

#### 4. BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNGEN

##### 4.1 Allgemeine Voraussetzungen und Planungsziele

(1) Das Plangebiet steht in einem Sinnzusammenhang mit dem Sanierungsgebiet Alter Ortskern Kesselstadt.

Es war in die vorbereitende Untersuchung nach dem Städtebauförderungsgesetz einbezogen, wurde aber nicht in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen.

- (2) Die bestehende Blockrandbebauung soll erhalten und ergänzt werden. Für den Blockrand wird deshalb auf eine Bautiefe von ca. 15,00 m die Geschößzahl  $Z = II$  festgesetzt, gegenüber  $Z = I$  innerhalb der Blockinnenfläche.
- (3) Die Bebauungsplanung soll eine dieser Blockrandbebauung untergeordnete bauliche Nutzung der Blockinnenfläche erschließen. In Ergänzung und Anschluß an die bestehende Randbebauung werden deshalb eingeschossige Anbauten ermöglicht, ebenso eine bauliche Nutzung entlang der neuen Erschließungsstraße Am Steinacker. Die hinteren Gartenflächen im Allgemeinen Wohngebiet sollen einheitlich nicht überbaut erhalten bleiben mit Ausnahme der bestehenden Einzelhäuser Kastanienallee 17 und Burgallee 24. Diesen Häusern ist eine angemessene den Grundstücksgrößen entsprechende bauliche Erweiterungsfläche zugeordnet. Bestehende Garagen ausserhalb der generellen Bautiefe auf den Grundstücken Kastanienallee 13 und 17 und Burgallee 20 (Garagenhof) erhalten Bestandsschutz.
- (4) Von der intensiv bebauten Weststadt soll eine Fußwegeverbindung von der Karlsbader Straße über Burgallee und Kastanienallee zur Jakob-Rullmann Straße hergestellt werden. Das ergibt für viele Wohnungen einen kürzeren und gefahrloseren Fußweg zu den Veranstaltungen in der Reinhardskirche, im Vereinshaus (ehem. Geibelschule) und in der Friedenskirche. Die Fußwegeverbindung verkürzt sich ebenfalls zu dem Bolzplatz und zu den Sport- und Grünflächen an der Kinzig bei der Pumpstation.

#### 4.2 Städtebauliche Kennzeichen des Plangebietes

- (1) Das Plangebiet umfaßt ohne die umgreifenden Straßen eine Fläche von 3,23 ha. Dieses Gebiet umfaßt 33 bebaute Grundstücke, darunter eine Kfz.-Anlage (Landstraße 8) und ein reines Geschäftsgrundstück (Burgallee 8 - 1a).
- (2) Die anderen Grundstücke dienen im wesentlichen dem Wohnen.
- (3) Durch die geplante Stichstraße werden ca. 4000 m<sup>2</sup> als Baugrundstücke neu erschlossen, von denen etwa die Hälfte zwischenzeitlich bebaut und über einen provisorischen Ausbau der Straße erschlossen wurden.

#### 4.3 K o s t e n

- (1) Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen für die Erschließung voraussichtlich :

1. Grunderwerb	DM 270.000,--
2. Straßenausbau einschl. Kanal und Beleuchtung	DM 123.000,--
Gesamt ca.	DM 400.000,-- =====

- (2) Hiervon wurde zwischenzeitlich der Grunderwerb etwa zu 3/4 durchgeführt und der Untergrund für den Straßenbelag einschl. Kanalisation der geplanten Erschließungsfläche eingebaut.

#### 4.4 Dringlichkeit

- (1) Der Bebauungsplan 54 soll vor Rechtskraft des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, denn es besteht ein Funktionszusammenhang mit dem Bebauungsplan 58 - Sanierungsgebiet Alter Ortskern Kesselstadt, für den ebenfalls die Notwendigkeit besteht, das Aufstellungsverfahren vorzuziehen.
- (2) Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes ist mit dem Flächennutzungsplan-Entwurf abgestimmt. Die jetzt bestehenden Bedingungen innerhalb dieses bebauten Gebietes sollen nicht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verändert werden.