



MACHBARKEITSSTUDIE KLIMARESILIENTES GEWERBE

AM HERMANNSBERG WEST, GROSS-GERAU



bläser jansen partner
städtebau | stadtplanung | strategie



Kreisstadt
Groß-Gerau.

IMPRESSUM

MACHBARKEITSSTUDIE KLIMARESILIENTES GEWERBE AM HERMANNENBERG WEST, GROSS-GERAU

12/2025

AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER

Kreisstadt Groß-Gerau
Amt Stadtplanung und Bauverwaltung

Am Marktplatz 1
64521 Groß-Gerau

Ansprechpartner

Michael Kirschning
+49 (0)6152 716 6121
michael.kirschning@gross-gerau.de

AUFTRAGNEHMER

bjp | bläser jansen partner GbR
städtebau | stadtplanung | strategie

Hörder Phoenixseeallee 162a
44263 Dortmund

+49 (0)231 1347 0087

info@bjp-planer.de

www.bjp-planer.de

Ansprechpartner*innen

Hendrik Jansen
Anne Weidner

ABBILDUNGSNACHWEIS

Karten / Grafiken / Abbildungen / Fotos

bjp | bläser jansen partner GbR



Kreisstadt
Groß-Gerau.



bläser jansen partner
städtebau | stadtplanung | strategie

ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Groß-Gerau beabsichtigt ein klimaresilientes Gewerbegebiet mit einer Größe von rund 5,5 ha Am Hermannsberg West zu entwickeln. Dabei sind im städtebaulichen Entwurf und Bebauungsplan unter anderem die Sicherung von Frisch- und Kaltluftbahnen, die Vermeidung von Wärmeinseln sowie eine flächensparende, energieeffiziente Bebauung mit natürlichen Materialien zu berücksichtigen. Zudem sollen eine gute ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußwege, Sharing-Angebote und E-Ladestationen vorgesehen werden. Die Energieversorgung soll auf erneuerbaren Quellen wie Geothermie, Solarenergie und Abwärmenutzung basieren. Eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung nach dem Schwammstadtprinzip sowie vielfältige Grün- und Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen und ökologische Habitatstrukturen sind einzuplanen. Ergänzend gilt es, nachhaltiges Wirtschaften zu fördern, etwa durch gemeinschaftliche Nutzung erneuerbarer Energien und die Ausnutzung von Synergiepotenzialen.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich zwischen einem Wohngebiet im Südosten und einem Gewerbegebiet im Nordosten und Norden. Im Südwesten grenzt die BAB 67 an. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst ist ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich untergeordnet linear angeordnete Gehölzstrukturen. Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 für die Region Frankfurt / Rhein-Main stellt für die Flächen des Plangebietes in der am 17.10.2011 wirksam gewordenen Fassung Gewerbliche Bauflächen dar.

Derzeit wird der Regionale Flächennutzungsplan (Reg-FNP) für das Zieljahr 2030 neu aufgestellt. Mit Stand von Januar 2024 stellt der Vorentwurf für die Flächen des Plangebietes Gewerbliche Bauflächen überlagert mit der Darstellung Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen dar. Ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden. Für die Flächen des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich.

Zur Klärung aller Eingangsparameter soll im Vorfeld eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden, die alle Rahmenbedingungen und entsprechende Lösungsansätze in Varianten präsentiert. Darauf aufbauend soll dann ein städtebaulicher Entwurf erstellt werden als Grundlage für den Bebauungsplan.

INHALTSVERZEICHNIS

ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	4
ENTWICKLUNGSVARIANTEN	6
STÄDTEBAULICHE VARIANTEN	8
VORZUGSVARIANTE	12

ENTWICKLUNGSVARIANTEN

WAS WÄRE, WENN ...

Was wäre, wenn das neue Gewerbegebiet Am Hermannsberg West ganz unterschiedlich entwickelt werden könnte? Was wäre, wenn es wie viele anderen ein klassisches Gewerbegebiet würde? Was wäre, wenn Groß-Gerau an dieser Stelle einen Science Park und damit einen spezialisierten Wirtschaftsstandort aufbauen könnte? Oder was wäre, wenn ein Gewerbequartier entstünde, das neben einer soliden wirtschaftlichen Struktur durch hochwertige Freiräume und technische Grünmaßnahmen ergänzt wird?

Um diese Fragen zu beantworten, wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie zunächst mehrere Entwicklungsvarianten untersucht. Sie dienen dazu, frühzeitig die Flughöhe, die grundsätzliche Ausrichtung und die Erwartungen an das zukünftige Quartier zu klären. Dabei wurden unterschiedliche Nutzungsdichten, Grundstücksgrößen und Außenwirkungen betrachtet sowie jene Spielräume identifiziert, die für eine flexible Ansiedlung von Unternehmen notwendig sind. Ergänzend wurde geprüft, welche funktionalen Grün- und Klimatelemente sich sinnvoll integrieren lassen, etwa zur Einhaltung von Abstandsflächen, zur natürlichen Entwässerung oder zur Verbesserung der Standortqualität.



WIE ALLE ANDEREN

Dieses Szenario beschreibt ein typisches Gewerbegebiet mit unterschiedlich großen Grundstücken, einer heterogenen Gebäudemischung und hohen Versiegelungsanteilen. Die Bebauung ist funktional, jedoch wenig geordnet.

Solche Gebiete lassen sich gut und flexibel vermarkten und sprechen viele Unternehmen an. Zusätzliche wirtschaftliche Vorteile, wie sie durch gezielte klimaangepasste Maßnahmen entstehen könnten, wie z.B. geringere Kosten für Entwässerung, technische Infrastruktur oder langfristige Standortqualitäten, bleiben dabei allerdings aus.

SCIENCE PARK

In dieser Variante entsteht ein dichteres Gewerbegebiet mit größeren Gebäudeflächen und einer klareren städtebaulichen Struktur. Der Fokus liegt auf Unternehmen, die selbst großen Wert auf Klimaneutralität und innovative Technologien legen. Dies kann zu einer hochwertigeren Ansiedlungsstruktur führen, erfordert jedoch eine gezieltere Vermarktungsstrategie und ist weniger flexibel.

Die Variante bietet dem Standort eine starke Außenwirkung, bleibt jedoch aufgrund der Spezialisierung eingeschränkter in der Breite potenzieller Unternehmen.



GRÜNES GEWERBEQUARTIER

Diese Variante kombiniert ein wirtschaftlich nutzbares Gewerbegebiet mit funktionalen Grünflächen, die technische Aufgaben wie Retention, Abstandsräume und dezentrale Entwässerung übernehmen. Dadurch sinkt der Bedarf an teurer Infrastruktur und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verbessern sich spürbar. Zugleich stärkt die Variante die strategische Positionierung Groß-Geraus als zukunftsfähigen und sichtbar profilierten Gewerbestandort im regionalen Umfeld und entspricht den Zielen des Aufstellungsbeschlusses.



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

In diesem Schritt der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt, um unterschiedliche Erschließungsstrukturen, Parzellenschnitte und Dichtegrade zu prüfen. Im Mittelpunkt standen sowohl die städtebauliche Machbarkeit als auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit des künftigen Gewerbequartiers. Entscheidend war dabei, Strukturen zu finden, die funktional, gut vermarktbar und in ihrer Entwicklung realistisch umsetzbar sind, insbesondere im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung und eine etappenweise Realisierung.

Ergänzend wurden jene Grün- und Freiraumbereiche berücksichtigt, die für eine technisch robuste Quartiersentwicklung notwendig sind, etwa zur Einhaltung von Abstandsflächen, für Belüftungskorridore oder zur natürlichen Entwässerung. Die Varianten wurden anschließend gemeinsam mit der Stadt Groß-Gerau und der Hessischen Landesgesellschaft bewertet, weiterentwickelt und im Hinblick auf ihre wirtschaftliche und städtebauliche Plausibilität geprüft.



DREI SCHOLLEN

Diese Variante bildet drei klar definierte Bauabschnitte, die über zwei Ost-West-Fugen gegliedert und durch eine gemeinsame Stickerschließung mit kleiner Ringerschließung angebunden sind. Das Abstandsgrün zur Wohnbebauung fasst die Grünfugen funktional zusammen und schafft einen geordneten Rahmen für die Bebauung. Die Baufelder entlang der Wohnbebauung sind bewusst kleinteiliger gehalten, um einen verträglichen Übergang zu gewährleisten und eine gute Vermarktbarkeit in unterschiedlichen Größenordnungen zu ermöglichen.

ZWEI SCHOLLEN

Hier wird die nördliche Ost-West-Fuge reduziert, wodurch die ersten beiden Bauabschnitte stärker zusammenrücken und eine alternative, wirtschaftlich kompakte Erschließungsstruktur entsteht. Die Variante ermöglicht zusätzliche mittelgroße Baufelder und damit eine breitere Ansprache potenzieller Betriebe. Gleichzeitig entsteht ein weniger zusammenhängendes Grünsystem, dessen Wirkung als technischer Funktionsraum für bspw. Belüftung oder Entwässerung eingeschränkt ist.



GRÜNANGER

In dieser Variante wird die zentrale Nord-Süd-Grünstruktur als „Grünanger“ in das Quartier integriert und bildet das Rückgrat der Erschließung. Dies schafft eine klare Adresse, erleichtert die Orientierung und ermöglicht eine natürliche Belüftung sowie Entwässerung im Gebiet. Das Abstandsgrün zur Wohnbebauung bleibt erhalten und verbindet sich mit der großzügigen Ost-West-Fuge zu einer funktionalen Grünstruktur, die den städtebaulichen Aufbau unterstützt und einen robusten Rahmen für eine wirtschaftliche Entwicklung bildet.



STÄDTEBAULICHE VARIANTEN

In einem weiteren Bearbeitungsschritt wurden die zuvor entwickelten städtebaulichen Varianten gemeinsam mit der Stadt Groß-Gerau und der Hessischen Landesgesellschaft präzisiert und hinsichtlich ihrer städtebaulichen wie wirtschaftlichen Machbarkeit vertieft. Dabei wurden die planungsrelevanten Rahmenbedingungen detailliert betrachtet, wie die Bauverbotszone der Bundesautobahn A67, die nicht bebaubaren Flurstücke im Osten sowie die Größenanforderungen potenzieller Gewerbenutzungen. Ziel dieses Schritts war es, alle Varianten der ersten Entwurfsphase unter den nun präzisierten Rahmenbedingungen weiterzuentwickeln und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Robustheit, betrieblichen Eignung und wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu prüfen.

Parallel dazu wurden ergänzende Quartiersbausteine betrachtet und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Integration und Umsetzbarkeit geprüft. Dazu zählen unter anderem die Möglichkeit einer Quartiersgarage sowie Überlegungen zu zusätzlichen sozialen Angeboten wie einer Betriebskita.



DREI SCHOLLEN

Durch die Berücksichtigung der Bauverbotszone erweitert sich bei dieser Variante der Grünraum um ein südliches Abstandsgrün. Dadurch entsteht zwar eine landschaftlich eingebettete Struktur, jedoch führen die angepassten Bau-feldgrößen zu einer weniger effizienten Erschließung. Die Erschließungslogik verliert an Klarheit und die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Parzellen wird eingeschränkt. Aus diesen Gründen erwies sich die Variante im weiteren Prozess als weniger geeignet.

GRÜNANGER

Auch beim Grünanger wird die Grünstruktur um den südlichen Grünraum ergänzt. Die nicht bebaubaren Flurstücke im Osten vergrößern zudem das Abstandsgrün erheblich. Dadurch entsteht jedoch eine Grünstruktur, die weniger zusammenhängend wirkt und räumlich schwer zu vermitteln ist. Die notwendige Anpassung der Erschließung führt zudem zu Effizienzverlusten, was die wirtschaftliche Nutzbarkeit schmälert. Aufgrund dieser Einschränkungen wurde die Variante nicht weiterverfolgt.



GRÜNE SPANGE

Diese Variante integriert die notwendigen Abstandsflächen zur Wohnbebauung und zur A67 in eine durchgehende Grünstruktur. So entsteht eine grüne Spange, die das Gewerbegebiet klar fasst, einen wirksamen Puffer schafft und ein geordnetes, gut nachvollziehbares Grundgerüst für die weitere Entwicklung bietet. Auch wenn die Ringerschließung am südlichen Ende nur bedingt effizient ist, überzeugt die Variante insgesamt durch ihre städtebauliche Robustheit und ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit. Daher wurde sie als Grundlage für die weitere Ausarbeitung ausgewählt.



NETTOBAULANDSTUDIE

Im letzten Schritt der Machbarkeitsstudie wurden die städtebaulichen Varianten final präzisiert und hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen und städtebaulichen Tragfähigkeit bewertet. Dabei wurden die Erschließungsstrukturen vereinfacht, die Zuschnitte der Grundstücke optimiert und die Flexibilität berücksichtigt, einzelne Flächen bei Bedarf miteinander kombinieren zu können. Gleichzeitig wurden die gesetzlich geforderte dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und das notwendige Abstandsgrün so integriert, dass sie funktional tragfähig sind und zugleich den städtebaulichen Aufbau des Quartiers unterstützen.

Da das Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu bewirtschaften ist, wird diese Vorgabe bewusst genutzt. So entsteht ein kooperativer Ansatz, bei dem Stadt und Gewerbetreibende gemeinsam Verantwortung übernehmen. Die hierfür vorgesehenen privaten Entwässerungsflächen sind so angelegt, dass sie das Abstandsgrün zur Wohnbebauung und zur Autobahn optisch und räumlich erweitern. Dadurch entsteht ein gestärktes, zusammenhängender wahrnehmbares Freiraumgerüst, das zugleich langfristige wirtschaftliche Vorteile bietet.

Auf Grundlage dieser Abwägungen wurde eine Vorzugsvariante bestimmt, die als Grundlage für die weitere Ausarbeitung zum städtebaulichen Rahmenplan dient.



DREI SCHOLLEN

Diese Variante ergänzt die Struktur durch zwei Ost-West-Fugen, die zusätzliche Wegebeziehungen und Belüftungskorridore schaffen. Die räumliche Gliederung ist klar, jedoch werden die Baufelder durch die häufigen Quertugen spürbar zergliedert. Dadurch verlieren die Grundstücke an wirtschaftlicher Nutzbarkeit und Flexibilität, insbesondere für Betriebe mit größerem oder zusammenhängendem Flächenbedarf. Aus diesen Gründen wurde die Variante im weiteren Verlauf nicht weiterverfolgt.

Die Nettobaulandauslastung beträgt rund 68 %.

ZWEI SCHOLLEN

Diese Variante konzentriert sich auf die südliche Ost-West-Fuge, die die wichtigste Belüftungs- und Wegebeziehung im Gebiet sichert. Dadurch entstehen zwei kompakte Bauabschnitte mit gut nutzbaren Grundstücken und einer klaren, wirtschaftlich effizienten Erschließung. Das Grüngerüst bleibt funktional und ermöglicht sowohl Querbelüftung als auch die dezentrale Entwässerung. Aufgrund dieser Vorteile wurde die Variante für die weitere Planung ausgewählt.

Die Nettobaulandauslastung liegt bei etwa 69 %.



GRÜNE SPANGE

Die Grüne Spange erzielt mit rund 71 % die höchste Nettobaulandauslastung und schafft ein klares, umlaufendes Freiraumband. Durch den Verzicht auf innere Ost-West-Fugen fehlen jedoch wesentliche Verbindungen für Querbelüftung und Durchwegung sowie Räume für eine stabile dezentrale Entwässerung. Das Grüngerüst bleibt dadurch einseitig ausgerichtet und bietet langfristig weder städtebaulich noch wirtschaftlich ausreichende Funktionssicherheit. Aus diesen Gründen wurde die Variante nicht weiterverfolgt.



VORZUGSVARIANTE

Die Vorzugsvariante für das Gewerbegebiet „Am Hermannsberg West“ verbindet wirtschaftliche Tragfähigkeit mit einer städtebaulich klaren und dauerhaft funktionsfähigen Struktur. Die effiziente Stickerschließung bildet das Rückgrat des Quartiers und ermöglicht eine modulare Entwicklung des Gebiets. Die Parzellen sind so angelegt, dass sie flexibel zugeschnitten, zusammengelegt oder geteilt werden können und damit unterschiedliche betriebliche Anforderungen aufnehmen. Zwei kompakte Bauabschnitte führen zu gut nutzbaren, zusammenhängenden Grundstücken, die eine breite Vermarktung erlauben und eine langfristig stabile Standortentwicklung unterstützen. Durch kurze Wege und eine übersichtliche Erschließung entsteht ein funktionales, wirtschaftlich robustes Umfeld, das zugleich eine klare städtebauliche Orientierung bietet.

Ergänzend zu diesen wirtschaftlichen Vorteilen integriert die Vorzugsvariante jene Grün- und Freiraumbereiche, die für eine technisch robuste und langfristig funktionsfähige Quartiersentwicklung erforderlich sind. Das Grünband im Osten dient als notwendige Pufferzone zur Wohnbebauung, gewährleistet Abstand sowie Aufenthaltsqualität und stärkt die räumliche Trennung sensibler Nutzungen. Entlang der Autobahn bildet ein weiteres Abstandsgrün eine schützende Kante, die sowohl für den Lärmschutz als auch für mögliche zukünftige Infrastrukturmaßnahmen ausgelegt ist. Die Ost-West-Fuge gewährleistet als zentraler Bestandteil des Grüngerüsts die Querbelüftung, die Durchwegung sowie zusätzliche Räume für eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung, wodurch teure technische Anlagen reduziert werden können.

Im anschließenden städtebaulichen Rahmenplan wurden diese Grundzüge weiter konkretisiert und technisch belastbar ausgearbeitet. Dazu gehörten die Entwicklung funktionierender Straßenquerschnitte und die technische Vorplanung der Erschließung, inklusive Medienführung und Zufahrtsorganisation. Parallel wurde ein Parkraumkonzept erarbeitet, das das Parken vorrangig auf den privaten Grundstücken vorsieht und im öffentlichen Raum auf klare Funktionen wie E-Ladeplätze und Fahrradparken setzt. Zudem wurde das öffentliche Entwässerungskonzept vertieft, indem ein Mulden-Rigolensystem entlang der Straße dimensioniert und verortet wurde. Ergänzend wurden städtebauliche Elemente wie Raumkanten, Gebäudehöhen, die innere Gebäudekomposition sowie Fuß- und Radwegeverbindungen ausgearbeitet.

Die Vorzugsvariante schafft ein städtebaulich klares, technisch fundiertes und wirtschaftlich tragfähiges Konzept, das den Anforderungen der Stadt Groß-Gerau entspricht und dem Gebiet eine eigene Identität verleiht. Sie bildet die Basis für ein leistungsfähiges Gewerbequartier, das sich gut vermarkten lässt, zugleich verträglich in sein Umfeld eingebettet ist und eine langfristige Funktionssicherheit für zukünftige Betriebe gewährleistet.



KONTAKT



Kreisstadt
Groß-Gerau.

Kreisstadt Groß-Gerau

Amt Stadtplanung und Bauverwaltung
Am Marktplatz 1
64521 Groß-Gerau

Ansprechpartner

Michael Kirschning
+49 (0)6152 716 6121
michael.kirschning@gross-gerau.de



bjp bläser jansen partner GbR

Hörder Phoenixseeallee 162a
44263 Dortmund

+49 (0)231 1347 0087
info@bjp-planer.de
www.bjp-planer.de

Ansprechpartner*innen

Hendrik Jansen
Anne Weidner