

B E B A U U N G S P L A N N R. 11

für das Gebiet "Hirschsprung"

B e g r ü n d u n g

zum obigen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BBauG v. 23.6.1960

1. Veranlassung

Die Wohnstadt "Hirschsprung" wurde als Demonstrativbauvorhaben in den Jahren 1955 - 1959 mit Beteiligung aller Behörden durch die Nassauische Heimstätte errichtet. Die Merkmale dieser Wohnstadt sind die geschlossene städtebauliche Gestaltung auf einem zusammenhängenden Großgelände, die abgewogene Mischung der Hausformen und Wohnungstypen und die einheitliche, dem Hochbau vorausgehende Erschließung des Gesamtgeländes.

Das Bruttobauland umfaßte rund	209.800 qm
Hiervon wurden für Straßen, Parkflächen und öffentliche Grünanlagen benötigt: 28 % rund	58.900 qm
	<u>150.900 qm</u>
Nettobauland rund	=====

Die Wohnstadt "Hirschsprung" umfaßt 947 Wohneinheiten, 120 Garagen und ein Ladenzentrum.

Die Erschließung des Geländes konnte durch die charakteristische Form des Straßenbildes, das einer großen Acht gleicht, besonders sparsam vorgenommen werden.

Um das Ortsbild der Wohnsiedlung "Hirschsprung" nicht durch unkontrollierbare Anbauten bzw. Garagenbauten zu verunstalten, wurde am 4. März 1963 durch den Magistrat der Stadt Sprendlingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wohnsiedlung "Hirschsprung" durch die Nassauische Heimstätte beschlossen.

Mit Beschluß vom 17. 12. 1963 wurde dem Bebauungsplan mit der dazugehörigen Festsetzung von der Stadtverordnetenversammlung zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde vom 17.2.1964 bis 17.3.1964 offengelegt.

Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens hat sich ergeben, daß die ausgewiesene Anzahl von privaten Garagen sowie Einstellmöglichkeiten nicht ausreichend vorhanden waren.

Mit Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten in Darmstadt vom 30.11.1967 wurde festgestellt, daß bei einem Mindestbedarf von ca. 600 Garagen bzw. Einstellplätzen für

- 15 Wohneinheiten in eingeschossigen, freistehenden Einfamilienwohnhäusern,
- 239 Wohneinheiten in zweigeschossigen Reihen-Einfamilienwohnhäusern sowie
- 693 Wohneinheiten in Mehrfamilienwohnhäusern nur Flächen für ca. 275 Garagen bzw. Einstellplätzen für den privaten ruhenden Verkehr ausgewiesen sind.

Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich auf Grund verschiedener Vorausfragen der Mehrbedarf an Garagen tatsächlich ergeben. Um den Bedingungen des privaten ruhenden Verkehrs zu entsprechen, sind jetzt auf privaten Grundstücksflächen weitere Garagen und Einstellplätze vorgesehen.

Weiterhin sind in diesem Gebiet die vorhandenen Reihenhäuser mit verhältnismäßig kleinen Wohnräumen ausgestattet, die den Wohnansprüchen in den Jahren 1955 - 1959 entsprachen. Es hat sich wiederum durch Bauvorausfragen gezeigt, daß ein Bedürfnis nach Vergrößerung der Wohnfläche besteht. Um diesen veränderten Verhältnissen gerecht zu werden, sind im Rahmen einer sinnvollen Gebäudeerweiterung Anbauten vorgesehen.

## 2. Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in den Fluren 9 und 20.

Abgegrenzt wird die Fläche im Westen durch die Wohnsiedlung "Breitensee", im Osten durch die B 3 (Bundesstraße nach Frankfurt/Main), im Norden durch den angrenzenden Wald des Forstes Neu-Isenburg. Im Süden grenzt von Osten und Westen der Sportplatz an der B 3, das Gelände der Kreisberufsschule und die Reichsheimstättensiedlung "Am Hirschsprung" an.

## 3. Vorhandener Gebäudebestand

Das gesamte Planungsgebiet mit einem Bruttobauland von 20,98 ha ist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (15 WE), zweigeschossigen Reihenhäusern (239 WE), Wohnblocks mit 4 und 5 Geschossen und punktförmigen Hochhäusern von 6 - 10 Geschossen mit insgesamt 693 WE bebaut.

Am Eingang des Wohngebietes an der B 3 sind Ladengruppen, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Bewohner der Wohnsiedlung dienen.

Den Ladengruppen gegenüber befindet sich eine Garagenanlage mit einer Tankstelle.

An der nördlichen Gabelung des Sudetenringes mit dem Kurt-Schumacher-Ring befindet sich ein eingeschossiges Gebäude, das ebenfalls der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient.

Sammelgaragen sind weiterhin an der Damaschkestraße, Kurt-Schumacher-Ring, Kettelerstraße und an dem Fahrweg hinter den achtgeschossigen Punkthochhäusern errichtet worden.

#### 4. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt von der B 3 aus durch eine kurze Wohnerschließungsstraße, die in eine kombinierte Wohn- und Wohnsammelstraße übergeht. Die letztgenannte Straße hat die Form einer liegenden Acht.

Da die Anbindung an das südliche angrenzende Ortsnetz über die Damaschkestraße, Rathenaustraße zur Freiherr-vom-Stein-Straße verkehrsmäßig ungenügend ist, wird eine zweite Verbindung von der Freiherr-vom-Stein-Straße über die Freiligrathstraße zum Sudetenring vorgeschlagen.

Dieses parallele Straßenpaar erlaubt die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems. Die bessere Verkehrserschließung zur südlichen Ortslage hin ist deshalb notwendig, weil eine bessere Verbindung über die Hegelstraße zum kulturellen Zentrum (Bürgerhaus und Gymnasium) notwendig wird.

#### 5. Versorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine ordnungsgemäße Kanalisation (Mischsystem) und ist an das vorhandene Ortsnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit Strom und Gas wird durch die Ortsnetze der Stadtwerke Sprendlingen sicher gestellt.

#### 6. Bebauung

Die bebaubaren Flächen gliedern sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung von Norden nach Süden in

- |    |                   |        |        |                   |
|----|-------------------|--------|--------|-------------------|
| a) | Reine Wohngebiete | { WR } | 1 u.   | 2-geschossig      |
| b) | "                 | "      | { WR } | 6 - 10-geschossig |
| c) | Allgem.           | "      | { WA } | 4 u. 5-geschossig |

Im Osten ist ein 1-geschossiges Ladengebiet sowie ein 1-geschossiges Allgem. Wohngebiet ausgewiesen.

In den Gebieten mit 2-geschossiger Reihenhausbauung werden für die Grundstücke, die an die Straße angrenzen, Einzel- und Doppelgaragen in der im Bebauungsplan festgesetzten Form zugelassen, Sammelgaragen und Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Punkthochhäuser. Zwischen den Wohnblocks sind, sofern die Gebäudeabstände ausreichen, ebenfalls Gemeinschaftsgaragen angeordnet.

Die geplanten und vorhandenen Garagen und Stellplätze betragen 605 Stück.

Erforderlich sind lt. Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten i. D. vom 30. 11. 1967 600 Garagen bzw. Stellplätze als Mindestbedarf. Die restlichen, für den öffentlichen ruhenden Verkehr zur Verfügung stehenden Abstellplätze am Sudetenring und Kurt-Schumacher-Ring, betragen 335 Stück.

Die zweigeschossigen Reihenhäuser sind im Erdgeschoß mit einem Flachdachanbau mit den Außenabmessungen 3,50 x 3,00 m erweiterungsfähig, einige Endhäuser zweigeschossig. Für die Einzelhäuser sind ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Die Außenwandverkleidung dieser Anbauten muß dem vorhandenen Gebäude angepaßt werden.

### 7. Grünflächen

Der Grünzug im Bereich des südlichen Teiles des Sudetenringes und Kurt-Schumacher-Ringes sollte in seinem Charakter erhalten bleiben. Es ist deshalb darauf verzichtet worden, in diesem Gebiet weitere Garagen festzusetzen.

Die große parkähnliche Grünfläche im NO des Planungsgebietes zwischen Waldrand und B 3 bleibt in der jetzigen Form erhalten. Ein Teil dieses Geländes soll zur Deckung des Bedarfs an Kindergartenplätzen für einen Kindergarten beansprucht werden, ohne das der Charakter der Grünanlage wesentlich verändert wird. Die Fläche ist als Sondergebiet ausgewiesen.

### 8. Kosten

Der Stadt Sprendlingen entstehen für die Durchführung des Bauungsplanes folgende Kosten (Überschlägige Ermittlung)

a) Ankauf von Straßen- und Parkplatzgelände		
ca. 9850 qm x 30,-- DM/qm	=	295.500,-- DM
b) Ausbau der neu geplanten Straße		
ca. 950 qm x 50,-- DM/qm	=	47.500,-- DM
c) Ausbau der Parkplätze und Gemeinschaftsstellplätze		
8900 qm x 40,-- DM/qm	=	356.000,-- DM
		<hr/>
Summe		699.000,-- DM
		=====