

# MACHBARKEITSSTUDIE & STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN GEWERBEGEBIET AM HERMANNSBERG GROSS-GERAU



**bläser jansen partner**  
städtebau | stadtplanung | strategie

28.01.2026

# HEUTE:

- >> ANLASS & ZIELE
- >> PROZESS
- >> ANALYSEN
- >> MACHBARKEITSSTUDIE
- >> STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
- >> AUSBLICK

# **ANLASS & ZIELE**



**ACKERFLÄCHE**

**VORRANGGEBIET BESONDERE KLIMAFUNKTION**

**POTENZIALFLÄCHE GEWERBE**

**ANGRENZENDES GEWERBE**

**ANGRENZENDES WOHNEN**

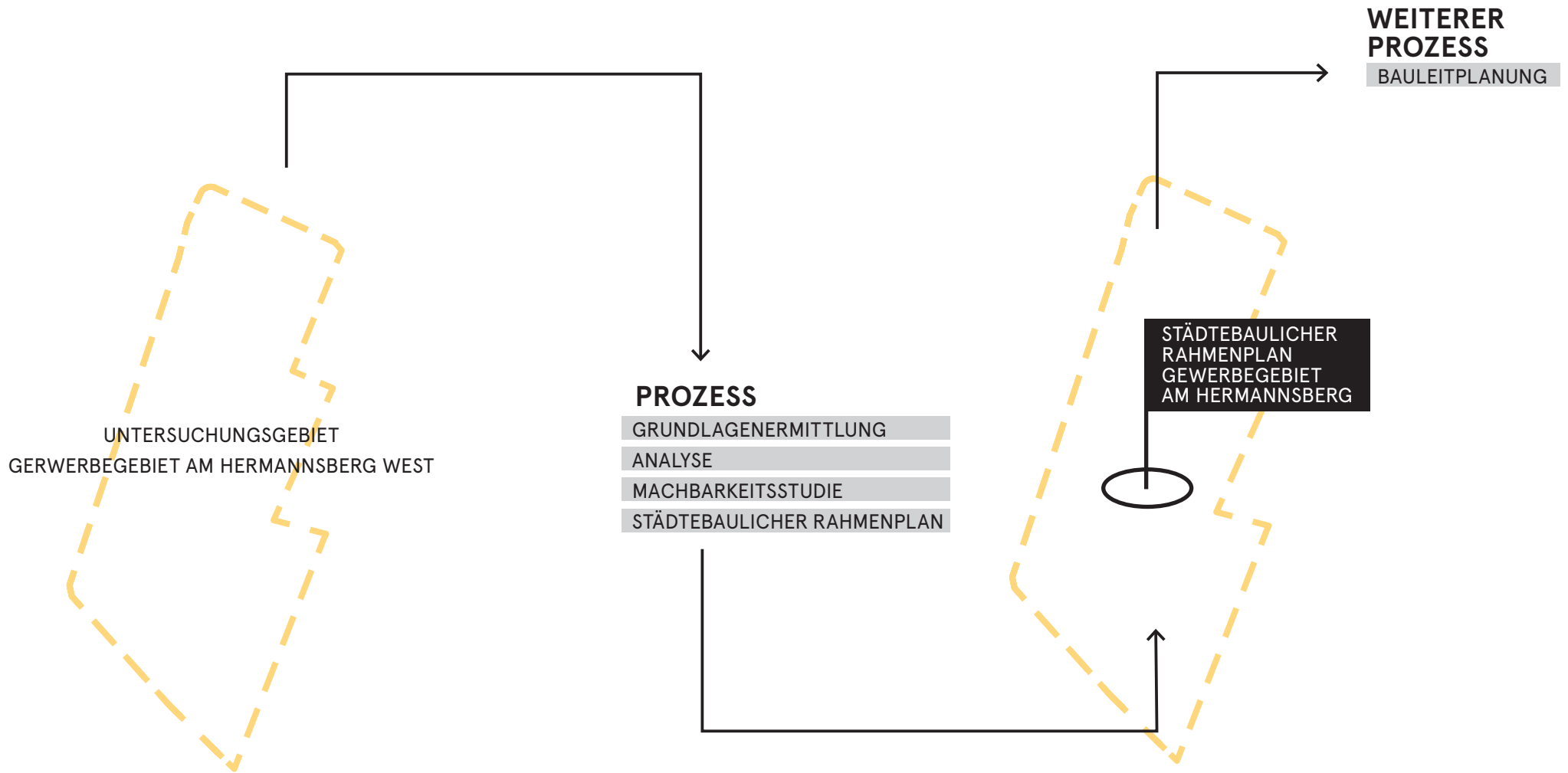
# ZIELE



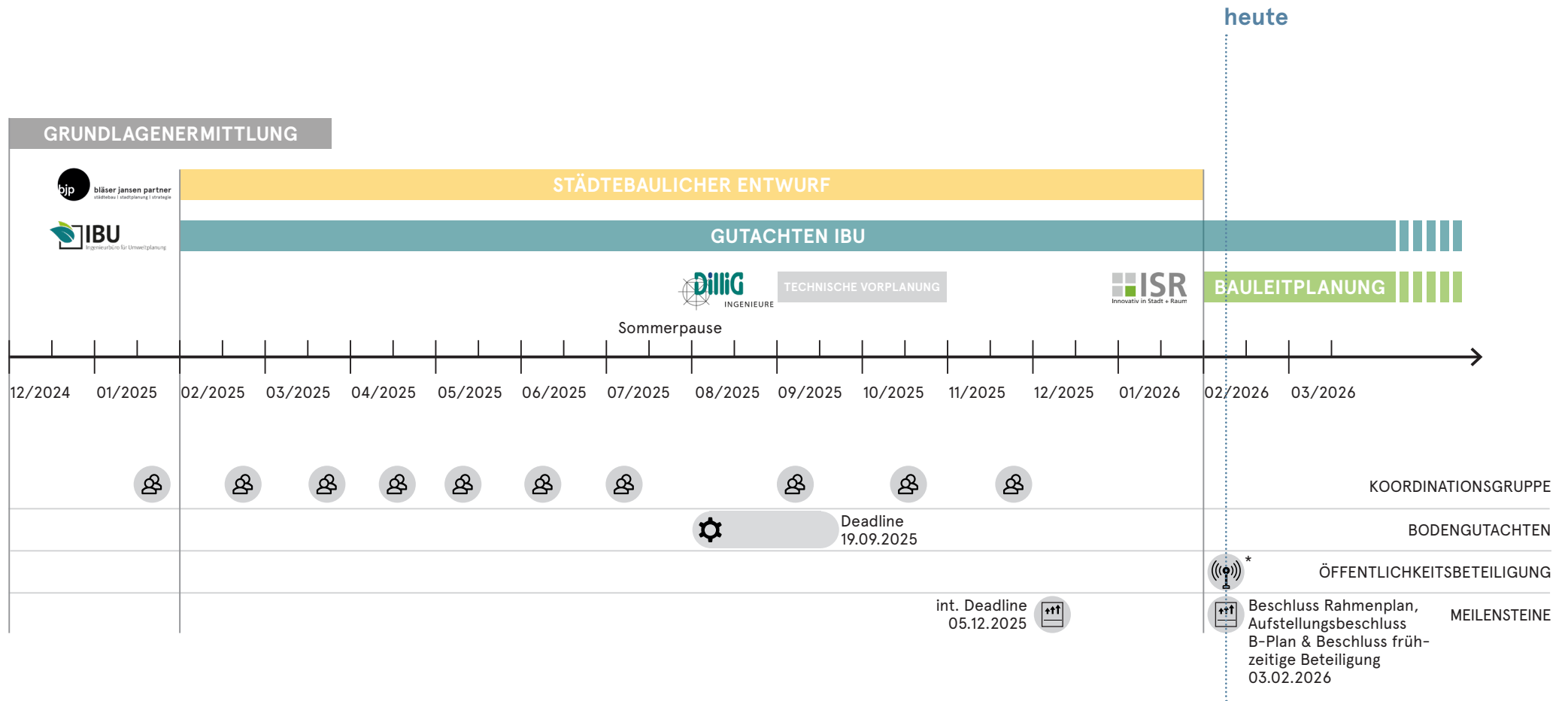
- > Nutzung von Potentialflächen
- > Entwicklung neuer Gewerbeflächen
- > Definition sinnvoller Gewerbebauten
- > Fokus auf Klimaresilienz und Schwammstadt
- > Verortung von Nutzungen
- > verträgliche Übergänge zu Bestandsbebauung
- > Attraktivierung als Gewerbebestandort nach den regionalplanerischen Zielvorgaben

**PROZESS**

# PROZESS

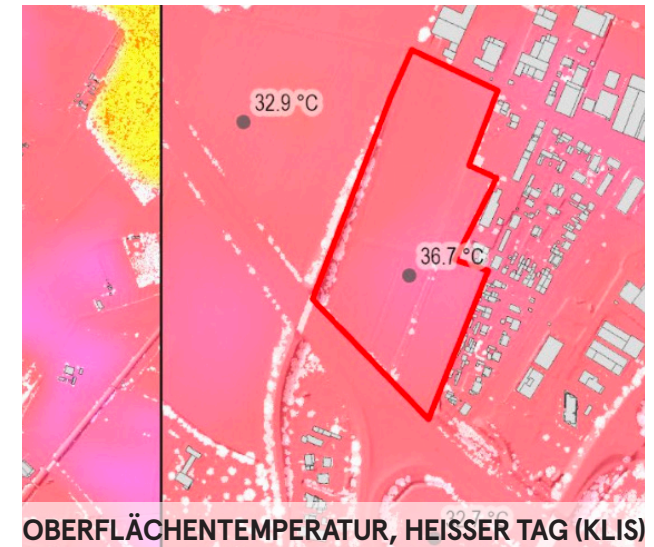
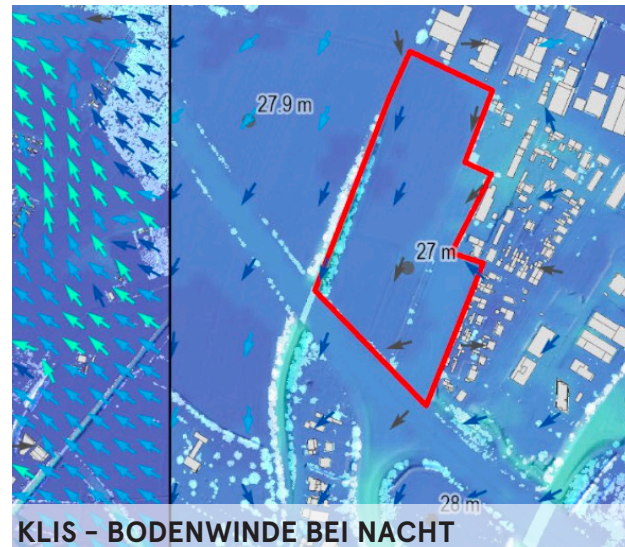
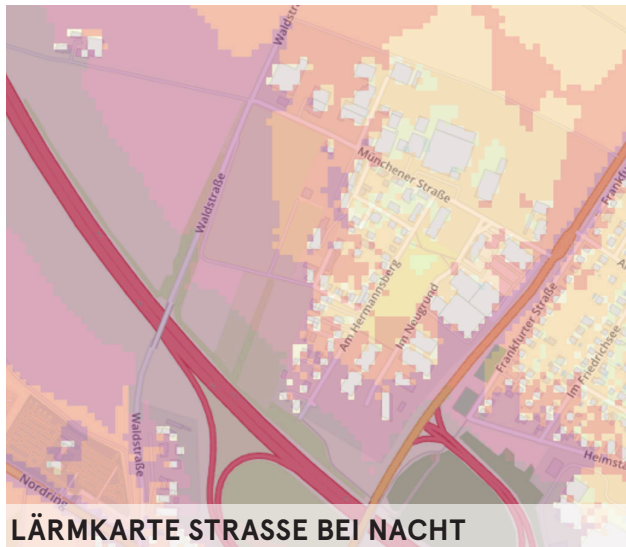
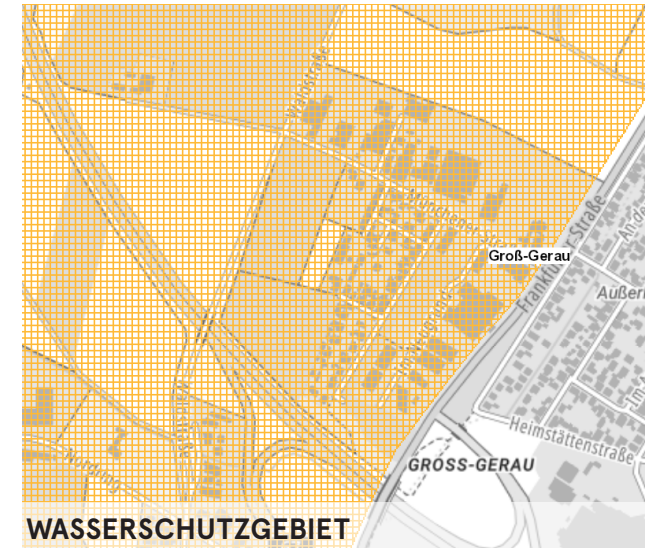
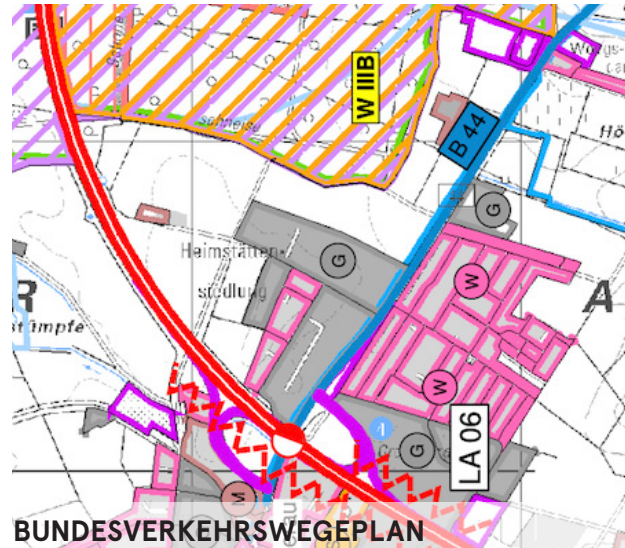
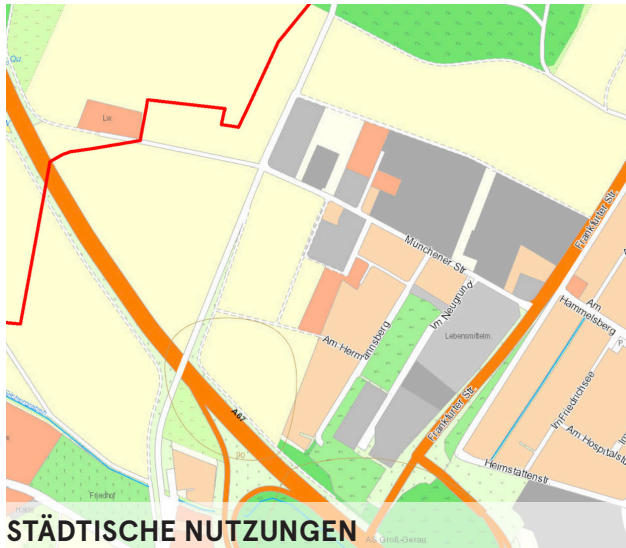


# UNSER VORGEHEN: ZEITPLAN



**ANALYSEN**

# GRUNDLAGENERMITTLUNG



# ANALYSEN

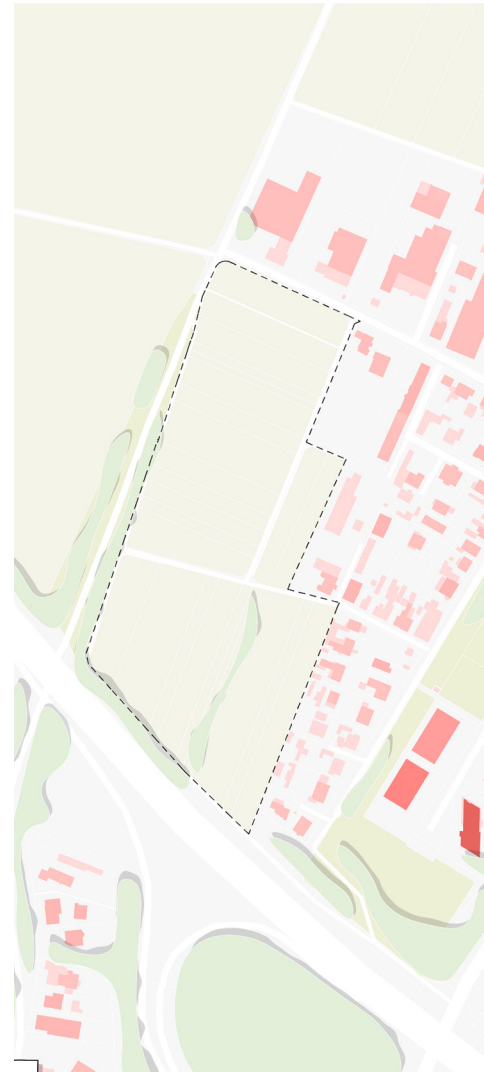
## ABSTANDSFLÄCHEN



## DURCHLÜFTUNG



## GEBÄUDEHÖHEN



## GELÄNDEHÖHEN



# RESTRIKTIONS-POTENTIAL-ANALYSE



> Vorranggebiet besondere Klimafunktion als bedeutendes Potential

> Potenzial einer grünen Verbindung zu Landschaftsschutzgebiet Niederwald im Norden

> Verträglichkeit mit angrenzender Wohnnutzung als Restriktion

> Verkehrliche Barrieren im Süden und Westen

# **MACHBARKEITS- STUDIE**

# KRITERIEN KLIMARESILIENZ

**GEBÄUDE**

**GRUNDSTÜCK**

**QUARTIER**

> Klimaresilienz auf verschiedenen Ebenen möglich

> unterschiedliche Verantwortlichkeiten und Abhängigkeiten

> unterschiedliche Ausmaße der Auswirkungen auf Klimaresilienz

> Maßnahmenkatalog & Festschreibungen B-Plan

# STÄDTEBAULICHE KRITERIEN

## TYOLOGIEN & DICHTEN



## ERSCHLIESSUNG



## BODEN UND KLIMA



# VARIANTENENTWICKLUNG



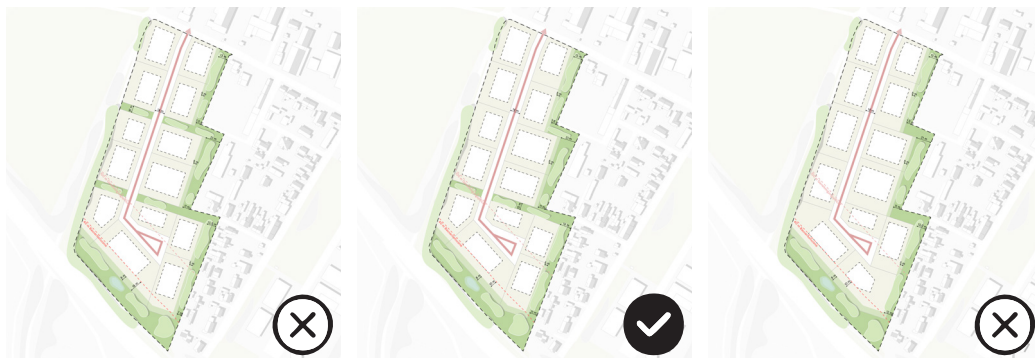
## ENTWICKLUNGSVARIANTEN

- > Was wäre wenn, ...
- > Wie alle anderen, Science Park, grünes Gewerbequartier
- > Klimaresilienzmaßnahmen mit unterschiedlichen Auswirkungen und Verantwortlichkeiten
- > **Entscheidung: Klimaresilienz im Quartier**



## STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

- > Erschließungs- und Grünstrukturvarianten
- > Drei Schollen, Zwei Schollen, Grünanger, Grüne Spange
- > Grundstücksgößen
- > **Entscheidung: übergeordnetes Grün als Puffer zur Wohnbebauung und zur BAB 67 & Stickerschließung**



## NETTOBAULANDSTUDIE

- > Abwägung Nettobauland - öffentliches Grün
- > Drei Schollen, Zwei Schollen, Grüne Spange, Maximalvariante
- > unterschiedliche Verknüpfungen des Freiraums
- > **Entscheidung: Zwei Schollen mit einer Ost-West-Grünverbindung**

# **STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN**

# STRUKTURKONZEPT

## KONZEPT:

- > Erschließung Münchener Straße
- > übergeordnete Grün- und Fußwege-Verbindung
- > Klimaresilienzgrün zur Wohnbebauung und zur A67
- > grüne Ost-West-Schneise
- > Städtebauliche Raumkante zum Straßenraum und zur Grünschneise
- > Typologienmix
- > Retention, Schwammstadt, Biodiversität und Mulden-Rigolen-System

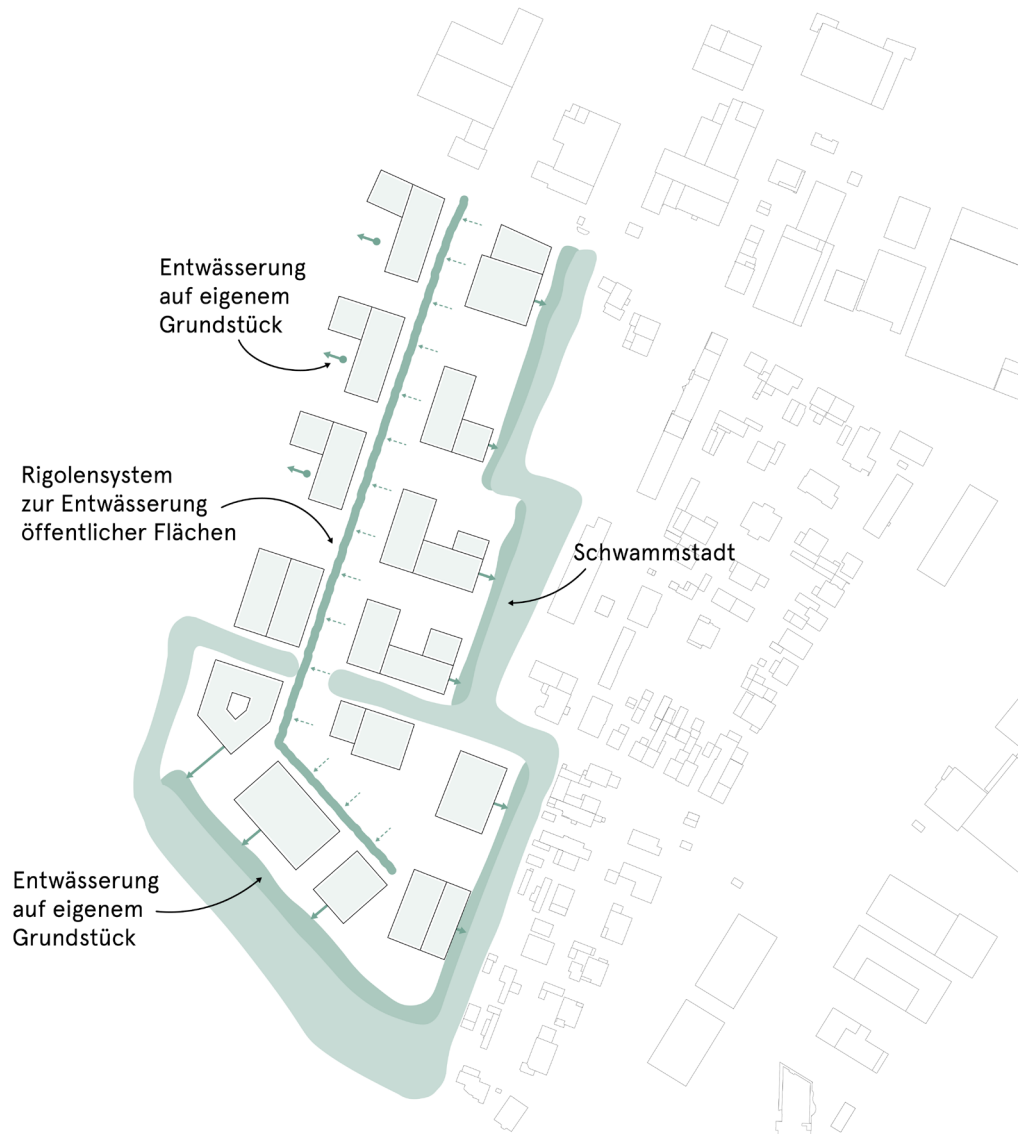


# FREIRAUMKONZEPT



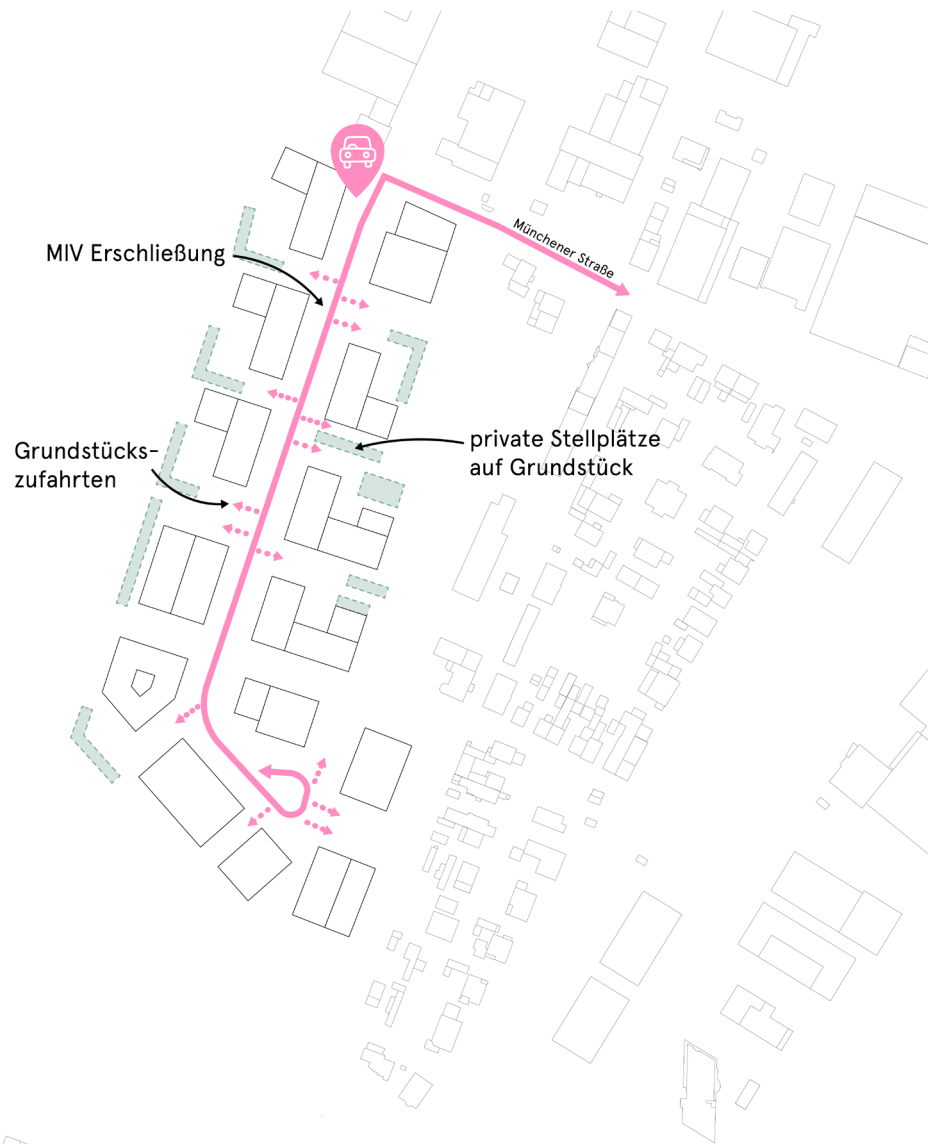
- > übergeordnete Grünverbindung
- > grüner Puffer zur Wohnbebauung und zur A67
- > eine grüne Ost-West-Fuge
- > Biodiversität und Habitate
- > Klimaresilienzmaßnahmen auf privatem Grundstück

# ENTWÄSSERUNGSKONZEPT



- > Retention und Schwammstadt
- > Mulden-Rigolen-System
- > Versickerung auf Grundstück
- > Klimaresilienzmaßnahmen auf privatem Grundstück

# MOBILITÄTSKONZEPT MIV



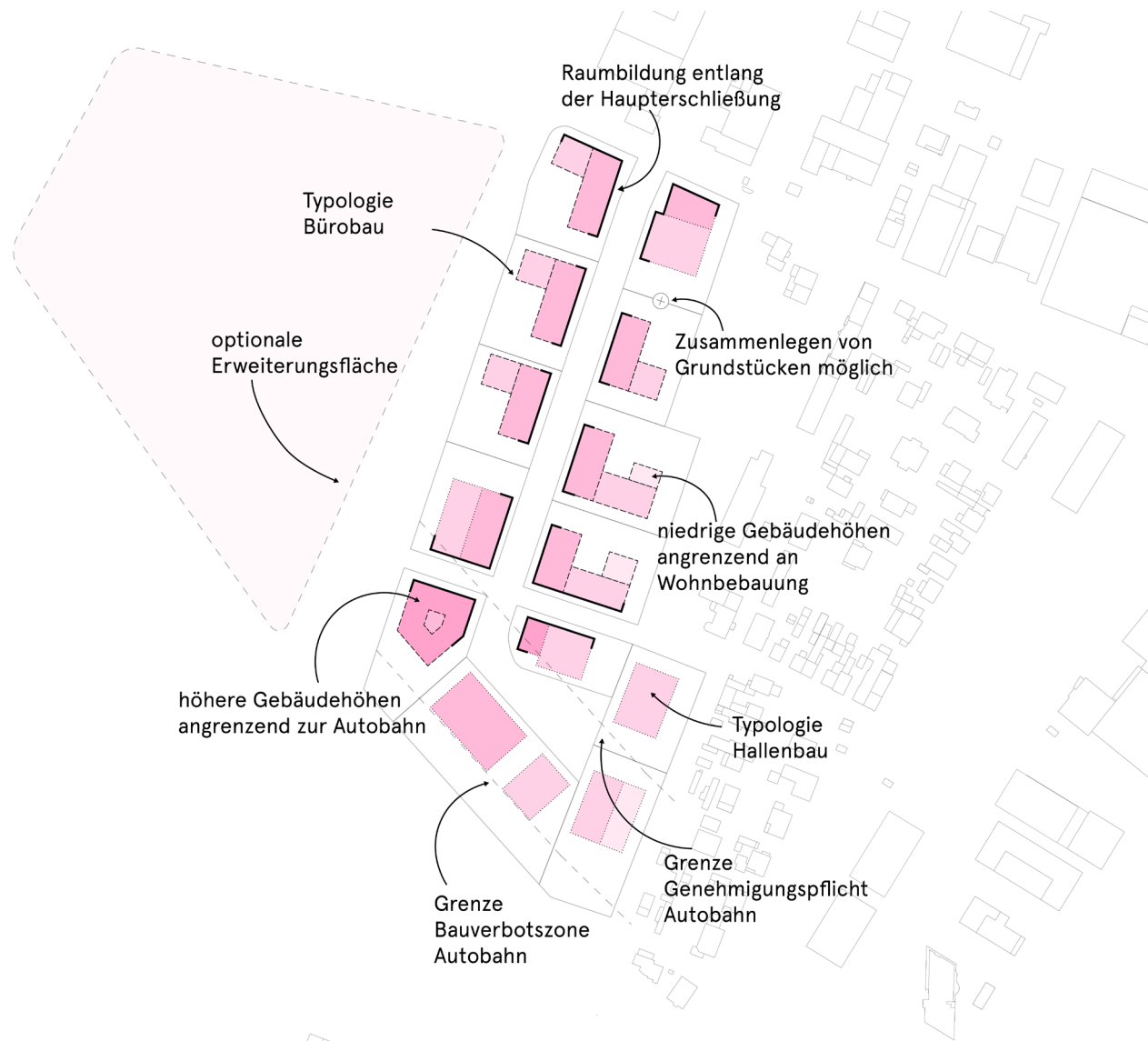
- > Erschließung Münchener Straße
- > Besuchsparkplätze im öffentlichen Raum
- > Parken auf eigenem Grundstück

# ALTERNATIVE MOBILITÄT



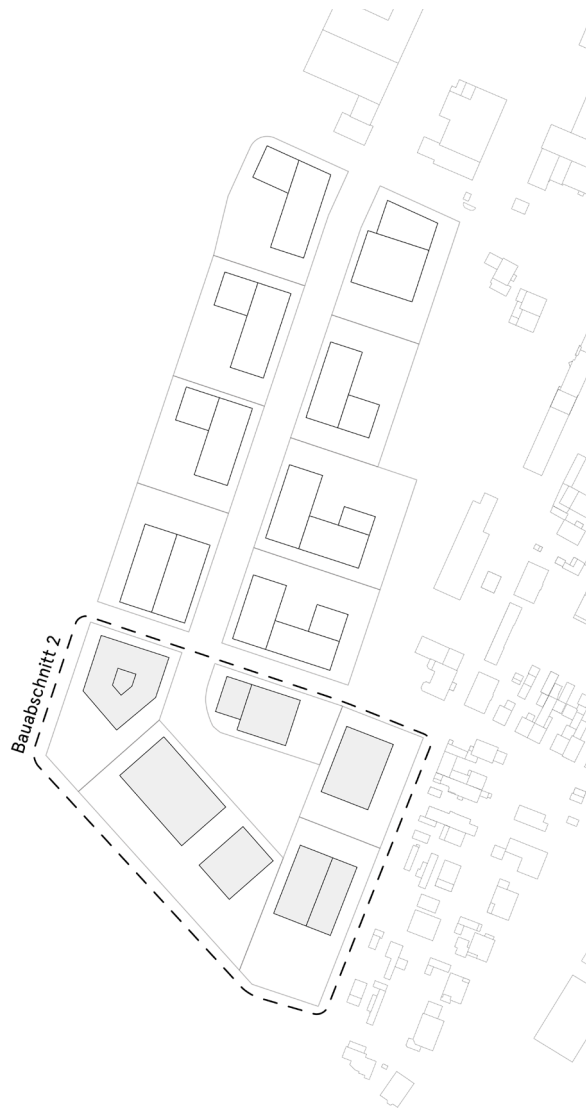
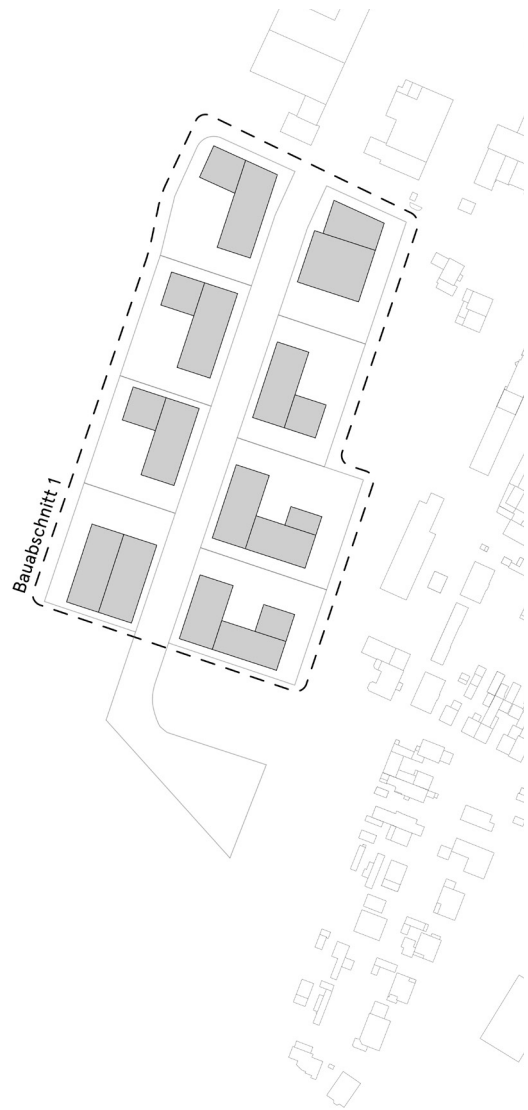
- > Verknüpfung Münchener Straße, Waldstraße und Innenstadt sowie östlich ins Wohngebiet
- > öffentliche Fahrradstellplätze entlang der Haupterschließung
- > optional: Anschluss ÖPNV (Gelenkbus - Anpassung Wendeschleife beachten)

# BEBAUUNGSSKONZEPT



- > Städtebauliche Raumkante zum Straßenraum und zur Grünschneise
- > Geschossigkeiten abnehmend zur Wohnbebauung
- > Typologiemix aus Bürogebäuden und Hallen
- > Grundstücke können bei Bedarf zusammengeschlossen werden
- > Bereich Bauverbotszone kann sich noch verändern
- > optionale Erweiterungsfläche

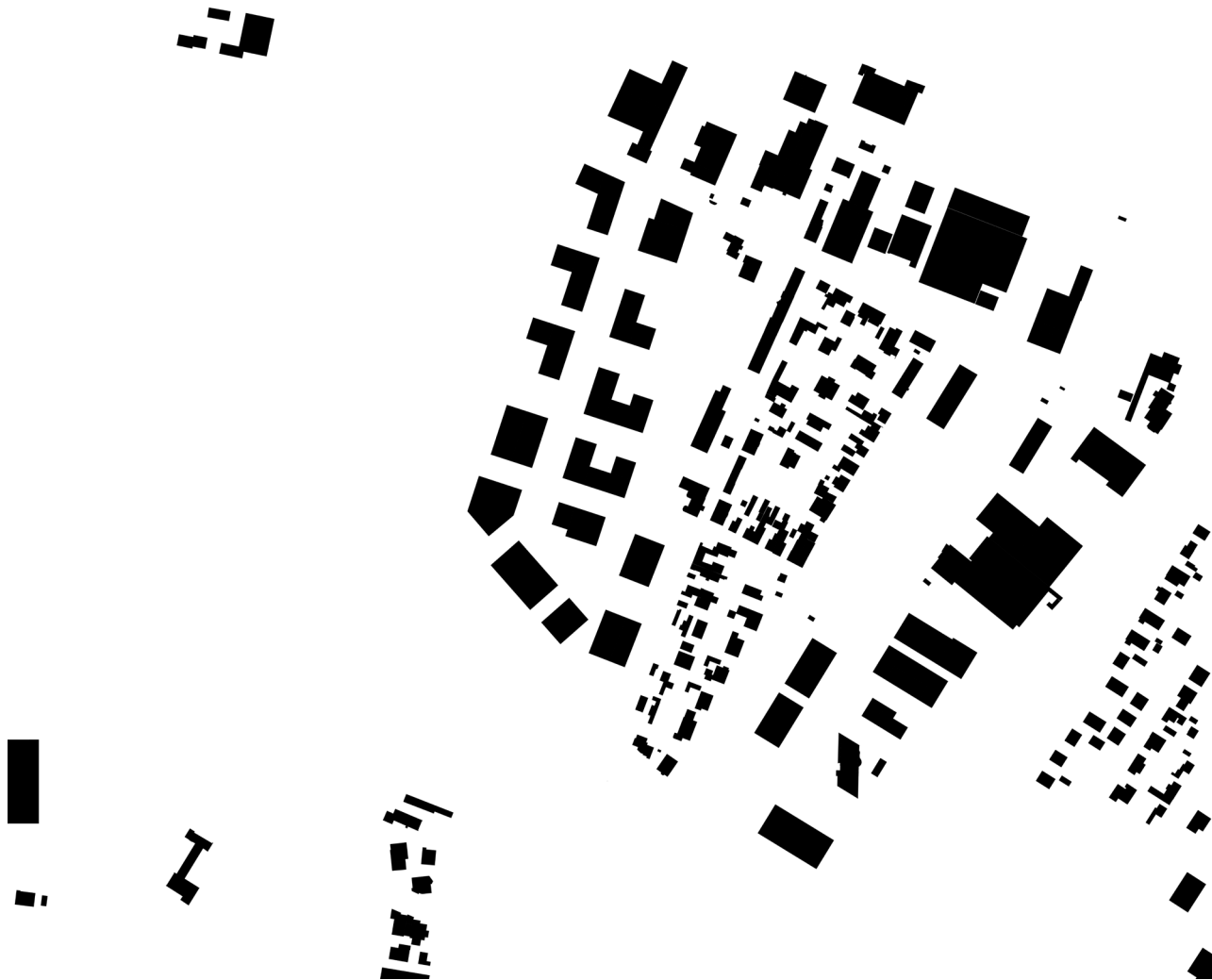
# BAUPHASEN



- > 2 Bauabschnitte
- > Bauabschnitt 1: Ergänzung Münchener Straße
- > Straße in Bauabschnitt 1
- > Habitate errichten
- > Bauabschnitt 2: Ergänzung in zweiter Reihe

# SCHWARZPLAN

- > Integration Gewerbegebiet entlang der Münchner Straße
- > Übergang östlich angrenzendes Wohngebiet
- > beispielhafte Bebauung mit Hallen- und Bürotypologien



# RAHMENPLAN GESAMT



- > übergeordnete Grünverbindung - Biodiversität, Retention & Wegeverbindung
- > Typologiemix aus Bürogebäuden und Hallen
- > Geschossigkeiten abnehmend zur Wohnbebauung
- > Klimaresilienzmaßnahmen auf privatem Grundstück
- > Bereich Bauverbotszone kann sich noch verändern
- > Straßenquerschnitt mit Mulden-Rigolen-System sowie Baum- und Bepflanzungstreifen
- > E-Ladeparkplätze und Fahrradstellplätze im öffentlichen Raum
- > privates Parken auf eigenem Grundstück

## **KENNZAHLEN:** (gerundet auf 10er)

- > Bruttobauland 53.200 m<sup>2</sup>
- > Nettobauland 35.770 m<sup>2</sup>
- > davon privates Grün 3.110 m<sup>2</sup>
- > Erschließung 5.110 m<sup>2</sup>
- > Freiraum 12.320 m<sup>2</sup>
- > 67% Nettobauland

# RAHMENPLAN AUSSCHNITT



## KLIMARESILIENZMASSNAHMEN:

- > Berücksichtigung von Frischluftschneisen - Kühlung des Gewerbegebiets
- > Begrünungselemente und Bäume - Kühlung durch Verdunstung und Schatten
- > Verdunstungsbeete - Kühlung durch Verdunstung, Schwammstadtprinzip
- > Versiegelung vermeiden - weniger Hitze-Spots

# RAHMENPLAN AUSSCHNITT

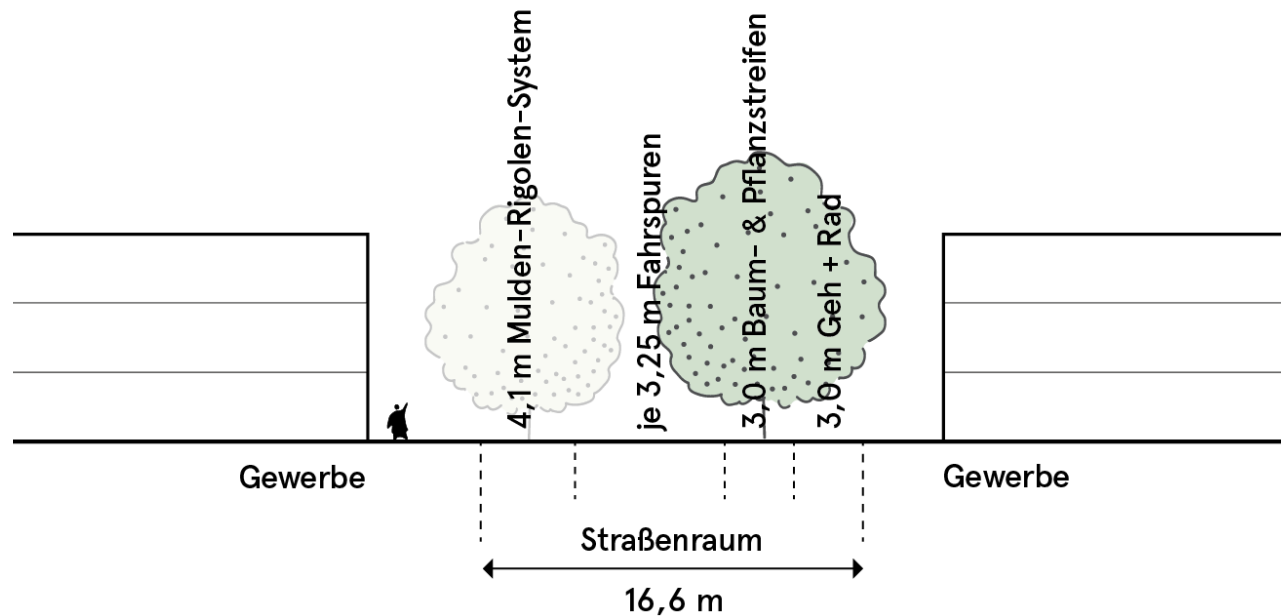


## KLIMARESILIENZMASSNAHMEN:

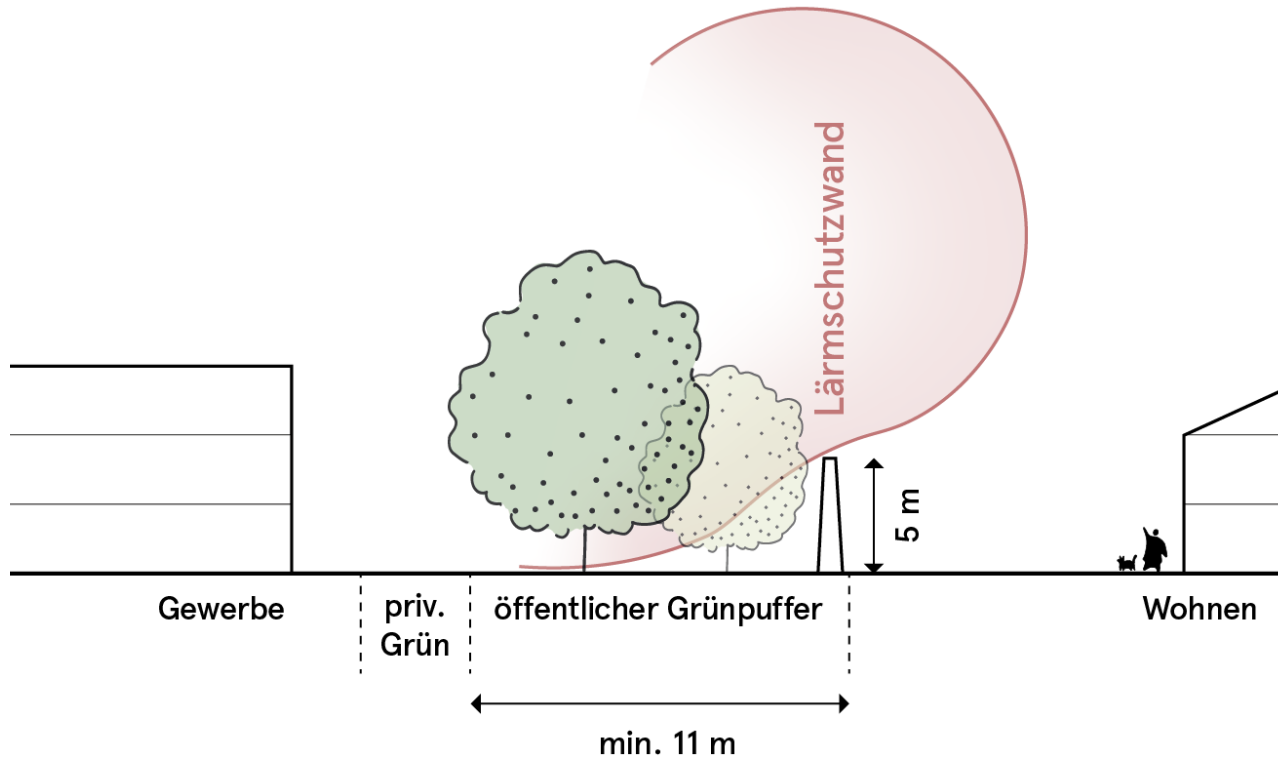
- > Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen mit vereinzelter Baumpflanzungen - Regenrückhalt auch bei Starkregenereignissen
- > Entwässerung auf eigenem Grundstück - 10-15% der abflusswirksamen Fläche für Versickerungsanlage in Planung berücksichtigen
- > weitere Klimaresilienzmaßnahmen auf dem privaten Grundstück/ am Gebäude (z.B. blau-grünes Dach, aktive Verschattung, Fassadenbegrünung, optimierte Materialwahl, versickerungsfähige Oberflächen) - Festsetzungen im Bebauungsplan

# STRASSENQUERSCHNITT

- > Gewerbestraße nach technischer Vorkonzeption
- > zweispurig für Schwerlastverkehr inkl. Begegnungsfähigkeit
- > einseitige Fuß- und Radspur
- > Grünstreifen mit Bepflanzungen und Baumstrukturen
- > Mulden-Rigolensystem mit vereinzelt Baumpflanzungen



# LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN



> Nachbarbebauung nach FNP Mischnutzungs- und Wohngebiet

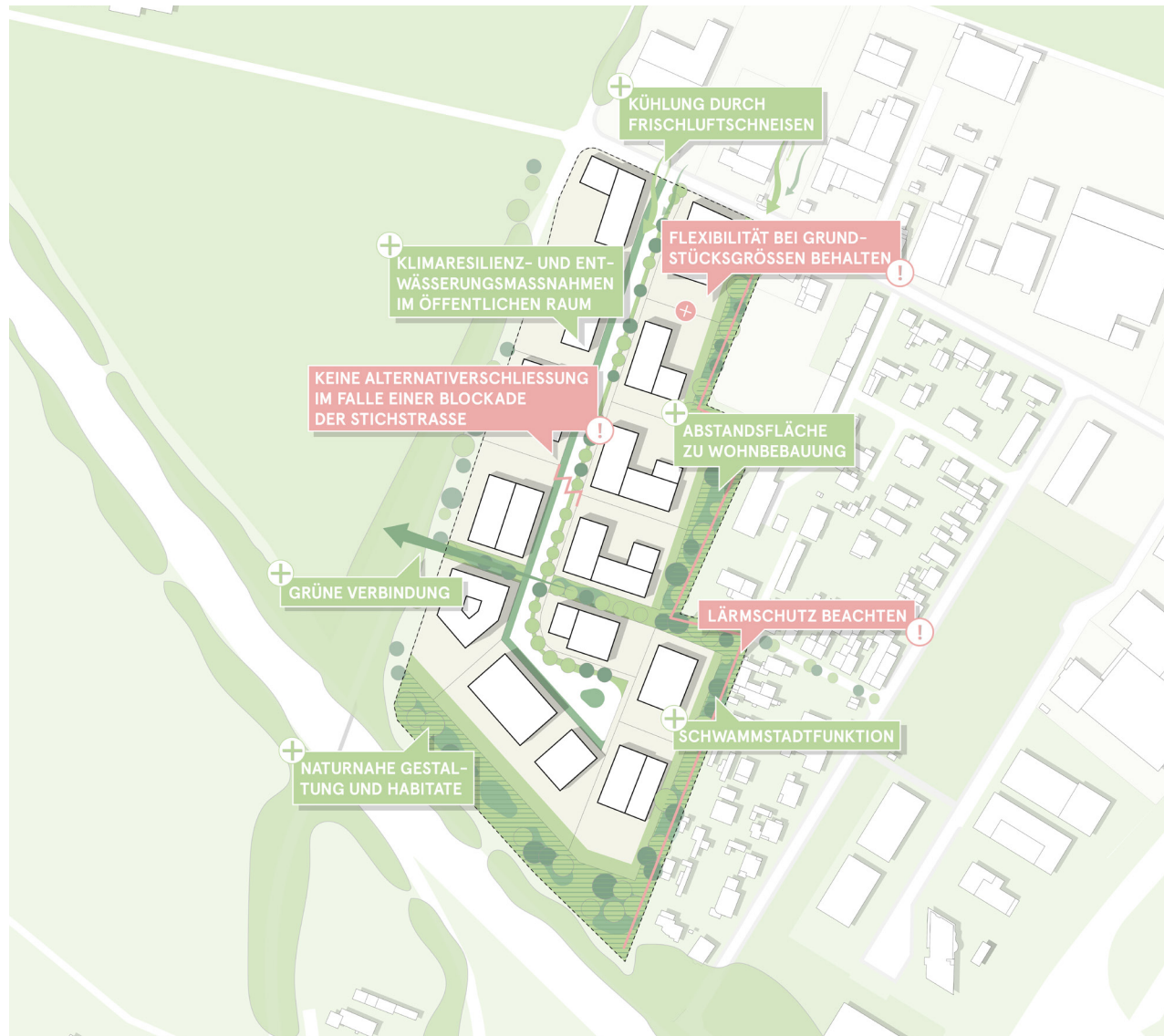
> Beachtung TA Lärm (Tag/ Nacht):  
Mischgebiet: 60/ 45 dB(A)  
Allgemeines Wohngebiet: 55/ 40 dB(A)

> Beachtung Bundesfernstraßengesetz

> Allgemein gilt: min. Höhe der Lärmquelle + 2-3m Puffer - Abhängig von Lärmemission Gewerbe/A67



# STÄRKEN-RISIKEN ENTWURF



## STÄRKEN:

- > Klimaresilienzmaßnahmen
- > Abstandsflächen
- > Grünverbindungen
- > Biodiversität

## RISIKEN:

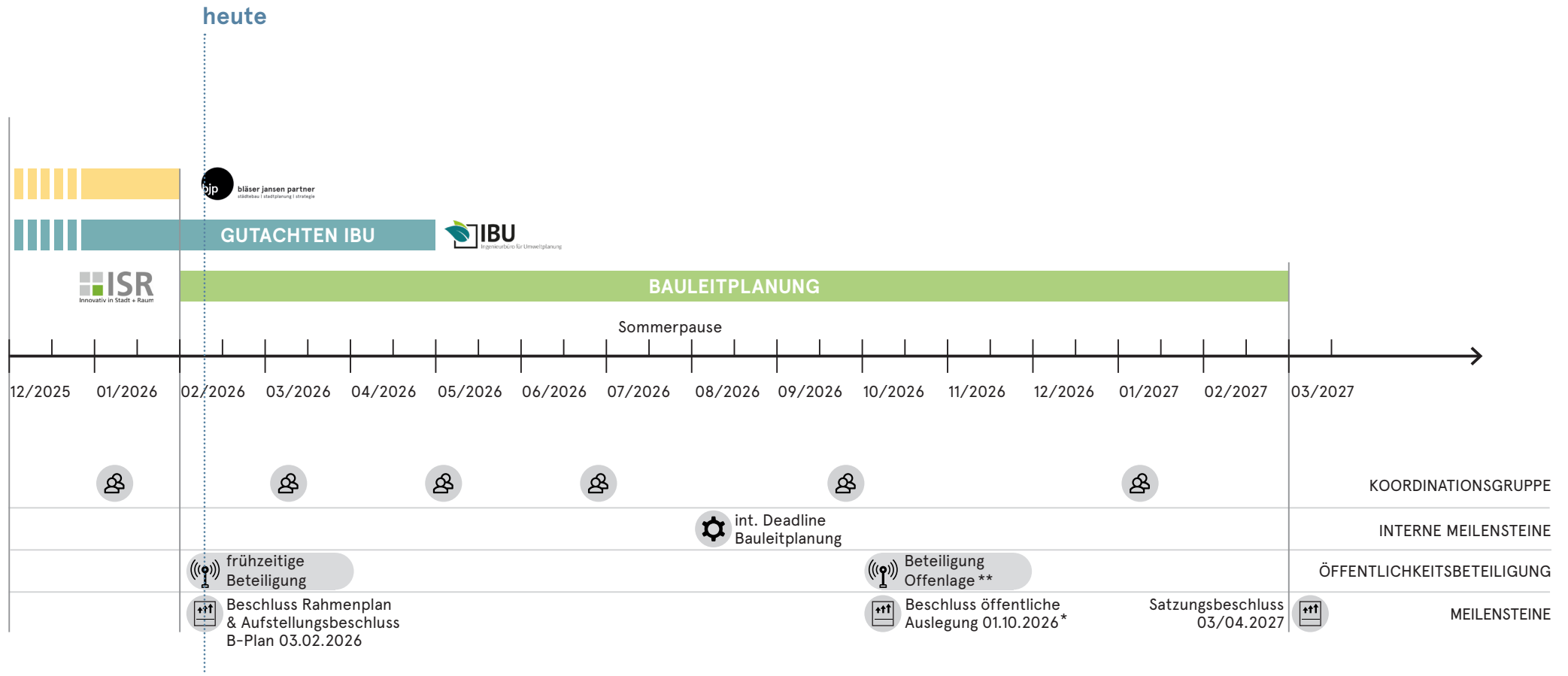
- > äußere Restriktionen (Wasserschutzzone, Autobahn)
- > Flexibilität
- > Errichtungs- und laufende Kosten

# AXONOMETRIE



**AUSBLICK**

# UNSER VORGEHEN: ZEITPLAN



\*alternativ 20.10.2026  
\*\* alternativ 11-12/2026

# DANKE!



---

**bjp | bläser jansen partner GbR**

Hörder Phoenixseeallee 162a  
D - 44263 Dortmund

Tel.: +49 (0) 231-13470087  
Web: [www.bjp-planer.de](http://www.bjp-planer.de)  
Mail: [info@bjp-planer.de](mailto:info@bjp-planer.de)