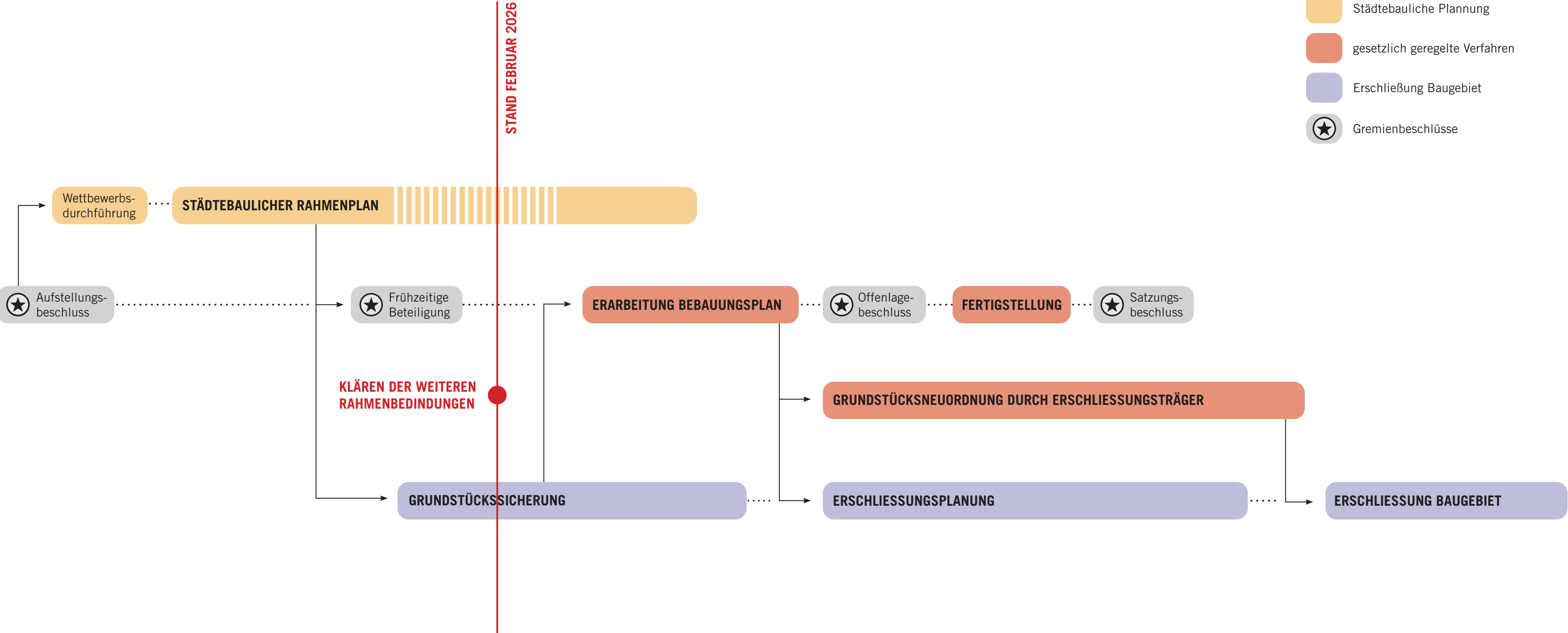


Februar 2026

BAUGEBIET RÖMERN AKTUELLER STAND DES PROJEKTES

AKTUELLER STAND DES PROJEKTES

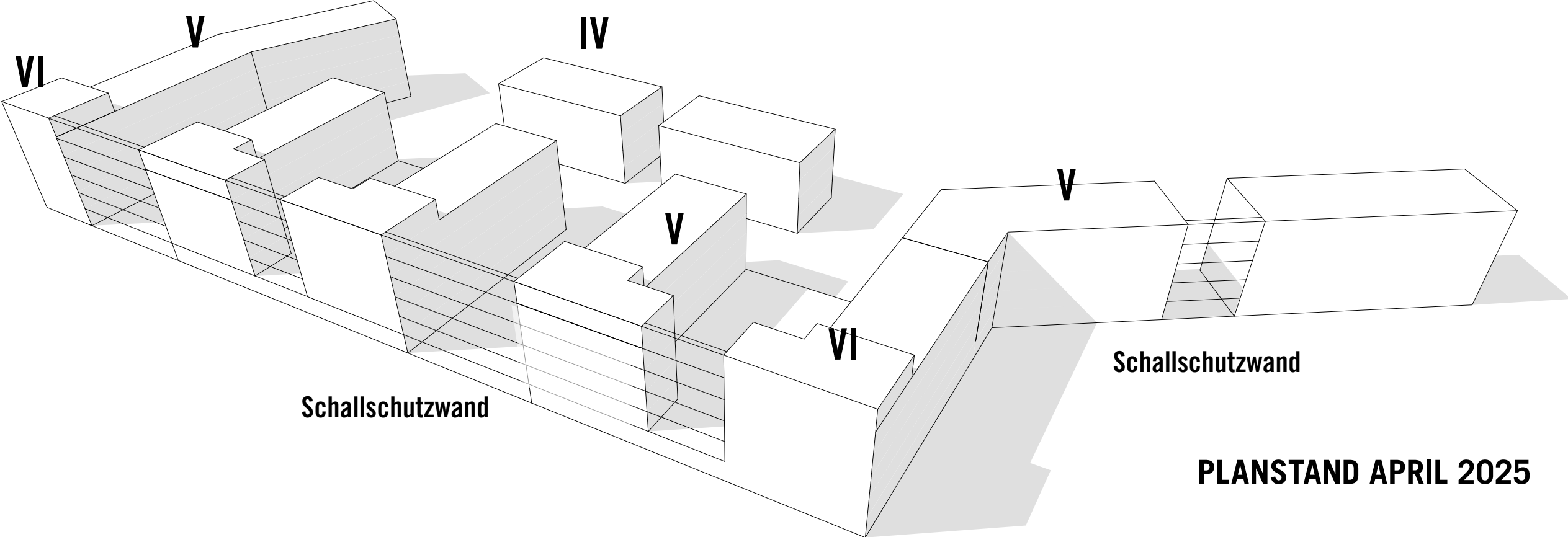


VERTIEFUNG SCHALLSCHUTZBEBAUUNG



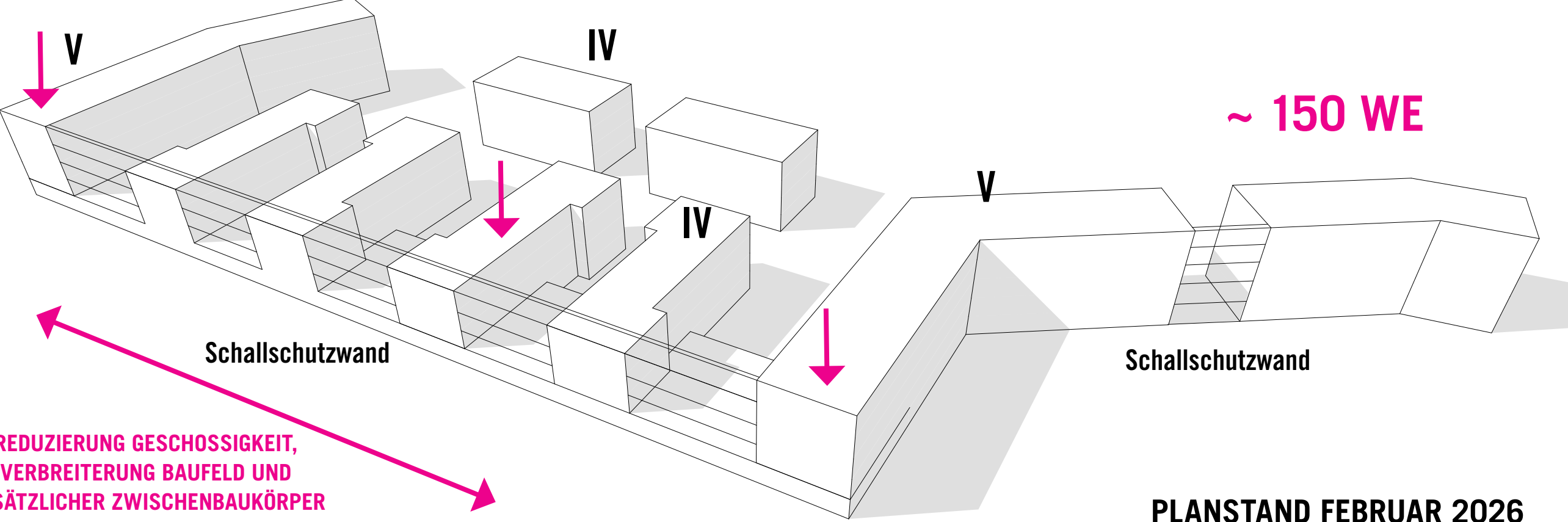
PIONIERRÖMER - ANPASSUNG DER PLANUNG

~ 190 WE



PLANSTAND APRIL 2025

~ 150 WE

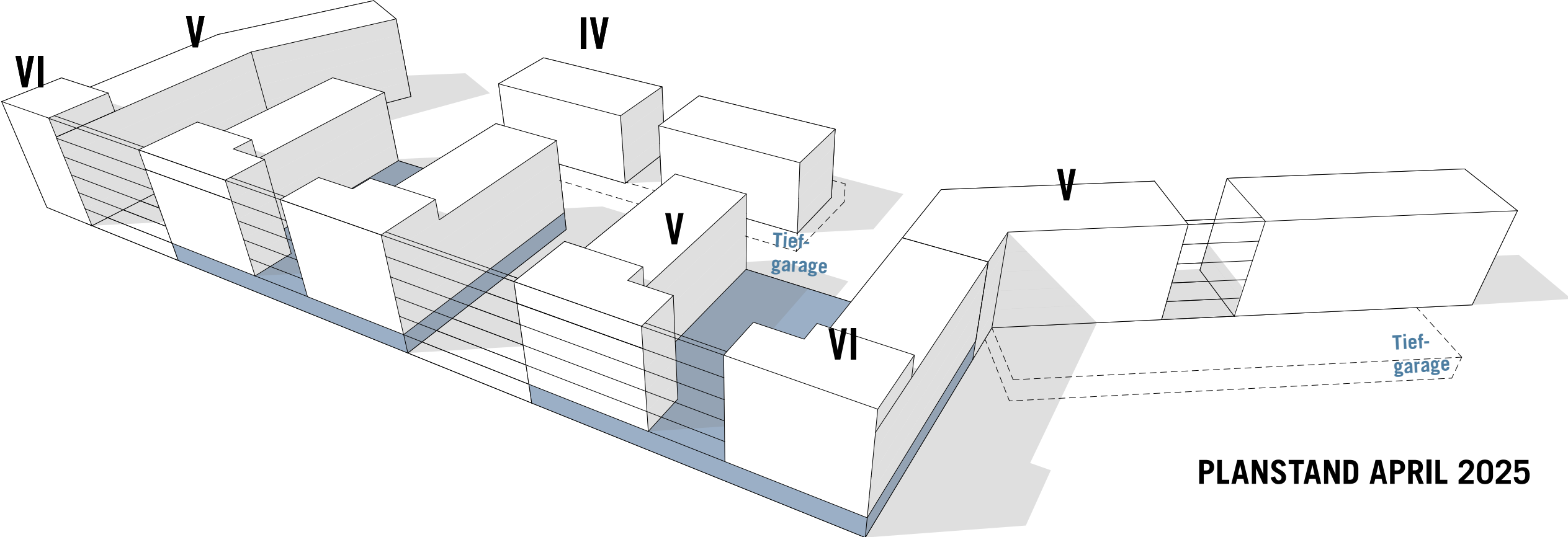


PLANSTAND FEBRUAR 2026

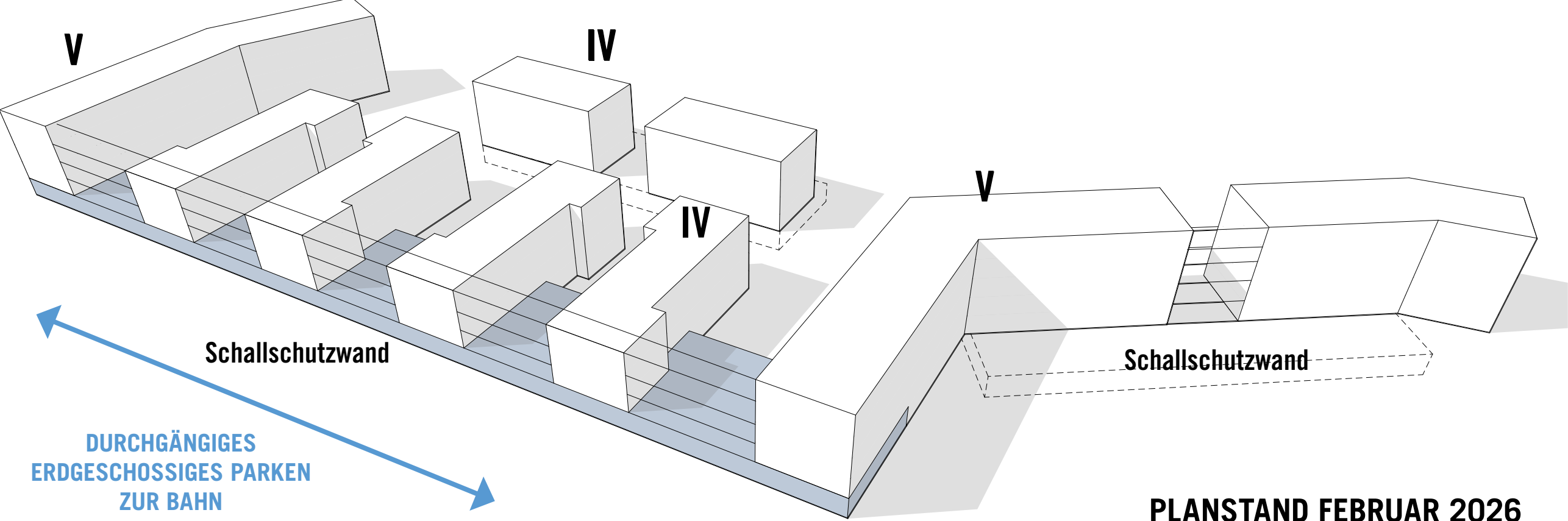
REDUZIERUNG GESCHOSSIGKEIT,
VERBREITERUNG BAUFELD UND
ZUSÄTZLICHER ZWISCHENBAUKÖRPER

- **WOHNUNGSMIX FÖRDERGRÖSSEN UMGESETZT**
 - 40 % - 2 -Zimmer Wohnung
 - 30 % - 3 -Zimmer Wohnung
 - 15 % - 4 -Zimmer Wohnung
 - 15 % - 5 -Zimmer Wohnung
- **STELLPLATZSCHLÜSSEL ÜBER 1,0 (LBO)**
- **PARKIERUNGSKONZEPT ÜBERPRÜFT**
- **REDUZIERUNG GESCHOSSIGKEITEN**
- **ABSTANDSFLÄCHEN 0,4 (WA)**
- **ABSTAND ZUR BAHN AUF 3,0 M ERHÖHT**
- **RETTUNGSKONZEPT ÜBERPRÜFT**
- **ERSCHLIESSUNG BARRIEREFREI ANGEPASST**

PIONIERRÖMER - VERGLEICH PARKIERUNGSKONZEPT



PLANSTAND APRIL 2025



PLANSTAND FEBRUAR 2026

- **WOHNUNGSMIX FÖRDERGRÖSSEN UMGESETZT**
 - 40 % - 2 -Zimmer Wohnung
 - 30 % - 3 -Zimmer Wohnung
 - 15 % - 4 -Zimmer Wohnung
 - 15 % - 5 -Zimmer Wohnung
- **STELLPLATZSCHLÜSSEL ÜBER 1,0 (LBO)**
- **PARKIERUNGSKONZEPT ÜBERPRÜFT**
- **REDUZIERUNG GESCHOSSIGKEITEN**
- **ABSTANDSFLÄCHEN 0,4 (WA)**
- **ABSTAND ZUR BAHN AUF 3,0 M ERHÖHT**
- **RETTUNGSKONZEPT ÜBERPRÜFT**
- **ERSCHLIESSUNG BARRIEREFREI ANGEPASST**

PIONIERRÖMER - RÄUMLICHE DARSTELLUNG

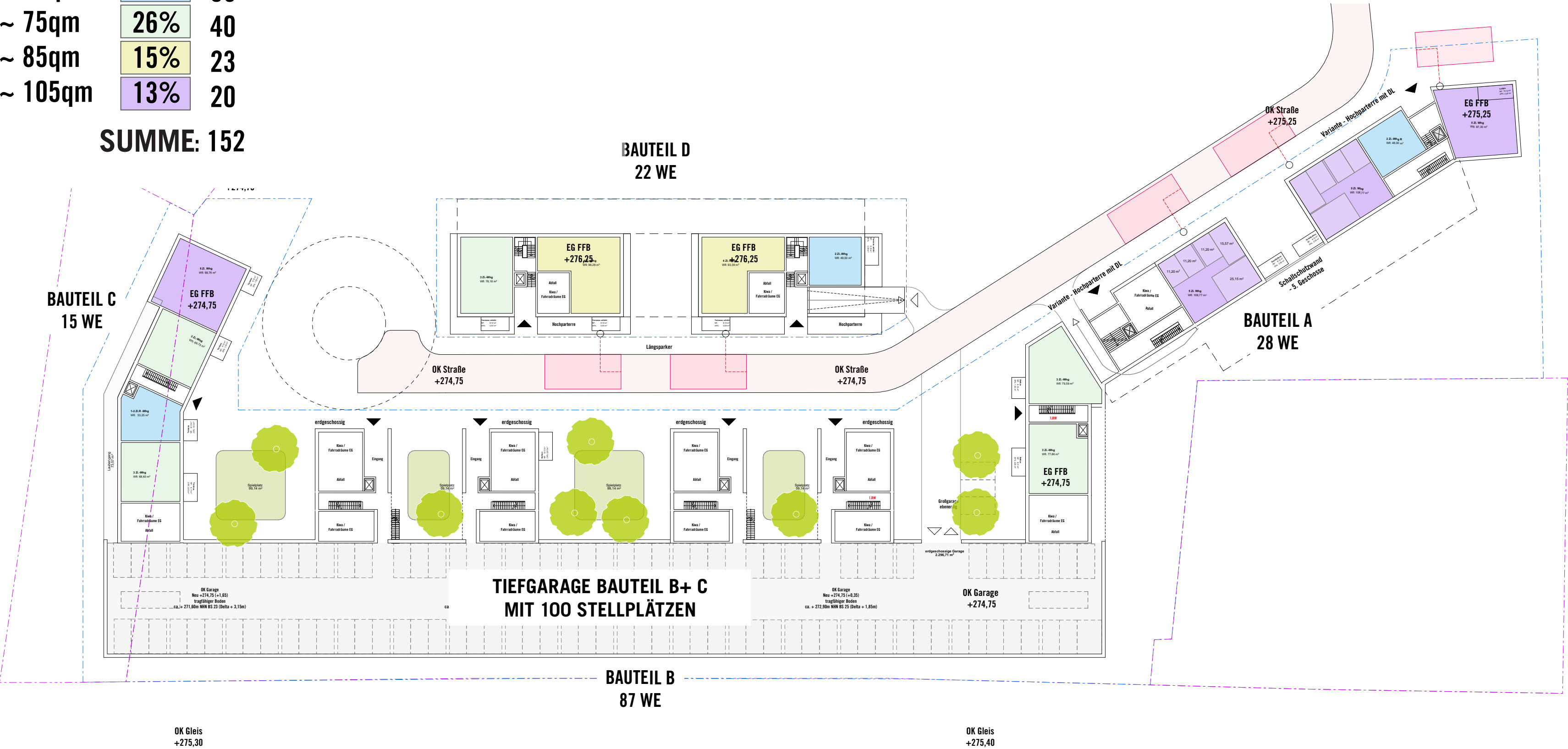


PIONIERRÖMER - ERDGESCHOSSGRUNDRISS

WOHNUNGSMIX

2-Zi. ~ 50qm	45%	69
3-Zi. ~ 75qm	26%	40
4-Zi. ~ 85qm	15%	23
5-Zi. ~ 105qm	13%	20

SUMME: 152



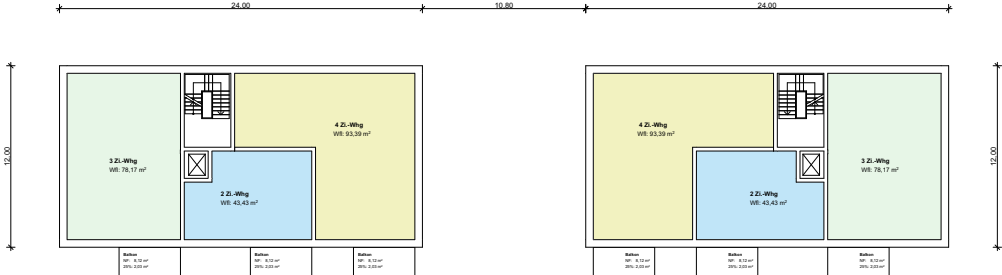
PIONIERRÖMER - REGELGESCHOSSGRUNDRISS

WOHNUNGSMIX

2-Zi. ~ 50qm	45%	69
3-Zi. ~ 75qm	26%	40
4-Zi. ~ 85qm	15%	23
5-Zi. ~ 105qm	13%	20

SUMME: 152

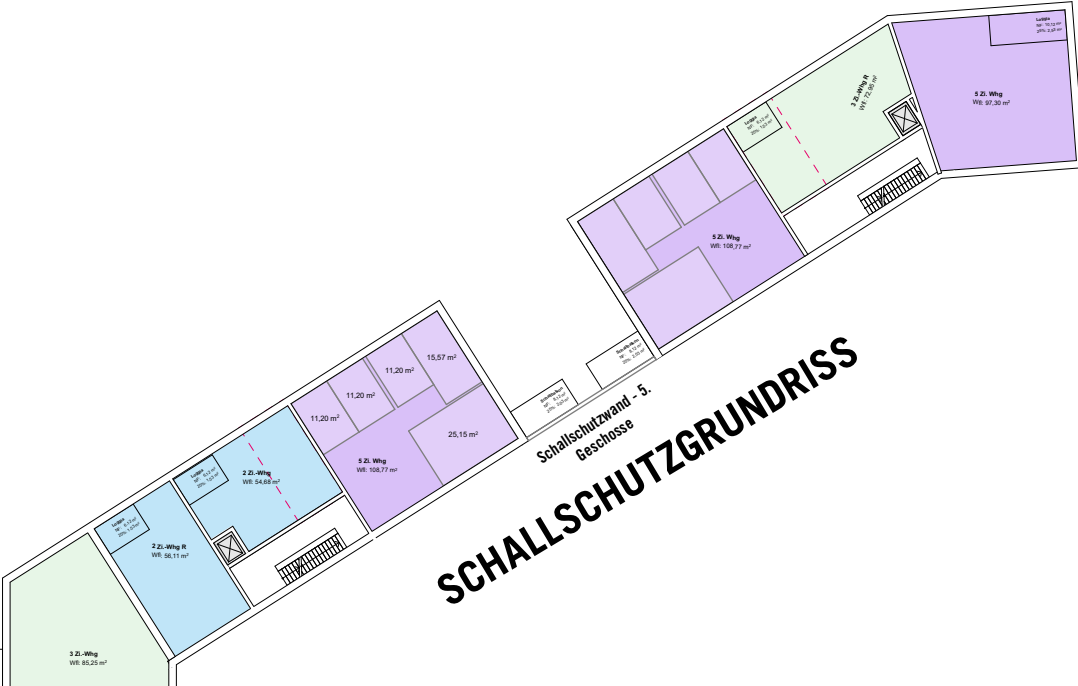
3-SPÄNNER-TYOLOGIE



LAUBENGANG-TYOLOGIE FÜR DIE ENTFLUCHTUNG



SCHALLSCHUTZWAND - 5. GESCHOSSE



PIONIERRÖMER - LÄRMSCHUTZWAND

Lärmschutzkonstruktion

Die verglaste Lärmschutzkonstruktion entlang der Bahntrasse und der gewerblichen Nutzungen schützt das Quartier wirksam vor Lärmemissionen.

Sie ist in einer klaren, reduzierten Formensprache und neutralen Materialität gestaltet, um sich harmonisch in das Gesamtbild des Quartiers einzufügen.

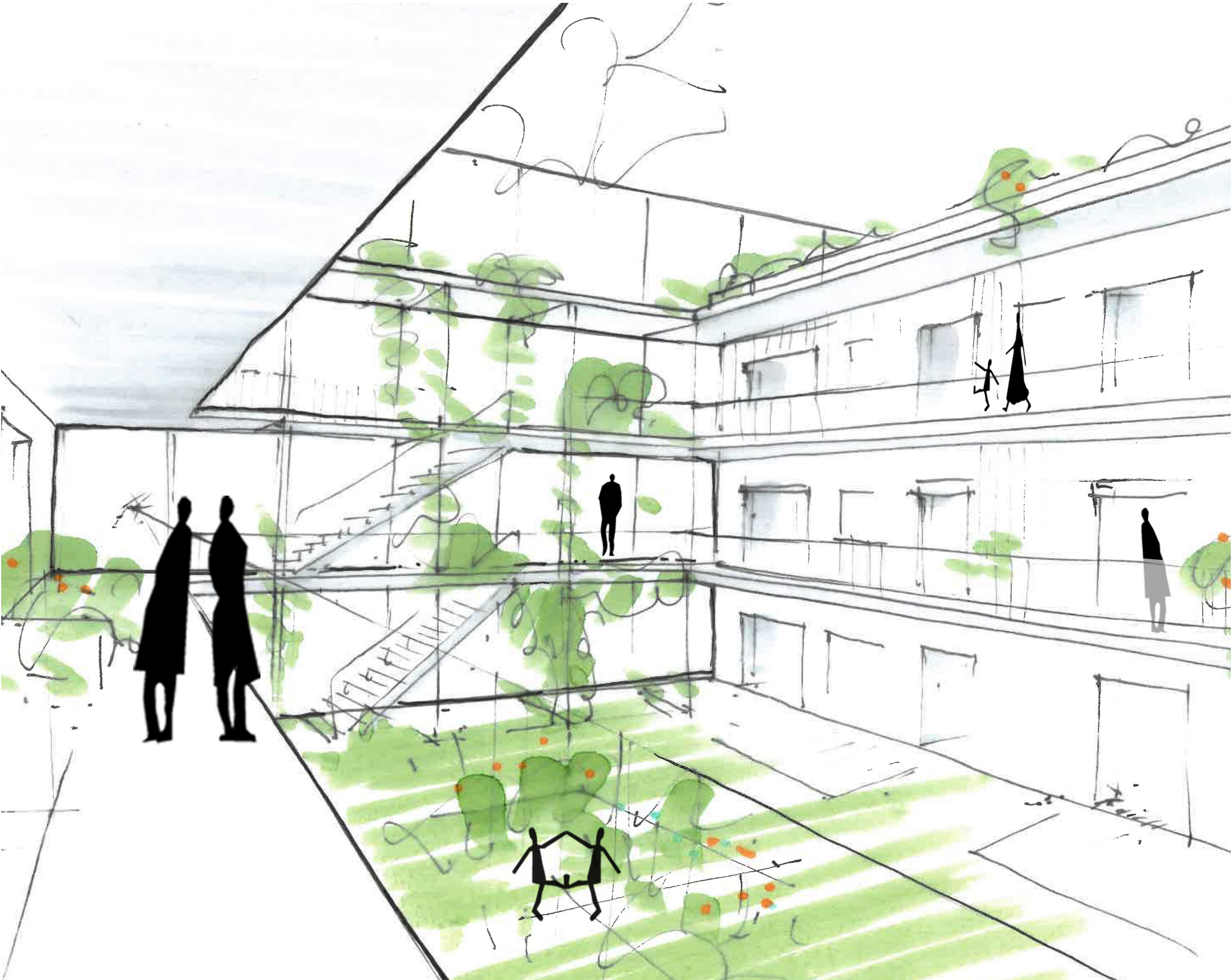
In die Konstruktion sind eine integrierte Fluchttreppe als zweiter baulicher Rettungsweg sowie private Außenbereiche eingebunden, die den Baukörper funktional und räumlich aufwerten.

Die Schallschutzwand wird als Stahlkonstruktion mit rahmenlosen Glaselementen ausgeführt. Auf der hofseitigen Fassade ist eine Begrünung mit Rankpflanzen vorgesehen, die zur ökologischen und mikroklimatischen Verbesserung beiträgt.

Die Integration von Photovoltaikanlagen in die südorientierte Lärmschutzkonstruktion bietet zusätzliches Potenzial für eine nachhaltige Energiegewinnung und stärkt das ökologische Gesamtkonzept.



PIONIERRÖMER - LÄRMSCHUTZ-HÖFE



IMVT in Marseille von NP2F Architectes



Management Science University in Bourdeaux von Lacaton & Vassal



Schallschutzbebauung Neubaugebiet Kronsberg-Süd bei Hannover

PIONIERRÖMER - LÖSUNGSVORSCHLAG

WOHNUNGSMIX

2-Zi. ~ 50qm	45%	69
3-Zi. ~ 75qm	26%	40
4-Zi. ~ 85qm	15%	23
5-Zi. ~ 105qm	13%	20

WE Σ 152

STELLPLATZSCHLÜSSEL

VORGABE WETTBEWERB 2023

* Reduzierung für Förderwohnungen sind abzustimmen

x 1,0 = 69
x 1,0 = 40
x 1,5 = 34,5
x 1,5 = 30

STP Σ 173,5*

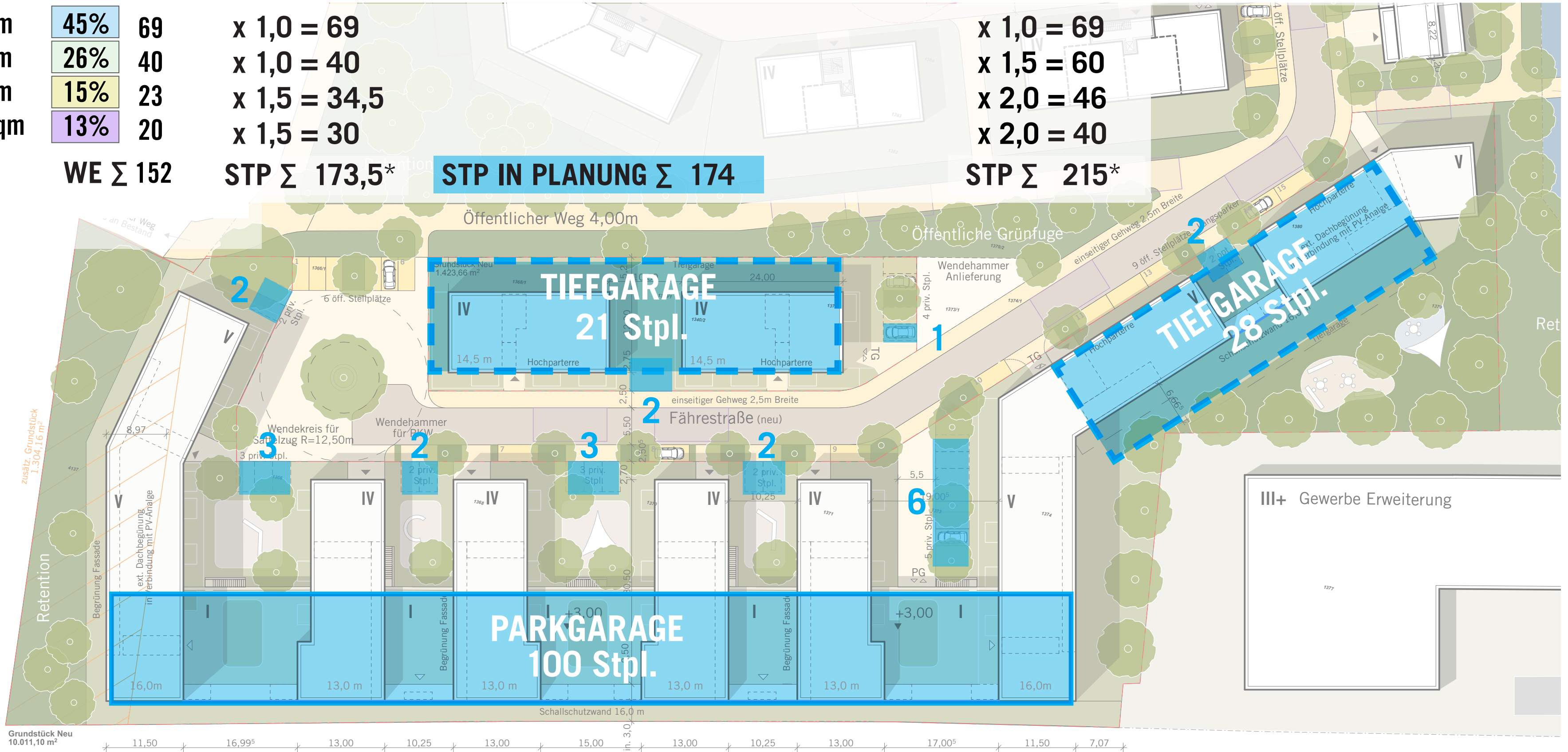
STP IN PLANUNG Σ 174

BESCHLUSS GEMEINDERAT APR. 2025: ANWENDUNG STELLPLATZSATZUNG HERTEN

* LOI 2022: Ausnahmen sind zu begründen

x 1,0 = 69
x 1,5 = 60
x 2,0 = 46
x 2,0 = 40

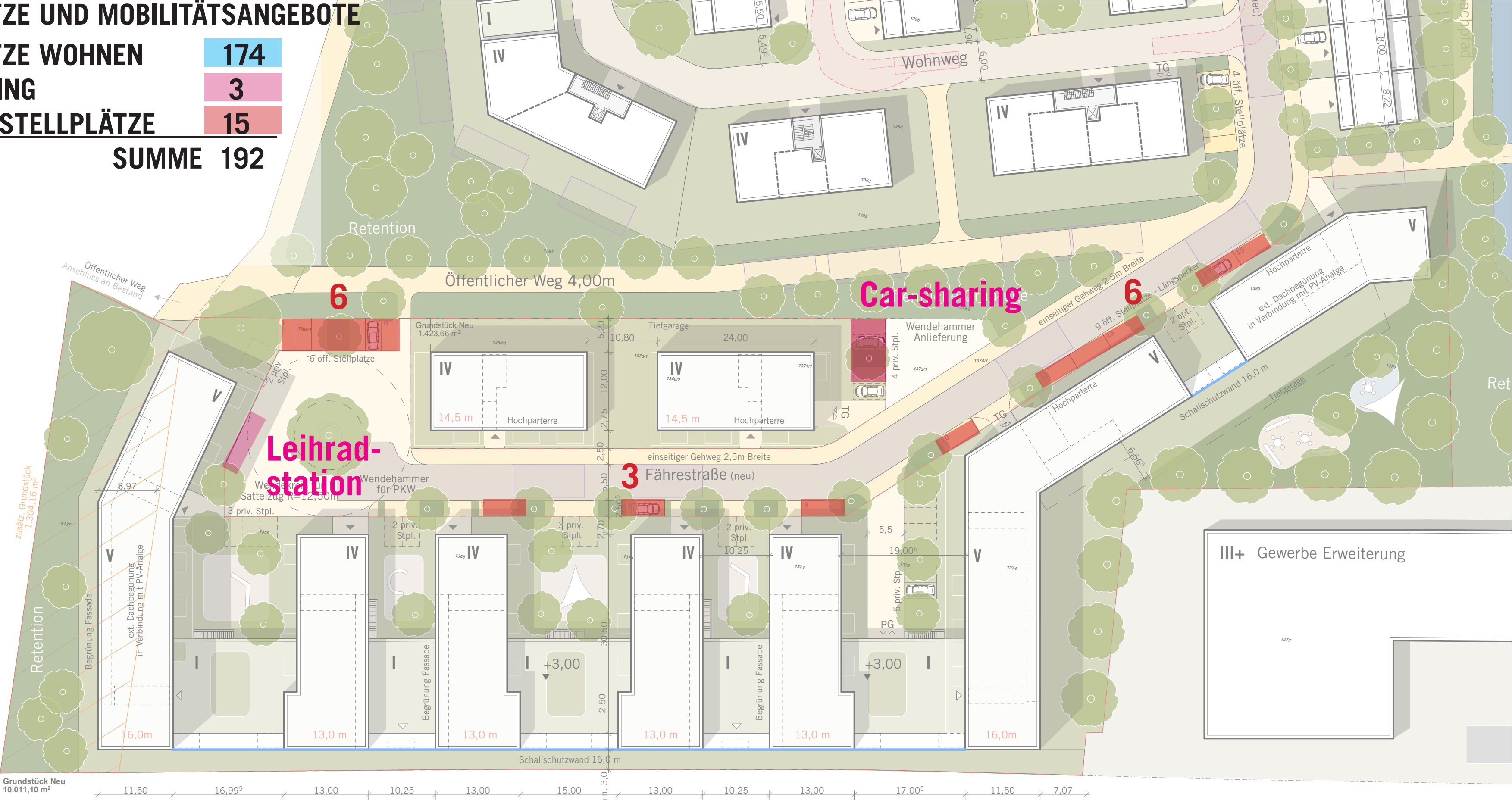
STP Σ 215*



PIONIERRÖMER - LÖSUNGSVORSCHLAG

STELLPLÄTZE UND MOBILITÄTSANGEBOTE

STELLPLÄTZE WOHNEN	174
CAR-SHARING	3
BESUCHERSTELLPLÄTZE	15
SUMME	192



GESAMTBILANZ BAUGEBIET



GEMEINSCHAFTSRÖMER

ca. 4.400 m² Geschossfläche Wohnnutzung

FAMILIENRÖMER II

ca. 8.600 m² Geschossfläche Wohnnutzung

FAMILIENRÖMER I

ca. 10.100 m² Geschossfläche Wohnnutzung

PIONIERRÖMER

ca. 16.700 m² Geschossfläche Wohnnutzung

**STELLPLATZSATZUNG
HERTEN**

**STELLPLATZSCHLÜSSEL
VORGABE WETTBEWERB**

PLANGEBIET GESAMT

Plangebietsgröße ca. 6,0 ha

Nettobauland Wohnen ca. 3,0 ha

Nettobauland Gewerbe ca. 0,5 ha

Öff. Verkehrsflächen ca. 1,3 ha

Öff. Grün- und Platzflächen ca. 1,2 ha

Geschossfläche Wohnnutzung gesamt **ca. 39.800 m²**

Wohneinheiten gesamt **ca. 360 WE**

reine Wohnfläche gesamt **ca. 26.650 m²**

Stellplatzsatzung Herten 2019

bis 50 m² Wohnfläche 1,0 Spl.

bis 80 m² Wohnfläche 1,5 Spl.

über 80 m² Wohnfläche 2,0 Spl.

Stellplatzschlüssel Vorgabe Wettbewerb 2023

bis 75 m² Wohnfläche 1,0 Spl.

bis 110 m² Wohnfläche 1,5 Spl.

über 110 m² Wohnfläche 2,0 Spl.

PIONIERRÖMER - MODELLFOTOS

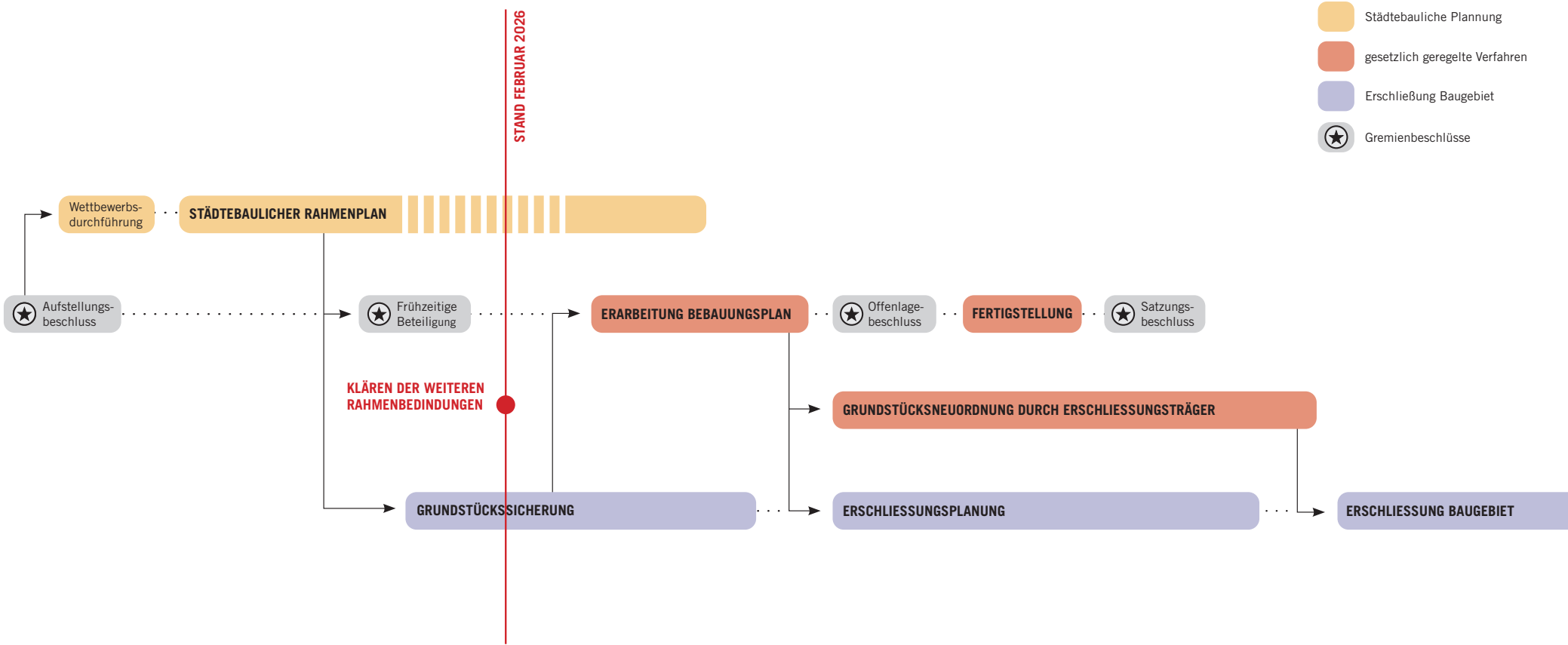


Blick von Süden



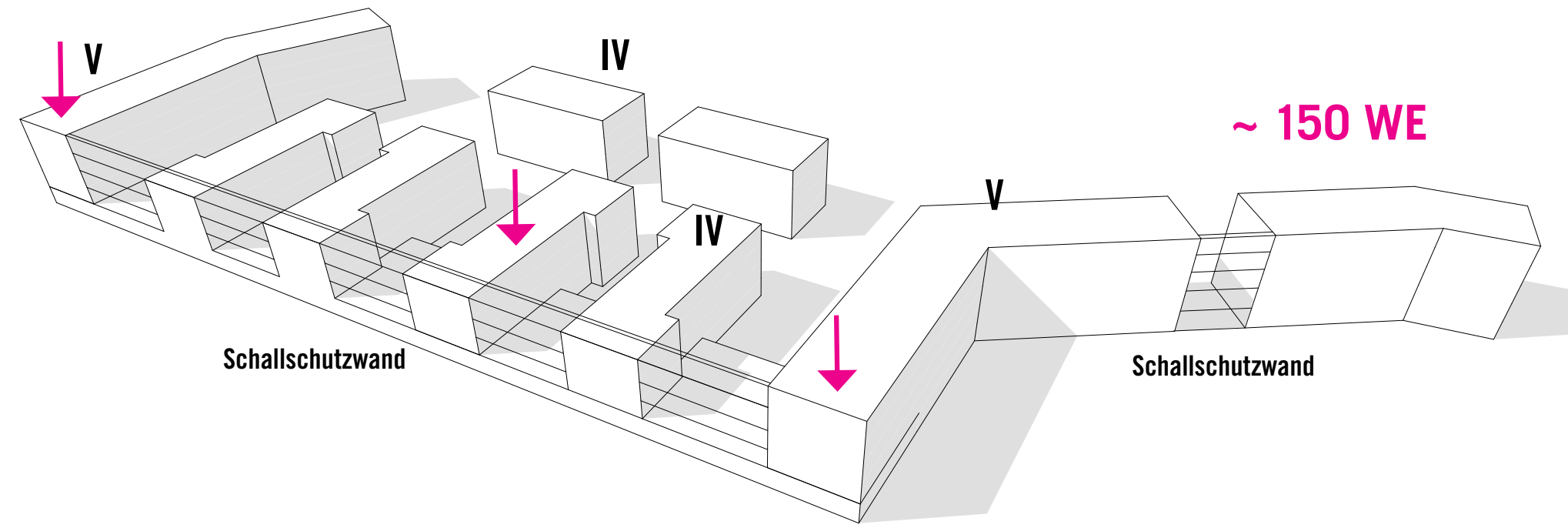
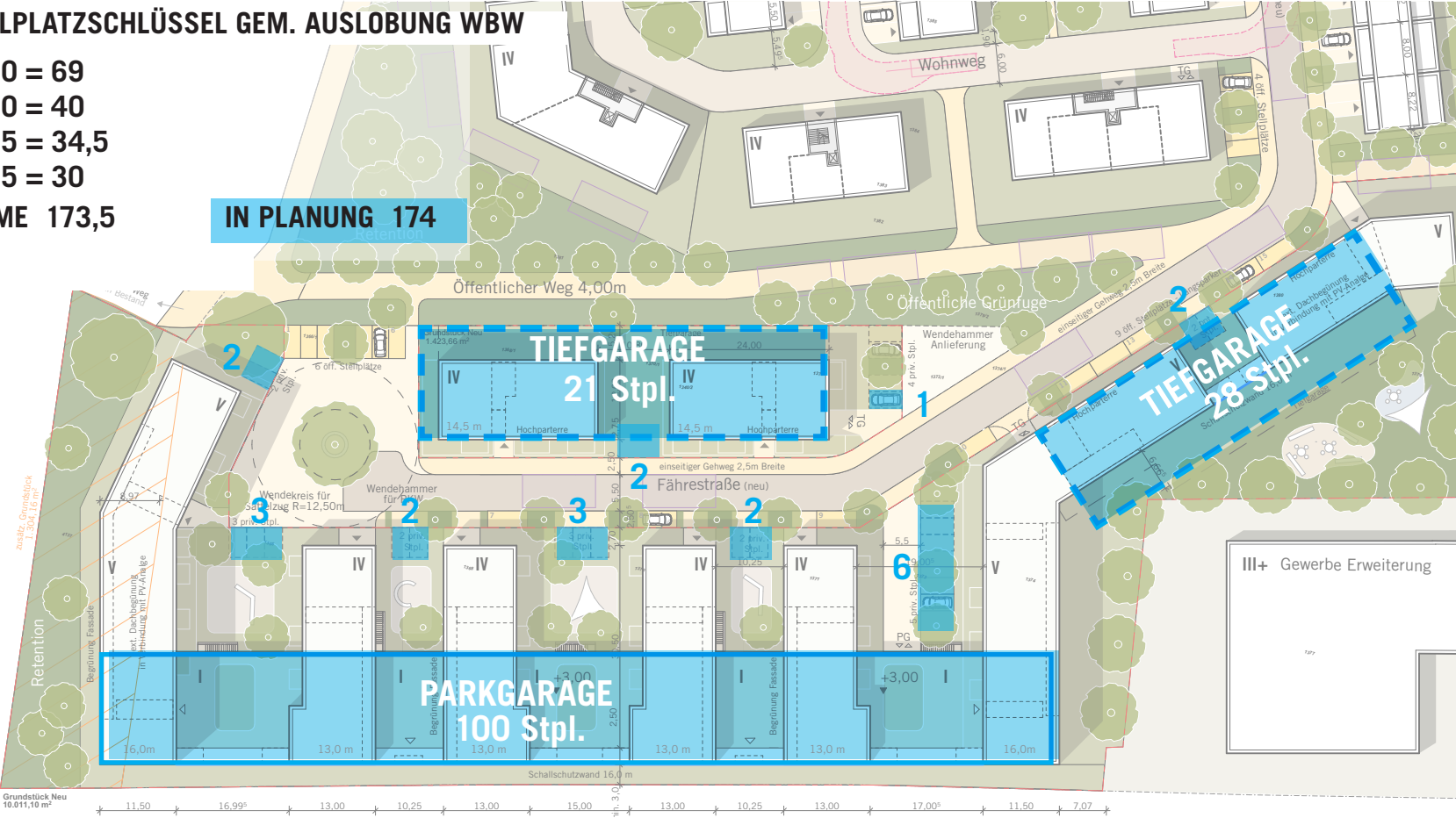
Blick von Nord-Westen

AKTUELLER STAND DES PROJEKTES



STELLPLATZSCHLÜSSEL GEM. AUSLÖBUNG WBW

- x 1,0 = 69
- x 1,0 = 40
- x 1,5 = 34,5
- x 1,5 = 30
- SUMME 173,5



AKTUELLER STAND GESTALTUNGSPLAN



ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS
GmbH

Maria-Hilf-Straße 15
50677 Köln
+49 221 271806-0
info@astoc.de
www.astoc.de

Dipl.-Ing. Peter Berner
Dipl.-Ing. Zafer Bildir
Prof. Dipl.-Ing. Oliver Hall
Dipl.-Ing. Sebastian Hermann
Dipl.-Ing. Ingo Kanehl MBA
Dipl.-Ing. Andreas Kühn
Prof. Dipl.-Ing. Markus Neppl
Dipl.-Ing. Barbara Witten
Dipl.-Ing. Jörg Ziolkowski

ASTOC
ARCHITECTS AND PLANNERS

Disclaimer

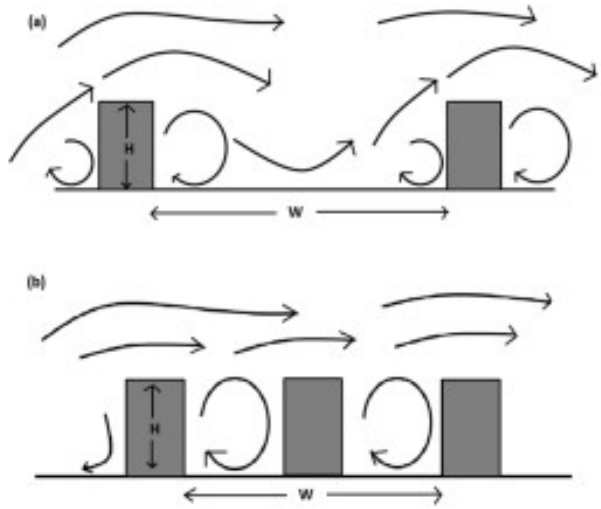
Dieses Dokument ist Teil einer Präsentation von ASTOC und ohne die mündlichen Erläuterungen unvollständig. Es dient ausschließlich dem internen Gebrauch. Jegliche Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind ausschließlich mit schriftlicher Einwilligung von ASTOC zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken, Abbildungen u. a., für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch erteilt worden sind, zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet werden, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Im Falle einer Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Dokuments, ganz oder in Teilen, schriftlich, elektronisch oder in sonstiger Weise, trifft denjenigen die uneingeschränkte Haftung gegenüber den Inhabern der Rechte. Zudem ist er verpflichtet, ASTOC von allen Ansprüchen Dritter in diesem Zusammenhang freizustellen einschließlich der notwendigen Kosten der Abwehr derartiger Ansprüche Dritter durch ASTOC.

PIONIERRÖMER - DURCHLÜFTUNG

Zwischen ursprünglicher Planung und der Anpassung ergibt sich aus klimatischer Sicht keine Präferenz.

1. Bei einer dichteren und niedrigeren Bebauung wird die Kaltströmung weniger gestört



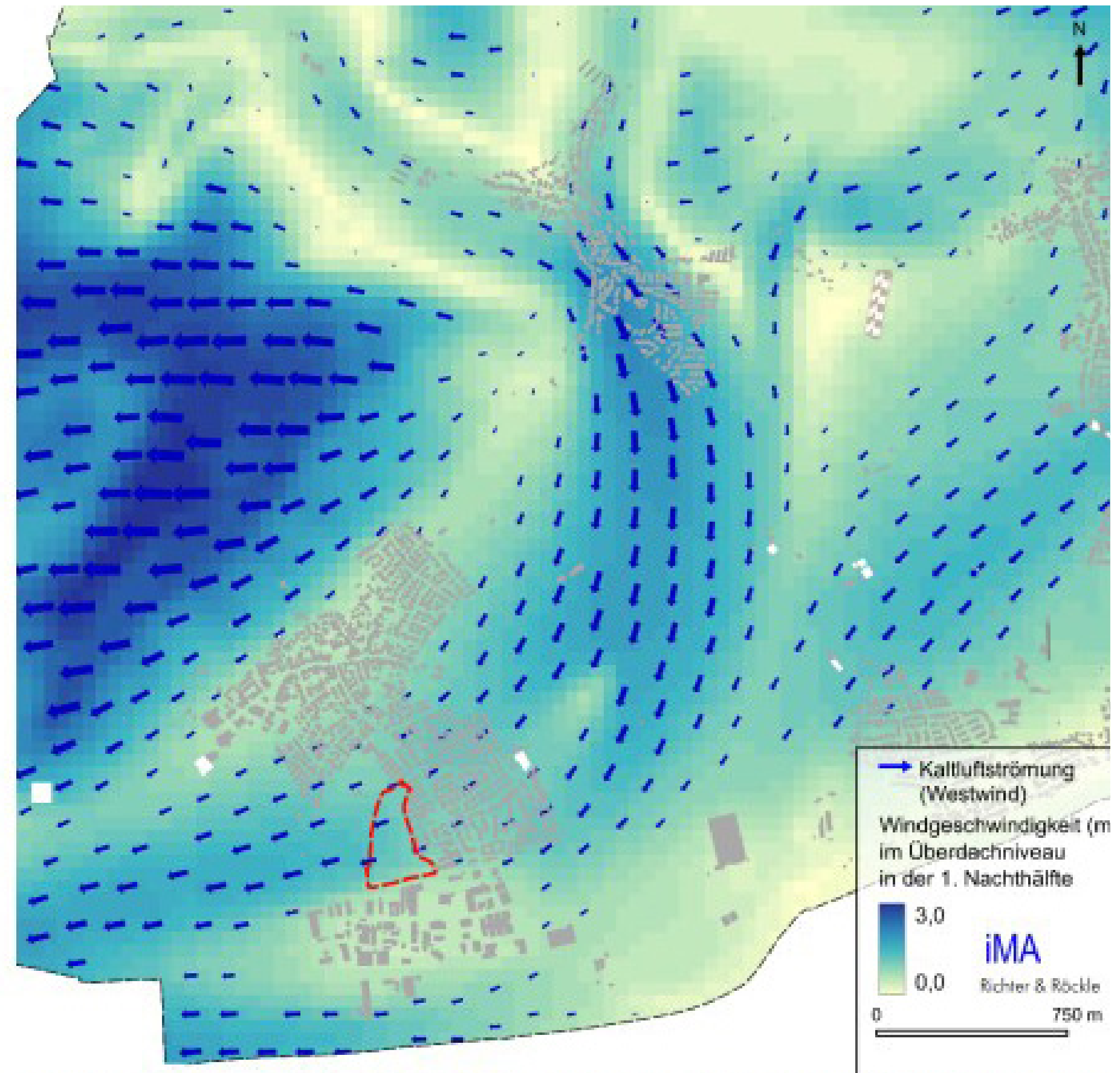
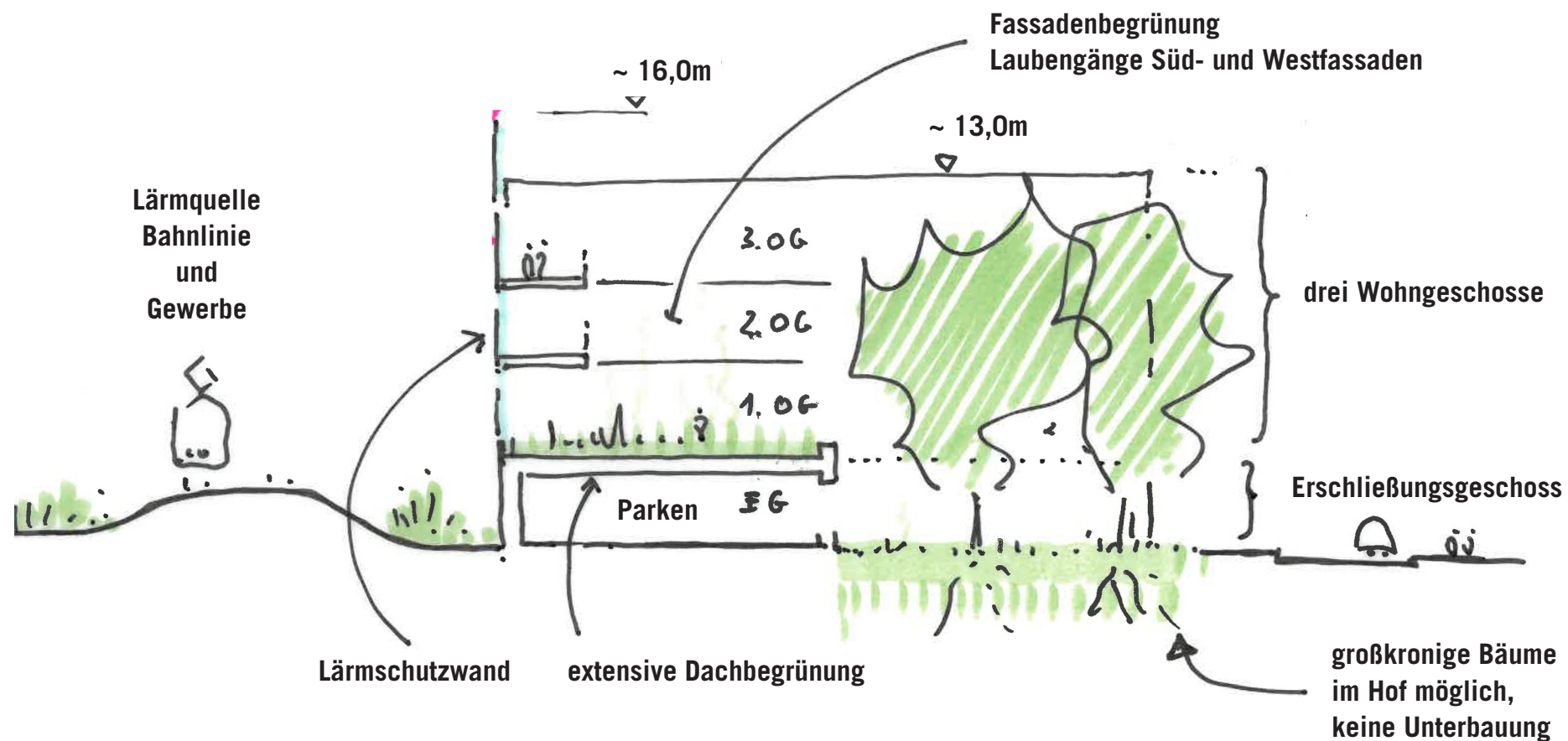
2. Die urbane Wärmeinsel erhöht sich leicht. Dies wirkt sich auf die Luft-/Innenraumtemperatur in den Nachtstunden in den unteren zwei Stockwerken des Innenhofs aus. Wobei in den Erdgeschossen keine Wohnungen geplant sind.

3. Die Schallschutzwand aus Glas ist der Besonnung des Quartiers und dem psychischen Wohlbefinden dienlich. Begrünung ist nicht erforderlich.

4. Fassadenbegrünung der (Süd- und) Westfassaden der Gebäude verringert die Aufheizung der Gebäude und des Quartiers (natürliche Klimaanlage).

5. Die Parkgarage entlang der Schallschutzwand ist mit einer Dachbegrünung geplant - Potenzialfläche durch Nutzung als Terrasse für Anwohner, z.B. urban gardening.

Abbildung 4-5: Herabmischung der Strömung im Überdachniveau in das Bodenniveau einer Siedlung (idealtypisch, Oke, 1988).



Auszug aus der Stellungnahme Durchlüftung Rheinfeld-Herten – Bebauungsplan „Römern“; iMA April 2025