

SCHWARZPLAN



M 1 : 2.000

AXONOMETRIE



STRUKTURKONZEPT

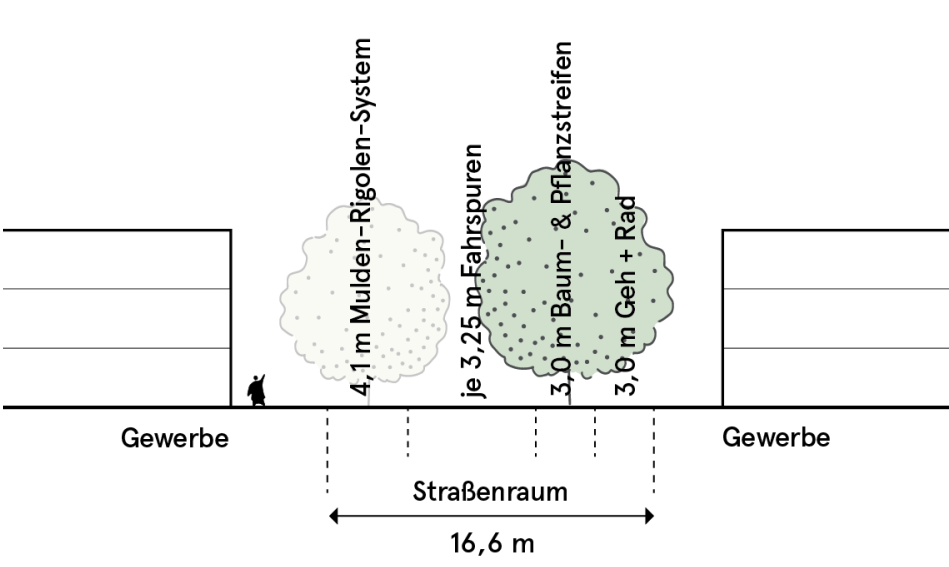


Das Strukturkonzept für das klimaresiliente Gewerbegebiet Am Hermannsberg West zielt auf eine klare, wirtschaftliche und zugleich landschaftlich eingebundene Organisation des Areal.

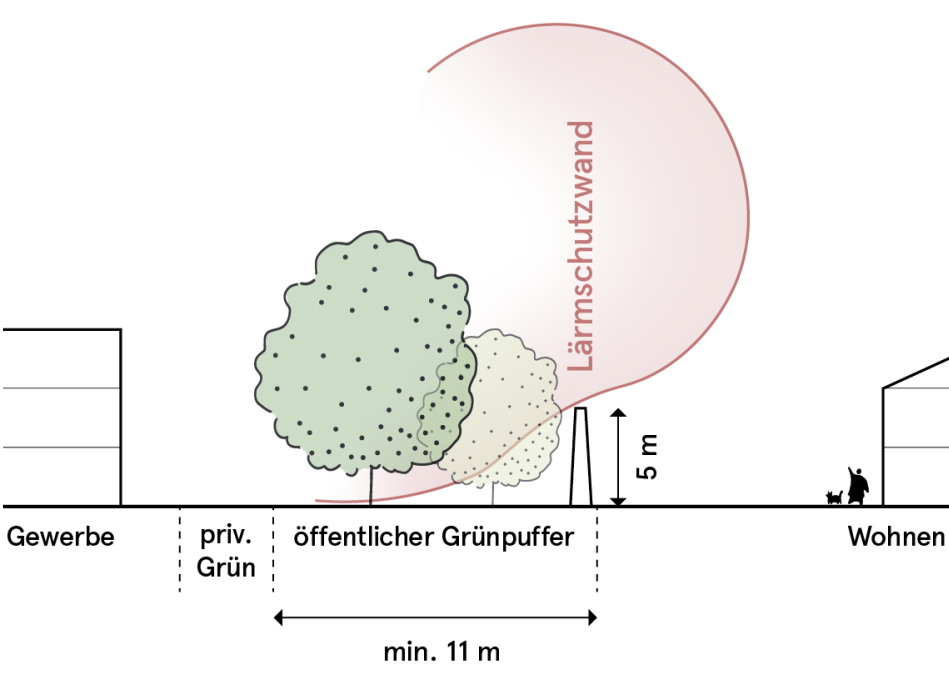
Grundlage bildet eine effiziente Stickerschließung, die eine schrittweise Realisierung in zwei Bauphasen erlaubt und die Flächen kurzfristig nutzbar macht. Die Grundstücke sind flexibel zugeschnitten und können je nach Bedarf kombiniert oder zusammengelegt werden, um unterschiedliche Betriebsgrößen und Nutzungsanforderungen abzubilden.

Ein umlaufendes Grünband bildet im Osten eine wirksame Pufferzone zum bestehenden Wohnquartier und trägt zur Minderung von Immissionen sowie zur ökologischen Aufwertung bei. Entlang der Autobahn berücksichtigt ein Abstandsgrün die mögliche Erweiterung der A67. In grünen Fugen verlaufen Fuß- und Radwege, die eine umweltgerechte Mobilität fördern.

SYSTEMSCHNITT GEWERBESTRASSE



SYSTEMSCHNITT SCHALLSCHUTZ



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Der städtebauliche Entwurf für das klimaresiliente Gewerbegebiet Am Hermannsberg West reagiert sensibel auf seine besondere Lage zwischen bestehenden Gewerbestrukturen im Norden, einem Wohngebiet im Osten, der Autobahn im Süden sowie offenen Feldstrukturen im Westen. Das Konzept zielt darauf ab, die unterschiedlichen Nutzungen durch klare **Raumkanten**, gestaffelte Übergänge und ein starkes Freiraumgerüst miteinander zu verknüpfen und zugleich Nutzungskonflikte zu minimieren. Ein zentrales Element bildet die effiziente **Stickerschließung**, die eine abschnittsweise Realisierung in zwei Bauphasen erlaubt und somit eine flexible, investitionssichere Entwicklung des Areals ermöglicht. Ergänzt wird dieses Erschließungssystem durch **kurze Wege** und übersichtliche Parzellenstrukturen, die eine einfache Orientierung und hohe funktionale Effizienz gewährleisten.

Die bauliche Struktur setzt auf dichte, flächensparende Typologien, die den Grund- und Bodenver-

brauch reduzieren und gleichzeitig wirtschaftliche Betriebsformen ermöglichen. Mit einer moderaten Geschossigkeit von drei bis vier Vollgeschossen fügt sich die Bebauung **maßstäblich** in die angrenzende Umgebung ein und vermeidet harte Höhengsprünge insbesondere zum östlich angrenzenden Wohnquartier. Flexible Grundstückszuschnitte erlauben es, Parzellen je nach Bedarf zusammenzulegen oder zu teilen, sodass das Gebiet auf sich verändernde betriebliche Anforderungen reagieren kann und langfristig anpassungsfähig bleibt.

Ein umlaufendes Grünband übernimmt die Funktion einer freiräumlichen **Pufferzone** gegenüber dem Wohngebiet im Osten und schafft zugleich **ökologische Ausgleichsflächen** sowie **Aufenthaltsqualitäten** für Beschäftigte und Bürger*innen. Entlang der Autobahn im Süden wird ein Abstandsgrün ausgebildet, das sowohl dem Lärmschutz dient als auch einer möglichen zukünftigen Erweiterung der A67 Rechnung trägt. In die

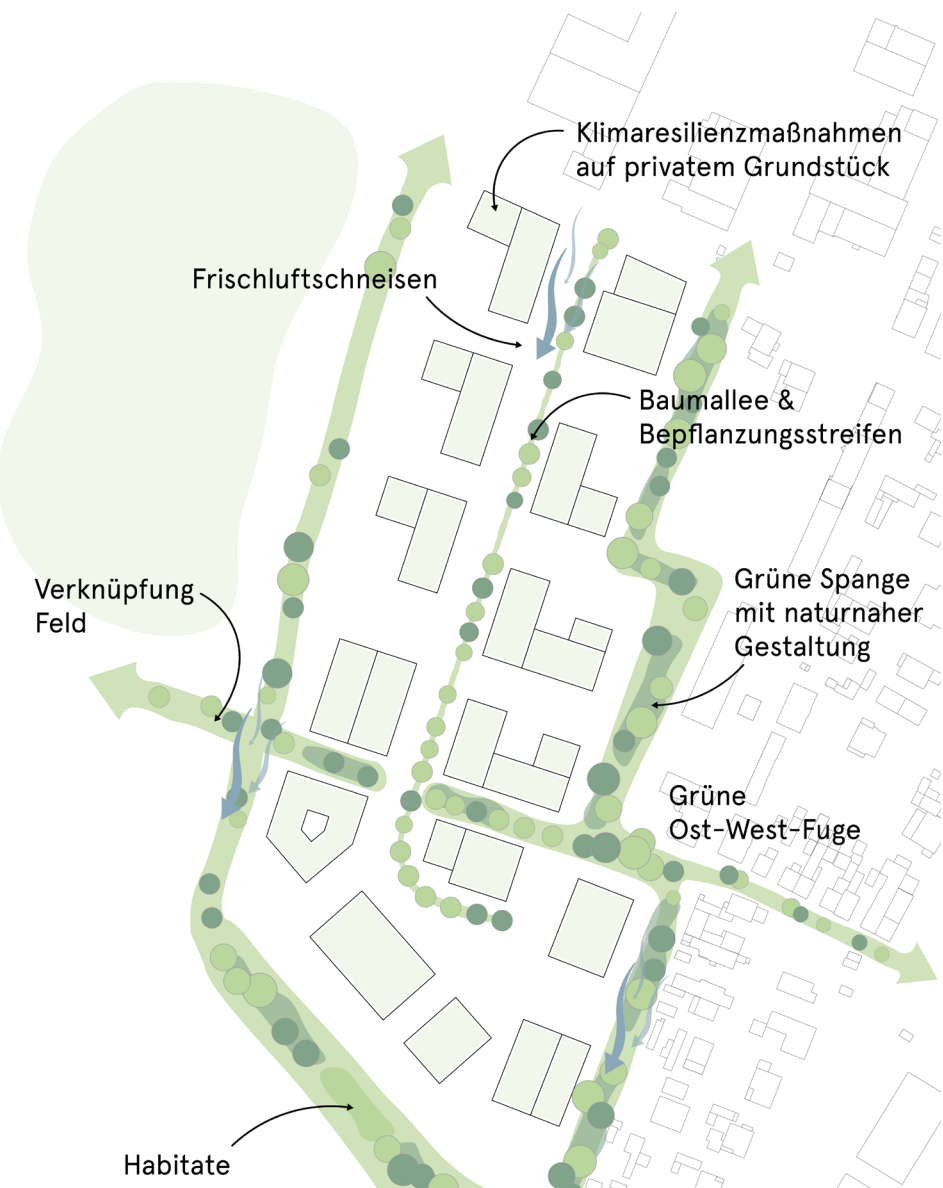
grünen Fugen sind **Fuß- und Radwege** integriert, die eine umweltgerechte Mobilität fördern und das Areal mit den umliegenden Stadtbereichen verknüpfen. Zusätzliche Retentionsflächen und **klimaresiliente Maßnahmen an Gebäuden**, wie z.B. begrünte Dächer, verbessern das Mikroklima, fördern die Biodiversität und mindern Starkregen. Damit entsteht ein robustes, zukunftsfähiges Arbeitsumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und starker Identität.

KENNZAHLEN (GERUNDET AUF 10ER)

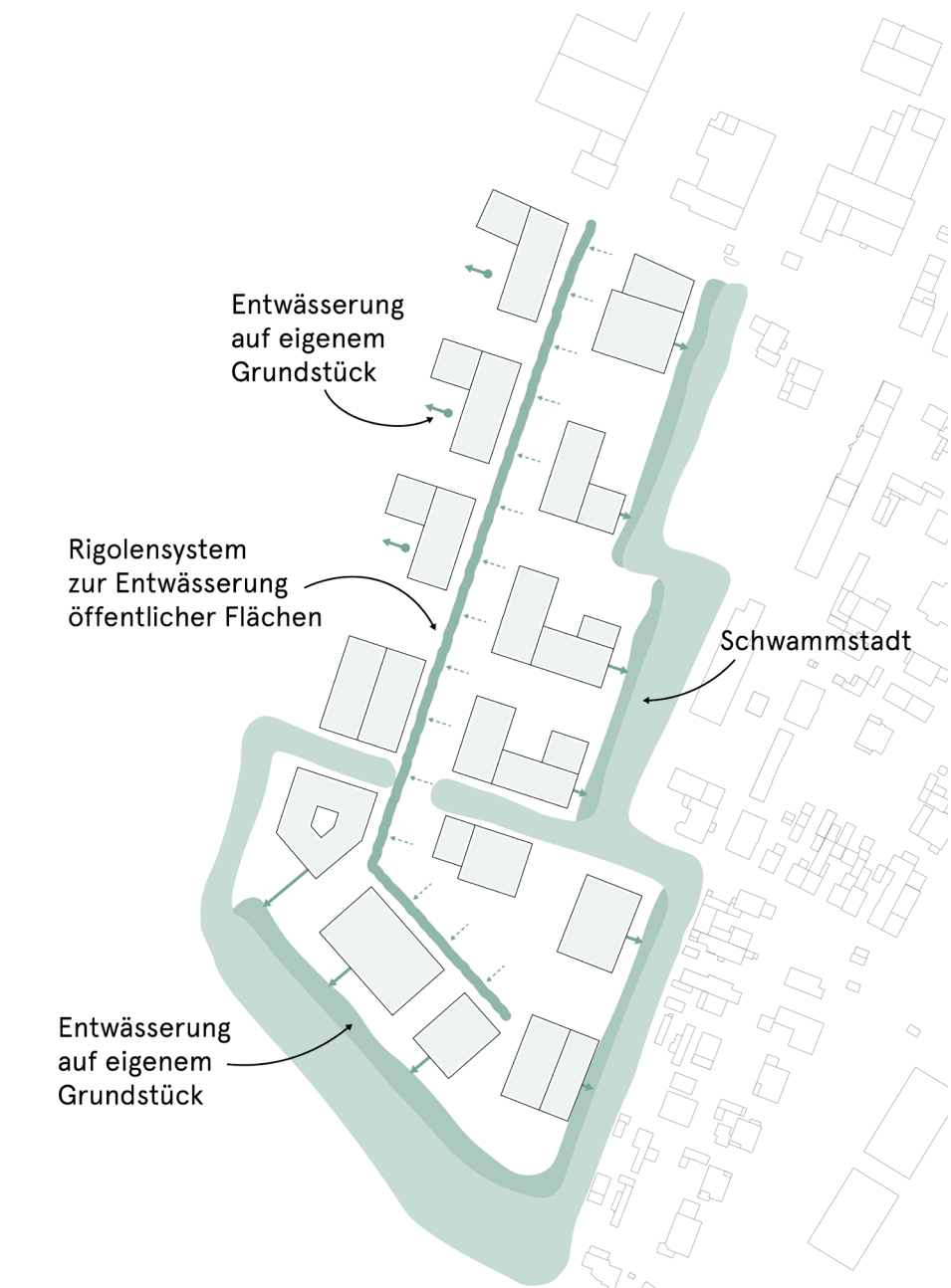
Bruttobauland:	53.200 m ²
Öffentliche Grünflächen:	12.320 m ²
Verkehrsflächen:	5.110 m ²
Nettobauland:	35.770 m ²
davon private Grünflächen:	3.110 m ²

> 67 % Nettobauland

PIKTOGRAMM FREIRAUM



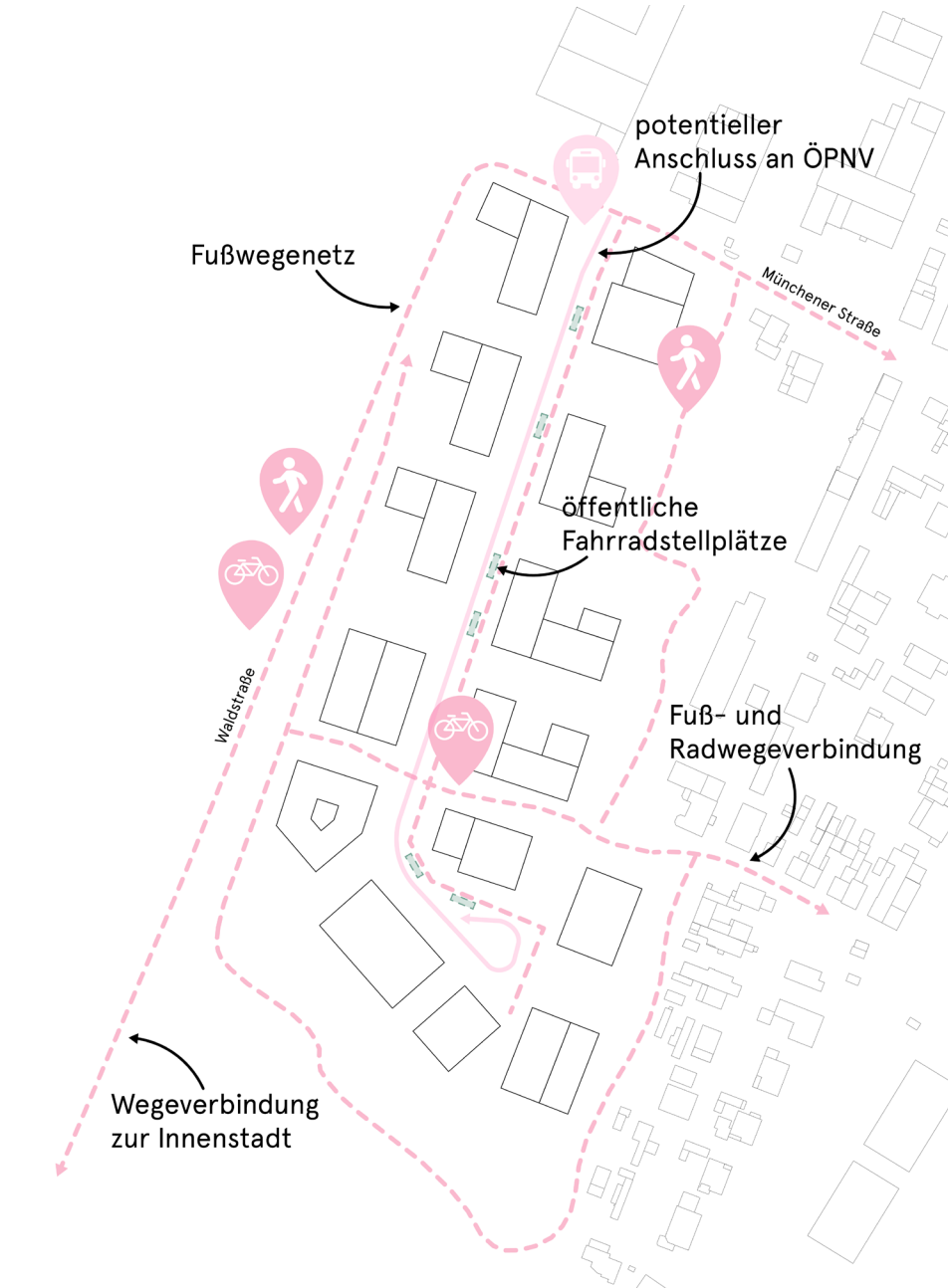
PIKTOGRAMM REGENWASSER



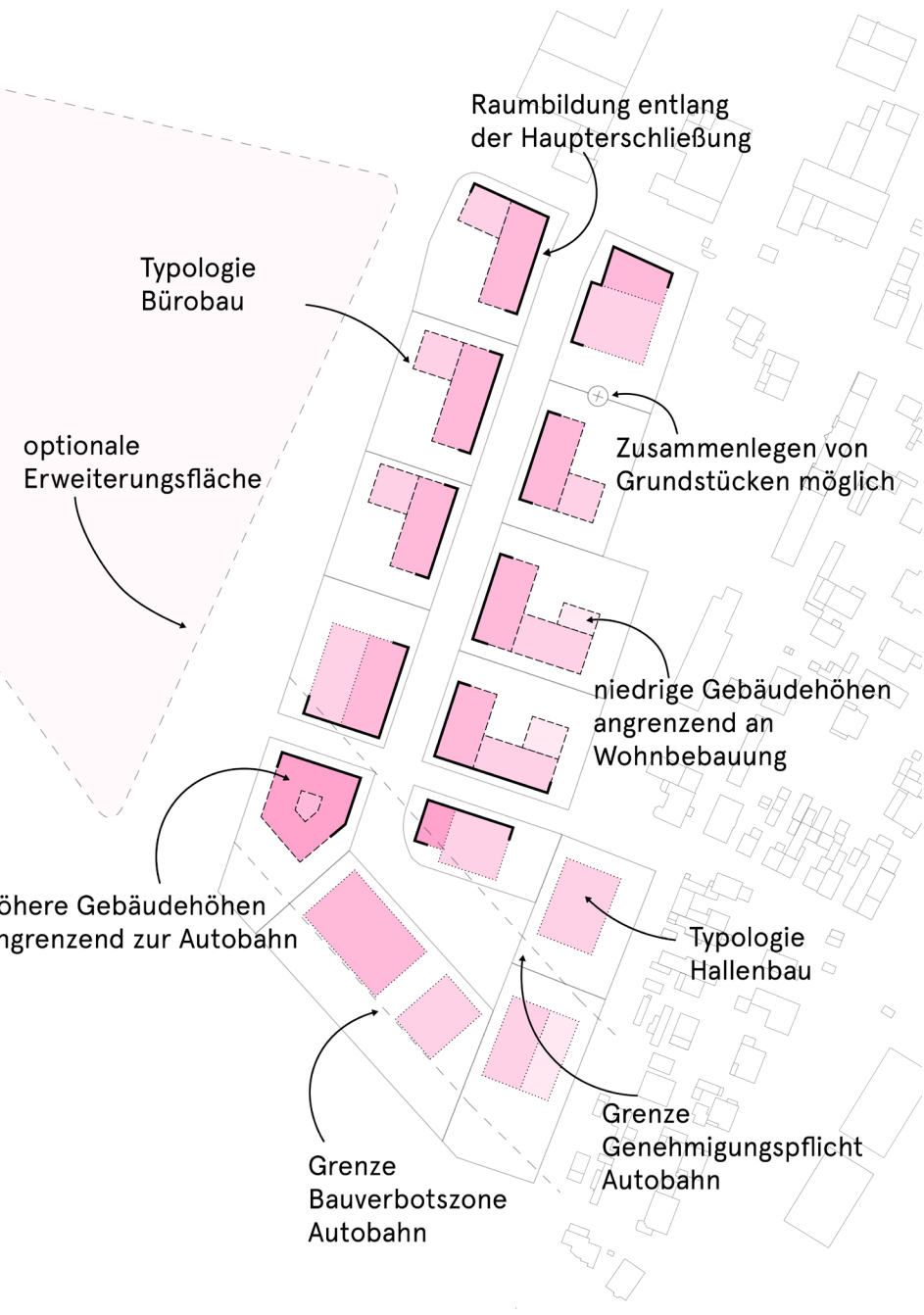
PIKTOGRAMM MOBILITÄT MIV



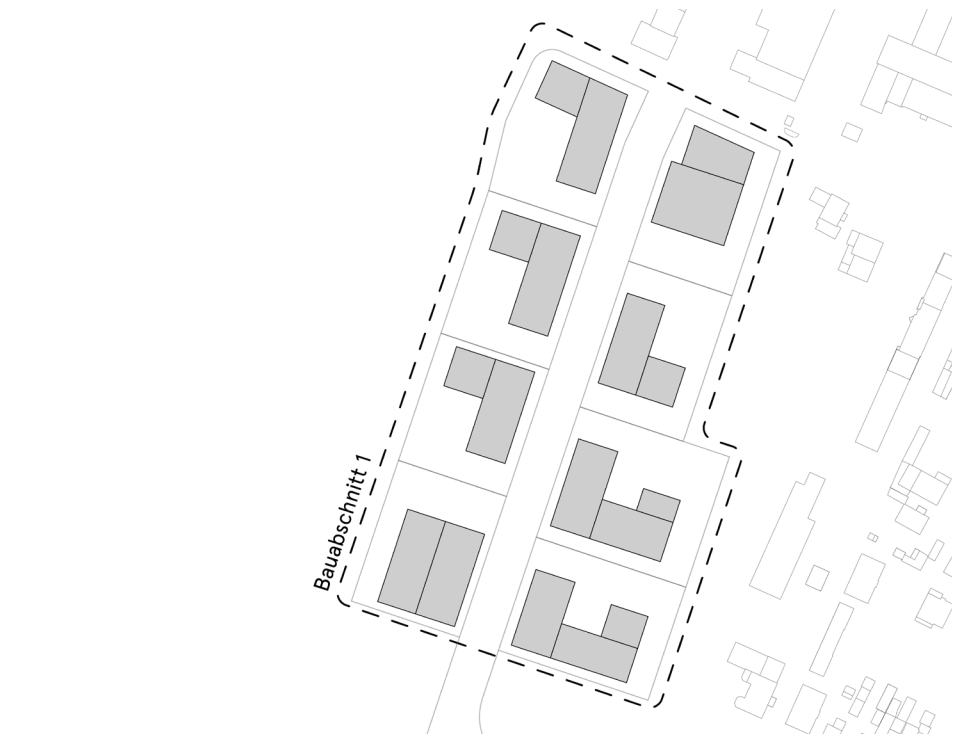
PIKTOGRAMM ALTERNATIVE MOBILITÄT



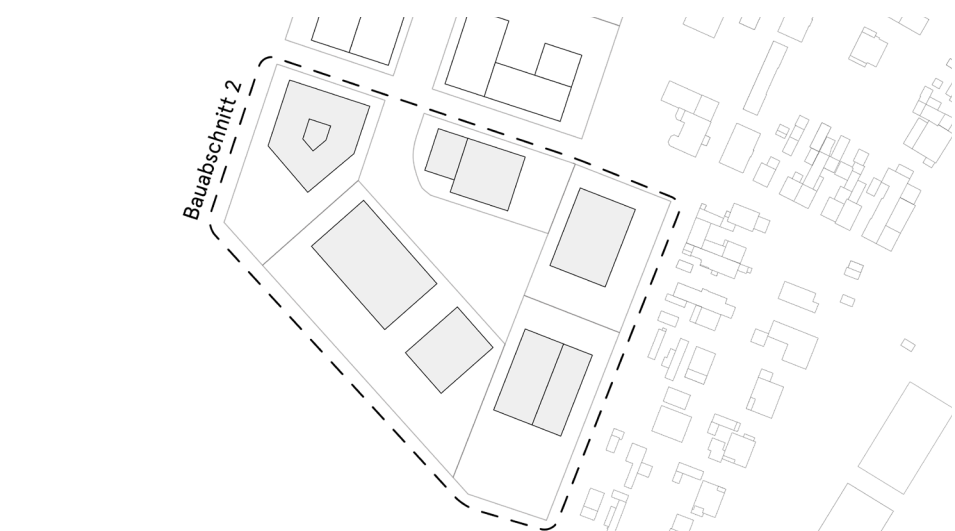
PIKTOGRAMM BEBAUUNG



PIKTOGRAMM BAUABSCHNITT 1



PIKTOGRAMM BAUABSCHNITT 2



M 1 : 1.000