. Zudem verunstaltet der Baukomplex das Stadtzentrum und wertet das Rathaus ab. Anstelle der reinen Einkaufsfunktion würde eine Stadthalle mit Sportverein- und Einzelhandelsnutzung das Zentrum von Ingelheim in der Wahrnehmung und Akzeptanz entscheidend verbessern. Die gewünschte Funktion einer Stadthalle ist auf der vorhandenen Bausubstanz nicht zu realisieren.

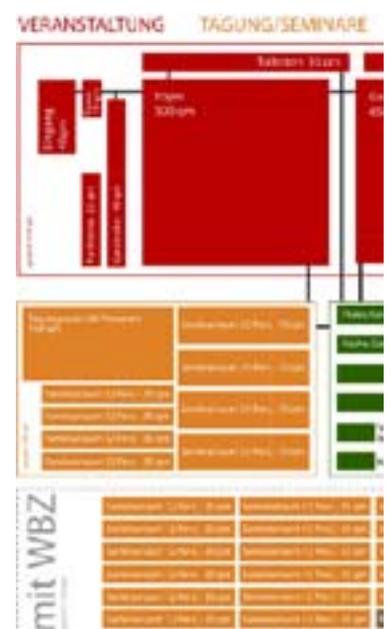
Die Machbarkeitsstudie schlägt im Anschluss drei Varianten für eine Neubebauung anstelle des Marktzentrums vor, wobei eine vierte Variante das optimierte Ergebnis aller städtebaulichen, funktionalen und baukonstruktiven Überlegungen ist.

#### Bedarfs- und Wettbewerbsanalyse für eine Kongress- und Stadthalle mit Hotel in Ingelheim am Rhein

Die Stadt Ingelheim beabsichtigt ein Aufwertung und Funktionsergänzung ihrer Innenstadt. Dazu beauftragte sie die CIMA Projekt + Entwicklung GmbH im Jahr 2008 zu einer Untersuchung nach Ausrichtung, Konzeption und Wirtschaftlichkeit einer multifunktional orientierten Veranstaltungshalle sowie einem dazu passendem Hotel. Auf Grundlage dieses Gutachtens und des Rahmenplans Ingelheim erstellten die Architekten und Ingenieure von Ries + Ries im Januar 2009 eine Machbarkeitsstudie für eine Veranstaltungshalle mit Hotel und angebundenen Weiterbildungszentrum.



**Abb.23: Variante 4**  
(Quelle: Machbarkeitsstudie Rathaus+Marktplatz)



**Abb.24: Ausschnitt Raumprogramm**  
(Quelle: CIMA-Bericht)



**Abb.25: Ausschnitt Machbarkeitsstudie „Marktzentrum“**  
(Quelle: Ries +Ries  
Architekten - Ingenieure)

### Fazit und Empfehlungen

- Die Realisierung des Hallenprojektes in Verbindung mit einer Hotelansiedlung stellt einen wesentlichen Beitrag zur weiteren Herausbildung und Aufwertung des Zentrums der Stadt Ingelheim dar.
- Der Betrieb der Halle lässt sich nicht betriebswirtschaftlich rentabel darstellen. Insofern stellt die Umsetzung des Konzeptes einen Beitrag der Wirtschaftsförderung und der Stadtentwicklung dar, dessen positive Effekte nicht unmittelbar aus dem Ergebnis der Jahresrechnung des Hallenbetriebs abzuleiten sind.
- Die Integration einer Handelsnutzung im Erdgeschoss kann zur verbesserten Wirtschaftlichkeit des Gesamtkomplexes beitragen.
- Die Integration des WBZ ist unter einer Reihe zuvor benannter Gesichtspunkte (Grundfrequenz, dauerhafte Absicherung, Verbesserung des Angebotes, Herausnahme aus Wohnumfeld) zu empfehlen.
- Für die weitere Projektentwicklung wird ein Grundsatzbeschluss für die Realisierung des hier skizzierten Konzeptes (Ausrichtung, Größenordnung, Nutzungen etc.) benötigt.

### 1.2.6. Neue Mitte Ingelheim

Die Stadt Ingelheim am Rhein beabsichtigt im Sinne ihrer nachhaltigen Stadtentwicklung einen zentralen Bereich im Zentrum der Stadt für eine hochwertige und attraktive bauliche Nutzung, die eine dem Umfeld angemessene Architektur bietet, zur bebauen.



**Abb.26: Visualisierung Neue Mitte**  
(Quelle: Schwarz Architekten)

Die oben abgebildete Visualisierung stammt von Schwarz Architekten aus Stuttgart und stellt die zukünftige Bebauung der Neuen Mitte an der Binger Straße Ecke Bahnhofstraße dar. Zurzeit befindet sich das Vorhaben im Genehmigungsverfahren.

In der zukünftigen „Neuen Mitte“ finden neben dem Einzelhandel, darunter auch größere Geschäfte wie C&A, Müller oder REWE, ebenso Büros ihren Platz.

### 1.2.7. Stadtbücherei / Mediathek Ingelheim

#### Gutachten über die Stadtbücherei Ingelheim

Im April 2008 wurde ein Gutachten im Auftrag der Stadt Ingelheim mit dem Ziel der Entwicklung einer Konzeption für die Stadtbücherei Ingelheim. Dieses Gutachten untersucht die Bibliothek in ihrer gesamten Ausprägung und gibt im Anschluss ein Bibliothekskonzept für die Stadt Ingelheim.

Ergebnisse der Untersuchung im Hinblick auf den Masterplan Ingelheim sind, dass die Bibliothek

- wenig multimedial ausgerichtet und der Bestand vergleichsweise klein ist.
- in den vorhandenen Räumen keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten hat.
- über einen ausreichenden Erwerbungsetat verfügt, der auch den erforderlichen Ausbau teilweise bewirken kann.
- an einem suboptimalen Standort liegt, zu kleine Räume besitzt und ein Wechsel an einen vorteilhafteren Standort mit größerer Fläche eine gute Chance bietet, da der Verbleib in den aktuellen, zu kleinen Räumen die Entfaltung von Entwicklungspotenzialen unterbinden würde.
- bei einem Festhalten am aktuellen, wenig multimedialen Medienprofil, den Wandel im Mediennutzungsverhalten der Bevölkerung ignorieren würde.

Das Bibliothekskonzept schlägt daher vor, dass die Stadtbücherei ihren Standort im Einkaufszentrum „Neue Mitte“ findet. Dort fungiert die Stadtbücherei als Erlebnis- und Kommunikationsraum und als nicht kommerzielle Ruhezone (z.B. Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder). Deshalb müssen dort in ausreichendem Maß qualitätsvolle Aufenthaltsmöglichkeiten, insbesondere Sitzplätze in vielerlei Formen, angeboten werden. Auch andere Standorte kommen in Frage, wenn die Attraktivität der Stadtbücherei und mithin ihre Besucherfrequenz durch große Flächen und ein großes, aktuelles Medienangebot sehr stark gesteigert wird. Ebenso schlägt das Konzept einen neuen Namen für die Stadtbücherei vor und kommt zu dem Ergebnis, dass wegen der neuen, medialen Ausrichtung der Name „Mediathek“ am besten zutreffen würde.

#### Mediathek Ingelheim - Machbarkeitsstudie Umnutzung der Karlspassage

Aufbauend auf den Ergebnissen des Gutachtens über die Stadtbücherei Ingelheim beschäftigten sich die 4Senkrecht Architekten + Ingenieure im Auftrag der Stadt Ingelheim im Jahr 2009 mit einer Machbarkeitsstudie einer Mediathek auf dem Grundstück der heutigen „Karlspassage“.

Die Machbarkeitsstudie hat zum Ergebnis, dass das Grundstück der Karlspassage günstige Voraussetzungen für einen zukünftigen Standort einer Mediathek bietet. Aufgrund der bereits veranlassten statischen Untersuchungen im Jahr 2006 kann geschlossen werden, dass eine Umnutzung des Bestandsgebäudes unwirtschaftlich ist. Bei der Planung eines Neubaus sollte die städtebauliche Neuordnung des Geländes, sowie die Berücksichtigung der Standortfaktoren obligatorisch sein.



**Abb.27: Stadtbücherei Ingelheim - Enge Regalauflistung**  
(Quelle: Gutachten Bibliothek Ingelheim)



**Abb.28: Karlspassage**  
(Foto: planquadrat)



**Abb.29: Städtebauliches Modell**  
(Quelle: Machbarkeitsstudie Mediathek)

Durch eine flexible, multifunktionale Nutzung mit Wohn- und Verkaufsflächen, Veranstaltungsbereich und Ladengeschäft können Synergien gebildet werden, die auch eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen.

Die Darstellung und Gestaltung der Mediathek hat großen Einfluss auf die Akzeptanz in der Bevölkerung, dem muss die Architektur Rechnung tragen. Für die Umsetzung einer 4-geschossigen Bauform sind geringfügig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze und Zuwege sind auf dem Grundstück flächenmäßig realisierbar, begünstigt durch den Höhenversprung bietet sich die westliche Seite des Grundstücks als Zufahrt an. Eine Tiefgarage könnte bei entsprechender Größe alle Stellplätze aufnehmen, die Notwendigkeit und die Realisierbarkeit von Stellplätzen an den Grenzen (Baurecht) sollte allerdings die der weiterführenden Planung geprüft werden.

**Hinweis:** Im Zuge der Rahmenplanung „Stadtmitte Ingelheim“ stehen die verschiedenen verfügbaren Grundstücke in städtischem Besitz wieder, in Bezug auf ihre zukünftige Nutzungen, zur Diskussion. Daher ist die Umnutzung der Karlspassage als Mediathek nicht zwingend und ein Standort für die Mediathek noch nicht festgelegt.

## 1.2.8. Rahmenplan Ingelheim



**Abb.30: Rahmenplan Ingelheim**  
(Quelle: Stadt Ingelheim)

Der Rahmenplan aus dem Jahr 2006 wurde vom Planungsbüro WSW & Partner im Auftrag der Stadt Ingelheim erstellt. Er grenzt den Zentrenbereich ab und gibt Handlungsempfehlungen für verschiedene Bereiche des Zentrums. Der Rahmenplan wurde jedoch damals nicht vom Stadtrat beschlossen.

### 1.2.9. Exkurs - Vinothek Ingelheim (außerhalb des Kernbereichs)

Im Jahr 2007 wurden drei Büros beauftragt, Konzepte zur Umnutzung des Winzerkellers in der Binger Straße in eine Vinothek zu erarbeiten. Zu den Büros zählten Lemmer Innenarchitektur, Gehbauer Helten Architekten sowie Seidel Architekten + Innenarchitekten. Zu der Vinothek sollte auch ein kleiner Saal für Kleinkunst u.ä. gehören. Eine Entscheidung für ein Konzept ist noch nicht erfolgt.



**Abb.31: Visualisierung Vinothek**  
(Quelle: Lemmer Innenarchitektur)

### 1.3. Zusammenfassung Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass sich die Stadtmitte Ingelheims ganz besonders durch ihre in jeglicher Hinsicht große Heterogenität auszeichnet. Die unterschiedlichen Gebäudetypologien, Gebäudehöhen und Dachformen prägen das Stadtbild. Maßstabssprünge in der Bebauung lassen keine Anmutung entstehen, die ansonsten historisch gewachsenen Stadtkernen eigen ist.

Zusätzlich ist ein großes Defizit an qualitativollen, nutzbaren Freiräumen zu erkennen. Es fehlt an öffentlichen Plätzen, die das Identifikationspotential mit der Stadt für ihre Bürgerinnen und Bürger steigern. Es gibt keine größeren ansprechenden Grünanlagen.

Die Bingerstraße ist derzeit durch ihre starke Verkehrsbelastung eine Barriere in der Stadtmitte. Durch die Anlage des Friedrich-Ebert-Platzes und die Aufwertung der Bahnhofstraße sind erste Schritte zu einer Verbesserung der Situation umgesetzt worden. Allerdings sind dies Einzelmaßnahmen, die nicht in ein integriertes Gesamtkonzept für die Stadtmitte eingebunden sind und daher nur begrenzte Wirksamkeit entfalten können. Die Rahmenplanung Stadtmitte Ingelheim hat nun die Aufgabe, dieses bisher fehlende Bild zu entwickeln und damit in Zukunft Einzelentscheidungen der Stadtentwicklung an ein Gesamtbild rückzubinden.

### 2.1. Übersicht über neue Nutzungen



**Abb.32: Beispielhafte Abbildungen von neuen Nutzungen in der Stadtmitte**

(Quelle: planquadrat)

Für die Stadtmitte Ingelheim sind verschiedene neue zentrenrelevante Nutzungen vorgesehen. Dazu zählen eine Kulturhalle, ein Weiterbildungszentrum (WBZ) mit angegliederter Musikschule, ein Erweiterungsbau für das Rathaus, ein Hotel, eine Mediathek sowie neue Wohngebäude und Einzelhandelsflächen.

Die Nutzungen bewegen sich in unterschiedlichen Größenordnungen:

Für die Kulturhalle sind schätzungsweise 3.500 m<sup>2</sup> angedacht, das WBZ mit Musikschule spielt in der Größenordnung von ca. 6.500 m<sup>2</sup>. Die Rathhauserweiterung soll ca. 1.000m<sup>2</sup> Fläche bieten. Eine geplante Mediathek ist mit ca. 2.200 m<sup>2</sup> zu veranschlagen, eine Hotel nur wenig mehr, ca. 2.750 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung von Flächen für den Einzelhandel und Wohngebäude sind nachfrage- und damit marktabhängig, weshalb die Rahmenplanung hier flexibel zu nutzende Entwicklungskorridore benennen soll (alle Flächenangaben sind Bruttogeschossflächen und Schätzungen).

Bevor diese neuen Nutzungen in der Stadtmitte von Ingelheim realisiert werden können, müssen sie auf einem jeweils geeignetem und ggf. verfügbaren Grundstück verortet werden.

## 2.2. Übersicht über verfügbare Grundstücke in städtischem Besitz

Die Stadt Ingelheim ist im Besitz von verschiedenen Grundstücken, die sie im Laufe der Jahre für die zukünftige Stadtentwicklung erworben hat. Zusammen besitzen diese sechs Grundstücke eine Fläche von ca. 24.727 m<sup>2</sup>, was ungefähr 13% der Bauflächen in der Stadtmitte entspricht.

Im Folgenden werden die Grundstücke in Blick auf ihre städtebaulichen Potentiale beschrieben.

Neben den in der Grafik benannten Grundstücken sind weitere Grundstücke im Eigentum der Stadt. Diese sind in Teilen bereits für andere Projekte vorgesehen. Sie werden nicht in die Rahmenplanung Stadtmitte Ingelheim einbezogen.



**Abb.33: In der Stadtmitte verfügbare und entwicklungsrelevante Grundstücksflächen in städtischem Besitz**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.34: Grundstück Nr. 1**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.35: Marktzentrum auf Grundstück Nr. 1**  
(Quelle: planquadrat)

### Grundstück Nr. 1

#### Bestand

Zurzeit befindet sich auf dem Grundstück, neben dem Rathaus, das alte Marktzentrum. Dieses Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen und wird in absehbarer Zeit den Platz freigeben für eine neue Strukturierung und Bebauung. Die kleine Grünfläche vor dem Rathaus ist eine der Wenigen im Kernbereich. Sie hat jedoch keine Aufenthaltsqualität und ist leider nicht auf den Rathauseingang ausgerichtet, sondern liegt unabhängig von den Zugängen zum Rathaus, entlang der Binger Straße, an dessen Seitenflanken.

#### Chance

Durch den Abbruch des Marktzentrums öffnet sich das Rathaus und orientiert sich damit in Richtung der Stadtmitte. Durch diese Öffnung kann eine räumliche Anbindung an die Stadtmitte erfolgen.

Das Grundstück selber bietet eine gute Möglichkeit für eine differenzierte Nachverdichtung in exponierter Lage.

#### Fläche

Die Gesamtfläche beträgt ca. 14.061 m<sup>2</sup> inkl. Rathausbebauung und ist damit die größte Fläche im Kernbereich.



**Abb.36: Grundstück Nr.2**  
(Quelle: planquadrat)

### Grundstück Nr. 2

#### Bestand

Die heutige Wohnbebauung ist, wie das gegenüberliegende Marktzentrum, von schlechter Substanz und wird den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Wohnbebauung sowie einer angemessenen städtebaulichen Qualität in exponierter Lage nicht gerecht.

#### Chance

Der Abbruch des gegenüberliegenden Marktzentrums eröffnet auch dem Grundstück Nr. 2 eine neue Perspektive. Es besteht die Möglichkeit zusammen mit dem Rathaus und der zukünftigen Neubebauung ein repräsentatives Gebäudeensemble in exponierter Lage zu gestalten.

#### Abwägung

Da die Gartenfeldstraße eine wichtige Verkehrsstraße ist, wirken durch den Verkehr auch starke Lärmimmissionen auf das Grundstück. Dies ist bei der zukünftige Bebauung zu berücksichtigen. Eine geringfügige Einschränkung stellt die kleine Grundstückstiefe dar.

#### Fläche

Mit einer Fläche von ca. 1.146 m<sup>2</sup> ist Grundstück Nr. 2 eines der kleineren der sechs Grundstücke.



**Abb.37: Bebauung auf Grundstück Nr. 2**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.38: Grundstück Nr.3**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.39: Eckgrundstück Nr. 3**  
(Quelle: planquadrat)

### Grundstück Nr. 3

#### Bestand

Grundstück Nr. 3 dient heute als Parkplatz und als „Paketstation“ für DHL und deren Kunden. Daher befindet sich keine Bebauung auf dem Grundstück.

#### Chance

Wie das gegenüberliegende Grundstück Nr. 2 kann Nr. 3 der zukünftigen Bebauung auf dem Rathaus-Grundstück ein repräsentatives Pendant geben und im Rahmen der Neuordnung des Gesamtblocks ein strategisch wichtiges Grundstück werden.

#### Optimierung

Mit einer Größe von ca. 144 m<sup>2</sup> ist die Fläche erheblich zu klein für eine sinnvolle Bebauung. Demzufolge ist zu empfehlen, die angrenzenden Grundstücke nach Möglichkeit zu erwerben, da dieses Eckgrundstück sonst schwer einer brauchbaren Nutzung zugeführt werden kann.



**Abb.40: Grundstück Nr. 4**  
(Quelle: planquadrat)

### Grundstück Nr. 4

#### Bestand

Auf den Parzellen des Grundstück Nr. 4 stehen zurzeit Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit teilweise großzügigen Gärten. Manche Häuser an der Binger Straße haben eine Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss.

#### Chance

Neben der innenstadtnahen Lage besitzt das Grundstück einen guten Zuschnitt, der sich durch einen fast rechteckigen Grundriss mit genügend Tiefe auszeichnet. Daher bieten sich vielfältige Nutzungsoptionen für das Grundstück an. Neben Einzelhandels-, Bildungs- und Dienstleistungsnutzung ist auch eine Wohnnutzung denkbar.

#### Abwägung

Trotz der Innenstadtlage sind die Straßenräume rund um das Grundstück wenig attraktiv. Die Binger Straße ist sehr stark befahren und relativ eng, zudem ist kein straßenbegleitendes Grün vorhanden. Für eine stadträumlich wirksame Umstrukturierung müsste der Bestand auf dem Grundstück abgebrochen werden.

#### Fläche

Das Grundstück bietet auf 3.170 m<sup>2</sup> Fläche Raum für eine Vielzahl von Nutzungen.



**Abb.41: Wohnhäuser auf Grundstück Nr. 4**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.42: Grundstück Nr. 5**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.43: Gartenfeldstraße entlang  
des Grundstücks Nr. 5**  
(Quelle: planquadrat)

### Grundstück Nr. 5

#### Bestand

Das Grundstück Nr. 5 besteht aus verschiedenen angekauften Parzellen und zeichnet sich durch seine, für eine Hausbebauung ungünstige Geometrie aus. Die Bebauung besteht zurzeit größtenteils aus Wohnbebauung, teilweise mit Einzelhandel im Erdgeschoss. An der südlichen Spitze des Grundstücks befindet sich ein Spielplatz mit einer kleinen Grünanlage.

#### Chance

Die Lage am südlichen Ende der Innenstadt bietet dem Grundstück eine gute Möglichkeit, den Eingang zur Stadtmitte attraktiv und repräsentativ zu gestalten. Hierzu wäre jedoch eine Neuordnung der gesamten Blockstruktur nötig.

#### Abwägung

Für eine sinnvolle Entwicklung des gesamten Blocks fehlt es noch an Parzellen. Daher ist ein Ankauf der fehlenden Flächen zur Optimierung des Grundstückszuschnitts zwingend von Nöten. Dies ist sowohl für eine Eigenentwicklung durch die Stadt als auch für den Verkauf an einen Investor Voraussetzung.

#### Fläche

Zurzeit ist das Grundstück ca. 3.803 m<sup>2</sup> groß.



**Abb.44: Grundstück Nr. 6**  
(Quelle: planquadrat)

### Grundstück Nr. 6

#### Bestand

Auf dem Grundstück Nr. 6 befindet sich momentan die ehemalige Karls-Passage, die zurzeit leer steht und nur noch im Erdgeschoss als Garage genutzt wird. Die Karlspassage wird als Abbruchobjekt bewertet.

#### Chance

In der Umgebung lassen sich attraktive Wohnangebote finden, die die Attraktivität des Grundstücks erheblich steigern. Jedoch ist als zukünftige Nutzung nicht nur Wohnen denkbar, sondern auch andere ruhigere Nutzungen. Eine Attraktivierung durch den Ankauf des nordöstlichen Grundstücks und damit einer verbesserten Adressbildung wäre wünschenswert.

#### Abwägung

Das Grundstück hat keine eindeutige Adresse an der Bahnhofstraße. Zudem ist der Grundstücksanteil direkt an der Bahnhofstraße nur eingeschränkt überbaubar. Der Grundstückszuschnitt ist für eine optimale Entwicklung ungünstig.

#### Fläche

Die Größe des Grundstücks beträgt ca. 2.403 m<sup>2</sup>.



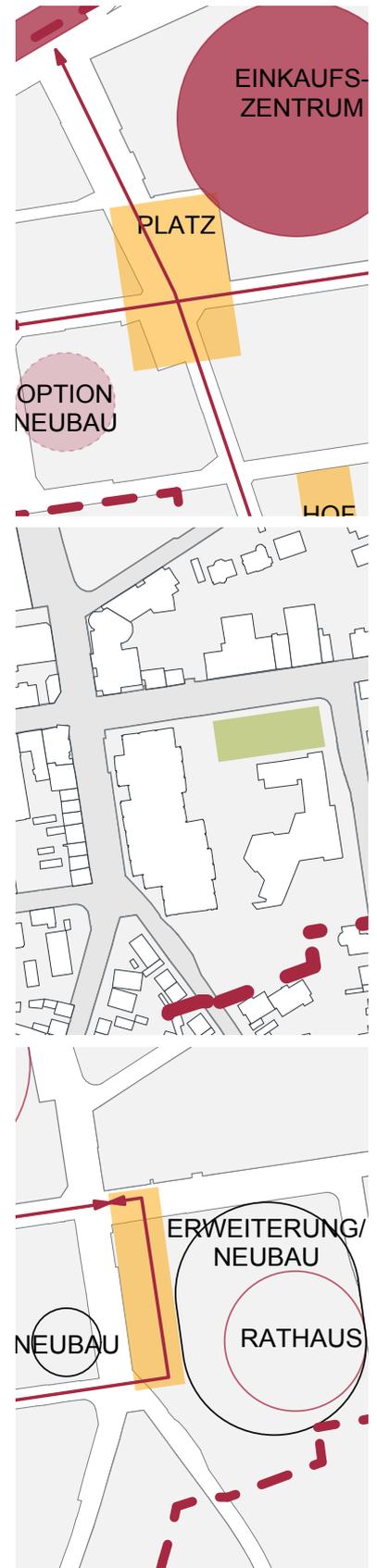
**Abb.45: Leerstehende Karls-Passage auf dem Grundstück Nr. 6**  
(Quelle: planquadrat)



## Rahmenplanung Stadtmitte Ingelheim

Die Rahmenplanung Stadtmitte Ingelheim verändert den Blick auf die Grundstücke, ohne deren grundlegenden Eigenarten zu brechen. Es können durch das Gesamtbild der Rahmenplanung die Potentiale der Grundstücke verstärkt und im Sinne der Stadtentwicklung nutzbar gemacht werden.

Die Entwicklung eines Grundstückes erfolgt nicht mehr als Einzelmaßnahme, sondern in Bezug auf das Gesamtbild. Dabei sind beide Perspektiven, Einzelentwicklung eines Grundstückes und Gesamtentwicklung Stadtmitte, nicht unwiderruflich fixiert, sondern in einem iterativen Prozess miteinander verwoben. Immer wieder beziehen sich die unterschiedlichen Perspektiven aufeinander und können sich im Entwicklungs- und Umsetzungsprozess zu einem Gesamtbild der Entwicklung Stadtmitte abgleichen. Vor diesem Hintergrund formuliert die Rahmenplanung einen Deutungskorridor, in dem sich die einzelne Maßnahme einordnen lässt und einen Beitrag zum Gesamtbild leisten kann.



**Abb.46: Ausschnitte Analysepläne  
Rahmenplanung**  
(Quelle: planquadrat)

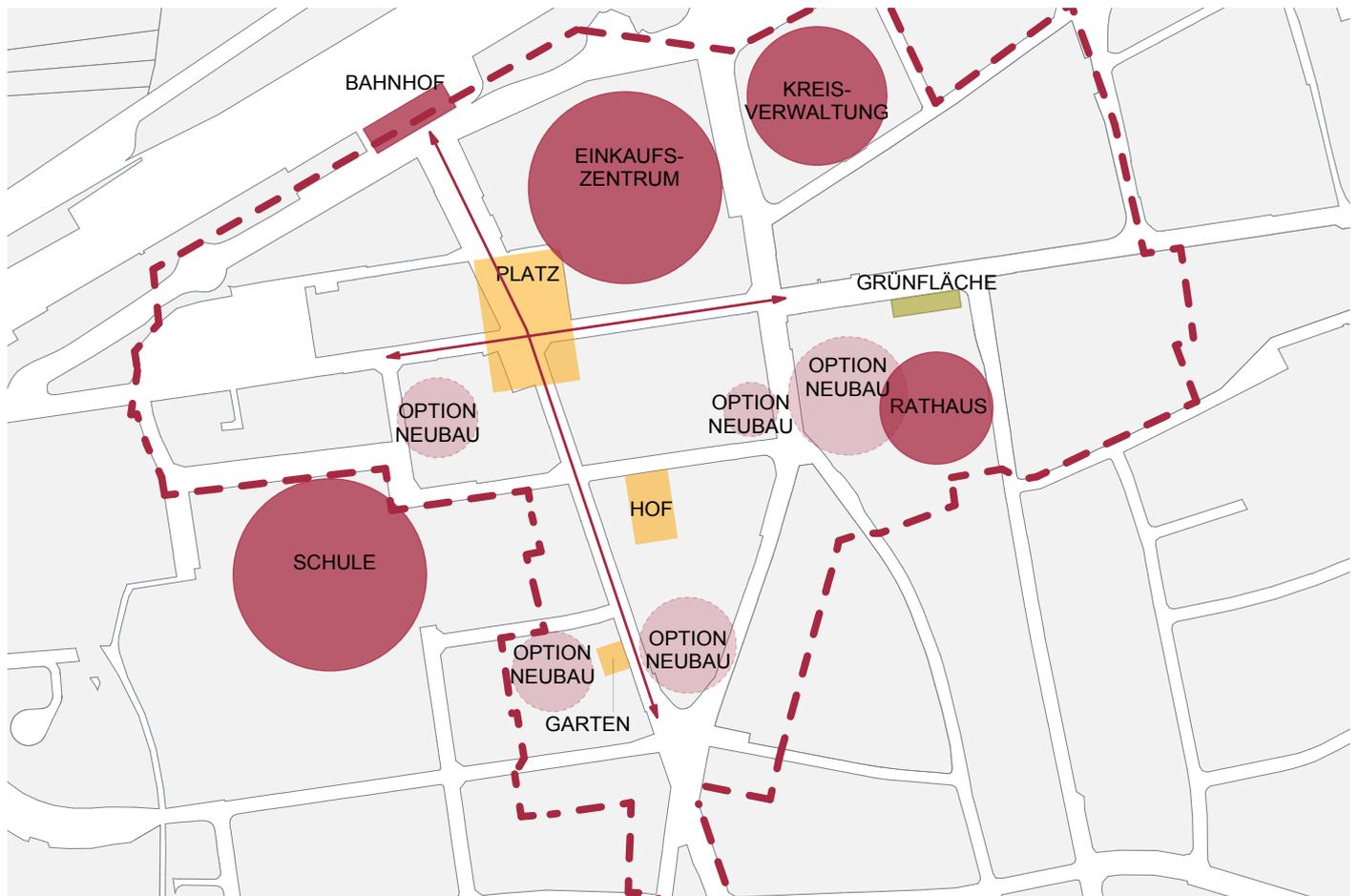
### 3.1. Ausgangssituation Stadtmitte

Es gibt in der Stadtmitte vier Nutzungsschwerpunkte mit hoher Nutzerfrequenz. Dazu zählt, von West nach Ost, das Schulzentrum (Sebastian-Münster-Gymnasium, Kaiserpfalz-Realschule), das zukünftige Einkaufszentrum „Neue Mitte“, die Kreisverwaltung und das Ingelheimer Rathaus.

Als große, flächige Nutzung ist der kleinteilige Einzelhandel zu sehen, der sich entlang der Bahnhofstraße und Binger Straße entwickelt (siehe Pfeile). Am Kreuzungspunkt der beiden Straßen entsteht der neue Stadtplatz. Neben diesem zukünftigen Platz an der Bahnhofstraße / Ecke Binger Straße und dem Friedrich-Ebert-Platz gibt es verschiedene Situationen, die den Straßenraum aufweiten, aber dennoch keine Plätze im klassischen Sinn darstellen. Dazu gehört der Zeitgarten und entlang der Binger Straße die Grünfläche vor dem Rathaus.



**Abb.47: Übersicht über die Entwicklungsschwerpunkte in der Innenstadt**  
(Quelle: planquadrat)

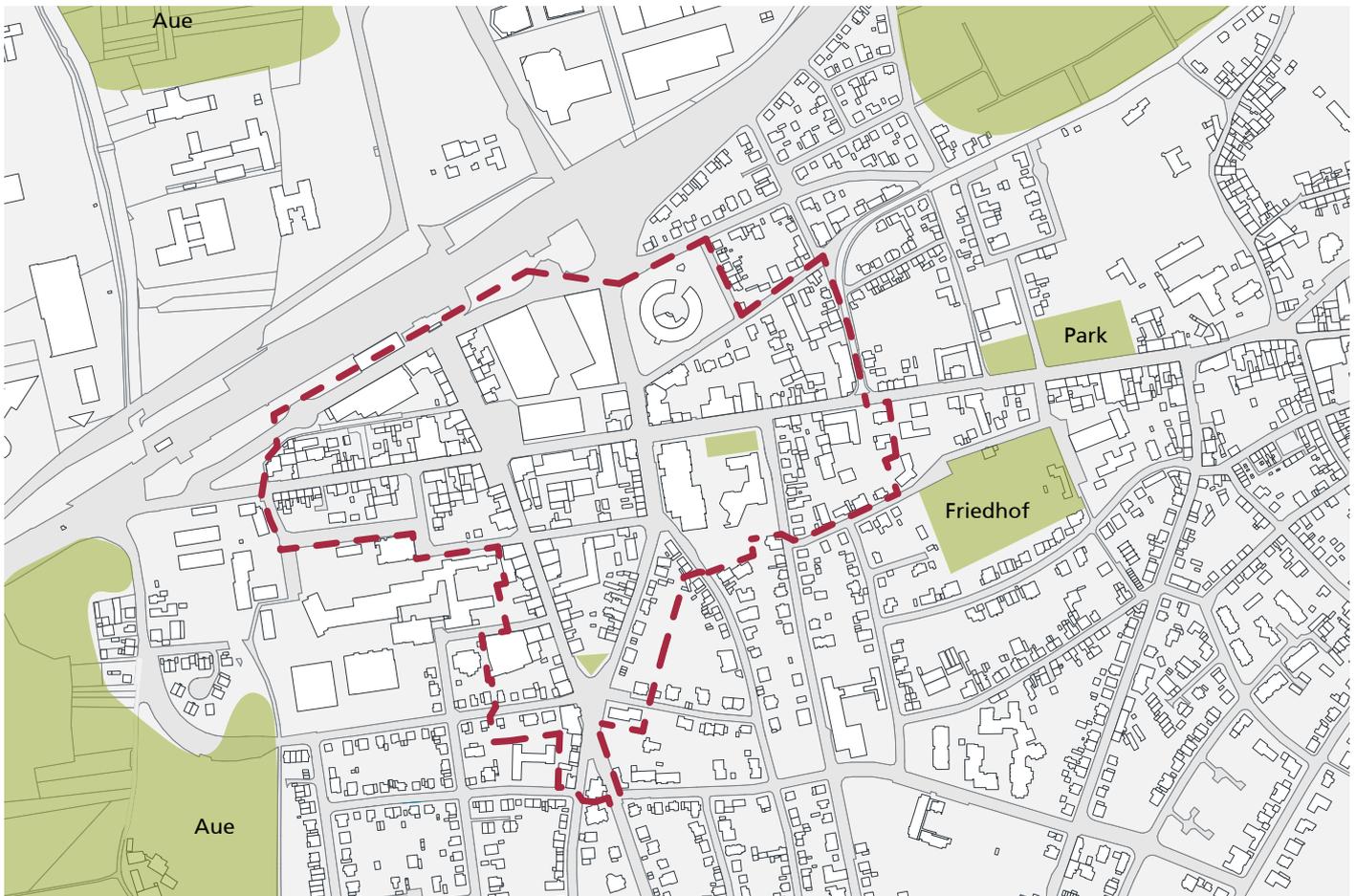


**Abb.48: Übersicht über die Neubauoptionen**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.2. Neubauoptionen

In der Abbildung Nr. 48 sind neben den bekannten Nutzungsschwerpunkten wie Schule, Einkaufszentrum, Kreisverwaltung, Rathaus und den Platzsituationen auch die Bereiche zu sehen, die im Sinne der Stadtentwicklung einer neuen Bebauung zugeführt werden sollen. Die „Option Neubau“ Bereiche entsprechen den bereits in Punkt 2.2. vorgestellten Grundstücken.

Die Neubauoption sind nicht gleichmäßig in der Stadtmitte verteilt, sondern bündeln sich zum Einen an der südlichen Bahnhofstraße und zum Anderen entlang der Friedrich-Ebert-Straße.



**Abb.49: Übersicht über die derzeitigen öffentlichen Grünflächen in Ingelheim**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.3. Ausgangssituation Grünflächen

Wie in der Abbildung Nr. 49 gut zu erkennen, sind öffentliche Grünanlagen oder andere Freiräume in der Stadtmitte so gut wie nicht vorhanden. Die einzigen Ausnahmen bilden die Grünfläche neben dem Rathaus und der Spielplatz an der Ecke Bahnhofstraße - Gartenfeldstraße. Eine befriedigende Aufenthaltsqualität im Vergleich zur Bedeutung und Größe der Stadtmitte bietet jedoch keine der beiden innerstädtischen Flächen.

Zudem ist das Rathaus von der Stadtmitte durch das Marktzentrum massiv abgegrenzt. Auch die Grünfläche kann keine angemessene Verknüpfung mit der Stadtmitte herstellen, da sie sich auf die dazu falsche Flanke - die nördliche Seite und nicht den Hauptzugang - des Rathauses bezieht.



**Abb.50: Mögliche Raumfolgen und Wegebeziehungen**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.4. Teilkonzept Rundweg

Die Realisierung von neuen, städtebaulich wichtigen Gebäuden und Nutzungen in der Stadtmitte von Ingelheim ermöglicht auch eine neue Gestaltung und Wahrnehmung der öffentlichen Räume wie Straßen und Plätze. Dazu zählt aber nicht nur eine Aufwertung der vorhandenen Plätze, sondern auch die Schaffung von zusätzlich neuen und attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten in der Stadtmitte. Diese müssen sich an strategisch wichtigen Punkten im Stadtgefüge befinden und so neue Wege-, Blick- und Funktionsbeziehungen zwischen diesen Orten schaffen sowie alte Beziehungen mit neuen verknüpfen.

Der Rahmenplan schlägt dazu eine Platzfolge vor, die sich entlang eines Rundweges entwickelt und sowohl neue als auch bestehende Plätze wie eine Kette aneinanderreicht und in einen Erlebniszusammenhang stellt. Durch folgende Maßnahmen entsteht ein neues Bild der Stadtmitte:

1. Binger Straße, Gartenfeld- und Friedrich-Ebert-Straße verbinden sich zu einem Rundweg und lösen damit das für Fußgänger unattraktive Straßenkreuz Binger Straße / Bahnhofstraße zugunsten eines Wegenetzes auf.

2. Zwei neue Plätze entstehen an den städtebaulich wichtigen Gelenken: vor dem Rathaus, als Verbindung von Binger Straße - Gartenfeldstraße und Friedrich-Ebert-Straße sowie in der Umlenkung der Friedrich-Ebert-Straße an der Schule, um eine hochwertige Verbindung zur Binger Straße herzustellen.

3. Die Bebauung zwischen Binger Straße und Friedrich-Ebert-Straße soll in Zukunft für Fußgänger durchlässig werden, um so die vielfältigen Nutzungen in der Stadtmitte über Fußwege durch einen grünen, qualitätvollen Blockinnenbereich noch engmaschiger zu verknüpfen.

4. Das Rathaus und die ergänzenden Neubauten werden integrierter Baustein der Stadtmitte, indem sie sich direkt zu einem neu anzulegendem Platz in Richtung Stadtmitte / Rundweg orientieren und in direkte Beziehung zu den anderen Nutzungen treten. Sie liegen in Zukunft in direkter Sichtbeziehung zu Schule, Mensa, Mediathek und Stadtplatz.



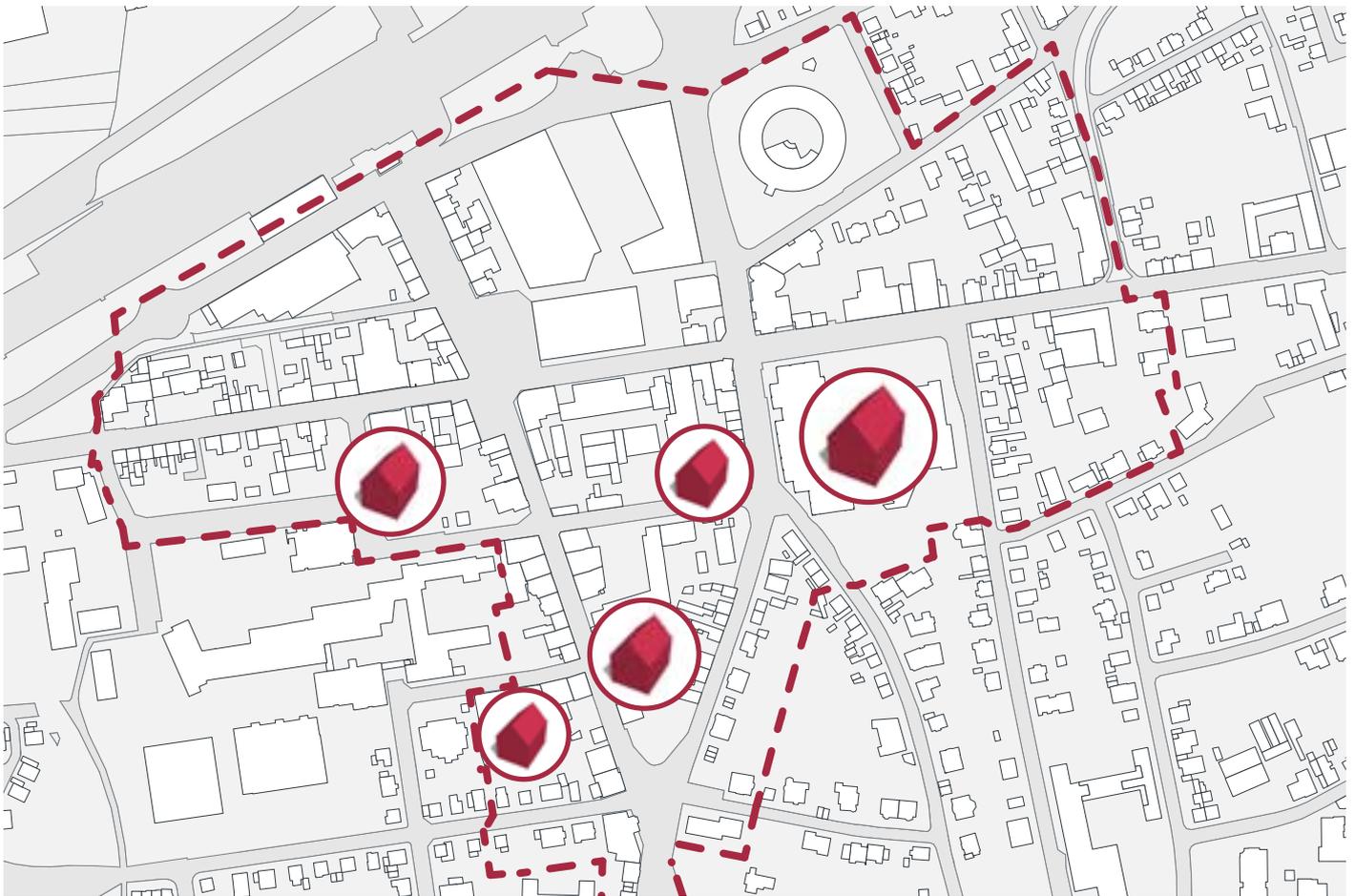
**Abb.51: Beispielhafte Abbildungen für öffentliche Räume**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.5. Teilkonzept Vier Plätze

Freiflächen und Orte zum Treffen und Verweilen beeinflussen die Aufenthaltsqualität und Wahrnehmung einer Stadt sehr positiv. Das Teilkonzept der Vier Plätze ist integraler Bestandteil der Rahmenplanung, weil durch die Platzfolge die Aufenthalts- und Erlebnisqualität in der Stadtmitte gesteigert werden kann. Das Konzept sieht vor, dass durch zwei neue Plätze eine attraktive Sicht- und Wegebeziehung zwischen den öffentlichen Nutzungen entlang der Friedrich-Ebert-Straße entsteht. Dabei sind Schule, Mensa und Mediathek der eine Schwerpunkt im Westen und das Rathaus, WBZ und Kulturhalle der andere Schwerpunkt im Osten der Stadtmitte. Die neuen Plätze sind in ihrem Charakter Grünräume, die das Defizit an Grün im Stadtraum maßgeblich ausgleichen. So entsteht eine Platzfolge vom Stadtplatz über den Rathausplatz, Friedrich-Ebert-Platz und Platz an der Mediathek, die unterschiedliche Qualitäten entwickelt und sowohl städtische Plätze mit harten Platzoberflächen beinhaltet als auch Grünanlagen und Baumhaine.



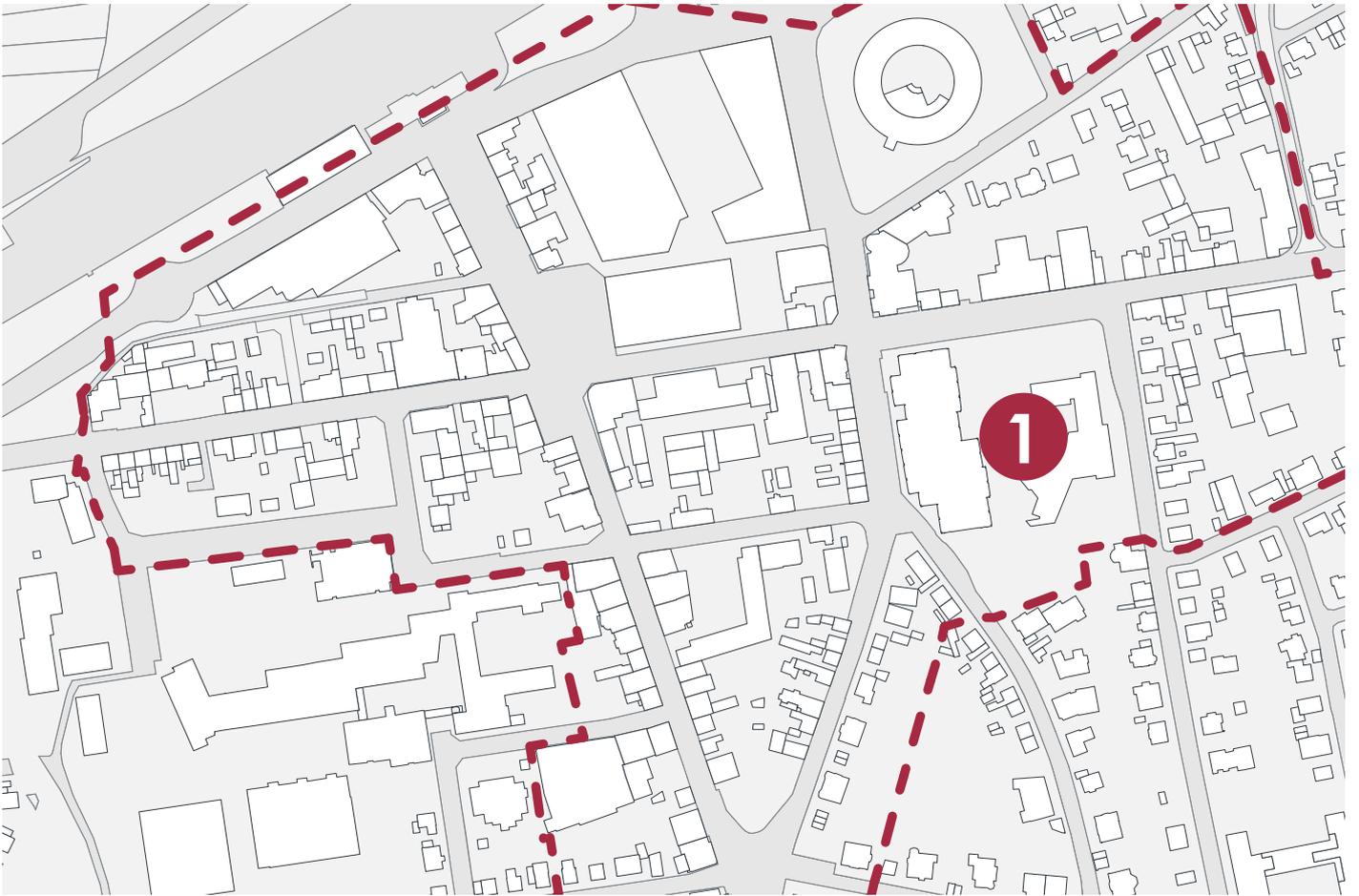
**Abb.52: Wegesystem Innenstadt**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.53: Übersicht über zukünftige Entwicklungsschwerpunkte in der Stadtmitte**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.6. Teilkonzept Neue Nutzungen

In der Stadtmitte werden zentrenrelevante Nutzungen verortet. Das Konzept des Rundweges mit einer Stärkung der Bahnhofstraße bietet dazu je nach Lage in diesem Wegenetz je nach Nutzung differenzierte Möglichkeiten. Zu den Nutzungen zählen neben städtischen Einrichtungen wie einer neuen Kulturhalle, einem Weiterbildungszentrum und einer Mediathek auch ein neues Hotel sowie Angebote für innerstädtisches Wohnen.



**Abb.54: Konzeptkarte mit Entwicklungsschwerpunkt Rathaus, Kulturhalle & WBZ**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.6.1. Rathaus, Kulturhalle & WBZ

Der künftige Abbruch des alten Marktzentrums eröffnet dem Grundstück neue Möglichkeiten für verschiedene Nutzungen. Durch den repräsentativen Standort und die Kombination mit dem Rathaus eignen sich hierfür insbesondere Angebote der öffentlichen Hand. Eine Kulturhalle sowie ein Weiterbildungszentrum würden das Rathaus sinnvoll ergänzen. Ein Rathaus-Erweiterungsbau könnte in das neue Ensemble perfekt integriert werden.

#### Grundstück Nr. 1

##### Chancen

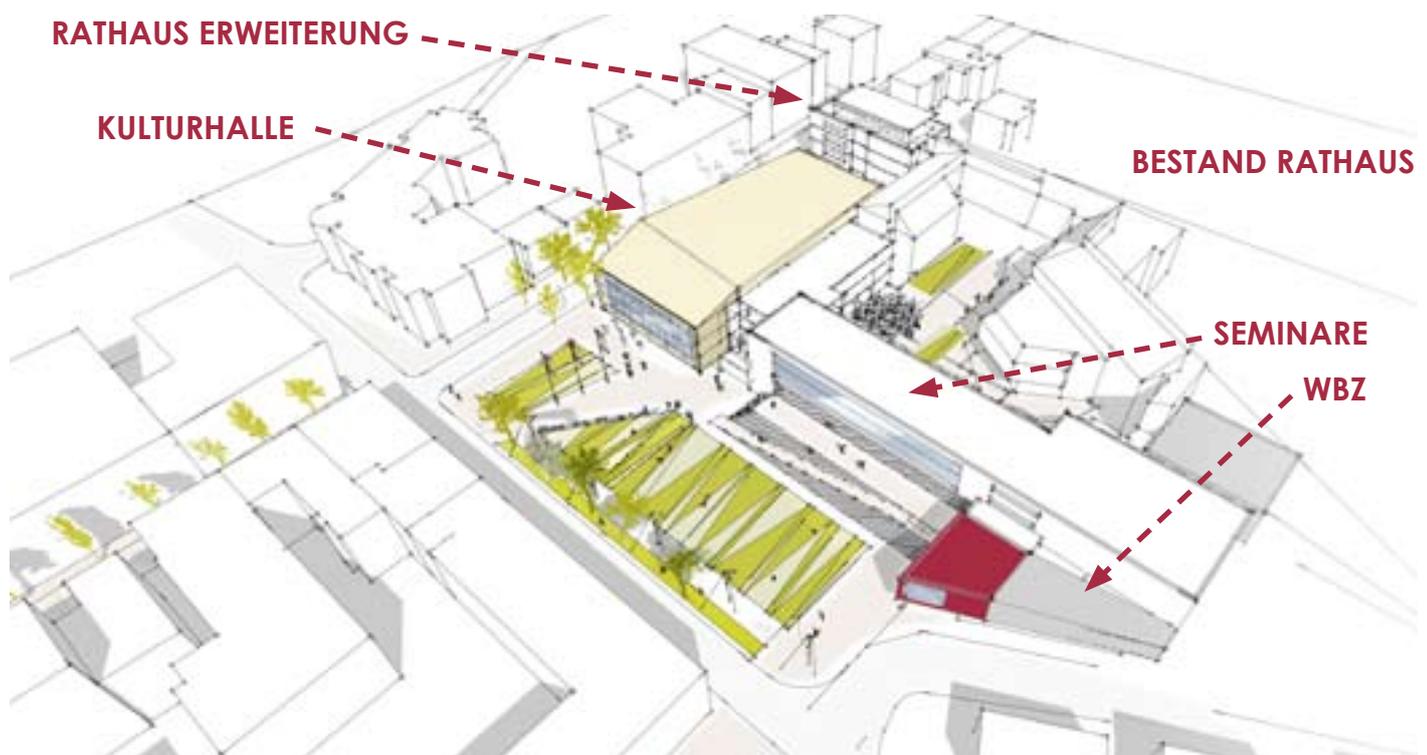
Mit dem Rathausbestand, der Kulturhalle, dem WBZ sowie einem Erweiterungsbau für das Rathaus entsteht an einer repräsentativen Grünanlage gelegen auf Grundstück Nr.1 ein attraktives Rathausensemble. Das Ensemble orientiert sich in die Stadtmitte an den geplanten Innenstadt-Rundweg. Die heutige Tiefgarage unter dem Rathaus ließe sich weiterhin nutzen und könnte für die neuen Nutzungen ergänzt werden. Die Tiefgarage unter dem Marktzentrum würde einer neuen Lösung weichen.

##### Abwägung

Der Standort eignet sich für die vorgesehenen Nutzungen. Ein Alternativstandort ist nicht vorhanden.



**Abb.55: Visualisierung Rathaus, Kulturhalle & WBZ**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.56: Visualisierung und Übersicht Rathaus, Kulturhalle & WBZ**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.57: Perspektivische Ansichten Kulturhalle und Vorplatz**  
(Quelle: planquadrat)

**Rettungswege und Anlieferung für Rathaus und Kulturhalle**

Der Rathaushof ist durch die Rahmenplanung nicht mehr befahrbar, sondern nur fußläufig zu erreichen. Das heißt, dass die Anlieferung sowie die Feuerwehraufstellflächen ausschließlich auf der nordöstlichen Seite und im Süden nachzuweisen sind. Dadurch können evtl. bauliche Änderungen im bestehenden Rathaus notwendig werden. Ein Brandschutzkonzept sollte hierzu in Zukunft detaillierte Aussagen treffen.

Rathausvorplatz gemäß städtebaulichen Konzept nicht verkehrlich, sondern nur fußläufig erreichbar.



- - - - - 1. FLUCHTWEG
- GEBÄUDESEITE ZUR ANDIENUNG DREHLEITER

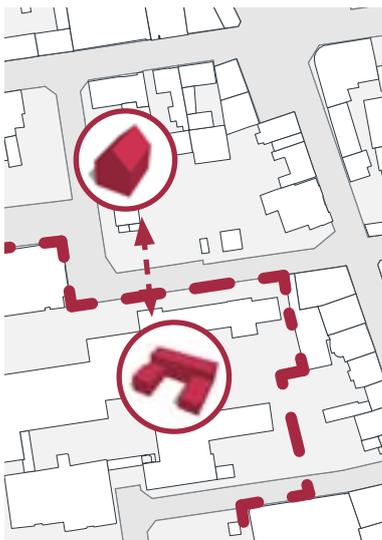
**Abb.58: Fragestellung: Rettungswege Rathaus**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.59: Andienung Rathaus**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.60: Konzeptkarte mit Entwicklungsschwerpunkten Mediathek**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.61: Synergien zwischen Mediatheks- Standorten und Schule**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.6.2. Mediathek

Die Mediathek ist auf Grundstück Nr. 4 verortet.

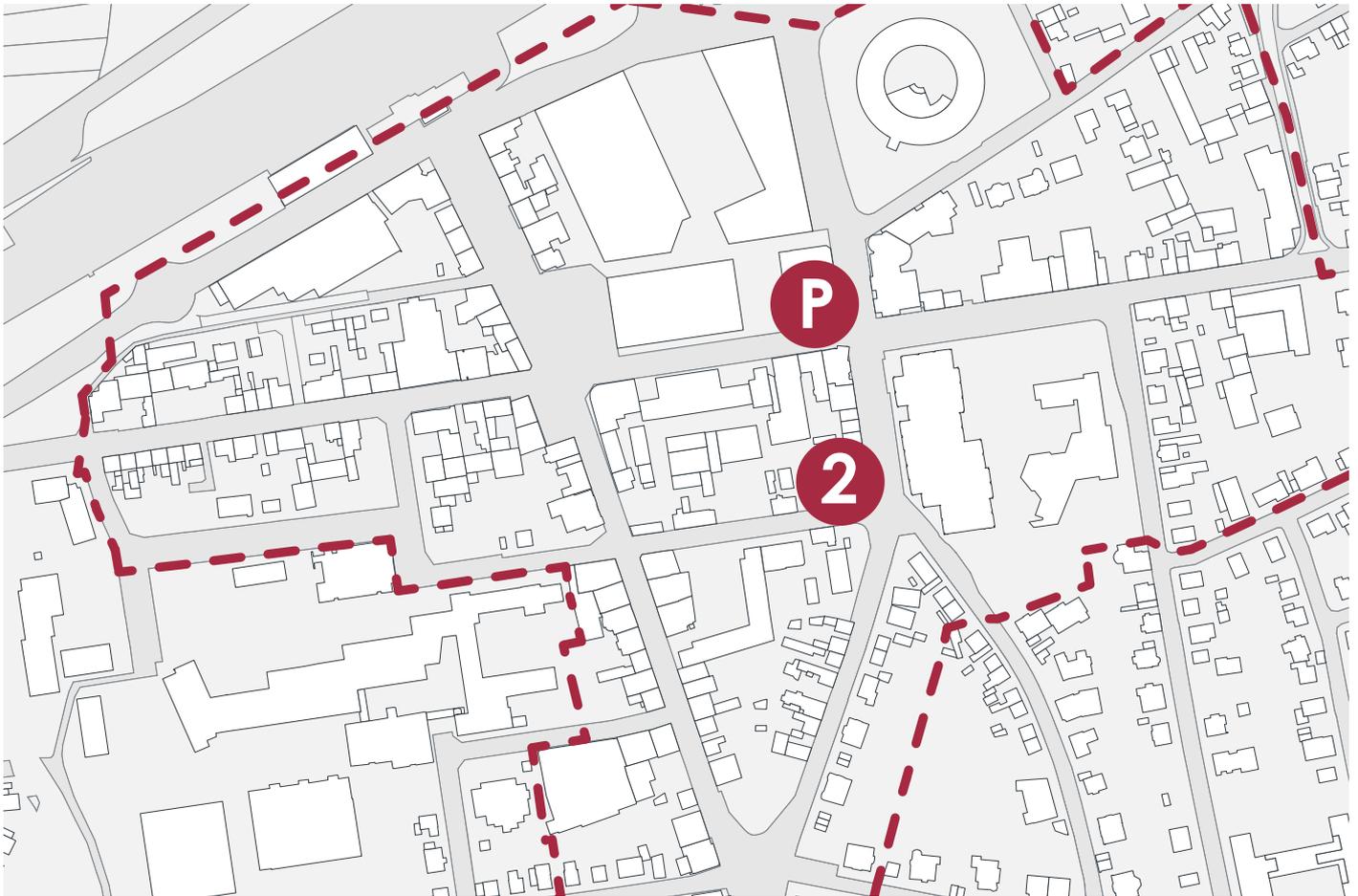
#### Grundstück Nr. 4

##### Chancen

Neben der attraktiven Lage direkt an der Schule und dem damit verbundenen Synergieeffekt, bietet dieses Grundstück zudem die Möglichkeit für ein neues Gebäudeensemble mit einem grünen Platz. Dieser Standort im Westen der Stadtmitte würde eine Stärkung des Innenstadt-Rundwegs mit sich bringen und als attraktiver Gegenpol zum Rathaus mit Kulturhalle und WBZ wirken. Die Friedrich-Ebert-Straße erhält durch die Stärkung öffentlicher Nutzungen einen eigenen Charakter. Die Mediathek kann an diesem Standort zeitnah umgesetzt werden.

##### Abwägung

Das Grundstück besitzt für eine Mediatheksnutzung keine bedeutenden Einschränkungen.



**Abb.62: Konzeptkarte mit Entwicklungsschwerpunkten Hotel**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.6.3. Hotel

Für ein Hotel in Ingelheim kommen nur wenige Standorte in Frage, da sich das Hotel in der Nähe des WBZ und der Kulturhalle sowie an einem zentralen Ort mit guter Adresse und Auffindbarkeit befinden sollte. In Frage kommt neben Grundstück Nr. 2 auch ein Grundstück, welches sich zurzeit noch in privater Hand befindet. Da es sich um ein städtebaulich wichtiges Grundstück handelt, ist es Ziel der Stadt Ingelheim, dieses nach Möglichkeit zu erwerben. Daher wird es in die Überlegungen für einen Hotelstandort mit einbezogen.

#### Grundstück Nr. 2

##### Chancen

Für ein Hotel an diesem Standort spricht neben der attraktiven Lage gegenüber dem Rathaus und der Kulturhalle auch die gute Adresse, da es sich in direkter Nähe zu einem wichtigen Knotenpunkt befindet. Hinzu kommt die Stärkung des Innenstadt-Rundweges und die schnelle Umsetzbarkeit.

##### Abwägung

Bei einer Hotelnutzung des Grundstücks Nr. 2 spielt immer die Abhängigkeit der Entwicklung von Investor und Betreiber eine große Rolle. Dadurch ist es möglich, dass das Hotel erst mittel- oder langfristig umsetzbar ist.

### Grundstück P (Privat)

#### Chancen

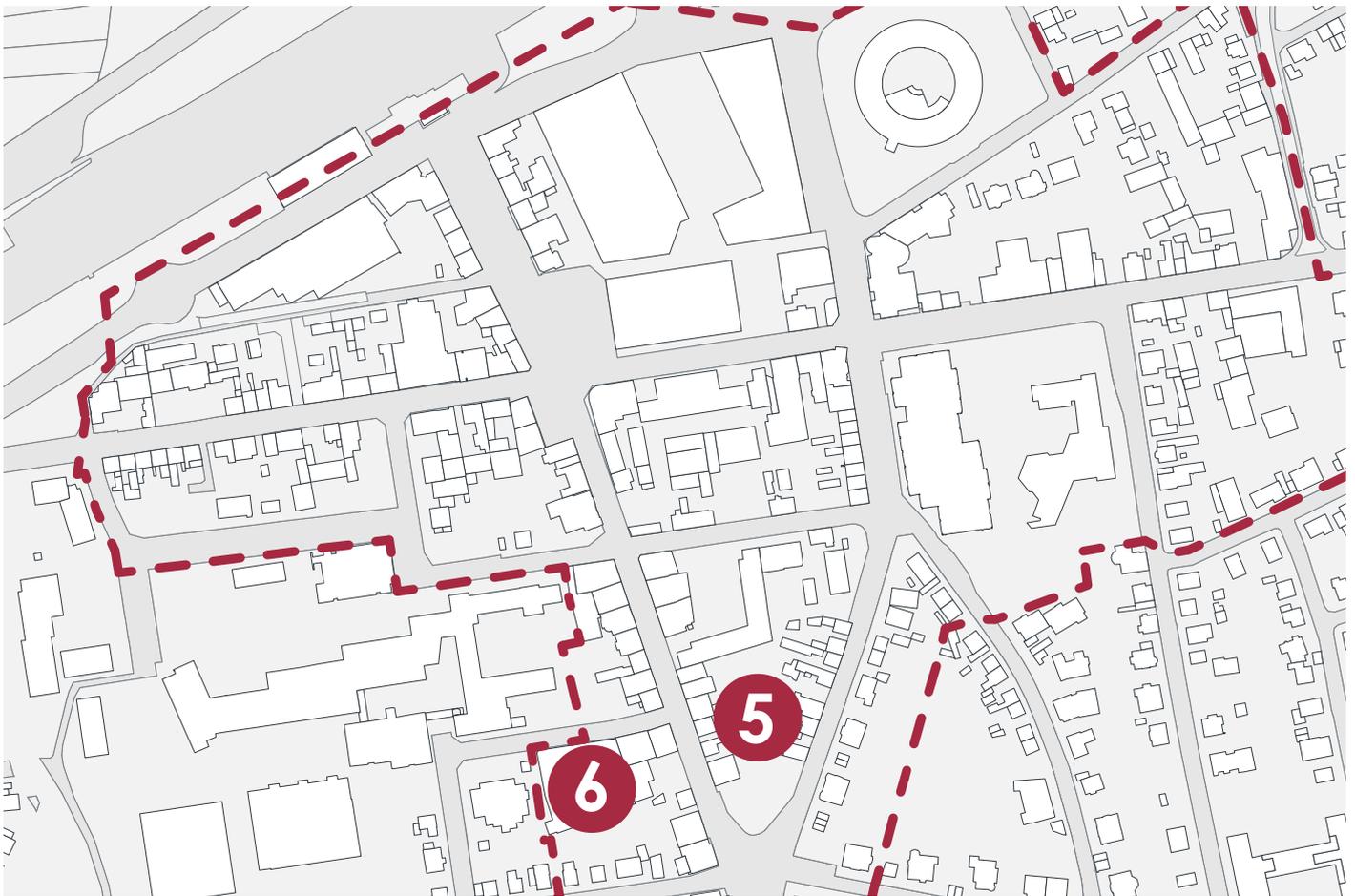
Das Grundstück bietet zahlreiche Chancen für eine Hotelnutzung, da es sich an einem attraktiven Standort mit hochwertigem Straßen- und Grünraum befindet, eine gute Auffindbarkeit bzw. Adresse bietet und zudem eine optimale Erschließung möglich ist. Ein weiterer Vorteil eines Hotels auf diesem Grundstück wäre die Stärkung des Innenstadt-Rundwegs.

#### Abwägung

Da sich das Grundstück nicht in städtischem Besitz befindet, hat die Stadt keine direkte Einflussmöglichkeit auf die Entwicklung dieses Grundstücks.



**Abb.63: Hotellobby**  
(Quelle: planquadrat)



**Abb.64: Konzeptkarte mit Entwicklungsschwerpunkten Wohnen**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.6.4. Wohnen

In der Ingelheimer Innenstadt sollen in Zukunft neue Wohnangebote geschaffen werden. Hierfür kommen zwei Grundstücke im Süden des Kernbereichs in Frage.

#### Grundstück Nr. 5

##### Chancen

Grundstück Nr. 5 bietet ein attraktives innerstädtisches Wohnen mit einem grünen Innenhof und direkter Anbindung an die Einkaufsstraße Bahnhofstraße. Die Entwicklung der Wohnbebauung an diesem Standort kann langfristig ausgerichtet werden.

##### Abwägung

Das Grundstück ist zurzeit noch nicht komplett im Besitz der Stadt, daher müssen die fehlenden Parzellen erst aufgekauft werden, bevor eine Entwicklung möglich ist. Bei einer Bebauung entlang der Gartenfeldstraße ist der Immissionsschutz zu berücksichtigen.



**Abb.65: Wohnhäuser**  
(Quelle: planquadrat)

### Grundstück Nr. 6

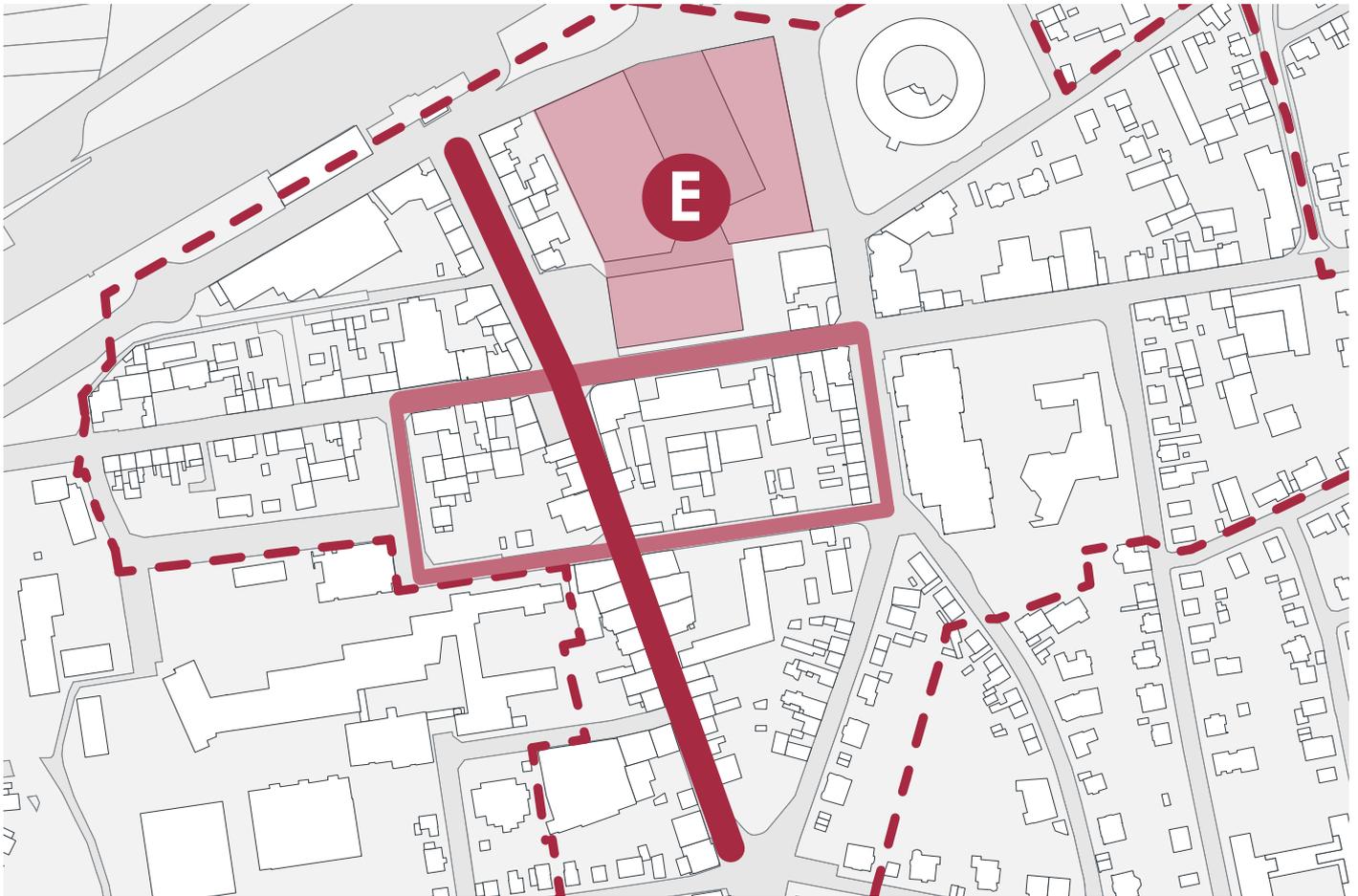
#### Chancen

Auch dieses Grundstück bietet attraktives innerstädtisches Wohnen mit einem grünen Hof und einer Anbindung zur Einkaufsstraße über Geh- und Leitungsrechte auf dem Nachbargrundstück. Dieser Standort könnte zudem sofort beplant werden.

#### Abwägung

Um einen direkten Anschluss an die Einkaufsstraße zu erreichen, müsste die fehlende Parzelle an der Bahnhofstraße aufgekauft werden. Da sich dieses Grundstück allerdings gut für eine Wohnnutzung eignet, ist dies nicht zwangsläufig nötig, da ein Wohngebäude keine Fassade zu einer Einkaufsstraße benötigt.

Beide Grundstücke eignen sich aufgrund ihrer Lage in der südlichen Stadtmitte, Nachbarschaft, Zuschnitt gut für eine Wohnnutzung.



**Abb.66: Konzeptkarte für Einzelhandel**  
(Quelle: planquadrat)

### 3.6.5. Flächige Nutzungen

#### Einzelhandel

Der Einzelhandel in Ingelheim wird sich, neben dem zukünftigen Einkaufszentrum „Neue Mitte“, im Erdgeschoss des gesamten Kernbereich verteilen, insbesondere entlang der unteren Bahnhofstraße und des neuen Innenstadt-Rundwegs.

#### Wohnen

Im gesamten Kernbereich wird es wie bisher ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung geben. Zusätzlich werden weitere Standorte für innerstädtische Wohnangebote, wie in 3.6.4. dargestellt, hinzukommen.

### 3.6.6. Zusammenfassung neue Nutzungen

Die Kulturhalle, das Weiterbildungszentrum und die Rathauseserweiterung finden auf dem Grundstück des Rathauses Platz. Die Lage an einem attraktiven, grünen Platz bestärkt das hochwertige, öffentlich genutzte Gebäudeensemble. Die Mediathek findet ihren Standort direkt an der Schule und kann somit auch auf Synergieeffekte mit dieser bauen. Zum Wohnen entstehen zwei neue Standorte im Süden der Stadtmitte auf dem Grundstück der ehemaligen Karls Passage und dem Baufeld zwischen Gartenfeldstraße und Bahnhofstraße. Der Einzelhandel befindet sich weiterhin hauptsächlich entlang der Bahnhofstraße und kann bei Bedarf flexibel durch Flächen in Binger-, Gartenfeld- und Friedrich-Ebert-Straße ausgeweitet werden. Einen neuen Schwerpunkt bringt die Einzelhandelsbebauung „Neue Mitte“. Der Standort eines Hotels sollte festgelegt werden, sobald Investor und Betreiber feststehen.

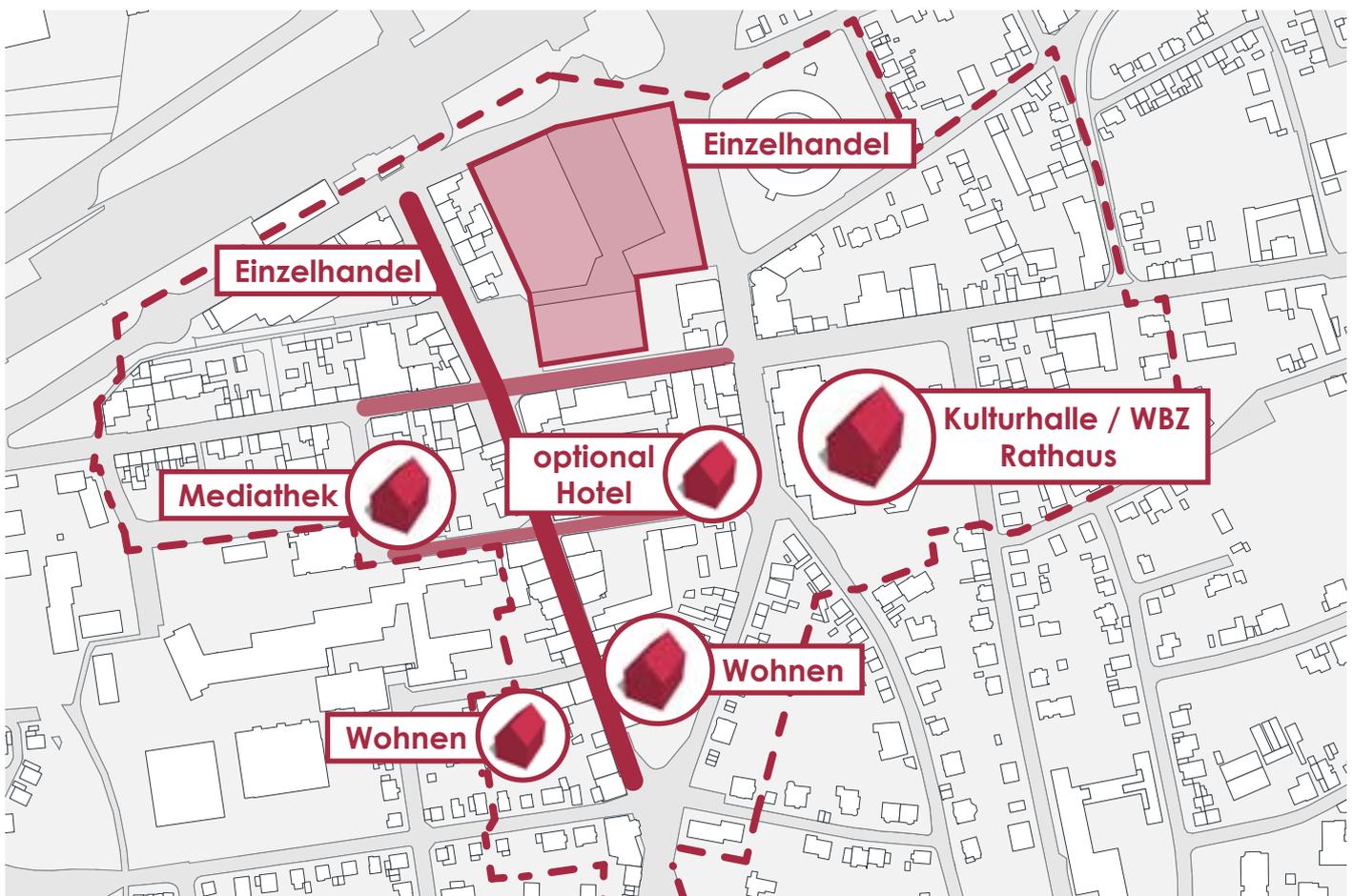


Abb.67: Übersicht über die Vorzugsvarianten  
(Quelle: planquadrat)

### 3.7. Rahmenplanung Stadtmitte

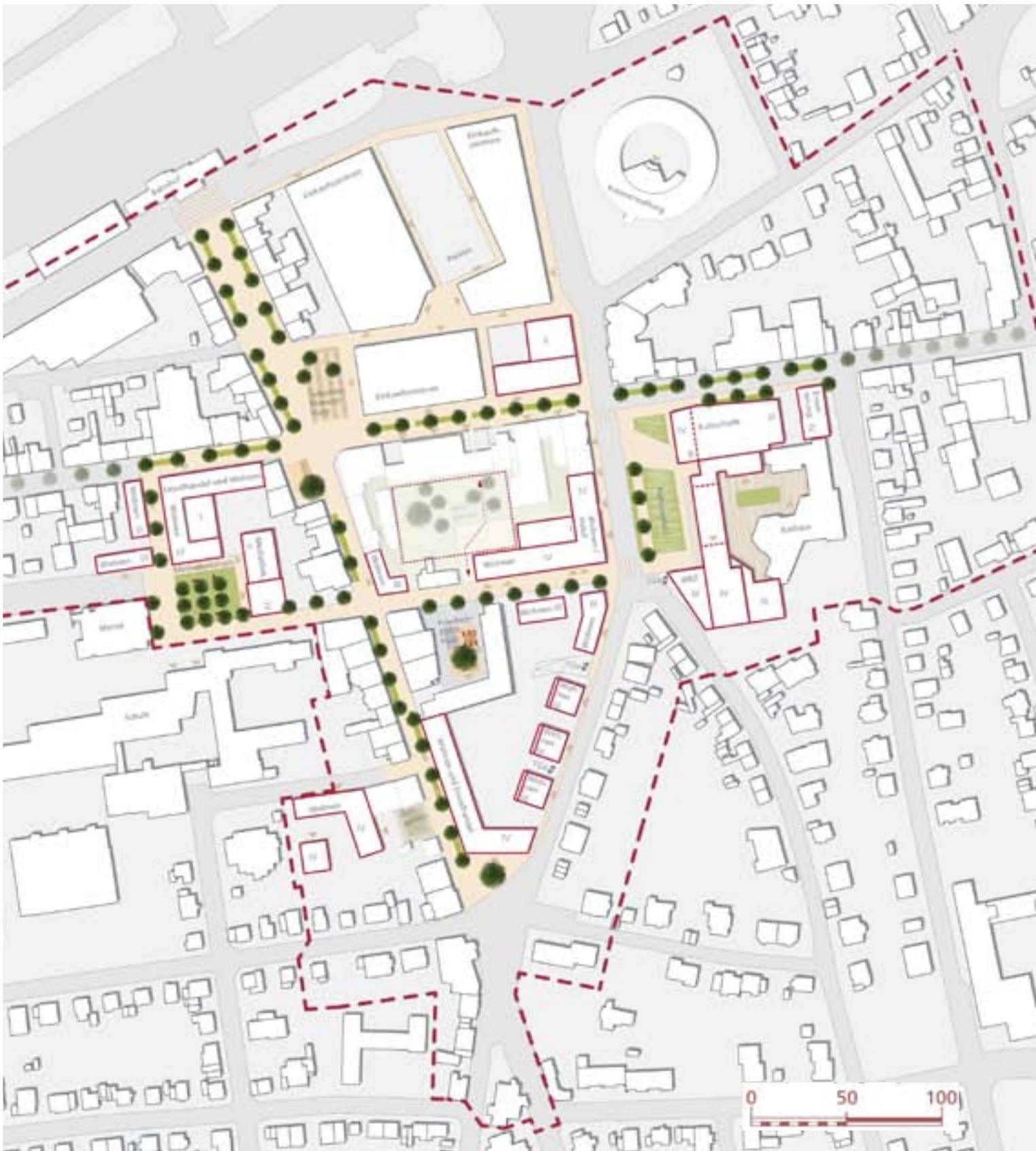
Mit der städtebaulichen Rahmenplanung Stadtmitte Ingelheim wird unter Einbeziehung vielfältiger Akteure, Planungen, Fragestellungen ein Gesamtbild für die Stadtmitte entwickelt, um folgende Zielsetzungen zu erreichen:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes Stadtmitte gibt es entlang der Bahnhofstraße und des Rundweges einen Kernbereich, der in seinem Erscheinungsbild, Funktionsvielfalt und Nutzerfrequenz zukünftig einen eigenständigen, urbanen Ingelheimer Charakter entwickelt.

Hier werden die zentrenrelevanten Nutzungen wie das Weiterbildungszentrum, die Mediathek, die Kulturhalle konzentriert angeordnet, um diesen innerstädtischen Charakter zu stärken.

Durch die Kombination von neuer Einzelhandelsbebauung, einer Stärkung des öffentlichen Raums und die Realisierung der neuen Nutzungen entsteht eine attraktive Stadtmitte, deren Identifikationspotential eine gestalterisch starke und wahrnehmbare Ergänzung zu den ausgeprägten Ortsteilidentitäten Ingelheims darstellt.

Die Rahmenplanung versteht sich als eine strategische Planung, die in Zukunft unterschiedliche Einzelmaßnahmen in ein Gesamtkonzept integriert und damit einen entscheidenden Beitrag zu einem nachhaltigen und langfristigen Veränderungsprozess der Stadtmitte Ingelheims leistet.



**Abb.68: Rahmenplanung Stadtmitte Ingelheim**  
(Quelle: planquadrat)



### Quellenverzeichnis

#### Quellen

Bedarfs- und Wettbewerbsanalyse für eine Kongress- und Stadthalle mit Hotel in Ingelheim am Rhein, CIMA Projekt + Entwicklung GmbH, Lübeck, 2008.

Einzelhandelskonzeption für die Stadt Ingelheim am Rhein, CIMA-Stadtmarketing GmbH, Stuttgart, 2006.

Fortschreibung VEP - Planfallberechnungen - Stadt Ingelheim am Rhein (Vorabzug), Planungsbüro von Mörner+Jünger, Darmstadt, 2010.

Gutachten über die Stadtbücherei Ingelheim, Institut für Bibliotheks- und Informationswissenschaft der Humboldt-Universität zu Berlin, Berlin, 2008.

Leitbild „Ingelheim am Rhein 2012“, Entwurf auf Basis der Zukunftskonferenz vom 28.-30. März 2003, Stadt Ingelheim / Rhein, 2003.

Mediathek Ingelheim - Machbarkeitsstudie Umnutzung der Karlspassage, 4SENKRECHT Architekten + Ingenieure, Oestrich, 2009.

Mehrfachbeauftragung Stadtplatz Ingelheim am Rhein, Stadt Ingelheim / Rhein, 2009.

Neue Mitte Ingelheim - Pläne Baugesuch & Visualisierung, Schwarz Architekten, Stuttgart, 2009.

Rahmenplan Ingelheim - Strukturplanung Stadtzentrum, WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, 2006.

Rathaus+ Marktzentrum- Ingelheim, Machbarkeitsstudie, BM+P Beucker Hesse Haselhof, Düsseldorf, 2007.

Verkehrsführungskonzept - Verkehrsmengen - Stadt Ingelheim am Rhein, Planungsbüro von Mörner+Jünger, Darmstadt, 2008.

#### Internetseiten

[www.ingelheim.de](http://www.ingelheim.de)

[www.rmn.info](http://www.rmn.info)

[de.wikipedia.org](http://de.wikipedia.org)