

Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt
Kurt Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

Vorab per E-Mail: abteilung-2.amt61@stadt-frankfurt.de

Stadt Frankfurt am Main Stadtplanungsamt										
Eingegangen										
04. Aug. 2023										
Tgb. Nr.										
AL	1	2	3	01	02	03	S	W	P	
R	AE	z.w.V.				z.d.A				

*Pa 04.08.
i.v.M.C 09.08.
w 7.8.*

Aderhold
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Bockenheimer Landstraße 101
60325 Frankfurt am Main
Tel +49 (0)69 240030 000
www.aderhold-legal.de

Tel [REDACTED]
Fax +49 (0)69 240030-400

2. August 2023
Az.: 1632-23 /TRA/aeY

Bebauungsplan Nr. 928 – südlich Frankenallee/Hellerhofstraße –, frühzeitige Bürgerbeteiligung;
Hier: Einwendungen [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren

wir vertreten [REDACTED] in dieser Sache und versichern anwaltlich im Besitz einer entsprechenden Vollmacht zu sein. [REDACTED]

Wir nehmen hiermit Bezug auf die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung waren. Hierzu erheben wir die folgenden Einwendungen, die wir bitten im laufenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

1. Fehler im Planungsverfahren

In der Präsentation des Bauvorhabens im Ortsbeirat wurde eine Untersuchung mit dem Titel „Prognostiziertes Verkehrslärmaufkommen im Plangebiet“ der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH in Auszügen präsentiert. Diese Untersuchung ist nicht zum Gegenstand der ausgelegten Unterlagen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemacht worden. Das Beteiligungsverfahren verfehlt danach, nach der insoweit eindeutigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, seine

umweltbezogene Anstoßwirkung, soweit es um den Verkehrslärm geht. So die Stadt an dem Vorhaben festhalten will, wäre daher das Beteiligungsverfahren von Anfang an zu wiederholen.

Offenbar sind für die Bestandsgebäude in dem Planungsgebiet Abrissgenehmigungen erteilt worden sowie Fällgenehmigungen für die vorhandenen Grundbestände. Es entspricht der Praxis der Naturschutzbehörden bei Maßnahmen in diesem Umfang vorab eine Begutachtung darüber einzuholen, ob in dem betroffenen Gebiet geschützte Arten vorhanden sind. Es ist daher davon auszugehen, dass ein Artenschutzgutachten für weite Teile des Planungsgebiets vorliegt. Falls dies der Fall ist und es dennoch nicht zum Gegenstand der Auslegung gemacht wurde, wird auch dadurch die umweltbezogene Anstoßwirkung der Bürgerbeteiligung verletzt, darauf basierende Planungen wären rechtswidrig und es läge an der Stadt, diesen planungsverfahrensrechtlichen Fehler durch Wiederholung des Planungsverfahrens gegebenenfalls zu korrigieren.

2. Fehlende Rechtfertigung der Planung, soweit es um die Errichtung eines Hochhauses geht.

Im Gebiet des Bebauungsplans, [REDACTED] ist die Errichtung eines Hochhauses mit einer Bauhöhe einschließlich etwaiger Technikgeschosse von wenigstens 65-70 m geplant.

Das Erfordernis der Planrechtfertigung, das jeder planerischen Abwägung vorausgelagert ist, wird in der höchstrichterlichen Rechtsprechung (siehe hierzu Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2022, 15. Aufl., § 1, Rn. 26 a) wie folgt verstanden:

„Bauleitpläne sind „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (weitere Nachweise aus der Rechtsprechung).“

Eine insoweit einschlägige planerische Konzeption der Stadt liegt vor, die allerdings kein Hochhaus an dieser Stelle vorsieht. Die Stadt hat sich bezüglich der Errichtung von Hochhäusern im Hochhausentwicklungsplan 2008 selbst gebunden, an welchen Standorten Hochhäuser errichtet werden können. Das hier geplante Hochhaus ist in keinem der Standorte für ein Hochhaus nach dem Hochhausentwicklungsplan 2008 vorgesehen. Der Hochhausentwicklungsplan 2008 führt zur sonstigen Planung von einzelnstehenden Hochhäusern das Folgende aus:

„Abweichend vom Prinzip der Gruppenbildung sollen neue Hochhausstandorte nur im Einzelfall im Hinblick auf die herausragende, öffentliche Bedeutung der Bauherren – wie z. B. der Europäischen Zentralbank – oder auf Grund der Prägung einer städtebaulichen Situation durch frühere Hochhauskonzepte entwickelt werden.“

Ganz offenbar liegen diese Voraussetzungen hier nicht vor. Dem Bauherrn kommt keine herausragende öffentliche Bedeutung im wohl verstandenen Sinne zu. Zu welchen Fehlentwicklungen solitär errichtete Hochhäuser führen können, zeigt sich an den Hochhäusern in unmittelbarer Nachbarschaft des ehemaligen Thurn und Taxis Palais auf dem ehemaligen Hauptpostgelände. Es ist zu hoffen, dass es nicht zu einer Wiederholung einer solchen planerischen Fehlentscheidung kommt, die noch Jahrzehnte später bedauert wird.

Darüber hinaus mangelt es dem Planungsrecht für ein Hochhaus auch deswegen an der planungsrechtlichen Erforderlichkeit, weil bereits heute ganz erhebliche Flächen an Büroraum in der Stadt leer stehen, sodass überhaupt kein Bedarf für neuen Büroraum gegeben ist.

Ausweislich des Hochhausentwicklungsplan will die Stadt nur an den dort ausgewiesenen Standorten Hochhäuser, nicht jedoch an dieser Stelle der Mainzer Landstraße. Die Nachbarschaft einschließlich unserer Mandantin will ebenfalls kein Hochhaus, jedoch allein die Investorengruppe. Der Stadt ist zu raten, sich auf ihre städtebaulichen Aufgaben zu besinnen und nicht als Erfüllungsgehilfe für weniger an Städtebau als an Gewinnoptimierung interessierte Investoren zu dienen.

3. Das Hochhaus ist am geplanten Standort rücksichtslos.

Das geplante Hochhaus soll in unmittelbarer Nachbarschaft [REDACTED] errichtet werden. Gegenwärtig befindet sich [REDACTED] nur ein etwa gleich hohes Gebäude auf dem gegenüberliegenden Teil des Planungsgebietes.

Das Vorderhaus [REDACTED] wird seit dem Jahre 1959 als Wohngebäude genutzt. Es verfügt über 14 Wohnungen. Insbesondere auf der Ostseite des Gebäudes [REDACTED] mithin der zukünftigen Hochhaus-Bebauung direkt gegenüberliegend, befinden sich Ein-Zimmerwohnungen, deren jeweiliges Fenster (des einzigen Aufenthaltsraums), zum Teil verbunden mit einem französischen Balkon, direkt gegenüber dem geplanten Hochhausneubau liegt. Im Hinterhaus [REDACTED] befinden sich gewerbliche Mieträume und Wohnungen. Die derzeitigen Gebäude [REDACTED] sind an das Hinterhaus [REDACTED] geschlossen angebaut.

Die Errichtung eines Hochhauses an dieser Stelle ist aus den folgenden Gründen rücksichtslos:

- a. Schon allein durch das über 60 m hohe Hochhaus nimmt die Verschattung der östlich ausgerichteten Fenster der Wohnungen [REDACTED] zu.
- b. Aufgrund der Größe des Hochhauses entstehen Temperaturdifferenzen an dessen Fassade zwischen den oberen und unteren Punkten, was zu entsprechenden Fallwinden führt. Dies erschwert eine Stoßlüftung der Wohnungen, da mit starken störenden Winden zu rechnen ist.

- c. Würde ein Bürohochhaus an der betreffenden Stelle genehmigt, wäre eine Bürotätigkeit an 24 Stunden und sieben Tagen die Woche im ganzen Jahr zulässig. Dies führt in der Nachtzeit zu ganz erheblichen Lichtemissionen, die auf die Bestandswohnungen [REDACTED] in unerträglicher Weise einwirken. Da es sich zum großen Teil um Einzimmerwohnungen handelt, wären die Mieter diesen Lichtemissionen schutzlos ausgeliefert.
- d. Das Hochhaus erzeugt eine erdrückende Wirkung für die Mieter der Wohnungen, deren einziges Fenster in einem Aufenthaltsraum sich zum Hochhaus entwickelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen der klassischen Fälle rücksichtsloser zu hoher Bebauung, nämlich ein sich eingemauert Fühlen, vergleichbar einem Gefängnishof.
- e. Das Hochhaus überschreitet die derzeitige Bebauung um mindestens 40 m. Dies wird zu einer höheren Wärmeabstrahlung in unmittelbarer Nachbarschaft der Wohnungen als auch der gewerblich genutzten Teile [REDACTED] führen. Während heute ab einer Höhe von 20 m über der Geländeoberfläche frei zirkulierende Luftströmungen vorhanden sind, wird sich dort in Zukunft eine 40 m hohe Wand erstrecken, die sich in der warmen Jahreszeit den ganzen Tag über aufheizt und sodann ihre Wärme in der Nacht abstrahlt. Da dieser Teilbereich der Stadt eine hohe Versiegelung und einen geringen Grünflächenanteil aufweist, wird der nächtliche Überhitzungseffekt um einige Grad zunehmen, was der Wohnnutzung gegenüber unzumutbar und rücksichtslos ist.
- f. Die Verschattung durch das Hochhaus wird auch dazu führen, dass die Erträge aus einer Solarthermie-Anlage oder einer Photovoltaikanlage, die [REDACTED] zur rechtzeitigen Umrüstung auf eine nachhaltigere Energieversorgung zu installieren, sehr viel geringer ausfällt, sodass sich die Frage der Rentierlichkeit einer solchen Anlage stellt. Müsste auf sie aus Wirtschaftlichkeitsgründen verzichtet werden, wäre eine Chance zur Co2 Reduktion vertan.
- g. Die für das Hochhaus erforderlichen Lüftungsanlagen werden zu zusätzlichen Geräuschemissionen führen. In dem stark lärmvorbelasteten Gebiet stellt dies eine unzumutbare Zusatzbelastung für die vorhandene Wohnbevölkerung in den Wohnungen [REDACTED] dar.
- h. [REDACTED] Gebäude [REDACTED] werden während der Bauphase des Hochhauses dramatischen Belastungen ausgesetzt sein. Dabei handelt es sich ohne Anspruch auf Vollständigkeit um die Folgenden:
 - i. Es wird [REDACTED] eine tiefe Baugrube ausgehoben werden müssen, um die Tiefgeschosse unterzubringen. Es besteht die Gefahr von Setzrissen und damit einer erheblichen Schädigung der Bausubstanz der Gebäude [REDACTED]

- ii. Die mit der Baugrube verbundenen Grundwasserhaltungsmaßnahmen werden auch zu Grundwasserabsenkungen [REDACTED] führen, was die Gefahr von Setzrissen und der damit verbundenen Schädigung der Bausubstanz weiter erhöht.
- iii. Die Abbrucharbeiten und die Neubauarbeiten werden zu erheblichen Lärmbelastungen führen. Selbst wenn die Grenzwerte der AVV Baulärm eingehalten werden, was erfahrungsgemäß nur mit erheblichem Überwachungsaufwand der Stadt gegenüber den Bauherrn überhaupt zu erwarten ist, handelt es sich um einen stark lärmvorbekannteten Standort, durch den Straßenverkehr auf der Mainzer Landstraße, den Schienenverkehr auf der Mainzer Landstraße sowie die nahegelegene Eisenbahnstrecke. Eine solche zusätzliche Lärmbelastung durch die Bauarbeiten ist für die Mieter der Bestandsbebauung unerträglich. Auch hier erhöht die durch den Bebauungsplan eröffnete Möglichkeit, ein Hochhaus zu bauen, die Intensität der Lärmbelastung, da naturgemäß die Bauarbeiten für ein Hochhaus länger dauern als für ein Gebäude, das sich an der vorhandenen Bebauung orientiert.
- iv. Die so beschriebene Belastungssituation während Abriss und Neubau für ein Hochhaus wird zu Mietminderungsansprüchen der Mieter [REDACTED] oder gar zu Kündigungen der Mietverhältnisse führen. Damit wird [REDACTED] ein nicht hinzunehmendes Sonderopfer auferlegt.

All diese Belastungen [REDACTED] wären obsolet, wenn das Hochhaus im östlichen Teil des Baublocks Ost untergebracht würde und nicht wie derzeit vorgesehen im Baublock West. In diesem Fall würde entweder ein Teil der Konflikte überhaupt gar nicht entstehen, weil es keine Bestandsbebauung im Baublock Ost in der Nachbarschaft zum Hochhaus gäbe, sondern diese Gebäude als Teil des Vorhabens der Investoren ebenfalls erst neu errichtet werden. Das gegenüber der Gutenbergstraße, also der östlichen Baugrenze das Baublock Ost gelegene Gebäude (Mainzer Landstraße 178-190) stellt ein ausschließlich gewerblich genutztes Gebäude dar. Über die Straße hinweg würden sich zwischen einem neuen Hochhaus und diesem Bestandsgebäude keine Konflikte darstellen, wie sie derzeit zwischen Hochhaus und Bestandswohnbebauung auftreten würden, nicht zuletzt weil der Betrieb dieses Bestandsgewerbegebäudes auf einen Betrieb mit geschlossenen Fenstern und entsprechenden Lüftungsanlagen ausgerichtet ist.

Wir haben den Eindruck, dass diese naheliegenden städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen nur deswegen nicht zum Tragen kommen, weil die Investoren einen in sich geschlossenen „reinen“ Wohn-Baublock entwickeln wollen. Die Stadt ist gehalten zu prüfen, ob dies tatsächlich mit den von ihr zu vertretenden gesamtstädtischen städtebaulichen Entwicklungsinteressen, die auch Rücksicht auf den Bestandswohnungsbau nehmen muss, vereinbar ist.

Wir haben uns erlaubt, einen solchen **geänderten Planungsvorschlag** als Skizze in der Anlage beizufügen. In Ermangelung eines anderen geeigneten Plans haben wir einen Plan aus der oben angesprochenen Verkehrslärmstudie hierfür verwendet. Wir machen diesen geänderten Planungsvorschlag ausdrücklich zum Gegenstand unserer Einwendungen, sodass wir davon auszugehen haben, dass sich die Stadt im Rahmen ihrer Abwägung mit allen in diesem geänderten Bebauungsvorschlag abweichend vom derzeitigen Bebauungsvorschlag enthaltenen Elementen befasst.

4. Die geplante Neubebauung hat dem vollständigen Abriss Vorschub geleistet

Dadurch, dass die Stadt einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, der es ermöglicht, eine Neubebauung des gesamten ehemaligen FAZ Geländes durchzuführen, ist die Investorengemeinschaft ermuntert worden, alle Bestandgebäude niederzulegen, was derzeit aufgrund entsprechender Abrissgenehmigungen Stück für Stück erfolgt.

Damit gehen die für das Gallus Stadtbild prägenden Bestandsgebäude der ehemaligen Sozietätsdruckerei an der Frankenallee verloren. Diese Gebäude haben bezüglich ihrer Höhe und ihrer Fassadengestaltung eine zurückhaltende Industriebau Optik ausgestrahlt, was zum Charakter des Gallusviertels von den Proportionen bis zur Gestaltung perfekt gepasst hat. Es ist offenbar nicht geprüft worden, inwieweit die Bestandsgebäude sich für Wohnungen eignen. So ist die sogenannte graue Energie, also die zur Herstellung dieser Gebäude aufgewendete Energie verpufft. Damit haben an dieser Stelle der Stadt Investoren wieder einmal den Wettlauf um eine wirtschaftlich optimale Grundstücksausnutzung gegenüber der Erhaltung des Stadtbildes gewonnen. Zum Zeitpunkt der Erhebung dieser Einwendungen sind hier offenbar schon Fakten geschaffen worden. Das Bebauungsplanverfahren hat damit zu ersten nicht wiedergutzumachenden negativen Nachteilen geführt.

5. Ungelöste Verkehrsprobleme

Nach Verlautbarungen der Investorengruppe sollen 500 Wohnungen errichtet werden und eine Bruttogeschosfläche für das Hochhaus von 15.700 m². Dies wird trotz aller Einschränkungsmöglichkeiten nach der Stellplatzsatzung zu einer erheblichen Anzahl neuer Kraftfahrzeuge führen, die zu der Neubebauung an- und abfahren. Über die Fahrzeuge nach der Stellplatzsatzung hinaus sind für den Kraftfahrzeugverkehr ebenso Ver- und Entsorgungsfahrzeuge für

einzurichtende Gewerbebetriebe hinzuzurechnen sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsverkehr (Paketdienste etc.).

Bereits heute spielen sich in diesem Bereich der Mainzer Landstraße tagtäglich ganz erhebliche Staus ab. Rechnerisch ist die Belastung der Mainzer Landstraße sicherlich mindestens schon zu 100 % ausgelastet. Wenn nur mit 500 zusätzlichen Fahrzeugen pro Tag gerechnet wird, führt dies zu 1000 zusätzlichen Fahrten pro Tag. Es ist nicht vorstellbar, wie dieser Zusatzverkehr im Rahmen des vorhandenen Straßennetzes abgewickelt werden soll.

6. Zusätzliche Feinstaubbelastung

Das Gebiet des B-Plans befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur stark belasteten Mainzer Landstraße. Die Mainzer Landstraße weist wegen ihrer hohen Belastung bereits heute eine hohe Feinstaubbelastung auf. Im Rahmen des umweltrechtlichen Verschlechterungsverbots muss im laufenden Planungsverfahren daher geprüft werden, ob sich diese Belastung erhöht und was getan werden kann, um sie zu minimieren. Es ist müßig darauf hinzuweisen, dass diese Belastung auch kleinräumlich selbstverständlich unter den einschlägigen Grenzwerten liegen muss.

7. Ermittlung der Gesamtlärmbelastung

Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass mit zusätzlichem Lärm durch das anstehende Vorhaben, insbesondere das Hochhaus, zu rechnen ist, da allein von diesem Gebäude Lärm von Lüftungsanlagen und dem zu- und abfließenden Verkehr hinzukommt. Eine Lärmvorbelastung besteht in Form des Kfz-Verkehrs auf der Mainzer Landstraße, des Straßenbahnverkehrs auf der Mainzer Landstraße sowie dem S-Bahn Verkehr. Ebenfalls bestehen Lärmemissionen im Rahmen der sogenannten Krankenhaus Abflugroute. Vor Hinzufügung jeder neuen Lärmquelle ist daher in einer Gesamtlärmstudie zu ermitteln und zu prüfen, ob für die Bestandswohnbebauung Grenzwerte eingehalten werden, deren Überschreitung nach der einschlägigen Bundesverwaltungsgerichtsrechtsprechung eine Verletzung des Grundrechts auf körperliche Unversehrtheit darstellen. Wir gehen davon aus, dass bei der Stadt bekannt ist, dass sich die oben aufgeführten Lärmarten je nach eigenen Lärmregelwerken bemessen. Dies birgt die Gefahr, dass jede angesprochene Lärmquelle für sich die Grenzwerte einhält, in der Summe aber eine unerträgliche Gesamtlärmbelastung zustande kommt. Es entspricht höchstrichterlicher Rechtsprechung, dass in einem so stark vorbelasteten Gebiet die tatsächliche Gesamtlärmbelastung völlig unabhängig von den einzelnen Lärmregelwerken beurteilt werden muss.

8. Fehlende Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen

§ 13 Abs. 1 des Klimaschutzgesetzes (Berücksichtigungsgebot) ebenso wie die entsprechenden Vorschriften des im Entwurf vorliegenden Klimaanpassungsgesetzes verlangen, dass in kommunalen Planungen geprüft werden muss, inwieweit sie geeignet sind, keine höhere Erderwärmung als 1,5° bis zum Jahre 2030 zu bewirken und, das ist aufgrund des Klimaanpassungsgesetz nun neu – inwieweit

diese Planungen geeignete Maßnahmen treffen, um sich rechtzeitig auf die unvermeidbaren Folgen eines Klimawandels einzustellen.

Ausdrückliche Betrachtungen finden sich in den zum Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemachten Unterlagen hierzu nicht. Ändert sich an dieser Situation nichts, wird es ein zur Aufhebung des Bebauungsplans berechtigender Abwägungsmangel sein. Erste entsprechende Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts für Planfeststellungsverfahren liegen bereits vor. Prüft man die vorgelegte Planung daraufhin, fallen ohne Anspruch auf Vollständigkeit die folgenden Defizite ins Auge:

- a. Es finden sich keine Aussagen dazu, inwieweit eine Entsiegelung gegenüber der Bestandssituation stattfindet.
- b. Es finden sich keine Aussagen dazu, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser wiederverwertet, beispielsweise durch Versickerung oder Ableitung in Zisternen zur weiteren Nutzung auf dem Baugrundstück genutzt wird.
- c. Es finden sich keine Aussagen dazu, inwieweit eine Dachbegrünung oder auch teilweise Fassadenbegrünung zwingend vorgeschrieben wird.
- d. Die Wohnbebauung im Baukörper West (gleichsam eine „Wagenburg“) lässt befürchten, dass innerhalb dieser Wohnbebauung keinerlei Durchlüftung möglich ist. Das hat auch Folgen für die Bebauung auf dem Grundstück unserer Mandantin, da dieses dann von Frischluftströmungen abgeschnitten wird. Hier sollte dem Interesse der Investorengruppe an einer möglichst maximalen Errichtung von Wohnbauflächen das städtische Interesse an einer zukunftsfähigen Durchlüftung entgegengestellt werden und beispielsweise nach Maßgabe des von uns vorgelegten **alternativen Gestaltungsvorschlags** eine bessere Durchlüftung hergestellt werden. Gleiches trifft letztendlich auch auf den Baublock Ost zu.

9. Wegfall der Durchwegung im Baublock West

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht eine Durchwegung im Baublock West vor, die an der Grundstücksgrenze unserer Mandantin entlangführen würde. Hierdurch wird eine direkte Verbindung unter anderem vom S-Bahnhof Galluswarte mitten in den Baublock West geschaffen. Wir gehen davon aus, dass es stadtbekannt ist, dass rund um die S-Bahn-Station Galluswarte mit Drogen gehandelt wird und dies zu entsprechenden kriminellen Begleiterscheinung führt. Die Anlegung eines Weges in den Baublock West hinein vergrößert die naheliegende Gefahr, dass sich der Drogenhandel, um besser vor den Augen der Öffentlichkeit verborgen zu sein, direkt in den Baublock West hinein verlagert. Dadurch entstehen vollkommen neue Gefährdungslagen für alle Gebäude und deren Eigentümer und Bewohner/Nutzer innerhalb des Baublocks West. Es ist nicht ersichtlich, welcher Zweck es rechtfertigen würde, ein solches Sicherheitsrisiko hinzunehmen, sodass die geplante Durchwegung abzulehnen ist und auf sie ersatzlos verzichtet werden sollte.

Wir fordern Sie hiermit auf, die vorgelegte Planung entsprechend der von uns eingebrachten Einwendungen zu überarbeiten. Wir behalten uns [REDACTED] ausdrücklich alle weiteren rechtlichen Schritte vor, falls es dennoch – wider unser Erwarten – bei der vorgelegten Planung bleibt.

Mit freundlichen Grüßen

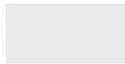
[REDACTED]
Rechtsanwalt [REDACTED]

Anlage: Alternativer Planungsvorschlag

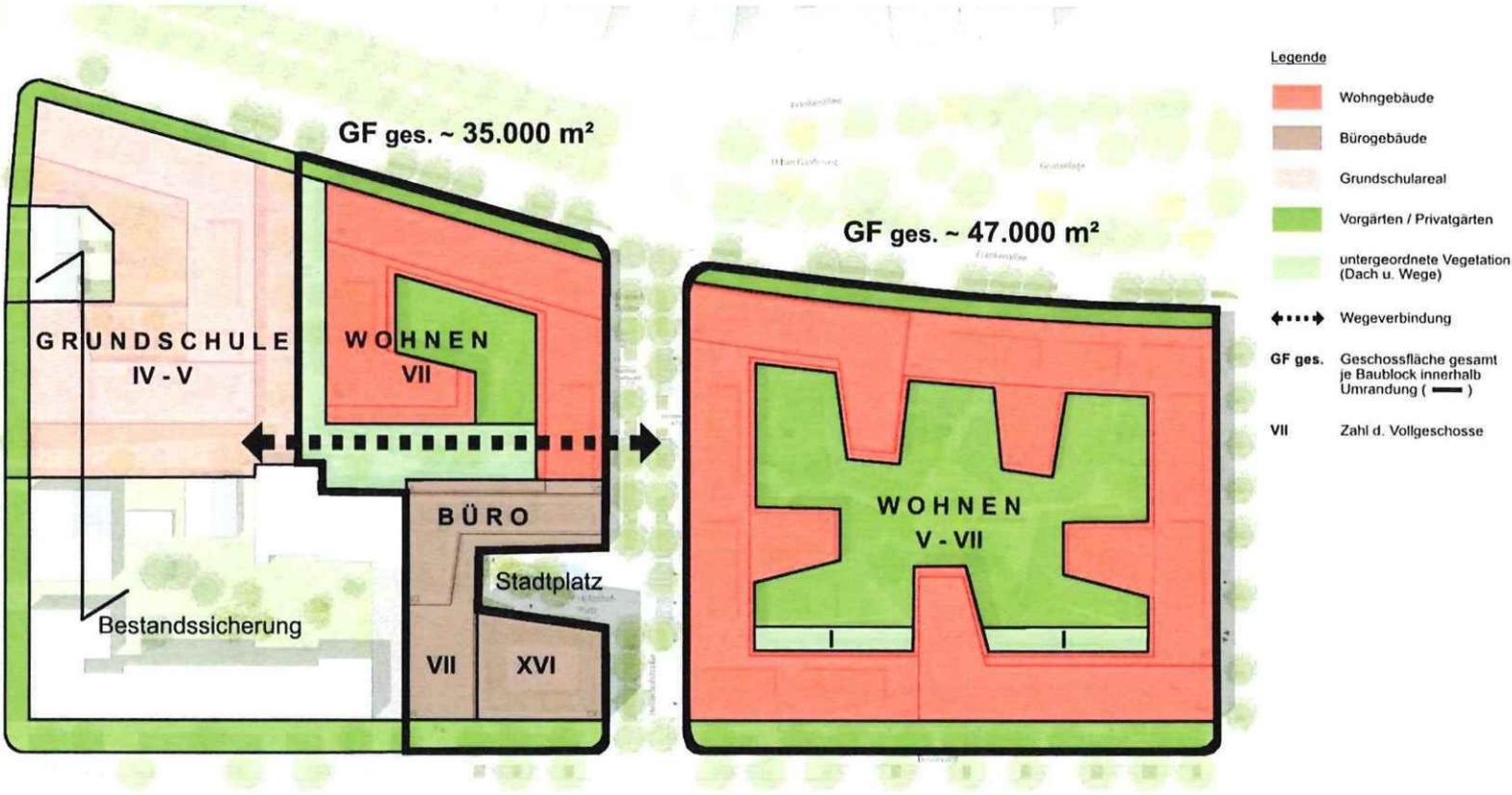
Bebauungsplan 928 – Projekt Hellerhöfe

Anpassungsentwürfe i. R. der Bürgerbeteiligung

Stand: 01.08.2023



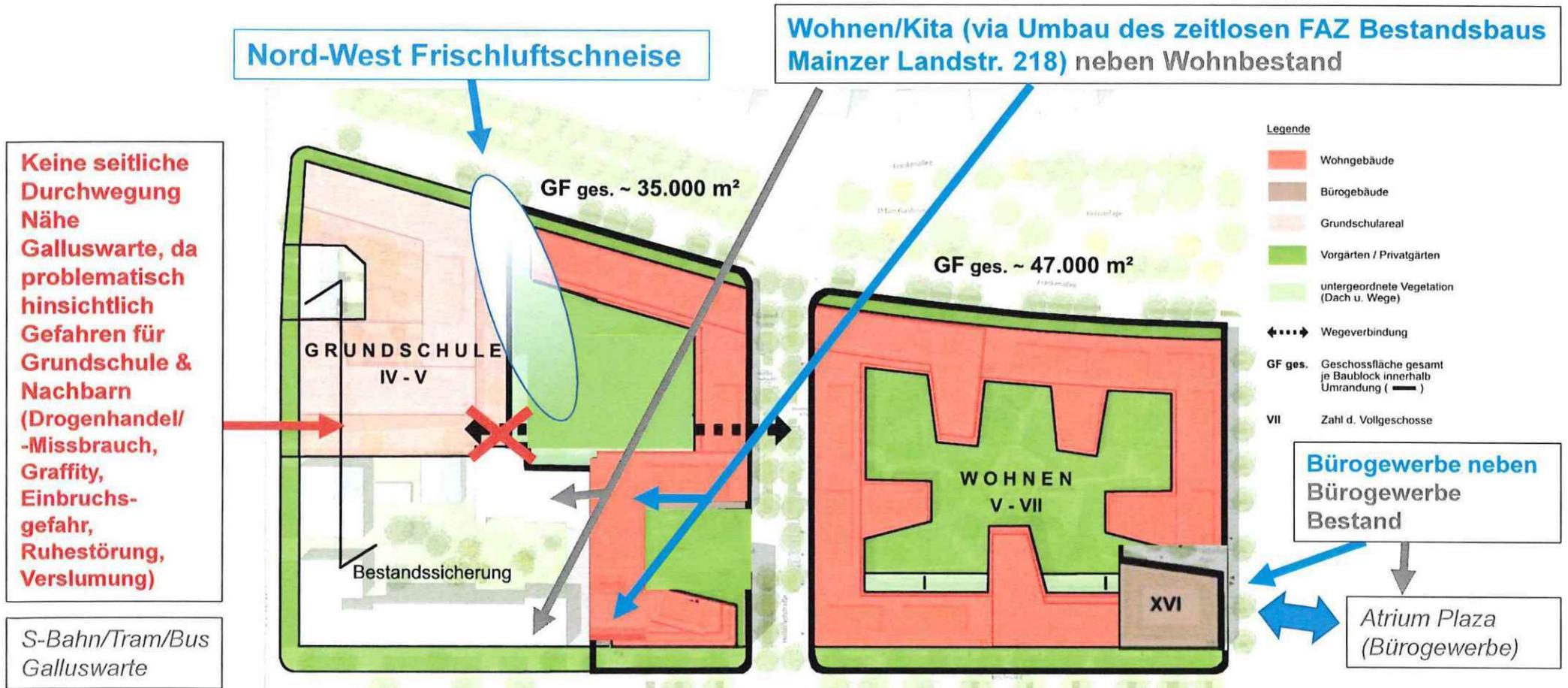
Ausgangsentwurf Projekt ‚Hellerhöfe‘ Schmidtplöcker/Bauwens/D. Hopp FO/FAZ



Ausgangsentwurf Projekt ‚Hellerhöfe‘ Schmidtplöcker/Bauwens/D. Hopp FO/FAZ – Details



Anpassungsentwurf Projekt ‚Hellerhöfe‘ – Alternative 1



Anpassungsentwurf Alternative 1

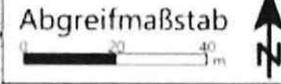
Nord-West Frischluftschneise

Wohnen/Kita (via Umbau des zeitlosen FAZ Bestandsbaus Mainzer Landstr. 218) neben Wohnbestand

Bürogewerbe neben Bürogewerbe Bestand

Keine seitliche Durchwegung Nähe Galluswarte, da problematisch hinsichtlich Gefahren für Grundschule & Nachbarn (Drogenhandel/ -Missbrauch, Graffiti, Einbruchgefahr, Ruhestörung, Verslumung)

S-Bahn/Tram/Bus Galluswarte



Anpassungsentwurf Projekt ‚Hellerhöfe‘ – Alternative 2

