

B e g r ü n d u n g

zum Planänderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3
Teil 2 "Kelkheimer Straße"

Der Bebauungsplan "Kelkheimer Straße mit seinen
Teilen 1 und 2 wurde in seiner jetzigen Form
von der Stadtv. Versammlung am 16.2.1971 als
Satzung beschlossen und hat am 20.9.1971 Rechts-
kraft erlangt.

Während der Teil 1) des Bebauungsplanes bereits
verwirklicht ist, musste im Bereich des Teils 2)
ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Im
Rahmen dieses Verfahrens war es erforderlich,
einige vom Bebauungsplan abweichende Regelungen
zu treffen. So ist im südl. Teil des Planbereichs
die Bebauungsgrenze nach Süden verschoben
worden, um Beteiligte entsprechend ihres Zutei-
lungsanspruchs befriedigen zu können.

Durch die Änderung des Planbereichs werden öffent-
liche Interessen nicht berührt, zumal sich die
Änderung in den Grenzen ausserhalb des regionalen
Grünzuges bewegt. Auswirkungen auf die Erschließungs-
anlage sind nicht gegeben.

Bad Soden a.Ts., den 7.6.1974


Bauamtsleiter

B e g r ü n d u n g

zum Planänderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 Teil II
"Kelkheimer Straße"

Der Bebauungsplan "Kelkheimer Straße" Teil II wurde von der Stadtv. Versammlung am 18.2.71 als Satzung beschlossen und hat am 20.8.71 Rechtskraft erlangt. Eine geringfügige Planänderung, die sich auf die Erweiterung des Planbereichs bezog, wurde im August 1974 vorgenommen und am 22.4.75 durch den Reg. Präs. genehmigt.

Elsterweg

Im Beb. Plan war vorgesehen, den Elsterweg zwischen Kelkheimer Straße und Sperberstraße als Fahrstraße auszubauen. Es hat sich nun gezeigt, daß dieses Straßenstück von ca. 60 m Länge aus verkehrstechnischen Gründen entfallen kann, die Verbindung jedoch als Fußweg in der alten Wegeparzelle anstelle der Straße in einer Breite von ca. 4 m ausgebaut werden soll. Die Straßeneinmündungen erhalten an der Kelkheimer Straße Ecke Elsterweg Radien von 3 m, an der Sperberstraße Ecke Elsterweg von 5 m, weil hier die Zufahrt zu einem Wohngebäude im Elsterweg gesichert werden muß.

Meisenweg

Das im Plan vorgesehene Teilstück Meisenweg zwischen Sperberstraße und Kelkheimer Straße mit einer Länge von ca. 40 m hat nach Ausbau der Sperber- und Falkenstraße eine Steigung von ca. 20 %. Die Straße würde nach endgültigem Ausbau wegen des starken Gefälles, hauptsächlich an der Einmündung Falkenstraße, wegen der Unübersichtlichkeit unweigerlich Ursache von Verkehrsunfällen sein. Aus diesen Gründen ist es erforderlich, die Straßenverbindung zwischen Falken- und Sperberstraße aufzuheben, da in 200 m Entfernung eine Verbindungsstraße besteht. Es wird jedoch anstelle der Straße der Ausbau einer Fußwegverbindung mit ca. 3 m Breite erforderlich. Die rechts und links verbleibenden Straßenflächen werden den im Beb. Plan festgelegten öffentlichen Grünanlagen zugeschlagen.

Trafostation Sperberstraße Ecke Meisenweg

Wegen der Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie wird es erforderlich, eine Trafostation zu errichten. Nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen muß der Standort Ecke Sperberstraße-Meisenweg auf der im Plan eingezeichneten städt. Grünfläche angeordnet werden. Die verbleibende, in Plan eingetragene Grünfläche wird aufgehoben und der Bebauung entsprechend den Ausnutzungsmerkmalen der angrenzenden Grundstücke -WR, 2-geschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,3- als Grenzbebauung in Verbindung mit dem Flst. 27/2 zugeordnet.

Baugrenzen

Um eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke im unteren Bereich der Sperberstraße zu ermöglichen, werden die Baugrenzen entlang der Sperberstraße mit 5 m eingetragen.

Im Bereich des Wendehammers in der Falkenstraße wird es ebenfalls erforderlich, die Baugrenze mit 5 m vorzuverlegen, da sonst Schwierigkeiten bei der Erschließung der Grundstücke (Kanalanschlüsse) entstehen.

Die auf dem Flst. 49 am Ende des Wendehammers festgelegte Baulinie mit 5 m wird in "Baugrenze" geändert, damit die Möglichkeit besteht, das Gebäude auch talwärts wegen der dort verlegten Entwässerungsleitung anzuordnen.


Bauamtsleiter

Stadtbauamt, 21.8.75 A/e