

**ZIEL: Ökologie, Ökonomie, bezahlbares Wohnen**



## **ZIEL: vielfältiges und lebendiges Quartier entwickeln**

- Lebensort und alltagstaugliche Wohnumgebung für eine ausgewogene Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen
- differenziertes Angebot an unterschiedlichen, zeitgemäßen Wohnformen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- Schaffung eines Stadtteilplatzes als zentraler Treffpunkt
- lebendige Quartiersmitte (Nahversorger, Grundschule, KiTa, Dienstleistung)
- kompakte, flächensparende, energiesparende Baustrukturen
- individuelle Nachbarschaften mit eigenständigen Charakteren
- mind. 30% als bezahlbarer Wohnraum in Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau
- möglichst vielfältige Parzellierung und breite Streuung der Eigentumsverhältnisse
- Barrierefreiheit im Geschosswohnungsbau gem. § 54 (1) HBO 2018, vollständige Barrierefreiheit der Zugänge zum Gebäude sowie im öffentlichen Raum
- gute Orientierbarkeit
- attraktives Angebot an sozialer Infrastruktur in den Nachbarschaften ermöglichen
- durchschnittlich 50 WE/ha (Verdichtung in zentralem Abschnitt (max. 60WE/ha))
- 3,5 Geschosse als Zielvorstellung, anteilig bis zu 4,5 Geschosse zulässig

## **ZIEL: Schaffung lebenswerter Nachbarschaften**

- attraktive, identitätsstiftende und qualitätsvolle Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Umfeld der Bebauung
- multifunktional gestaltete, öffentlich nutzbare Parks mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen
- umfangreiche Baumpflanzungen entlang der Straßen und in den Quartieren
- generationenübergreifende Sport-, Spiel- und Erholungsmöglichkeiten
- engmaschiges Fuß- und Radwegenetz im Sinne der Stadt der kurzen Wege
- zentraler, hochwertig gestalteter Quartiersplatz
- grüne Wohnzimmer - Raum für selbstorganisierte Nachbarschaftsgärten in den Quartieren
- Schallschutzmaßnahmen entlang der Rodgau-Ringstraße

## **ZIEL: Schutz natürlicher Ressourcen und nachhaltige Stadtentwicklung**

- multifunktionale grüne Infrastruktur mit Verknüpfungen ins Umland (überregionale Radwege, Grünspangen, Anbindung an die Sportstätten)
- Erhalt und Einbeziehung des Gehölzbestandes in die Freiflächengestaltung
- größtmöglicher Erhalt des bestehenden Biotops
- mind. 50% des Biotopwertausgleichs im Plangebiet
- dezentrale Bewirtschaftung des Regenwassers (Nutzung, Retention, Versickerung) im Gebiet
- Freihalten von Frisch- und Kaltluftschneisen zwischen Umland und der benachbarten Bebauung zur Verbesserung des Stadtklimas

## ZIEL: stadtverträgliche Mobilität

- Unabhängigkeit von eigenem Auto fördern - alternative Mobilitätsangebote (dezentrales Car-Sharing, E-Mobilität, Bike-Sharing, Ladeinfrastruktur etc.) + zentrale Mobilitätsstation mit erweitertem Angebot (z.B. Car-Sharing, Fahrradwerkstatt, Lastenradverleih, Beratungsstation etc.) - Erarbeitung eines integrierten Mobilitätskonzepts
- Haupteerschließung - Quartiersstraße zwischen Südtangente und Rodgau-Ringstraße
- Andienung aller Grundstücke möglich
- ÖPNV - Buslinie über Quartiersstraße mit 2 Haltestellen im Quartier und 1 Haltestelle Rodgau-Ringstraße / Sportanlagen
- keine Anbindung an den Alten Weg für den motorisierten Verkehr
- attraktives / engmaschiges Fuß- und Radwegenetz innerhalb des Quartiers,
  - barrierefreie Gestaltung des Wohnumfelds und der weiteren Freiräume
  - fußgänger- und spielfreundliche Straßengestaltung mit Begegnungszonen für alle Altersgruppen

## ZIEL: stadtverträgliche Mobilität

- Vernetzung der Fuß- und Radwege mit der Umgebung:
  - direkte Anbindungen für den Fuß- und Radverkehr zu den angrenzenden Stadtteilen und innerstädtischen Zielen parallel der S-Bahn
  - mind. 1 Über-/Unterführung S-Bahn für Fuß- und Radverkehr in Verlängerung der zentralen Frischluftschneise entlang des Quartiersplatzes zu Zielen östlich der S-Bahn
  - 1 Über-/Unterführung Rodgau-Ringstraße für Fuß- und Radverkehr in Verlängerung der zentralen Frischluftschneise entlang des Quartiersplatzes mit Anschluss an bestehenden Fuß- und Radweg, u.a. zum Sportzentrum
- privates Parken in der Regel ausschließlich in Quartiersgaragen, Ausnahmen bestehen für mobilitätseingeschränkte Personen
- Parken auf dem Grundstück bei EFH und DHH möglich
- bewirtschaftete Parkplätze im öffentlichen Raum für Kunden und Bewohner in der Quartiersstraße
- Ladestationen für E-Fahrzeuge dezentral im Quartier, sowohl in den Quartiersgaragen wie im Straßenraum an geeigneten Stellen
- Entkoppelung Wohnen und Parken - Rückbaubarkeit als Qualitätsmerkmal - Quartiersgarage und Mobilitätsstationen („Mobility-Hub“)
- Parkraummanagementkonzept mit eigener Stellplatzsatzung mit Aussagen zu Anzahl und Verortung von Pkw-Stellplätzen (Grundlage für das Konzept: Rodgau aktuell: Stellplatzschlüssel 1,5/WE), Fahrradparken und Hinweisen zur Bewirtschaftung und Mobilitätsmanagement

## ZIEL: Ressourcen schonen und Klimaneutralität anstreben

- Entwicklung und Umsetzung eines möglichst regenerativen und wirtschaftlichen Energiekonzeptes durch:
  - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit niedrigen Energiekosten
  - effektive Nutzung von Solar-, Wind-, Bioenergie und/oder Geothermie, die durch optimale Platzierung, Ausrichtung und Bauweise der Gebäude ergänzt wird
  - kompakte Siedlungseinheiten und flächensparende Bauweise
  - Machbarkeitsbetrachtung für eigenes Energienetz
- Akquise und Bereitstellung von Fördermitteln (z.B. für Beratung, Planungsmehrkosten, Qualitätssicherung), um die Themen Ökologie und Ökonomie zu koppeln
- Entwicklung eines tragfähigen und funktionierenden Modells unter umweltökonomischen Gesichtspunkten, das in der Gesamtbilanzierung CO<sub>2</sub>-Emissionen nahe Null anstrebt
- Qualitätssicherung durch Gutachten und/oder weitere Untersuchungen, die auch Erkenntnisse für zukünftige Projekte sammeln sollen

## ZIEL: qualitätvolle Umsetzung sicherstellen

- klare Imagebildung - innovativ, zukunftsorientiert und hochwertig
- hohe Standards bei baulicher Umsetzung (z.B. Energieeffizienz und Ressourcenschutz)
- Anpassbarkeit und Veränderbarkeit innerhalb eines robusten und flexiblen Gesamtkonzeptes
- räumlich möglichst konzentrierte Entwicklung im ersten Bauabschnitt (z.B. Vermeidung Torsobildung + Reduzierung Baulärm )
- sicherstellen der Fertigstellung von öffentlicher und sozialer Infrastruktur mit Einzug der Bewohner (z.B. Schule, KiTa) im zeitlichen Kontext
- Sammelmüllanlagen in Unterflursystemen (z.B. Glas, Papier)
- Nutzung der Dächer für solare Energiegewinnung oder Ausbildung von Gründächern zur Regenrückhaltung
- Durchführung von Realisierungswettbewerben für öffentliche Bauten und bedeutsame Freiräume
- Etablierung von Qualitätssicherungsprozessen (z.B. Gestaltungshandbuch, Beratergremium)
- Initiierung von Best-Practice-Projekten (z.B. energiesparende Straßenbeleuchtung mit Ladestation, Schule und KiTa mit Mehrfachnutzung)

# Rahmenplanung Rodgau-West

## AUFTRAGGEBER

---

**HLG**

Hessische Landgesellschaft mbH  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Wilhelmshöher Allee 157-159  
34121 Kassel  
[www.hlg.org](http://www.hlg.org)

## IN ABSTIMMUNG MIT

---



Hintergasse 15  
63110 Rodgau  
[www.rodgau.de](http://www.rodgau.de)

## AUFTRAGNEHMER

---

Stadtplanung

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

Schleiermacherstraße 8  
64283 Darmstadt  
[www.prosa-online.com](http://www.prosa-online.com)  
06151 38439 0

Freiraumplanung

REHWALDT  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Bautzner Straße 133  
01099 Dresden  
[www.rehwaldt.de](http://www.rehwaldt.de)  
0351 81196924

Verkehrsplanung

**Mobilitätslösung**

Robert-Bosch-Straße 7  
64293 Darmstadt  
[www.mobilitaetsloesung.de](http://www.mobilitaetsloesung.de)  
06151 9509486