

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 63.1 'Corniceliusstraße/Wilhelmstraße'
Teilbereich des Bebauungsplanes Innenstadtring/Ost
Zugestimmt durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung
vom

4.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Plangebiet ist eine städtebauliche Neuordnung aufgrund der eingetretenen strukturellen Veränderung erforderlich. Die Grundstücke einer ehemaligen Maschinenfabrik wurden von einer Wohnungsbaugesellschaft übernommen. Eine weitere gewerbliche Nutzung dieser Grundstücke würde auch in unmittelbarer Nachbarschaft der dem reinen Wohnen dienenden Bebauung an der Corniceliusstraße den heutigen Anforderungen nach Wohnqualität und Wohnumwelt nicht mehr gerecht.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes ist aus dem am 9. 3. 1981 von den städtischen Körperschaften beschlossenen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

Die rückwärtigen Bereiche der Anwesen Wilhelmstraße sollen kleinräumlich erschlossen und die Planung von Einfamilienheimen und Geschosswohnungsbau ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten kann störenden gewerblichen Nutzungen vorgebeugt werden.

4.3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt :

IM NORDEN durch die Corniceliusstraße und der Südwest- und Südostgrenze des dortigen Anwesens Haus Nr. 52 bis zur Kinzig.

IM OSTEN durch die Kinzig.
IM SÜDEN durch die Südseite der Wilhelmstraße
IM WESTEN durch die Ostseite der Cornicelius-
straße bis zum Ausgangspunkt.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.8 ha.
Das Gelände ist eben.

Innerhalb des Plangebietes ist eine Bebauung an
der Corniceliusstraße und Wilhelmstraße vorhanden.

4.4 Geplante bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete wurden entsprechend den Ausweisungen
im Flächennutzungsplan als reines- und Allgemeines
Wohngebiet sowie Mischgebiet abgegrenzt.

Die Bebauung soll entsprechend der vorhandenen Wohn-
bebauung in einer zwei- bis viergeschossigen Be-
bauung ermöglicht werden. Diese Bebauung entspricht
der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung dieses
Gebietes.

Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden die zu-
lässigen Höchstwerte nach der BauNVO nicht über-
schritten.

4.5 Einwohner

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann sich
voraussichtlich die Einwohnerzahl im Plangebiet
um ca. 100 erhöhen. Dem Einwohnerverlust der Innen-
stadt der letzten Jahre kann damit zumindest teil-
weise entgegengewirkt werden.

4.6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Durchführung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine kleinräumliche Neuaufteilung von Grundstücksflächen durch eine Fortführungsmessung erforderlich.

4.7 Erschließung

Das Plangebiet liegt in einem vorhandenen Baubereich am nordöstlichen Rand der Innenstadt, so daß die äußere Erschließung vorhanden ist. Die kleinräumliche Erschließung des Plangebietes ist, damit ein vom Fahrverkehr weitgehend ungestörtes Wohngebiet entsteht, über einen befahrbaren Wohnweg vorgesehen. Für den Wohnweg ist ein flächengleicher Ausbau mit einer Verkehrsregelung als verkehrsberuhigter Bereich (§ 42 StVO) geplant, der ein Befahren durch erforderlichen Andienungsverkehr nur mit geringer Geschwindigkeit ermöglicht. Die geplanten Dimensionierungs- und Ausbaumerkmale sind darauf ausgerichtet, daß die Fahrgeschwindigkeit der entsprechenden Nutzung - schon vom optischen Straßeneindruck her - angepaßt wird.

Die Wilhelmstraße ist Teilstück des 'Innerstädtischen Ringes'. Nach dem Generalverkehrsplan wird auf der Wilhelmstraße mit einer Verkehrsfrequenz von 7 523 Kfz/16 Std. gerechnet. Um den dafür erforderlichen Verkehrsfluß zu gewährleisten und mögliche Verkehrsgefährdungen auszuschließen, wird es künftig notwendig werden, Linksabbiegen innerhalb des Ringes weitgehend zu vermeiden. Die Ein- und Ausfahrt zu oder von den Grundstücken an der Wilhelmstraße ist im Bebauungsplan daher als nicht zulässig festgesetzt. Die Anbindung dieser Grundstücke an den ruhenden Verkehr (Einstellplätze) ist über die geplante rückwärtige Erschließungsstraße vorgesehen.

4.8 Überschläglich ermittelte Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Kosten :

- IV -

Geländeerwerb (Straßenland)	ca. DM 600.000,--
Straßenausbau	ca. DM 260.000,--
Straßenbeleuchtung	ca. DM 30.000,--
Entwässerung	ca. DM 250.000,--
	ca. DM 1.140.000,--
	=====

Diese überschläglich ermittelten Kosten sind in der Investitions- und Finanzplanung berücksichtigt. Sie werden von den jeweiligen Bauherren im Rahmen der Erschließungsbeitragsatzung zu 85 % getragen werden.

