

## Neuordnung des Gewerbegebiets an der Aschaffenburg Straße

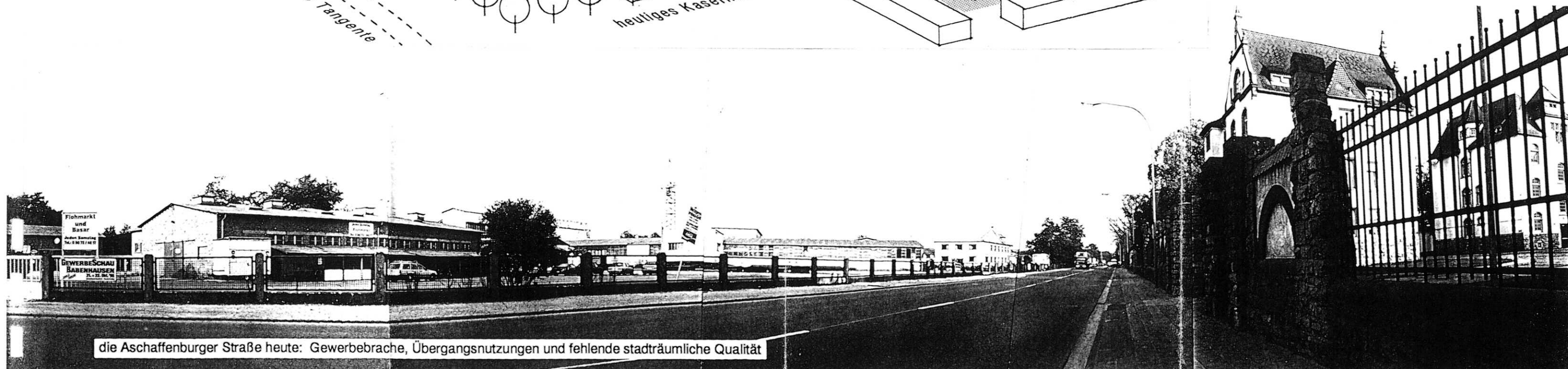
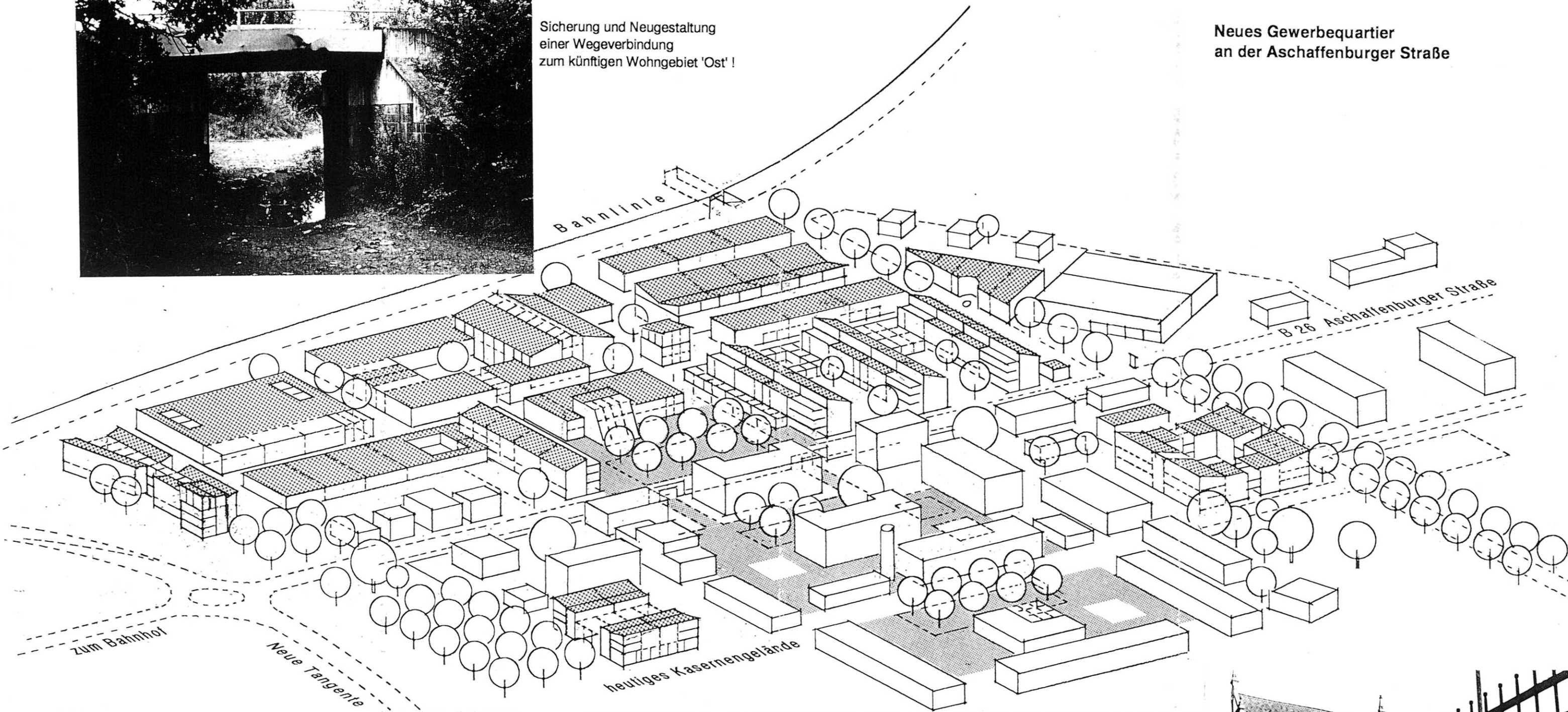
Das von schlechter Bausubstanz und Brachflächen geprägte Gebiet ist insgesamt unter Wert genutzt. Unkomplizierte Eigentumsverhältnisse bieten die Chance für eine städtebauliche Neuordnung. Dabei sollten - bei aller Abhängigkeit von künftigen Nutzern - folgende Strukturmerkmale angestrebt werden:

- an der **Straße** korrespondieren Erschließung und Freiraumstruktur mit der historischen Kasernenanlage: Eingangssituation durch 'gemeinsame' Platzbildung, offene Bebauung (3-4 geschoßig) mit grünen Höfen, Büronutzungen, im EG auch Läden / Gastronomie etc.
- im **rückwärtigen Teil** Hallenstruktur für Nutzungen unterschiedlicher Art und Größe (auch Einzelhandel), Stellplatzangebot in Geländetiefe an der Bahn, öffentliche Wegeverbindung Nord-Süd



Sicherung und Neugestaltung  
einer Wegeverbindung  
zum künftigen Wohngebiet 'Ost' !

Neues Gewerbequartier  
an der Aschaffener Straße



die Aschaffener Straße heute: Gewerbebrache, Übergangsnutzungen und fehlende stadträumliche Qualität

## Wohngebietsentwicklung im Osten der Stadt

Mit etwa 30 ha stellt das neue Wohnquartier 'Ost' die wohl letzte große Erweiterung des Stadtgebiets dar. Dabei liegt der erste Realisierungsabschnitt innerhalb eines 1000m-Radius um die Altstadt und ist damit fußläufig noch gut angebunden.

Zu den angestrebten Wohnformen ist zu sagen, daß einerseits städtisch dichte Bebauung sowohl aus ökonomischen, ökologischen wie städtebaulichen Gründen wünschenswert ist (Bodenpreise, effiziente Erschließung, geringer Flächenverbrauch, Qualität des öffentlichen Raums etc.), andererseits aber die Standortnachfrage (noch) stark von der Chance des 'Wohnens im eigenen Haus' lebt, was auch einen höheren Anteil junger Familien mit Kindern beinhaltet.

Zusätzlich ist zu bedenken, daß über kurz oder lang etwa 35.000 qm BGF Geschoßwohnungsbau im Wohnquartier des Kasernengeländes zur Neunutzung anstehen und in die Stadt zu integrieren sind.

Deshalb werden für das Wohnquartier 'Ost' flach verdichtete Bebauungsformen vorgeschlagen, die möglichst viele Vorteile des Einfamilienhauses aufweisen (Nettodichte ca. 120-150 Einwohner / ha). An der Haupteerschließungsachse, wo im EG auch kleinere Läden, Gaststätten, nicht störende Dienstleistungen und Handwerk möglich sein sollen, gibt es einen geringen Anteil an Geschoßwohnen. Daraus ergibt sich für das Gesamtquartier ein Potential von etwa 3.500 Einwohnern.

Ein Hain bildet zunächst Stadtrand für den ersten Realisierungsabschnitt des Stadtteils und ist später Zäsur innerhalb der Bebauung und Quartiersmitte. Er macht die Lage zwischen den Bachwiesen von Lache und Gersprenz räumlich erlebbar, erweitert ihre Retentionsräume durch einen Verbindungskanal, verknüpft alle Wege, ist Treffpunkt, lagert Kindergarten und ein kleines Versorgungszentrum ein.

Stellplätze sind nur zum Teil direkt am Haus möglich, an den Quartiersstraßen werden sie so angeordnet, daß Gassen und Plätze frei bleiben. Entlang der Haupteerschließungsachse werden Gebäude teilweise in offenen, multifunktionalen Einstellhallen unterparkt (überdeckte Bereiche für gemeinschaftliche Nutzung), zusätzlich werden hier auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze angeboten.