

Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Gravenbruchstraße / Offenbacher Straße", zugleich Änderung Nr. 3 zum Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Zeppelinstraße"

B e g r ü n d u n g

zum obigen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BBauG vom 23. 6. 60

1. Veranlassung

1.1 Die Generalverkehrsplanung sieht im Bereich des Straßenzuges Fichtestraße - Karlstraße - Wilhelmsplatz eine Hauptverkehrsführung vor.

Sie ergibt sich aus dem vorhandenen Straßennetz und der Planung des Industriegebietes östlich der B 46.

Ein vorhandener Bebauungsplan, der bereits im Jahre 1962 aufgestellt wurde, läßt diese neue Verkehrsführung nicht zu und muß deshalb geändert werden.

1.2 Da sich jedoch auch der Bedarf an Wohngebäuden geändert hat und für das obige Gebiet ursprünglich 2-geschossige freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser geplant waren, werden nun Reihenhäuser und höhere Mietwohngebäude gebaut.

Dieser Bebauungsplan zieht deshalb aus städtebaulichen Gründen die weitere Änderung Nr. 3 des Bebauungsplanes nach sich (siehe Abschnitt Bebauung).

1.3 Die Sicherheit des Fuß- und Radfahrerverkehrs auf der Offenbacher Straße macht es notwendig, auch auf der Ostseite einen Fuß- und Radweg zu planen, der von der B 46 durch einen Grünstreifen getrennt ist. Diese Notwendigkeit ergibt sich auch aus der Planung für das neue Industriegebiet östlich der B 46 (vgl. Bebauungsplan Nr. 7 und 15).

2. Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

2.1 In Westen

2.11 Durch die Westgrenze der Grundstücke Wilhelmstraße 2 und Wilhelmsplatz 9, 10 und 11.

2.12 Durch die Gravenbruchstraße

2.13 Durch die südliche Grenze der Grundstücke Gravenbruchstraße 45 - 53

2.14 Durch die östliche Grenze der Grundstücke Gravenbruchstraße 53, 65 und 77

2.2 Im Norden

- 2.21 Durch die nördliche Grenze des Flurstücks 162/3 der Flur 8
- 2.22 Durch die Offenbacher Straße
- 2.23 Durch die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gebiet "Hinterm Ge-fierth - Auf die Herrngewann", etwa 50 m nördlich der Einmündung der Trift auf die B 46

2.3 Im Osten

- 2.31 Durch eine Linie im Abstand von ca. 25 m von der östlichen Rechtsgrenze der B 46 (Offenbacher Straße)
- 2.32 Im Kreuzungsbereich der verlängerten Karlstraße / B 46 durch Begrenzungslinien im Abstand von maximal 55 m von der östlichen Rechtsgrenze der B 46, die in spitzem Winkel auf den nördlichen Teil des Grundstücks Offenbacher Straße 69 zulaufen.

2.4 Im Süden

- 2.41 Durch die Ostgrenze des Grundstücks Offenbacher Straße 78
- 2.42 Durch die Südgrenze der Grundstücke Wilhelmstraße 2, 6, 8, 10 und 12.

3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung der Neubauf Flächen erfolgt nur über die Gravenbruchstraße, da die Offenbacher Straße und die neue verlängerte Karlstraße anbaufrei geführt werden. Für die Trassierung der verlängerten Karlstraße vom östlichen Rand des Wilhelmsplatzes bis zur Offenbacher Straße ist der Grunderwerb der Parzelle Nr. 704 einschließlich des Gebäudes Wilhelmsplatz Nr. 10 sowie ein geringes Stück der Parzelle Nr. 704 notwendig. Die weitere Führung dieser Trasse geht durch unbebautes Gelände. Für den Kreuzungsausbau der B 46 und die notwendige Fuß- und Radwege entlang der B 46 zum Industriegebiet sind entsprechende Verkehrsflächen ausgewiesen.

4. Versorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Gravenbruchstraße in das städt. Kanalnetz. Die Trinkwasserversorgung und die Versorgung mit Strom und Gas wird durch das Ortsnetz der Stadtwerke Spremlingen sichergestellt.

5. Bebauung

Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist eine 2-geschossige Bebauung vorhanden. Für diese bebauten Grundstücke wird Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:

Allgem. Wohngebiet (WA), 2-geschossige Bauweise, GRZ 0,4 - GRZ 0,5, offene Bauweise.

Für die übrigen Bauflächen ist eine kettenförmige geschlossene Bebauung mit verspringenden Baukörpern vorgesehen, um das städtebauliche Bild zur Offenbacher Straße hin abzurunden.

Festgesetzt wird: Allgem. Wohngebiet (WA), Geschosshöhen gestuft von 2-geschossig am nördlichen Ende bis auf 3-geschossig am südlichen Ende der Gebäudegruppe.

Festgesetzt wird: GRZ 0,3 - GRZ 1,1, geschlossene Bauweise. Tiefgaragen sind an der Offenbacher Straße vorgesehen. Stellplätze an mehreren anderen Stellen in Form von Parkbuchten.

Zur Ersatzbeschaffung von abzubrechenden Wohngebäuden ist am Nordrand des Baugebietes ein Doppelhaus eingeplant.

6. Durchführung

Für die Durchführung der Planung gelten die gezeichneten und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Rechtsgrundlage. Als bodenordnende Maßnahme ist eine Baulandumlegung nicht erforderlich, da die vorhandenen Grundstücke in einer Hand sind.

Gegebenenfalls würde für die Grundstücke auf der Südseite der verlängerten Karlstraße eine Grenzregelung notwendig, wenn die Grundstücksfrage nicht privatrechtlich geklärt werden kann.

Die Flächen auf der Ostseite der Offenbacher Straße müssen von der Stadt erworben werden.

7. Kosten der Erschließung

Zu den der Stadt entstehenden Kosten bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes werden folgende Ausführungen gemacht:

7.1 Für die mehrgeschossige Bebauung zwischen Gravenbruchstraße und Offenbacher Straße entstehen der Stadt keine Kosten, da das Gelände bereits erschlossen ist.

7.2 Die Kosten für den Ausbau des Knotenpunktes der verlängerten Karlstraße mit der B 46 stehen noch nicht fest. Die Planung ist noch nicht abgeschlossen. Zur gegebenen Zeit wird versucht werden müssen, Zuschüsse des Bundes und des Landes für diese Baumaßnahme, einschließlich des Grunderwerbs, zu erhalten.

7.3 Für den im Bereich dieses Bebauungsplanes zu bauenden Haupt-
sammler werden die Kosten hier nicht aufgeführt, weil sie
nicht für diesen Bebauungsplan bedingt sind.


7.4 Für die Verwirklichung des Fuß- und Radweges einschließlich
des Grünstreifens auf der Ostseite der B 46 entstehen fol-
gende Kosten:

| | | |
|-----------------------------------|------------|----|
| 7.41 Grunderwerb | 200.000,-- | DM |
| 7.42 Ausbau des Fuß- und Radweges | 45.000,-- | DM |
| 7.43 Ausbau der Grünanlage | 120.000,-- | DM |
| zusammen | 365.000,-- | DM |

Aufgestellt:

Sprendlingen, 14. April 1970

S T A D T B A U A M T


(Hartzke)
Bauamtsleiter