

# Dreieich

## 1. ÄNDERUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. S 3

### Begründung

NASSAUISCHE  
HEIMSTÄTTE



WOHNUNGS- UND  
ENTWICKLUNGS-  
GESELLSCHAFT MBH  
ORGAN DER  
STAATLICHEN  
WOHNUNGSPOLITIK

## Inhaltsverzeichnis

1. Zielsetzung	1
2. Bestehende Planung gem. Bebauungsplan Nr. 3	1
3. Übergeordnete Planung	2
4. Planungsrechtliches Verfahren	2
5. Landschaftsplanerische Belange	3
Bewertungsmethodik:	7
BFZ Bestand:	8
BFZ Planung:	8
Bewertung:	9
6. Planung	10
Bodenuntersuchung:	10
Bebauungskonzeption:	10
Immissionen:	11
Ver- und Entsorgung:	12

## Bebauungsplan der Stadt Dreieich

1. Änderung des Bebauungsplanes Sprendlingen Nr. 3 "Gebiet westlich des Marktplatzes zwischen Liebknechtstraße und Fichtestraße"

Vereinfachte Teilbereichsänderung zwischen Poststraße und Breslauer Straße

### 1. Zielsetzung

Die auf einem städtischen Gelände an der Poststraße gelegene Stadtgärtnerei wird aufgelöst. Auf dem freiwerdenden Gelände von ca. 0,6 ha soll angesichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnbebauung geschaffen werden.

### 2. Bestehende Planung gem. Bebauungsplan Nr. 3

Der am 4.11.1967 rechtverbindlich gewordene Bebauungsplan Nr. 3 der damaligen Stadt Sprendlingen setzt für den Teilbereich zwischen Poststraße und Breslauer Straße "öffentliche Grünfläche" fest.

In der Vergangenheit wurde jedoch unter Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Nordhälfte der Grünfläche eine Schule (Baugenehmigung vom 10.2.1971) sowie eine Sporthalle (Baugenehmigung vom 31.3.1981) errichtet. Zur Sporthalle gehört bauordnungsrechtlich die östlich angrenzende Stellplatzanlage entlang der Breslauer Straße/Mittelstraße. Die Nutzung als Stadtgärtnerei stellt im planungsrechtlichen Sinne ebenfalls keine öffentliche Grünfläche dar, so daß insgesamt der Bebauungsplan Nr. 3 zwischen Poststraße und Breslauer Straße einerseits dem jetzigen Bestand anzupassen, andererseits der neuen Zielsetzung entsprechend zu ändern ist. Östlich der Stadtgärtnerei besteht ferner noch eine private



Gärtnerei mit Ladengeschäft und Wohnhaus, für die keine Änderungen vorgesehen sind.

### 3. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteiles Sprendlingen (Siedlungsfläche Bestand im Regionalen Raumordnungsplan Südhessen). Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt stellt in der nördlichen Hälfte des Planänderungsgebietes "Gemeinbedarfsfläche - Schule" und in der südlichen Hälfte mit Bekanntmachung der FNP-Änderung vom 4.3.1991 "Wohnbaufläche" dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt somit in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Grundzügen des Flächennutzungsplanes und wird aus diesem gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

### 4. Planungsrechtliches Verfahren

Aufgrund der schwierigen Wohnungssituation der Stadt Dreieich ist es dringend geboten, eine bessere Versorgung mit Wohnungen zu schaffen. Unter den dem Wohnungsamt vorliegenden Registrierungen befinden sich auch zahlreiche Fälle von besonders dringlichen Wohnungsnotständen.

Die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen bzw. die hiermit im Zusammenhang stehende Fluktuation reicht nicht aus, die dringlichen Wohnungsfälle befriedigend zu lösen. Hiernach ist es notwendig, auf der einen Seite die Anzahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen zu erhöhen, auf der anderen Seite durch den Bau von Wohnungen nach dem II. Förderweg (Eigentumsprogramm) die Fluktuation zu verbessern. Mit einer ausgewogenen Konzeption in Form von öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie in Form von Wohnungen, die nach dem Eigentumsprogramm finanziert werden, kann ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnverhältnisse in Dreieich geleistet werden.

Die von der Stadt Dreieich gewünschte städtebauliche Lösung zur Errichtung von Wohngebäuden auch entlang der Nordgrenze des Flurstücks 265/18 erfordert nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Offenbach die ausdrückliche Festsetzung durch einen Bebauungsplan.

Da es sich bei der Änderung einer "öffentlichen Grünfläche" in ein Wohngebiet um eine die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 3 berührende Änderung handelt, ist diese zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung gem. § 2 Abs. 7 BauGB-Maßnahmengesetz auch als vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB möglich.

Dem steht nicht entgegen, daß in der nördlichen Hälfte des Änderungsbereiches "Fläche für Gemeinbedarf - Schule und Sporthalle" festgesetzt wird. Bei dieser Festsetzung handelt es sich lediglich um eine Übernahme des bauordnungsrechtlich genehmigten Bestandes (s.o.) im Sinne einer Berichtigung des Bebauungsplanes, die für die Auswahl des Änderungsverfahrens nach Sinn und Zweck des Maßnahmengesetzes unerheblich ist.

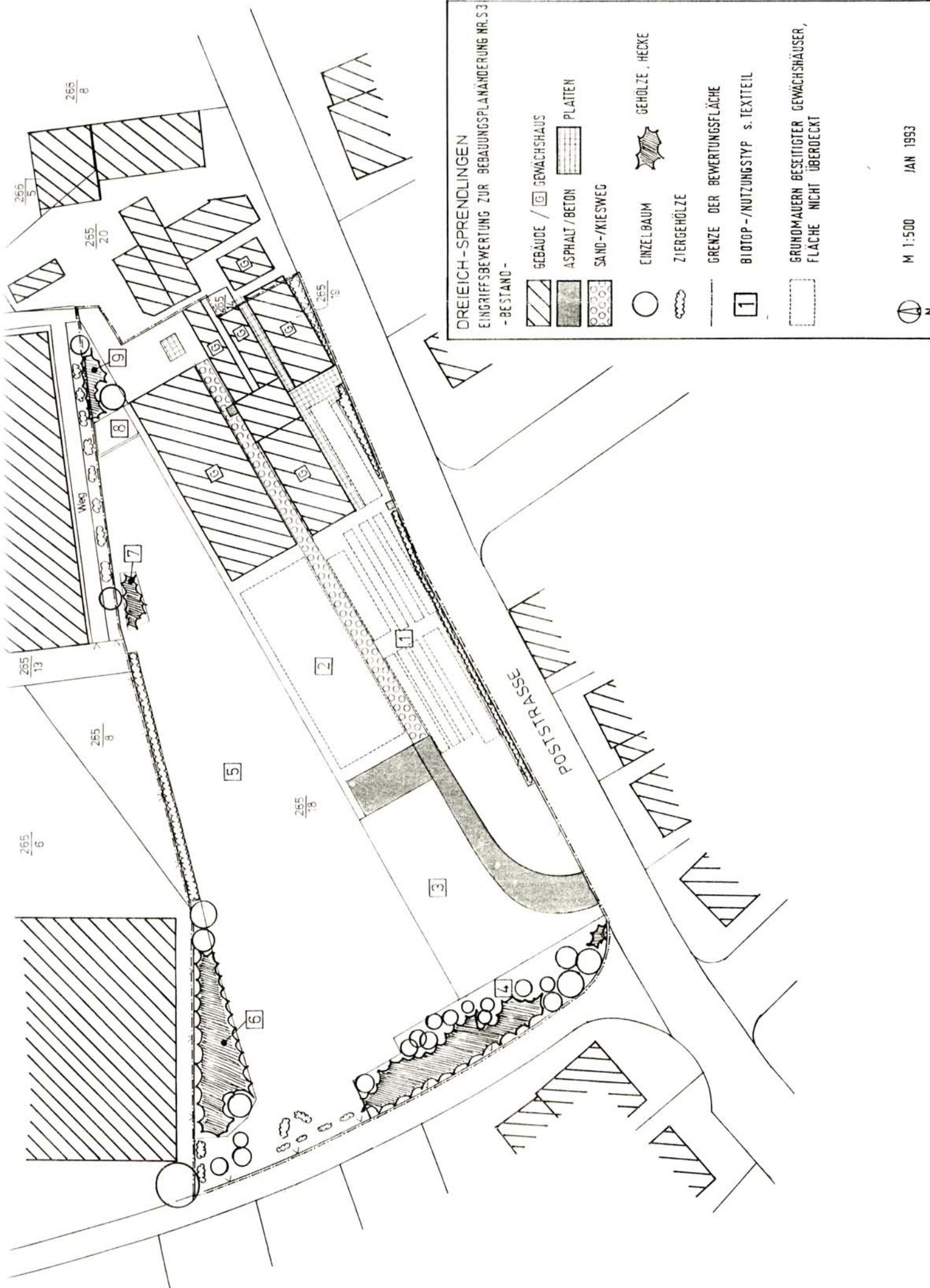
## **5. Landschaftsplanerische Belange**

Anlässlich der Bebauungsplanänderung ist aufgrund der seit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 gestiegenen gesetzlichen Anforderungen bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege die Prüfung der landschaftsplanerischen Belange innerhalb des Änderungsbereiches vorzunehmen.

Da in der nördlichen Hälfte (Fläche für Gemeinbedarf) keine Änderung des rechtskräftigen Bestandes vorgesehen ist, kann hierfür die naturschutzrechtliche Eingriffsprüfung entfallen. Im folgenden werden daher nur für den Bereich der bisherigen Stadtgärtnerei, auf dem nunmehr Wohnungen geschaffen werden sollen, die landschaftsplanerischen Belange behandelt.

In der Karte "Eingriffsbewertung - Bestand" ist die Nutzung und Bepflanzung des Gärtnereigeländes zum Stande Januar 1993 dargestellt. In der zugehörigen Liste sind die bisherigen Nutzungen der gekennzeichneten Flächen [1] - [9] sowie die vorhandenen Gehölzarten aufgeführt.





**DREIEICH - SPRENDLINGEN**  
**EINGRIFFSBEWERTUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. S3**  
**-BESTAND -**

	GEBAUDE		GEWÄCHSHAUS
	ASPHALT / BETON		PLATTEN
	SAND - / KIESWEG		EINZELBAUM
			ZIERGEBÜLLE
			GRENZE DER BEWERTUNGSFLÄCHE
			BIOTOP - / NUTZUNGSTYP s. TEXTTEIL
			GRUNDMAUERN BESEITIGTER GEWÄCHSHÄUSER, FLÄCHE NICHT ÜBERECKT
			GEHÖLZE, HECKE

## EINGRIFFSBEWERTUNG ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG NR. S 3

### A: Bisherige Nutzung der Flächen

- Fläche 1 Frühbeete wurden benutzt zur Anzucht von Sommer- und Herbstblumen im Wechsel
- Fläche 2 ehemaliges Rollgewächshaus zur Anzucht
- Fläche 3 Mehrzweckfläche als Lager für Erde und Arbeitsplatz für gärtnerische Arbeiten
- Fläche 4 Gehölze als Randbepflanzung. Sie wurden als Schnittgehölze für Dekorationen, Kränze usw. verwendet.
- Fläche 5 Freilandfläche zur Anzucht von Sommer- Herbst- und Frühjahrsblumen und für Dekorationspflanzen
- Fläche 6 Funktion wie Fläche 4
- Fläche 7 Funktion wie Fläche 4
- Fläche 8 Staudenanzuchtfläche
- Fläche 9 Funktion wie Fläche 4

### B: Aufstellung der vorhandenen Gehölze

1. Entlang der Poststraße Mahonia aquifolium, benutzt zur Blumenbinderei  
Höhe 1.00 m
2. Fläche 4 dicht bepflanzt mit: Forsythia intermedia (schraffiert) -Forsythie
- |         |                       |            |                   |
|---------|-----------------------|------------|-------------------|
| 1 Stck  | Betula pendula        | 7 m hoch   | Birke             |
| 3 Stck  | Prunus cerasifera     | 4 m hoch   | Blutpflaume       |
| 2 Stck  | Syringa vulgaris      | 2 m hoch   | Flieder           |
| 1 Stck  | Hippophae rhamnoides  | 2 m hoch   | Sanddorn          |
| 6 Stck  | Salix caprea          | 2,5 m hoch | Korbweide         |
| 1 Stck  | Pinus nigra austriaca | 7 m hoch   | Schwarzkiefer     |
| 1 Stck  | Fraxinus excelsior    | 5 m hoch   | Esche             |
| 1 Stck  | Corylus avallana      | 6 m hoch   | Haselnuß          |
| 3 Stck  | Picea omorika         | 4 m hoch   | Serbische Fichte  |
| 2 Stck  | Ribes sanguineum      | 1,5 m hoch | Blutjohannisbeere |
| 1 Stck  | Malus                 |            | Zierapfel         |
| 3 Stck  | Pinus nigra austriaca | 4 m hoch   | Schwarzkiefer     |
| 20 Stck | Pyracantha cocc.      | 0,4 m hoch | Feuerdorn         |
| 5 Stck  | Mahonia aquifolia     | 0,4 m hoch | Mahonie           |

3. Fläche 6 dicht bepflanzt mit Forsythia intermedia (schraffiert) Forsythie

2 Stck	Picea pungens Glauca	1,50-2.00 m hoch	Blaufichte
6 Stck	Salix caprea	3.00 m hoch	Korbweide
1 Stück	Quercus rubra	5.00 m hoch	Roteiche
2 Stck	Taxus baccata	2,50 m hoch	Eibe
2 Stück	Prunus laurocerasus	2,50 m hoch	Kirschlorbeer
1 Stck	Picea abies	5.00 m hoch	Fichte
1 Stck	Hyppophae rhamnoides	2,50 m hoch	Sanddorn

anschliessend an Fläche 6 =

20 Stck	Picea pungens Glauca als Hecke stark verschnitten für Binderei	2,50 m hoch	Blaufichte
40 Stck	Chamaecyparis lawsoniana stark verschnitten für Binderei	2,50 m hoch	Scheinzypresse

Fläche 7/9

4 Stck	Prunus laurocerasus	2,50 m hoch	Kirschlorbeer
3 Stück	Prunus autumnalis	2.00 m hoch	Zierkirsche
1 Stück	Ribes sanguineum	1.50 m hoch	Blutjohannisbeere
2 Stck	Deutia gracilis	1.00 m hoch	Deutia
1 Stück	Ilex aquifolium	1.00 m hoch	Stechpalme
1 Stck	Chamaecyparis aurea	1.00 m hoch	Scheinzypresse
1 Stck	Cytisus praecox	1.00 m hoch	Ginster

Aufgestellt:

Reißlandt 

11.2.1993



### Bewertungsmethodik:

In Anlehnung an das Verfahren zur Ermittlung der Bodenfunktionszahl (BFZ) werden zur Bewertung der vorhandenen und künftigen Situation die folgenden Bodenkennwerte (BKW) verwendet:

<u>BKW</u>	<u>Bodennutzung</u>	<u>a) Bestand, b) Planung</u>
1,0	natürlich anstehender Boden,	a) standortgerechter, naturbelassener Bewuchs, geringe anthropogene Einwirkungen
0,9	natürlich anstehender Boden,	a) vielfältiger Bewuchs, überwiegend anthropogen verändert, z.T. standortfremde Ziergehölze, b) gärtnerisch angelegte Grundstücksfreiflächen
0,7	unversiegelter Boden,	a) Gartenbaufläche für Stadtgärtnerei, Sonderkulturen, intensive Bewirtschaftung mit entsprechenden Bodenveränderungen, Schadstoffeintrag
0,5	teilweise überdeckter Boden, teilweise ohne Bewuchs,	a) gärtnerische Arbeits- und Lagerflächen
0,4	teilweise befestigter Boden mit wasserdurchlässigem Belag, a, b)	Sand- und Kieswege
0,2	befestigter Boden mit eingeschränkt wasserdurchlässigem Belag, a, b)	Pflaster, Platten, Stellplätze
0,0	versiegelter Boden	a, b) Gebäude, Asphalt-, Betonflächen

### BFZ Bestand:

Gemäß "Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft" v. 17.5.92 sind die Gewächshäuser (Unterglasanbau) wie versiegelte Flächen zu bewerten. Für den Bereich der bisherigen Stadtgärtnerei ergibt sich somit die folgende Bestandsbewertung:

Gesamtgrundstücksfläche Flst. 265/18 und 265/19 = 6.210 m<sup>2</sup>  
Flächen [1] - [9] s. Karte

Versiegelter Boden:	965 m <sup>2</sup> * 0,0 =	0 m <sup>2</sup>
Plattenbelag:	90 m <sup>2</sup> * 0,2 =	18 m <sup>2</sup>
Sandwege:	175 m <sup>2</sup> * 0,4 =	70 m <sup>2</sup>
Arbeits- und Lagerfläche [3]:	460 m <sup>2</sup> * 0,5 =	230 m <sup>2</sup>
Gartenbauflächen [1,2,5,8]:	3.490 m <sup>2</sup> * 0,7 =	2.443 m <sup>2</sup>
Gehölzpflanzungen [4,6,7,9]:	790 m <sup>2</sup> * 0,9 =	711 m <sup>2</sup>
ungenutzte Flächen, Randbereiche:	240 m <sup>2</sup> * 1,0 =	240 m <sup>2</sup>
	<u>6.210 m<sup>2</sup></u>	<u>3.712 m<sup>2</sup></u>

$$\text{BFZ} = 3.712 \text{ m}^2 : 6.210 \text{ m}^2 = 0,60$$

### BFZ Planung:

Anhand der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich für das bisherige Stadtgärtnerei-Gelände folgende Bewertung:

Überbaubare Grundstücksflächen: 2.070 m<sup>2</sup> \* 0,0 = 0 m<sup>2</sup>  
Fläche für Gemeinschaftsstellplätze:

Mischbewertung aus BKW 0,2 (Anteil 70%) und BKW 0,9 (30%)  
= BKW 0,41 950 m<sup>2</sup> \* 0,41 = 389 m<sup>2</sup>

Grundstücksfreiflächen:

a) im Nord- und Ostteil  
bauliche Nebenanlagen, Zuwegungen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig:  
Mischbewertung aus BKW 0,0 (Anteil 5%), BKW 0,2 (25%)  
und BKW 0,9 (70%) = BKW 0,68 1.295 m<sup>2</sup> \* 0,68 = 880 m<sup>2</sup>

b) im Südwestteil

Garagen, Stellplätze, Zuwegungen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zulässig:

Mischbewertung aus BKW 0,0 (Anteil 15%), BKW 0,41 (40%)

und BKW 0,9 (45%) = BKW 0,57  $680 \text{ m}^2 * 0,57 = 387 \text{ m}^2$

c) nur gärtnerisch anzulegende Grundstücksfreiflächen

$\frac{1.215 \text{ m}^2 * 0,9}{6.210 \text{ m}^2} = \frac{1.093 \text{ m}^2}{2.749 \text{ m}^2}$

BFZ =  $2.749 \text{ m}^2 : 6.210 \text{ m}^2 = 0,44$

### Bewertung:

Eine Verringerung der BFZ um 0,16 (26%) kann im Sinne des § 5 Abs.1 HENatG als "erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts" angesehen werden; im Vergleich mit dem üblichen verdichteten Wohnungsbau handelt es sich jedoch um einen relativ geringen Eingriff. Insgesamt ist die Fläche der bisherigen Stadtgärtnerei nicht als ökologisch hochwertig einzustufen. Wenn auch spezielle faunistische Erhebungen nicht durchgeführt wurden, so sind doch besonders schutzwürdige Biotope nicht ersichtlich. Eingriffe in die Gehölzpflanzungen aufgrund des durchdachten städtebaulichen Konzeptes sind daher vertretbar und durch entsprechende Ausgleichspflanzungen oder sonstige Maßnahmen grundsätzlich ausgleichbar.

Die Wiedernutzung der Fläche der aufgelösten Stadtgärtnerei entspricht den Zielen der Raumordnung, Flächenreserven innerhalb der bebauten Ortsteile in Anspruch zu nehmen. Der Bebauungsplan setzt für die Hauptgebäude als maximal möglichen Eingriff die überbaubaren Grundstücksflächen fest. Diese Flächen sind jedoch aufgrund der notwendigen Flexibilität für die Standorte von Gebäuden erheblich größer als die später tatsächlich überbaute Fläche, so daß der Eingriff geringer ausfällt. Für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind die Vorschriften des § 19 Abs. 4 BauNVO maßgeblich.

Als Ausgleichsmaßnahmen setzt der Bebauungsplan die Begrünung der Stellplatzanlagen, die Schaffung des "Grüngürtels" im Mittelabschnitt der Neubaufäche, die naturnahe Ausbildung der Grünflächen sowie die Dachbegrünung von Nebengebäuden fest. Weitere bauliche Maßnahmen werden angestrebt (s.u.), können zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der Abhängigkeit von Finanzierungsmitteln und Förderrichtlinien für den öffentlich



geförderten Wohnungsbau aber noch nicht definitiv bestimmt werden. Durch weitere grünordnerische Maßnahmen, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, aber bei der Freiflächenplanung berücksichtigt werden können, wird der Eingriff weitestgehend ausgeglichen. Diese detaillierte Ausgleichsplanung wird im Baugenehmigungsverfahren vorgenommen.

## 6. Planung

### Bodenuntersuchung:

Das bisherige Gelände der Stadtgärtnerei kann nach Niederlegung der noch vorhandenen Gewächshäuser als für Wohnungsbau geeignet angesehen werden. Bereits für das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren wurde die Fläche im Hinblick auf den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln auf Bodenrückstände (Chlorpestizide, polychlorierte Biphenyle, nutzungsspezifische Pflanzenschutzmittel) untersucht. Das Gutachten des Geowissenschaftlichen Büros Ottenstein, Frankfurt am Main, vom Februar 1990 kommt zu dem Ergebnis, daß sich hinsichtlich einer geplanten Wohnbebauung nach den vorliegenden Untersuchungen keine Nutzungseinschränkungen ergeben.

### Bebauungskonzeption:

Der von der Stadt Dreieich priorisierte Bebauungsvorschlag sieht entsprechend den städtischen Vorgaben ca. 26 öffentlich geförderte Wohnungen und 8 Eigentumswohnungen vor, die in mehreren Bauabschnitten realisiert werden können.

Es sind 3 "Gartenhäuser" mit je 3 bzw. 4, der "Kopfbau" an der Einmündung der Liebigstraße mit 16 öffentlich geförderten Wohneinheiten sowie ein Solitärbau mit ca. 8 Eigentumswohnungen im südwestlichen Bereich vorgesehen. Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus den vorgefundenen städtebaulichen Strukturen mit ihren typischen Gebäudeformen, nämlich 2-geschossigen Gebäudekörpern mit ausgebauten Dachgeschossen. Das Gelände wird gestalterisch von dem Geschoßbau an der Einmündung der Liebigstr. geprägt werden; die Gartenhäuser treten

demgegenüber in den Hintergrund. Der Solitärbau wird höhenmäßig begrenzt, um sich dem "Kopfbau" von der Größe her unterzuordnen. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist als Gesamthöhe des Gebäudes einschließlich Dachhöhe, gemessen über dem senkrecht zur südlichen Baugrenze gelegenen höchsten Punkte der Oberkante Fußweg Poststraße, zu verstehen. Die durch die bewußte Programmeinhaltung geringe Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht eine naturnahe Gestaltung des gesamten Wohnkomplexes.

Da die Erschließungswege im äußeren Grundstücksbereich angelegt werden, kann ein großflächiger naturnaher Grünraum geschaffen werden, der als Übergang vom individuellen Wohnbereich über die Terrassen und Mietergärten von allen Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Der Grüngürtel trägt auch zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung ist eine umweltschonende und ressourcensparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiekonzeption, Regenwassernutzung mit 2. Wasserkreislauf u.a. für die Toilettenspülung).

Unter dem Gesichtspunkt kostengünstigen Bauens wurden einfache Hauskörper gewählt, die dennoch ein vielfältiges Wohnangebot ermöglichen. Außerdem werden die Gartenhäuser nicht unterkellert; stattdessen werden die Abstellräume ebenerdig untergebracht.

Die Stellplatzfläche für die öffentlich geförderten Wohneinheiten wird zentral im Bereich südlich der Sporthalle und westlich des verbleibenden Gewächshauses der privaten Gärtnerei vorgesehen, so daß möglichst wenig nachbarliche Störungen auftreten. Durch intensive Begrünung wird die Stellplatzanlage mit der Umgebung verträglich gemacht.

#### Immissionen:

Relevante Lärmimmissionen (Verkehr, Gewerbe) oder andere Immissionen sind für das geplante Wohngebiet nicht vorhanden. Der Straßenverkehrslärm ist aufgrund des Charakters als reine Anliegerstraßen nicht erheblich. Der durch die künftige Wohnnutzung erzeugte Verkehr kann gegenüber dem sonstigen durch Wohnnutzung und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen im näheren Umkreis (mehrere Schulen, Bürgerhaus, Hallenbad) erzeugten Verkehrsaufkommen vernachlässigt werden.



Die vorhandene Sporthalle weist nach Süden keine Fenster oder sonstige Wandöffnungen auf, so daß bei Veranstaltungen kein die Wohnnutzung beeinträchtigender Lärm ausstrahlt.

Bei dem im Nordwesten angrenzenden Schulgebäude der Erich-Kästner-Schule handelt es sich um einen eingeschossigen pavillonartigen Flachbau. An der Grundschule mit derzeit rund 200 Schülern findet nur vormittags bis ca. 13.30 h Unterricht statt. Bei dieser Größenordnung werden Beeinträchtigungen zwischen Schulnutzung und künftiger Wohnnutzung nicht für wesentlich angesehen.

Bei Schulen handelt es sich um Anlagen für kulturelle Zwecke, die gem. § 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, was somit auch bei dieser Grenzlage zwischen Allg. Wohngebiet und der Fläche für Gemeinbedarf zutrifft. Ähnlich wie bei sonstigen baulichen Anlagen, die als Folge der Wohnnutzung bzw. der Wohnnutzung dienend von den Nachbarn hinzunehmen sind, wird durch das Schulgebäude und durch den Pausenbetrieb auf dem östlich vorgelagerten Schulhof keine unzumutbare Lärmbelästigung hervorgerufen. Die Nutzung der Wohngebäude orientiert sich nach derzeitigem Planungsstand weit überwiegend nach Süden zu dem bewußt angeordneten Grünzug, der auch als Freizone für Spiel- und Gartennutzung dient.

Auch umgekehrt tritt durch die künftige Wohnnutzung keine erkennbare Beeinträchtigung für den Schulbetrieb auf, da die "Gartenhäuser" lediglich durch einen Fußweg auf der Nordseite erschlossen werden. Als Abschirmung zur Schule kann ein Teil der vorhandenen Gehölzpflanzung erhalten bleiben.

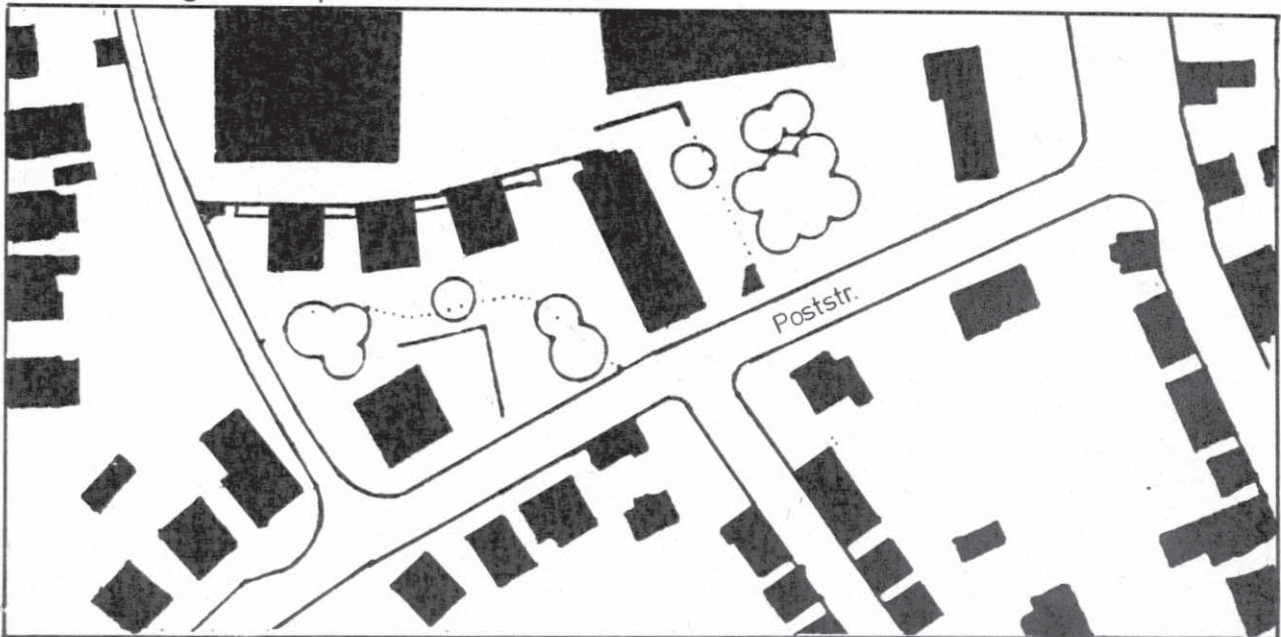
#### Ver- und Entsorgung:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der relativ geringen Größenordnung des Vorhabens entstehen bei der Ver- und Entsorgung des Gebiets keine Schwierigkeiten. Im Vergleich zum bisherigen Gärtnereibetrieb mit einem Jahreswasserbedarf von mehr als 1.000 m<sup>3</sup> ist der Wassermehrverbrauch der künftigen Wohnnutzung als relativ gering einzustufen, wobei auf die Verwendung von wassersparenden Einrichtungen zurückzugreifen ist.



Für die Wärmeversorgung wird die Anschlußmöglichkeit an das städtische Blockheizkraftwerk an der August-Bebel-Straße geprüft.

Bebauungskonzept (schematisch)



NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE  
Wohnungs- und Entwicklungs-  
gesellschaft mbH, Frankfurt am Main  
Abt. Bauleitplanung  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Eberhard Röck

Stand: April 1993  
Fassung zur  
Trägerbeteiligung  
R1\drbegr3[4:6]  
4/93/3

