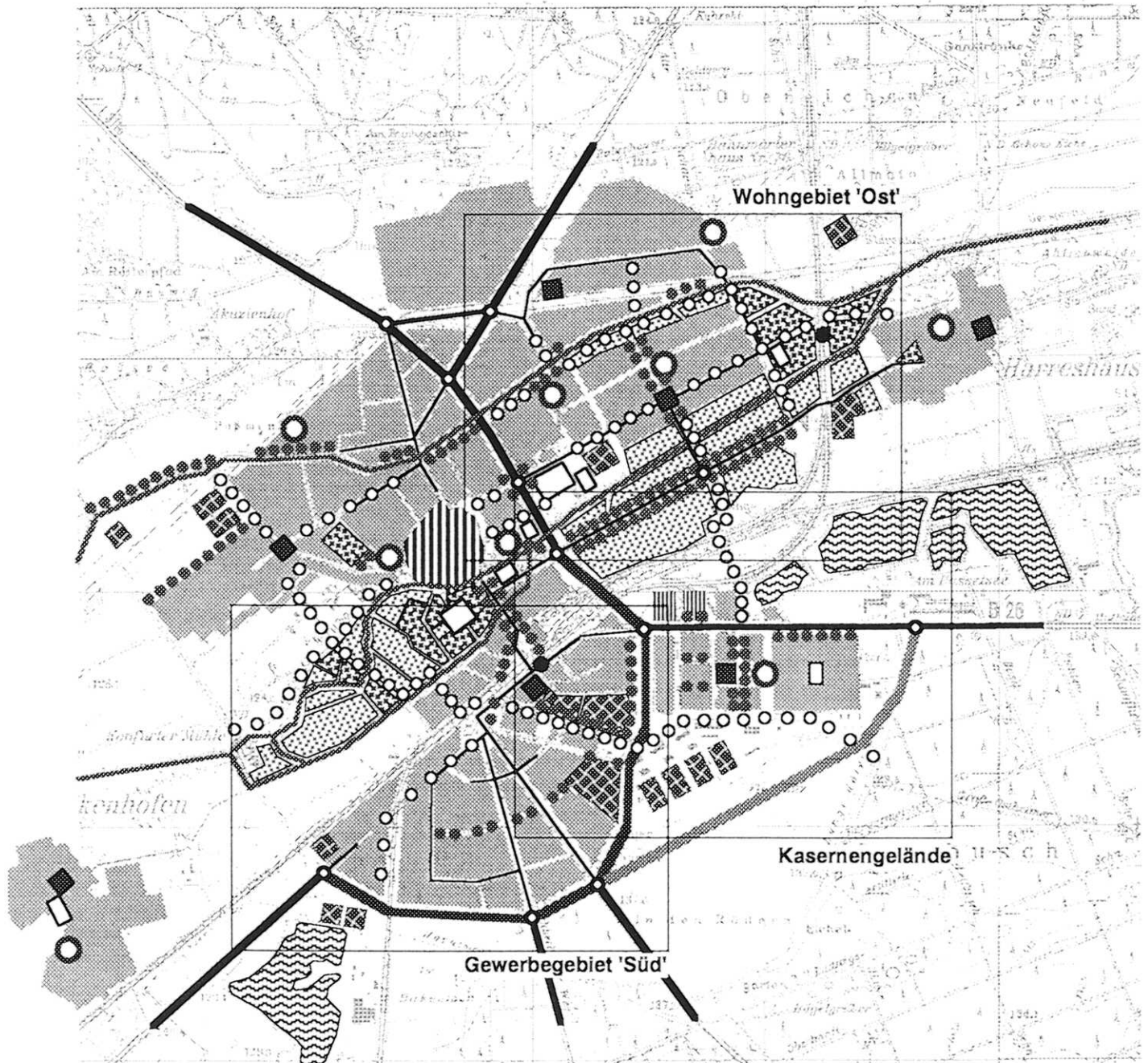


## Teilbereichsentwicklungen

- Neuordnung und Erweiterung  
der südlichen Stadtteile  
Aufwertung des Bahnhofsbereichs und  
neues Wohnen am Ostheimer Weg
- Integration des Kasernengeländes  
ins Stadtgefüge und städtebauliche  
Neuordnung 'Aschaffenburger Straße'
- Wohngebietsentwicklung im Osten  
Erschließung und Wegenetz  
Bebauung und Wohntypologie



### Teilbereiche der Stadtentwicklung

Die mittel- bis langfristige Entwicklung der Stadt wird sowohl von einer grundlegenden Neukonzeption des Straßennetzes als auch durch Stadterweiterungen und Umstrukturierungen in drei großen Teilbereichen geprägt:

- der Wohngebietsentwicklung im Osten der Stadt mit ca. 30 ha neuer Siedlungsfläche
- der Entwicklung der südlichen Stadtteile mit ca. 20 ha neuer Gewerbeflächen sowie zahlreichen Neuordnungsflächen, in denen Wohnqualität und kleinteilige Nutzungsmischung in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof und Stadtkern angestrebt wird
- der langfristigen Einbindung des Kasernengeländes ins Stadtgefüge, dabei Neunutzung von Wohnquartier, historisch wertvoller Gebäudesubstanz sowie Umnutzung heute militärisch genutzter Bereiche



die südlichen Stadtteile



die Entwicklungsfläche im Osten der Stadt

## Neuordnung und Erweiterung der südlichen Stadtteile

Die Entwicklung von Babenhausen-Süd gliedert sich in drei Bereiche unterschiedlicher Nutzungsstruktur:

**1. der 'äußere Gürtel' von Gewerbeflächen** an der neuen Südumgehung, vom Baugebiet 'Im Riemen' bis zum Nutzungsbestand an der Bahntrasse.

Hier können ca. 20 ha neuer Flächen entstehen, ein 'Ring' von der E.-Lang-Straße zur Darmstädter Straße erschließt Parzellen ab ca. 3.000 qm. Das Gebiet an der Siemensstraße ist bereits in Realisierung. Die Fläche westlich der Langstädter Bahn ist durch ihre direkte Anbindung an die Südumgehung besonders für verkehrsintensive Nutzungen (LKW) geeignet. Eine Fuß- und Radwegunterführung verbindet diesen Bereich mit dem Gebietsinneren.

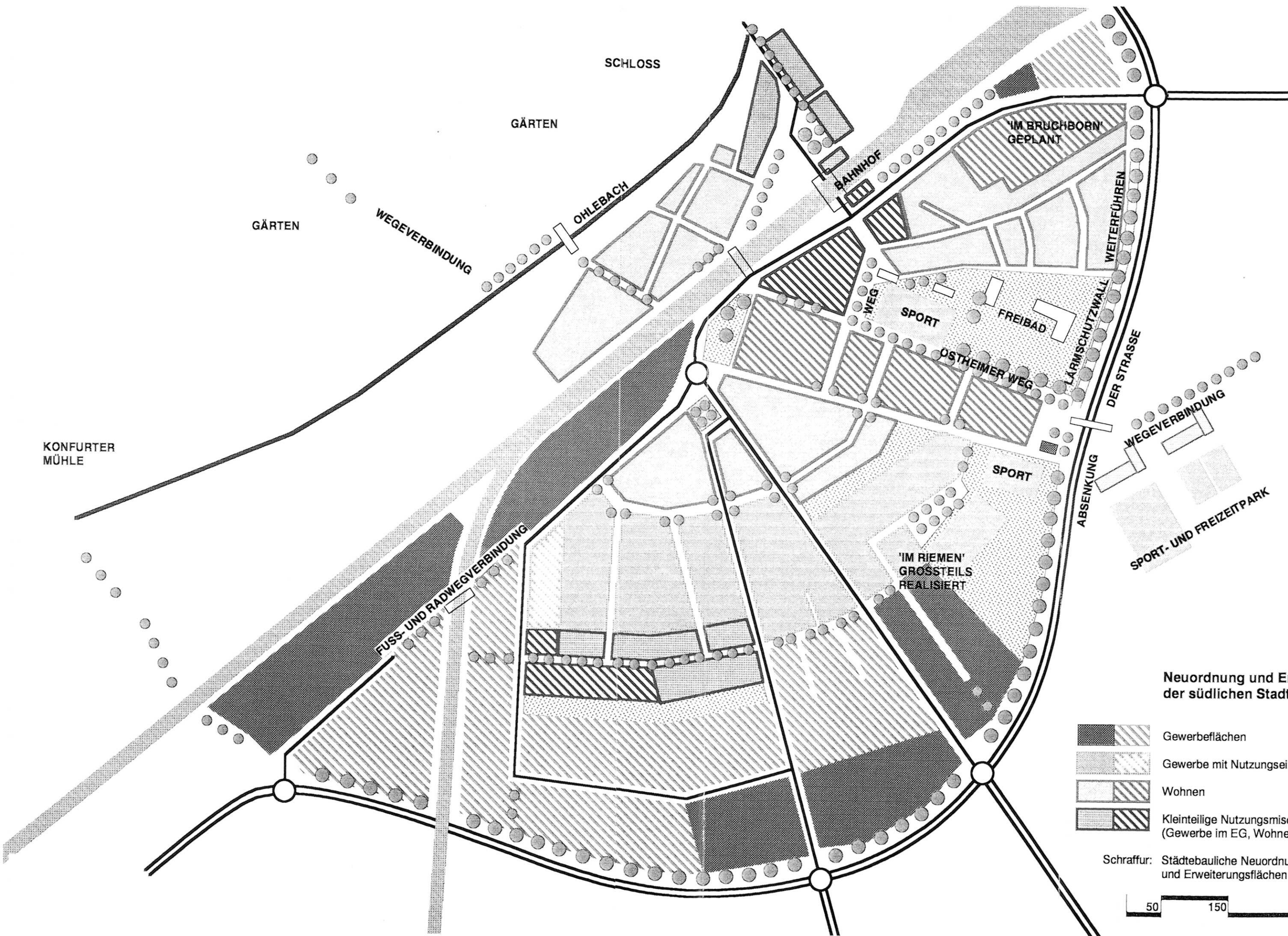
**2. der 'innere Gürtel' von kleinteiligem Gewerbe** und Nutzungseinschränkung, zwischen Südring und der Straße 'Hinter der Altdörfer Kirche', die als verbindendes 'Rückgrat' des Gewerbegebiets gestaltet werden sollte (Stadtgrün).

Bestehende 'Wohninseln' werden in einem Bereich kleinteiliger Nutzungsmischung integriert, Parzellen von 1.500 bis 3.000 qm sind in den vorhandenen Restflächen die Regel.


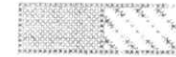


**3. der bahnhofsnahe 'Kern' des Gebiets** mit Wohnquartieren, Nutzungsmischung, Sportplatz und Freibad sowie Bereichen städtebaulicher Neuordnung

Neben einer stadträumlichen Aufwertung der Bahnhofs-Südseite (Platzbildung!), der baulichen Neuordnung und Nutzungsmischung in diesem Bereich sowie der Verbindung zum Ostheimer Weg (Fußgängersteg über Umgehungsstraße!) ist die Neuordnung der Flächen zwischen Ostheimer Allee und Ostheimer Weg ('Mattel-Gelände') entscheidend für die Quartiersentwicklung.

Angestrebt wird hier langfristig ein Wohnquartier, aufgrund der zentralen Lage stärker verdichtet (ca. 150 EW / ha) und in einer Typologie, die auch kleinteilige Nutzungsmischung (Gewerbe im EG) ermöglicht. Mit Blick auf die aktuelle Situation des Wohnungsmarkts sollte die Bebauung aber einen möglichst geringen Anteil an Geschosswohnen aufweisen. Eventuell wären auch Sonderwohnformen (z.B. betreutes Wohnen etc.) zu integrieren.



**Neuordnung und Erweiterung der südlichen Stadtteile**

-  Gewerbeflächen
-  Gewerbe mit Nutzungseinschränkung
-  Wohnen
-  Kleinteilige Nutzungsmischung (Gewerbe im EG, Wohnen im OG)

Schraffur: Städtebauliche Neuordnung und Erweiterungsflächen

