

Begründung
des verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Gebiet zwischen geplanter Mittlerer Nordtangente, Speckweg und Auf dem Sand. Das Plangebiet ist ca. 2,15 ha groß.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Im Umspannwerk 3 in Käfertal Zeltinger-/Trierer Straße erreicht bzw. überschreitet zeitweise die Spitzenlast die gesicherte Umspannwerkskapazität. Da das Umspannwerk 3 nicht mehr erweitert werden kann und eine totale Abschaltung zum Zweck eines Umbaus bzw. Neubaus betrieblich nicht möglich ist, muß das Versorgungsgebiet des Umspannwerkes 3 aufgeteilt und zur Entlastung ein neues Umspannwerk 7 gebaut werden. Die Netzverhältnisse und die geographische Situation machen es dabei erforderlich, daß von diesem Umspannwerk 7 künftig die Gebiete Gartenstadt, Waldhof-Ost, Käfertal und Benjamin-Franklin-Village versorgt werden. Aus diesen Gegebenheiten resultiert als optimaler Standort eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 71/25 teilweise als Gemeinbedarfsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Grundstücksfläche in unmittelbarer Nachbarschaft der Feuerwache Nord, da dort eine 110-kV-Freileitung zum hochspannungsseitigen Anschluß vorbeiführt und sämtliche zur Energieableitung erforderlichen 20-kV-Kabel in unmittelbarer Nähe liegen.

Nach Abstimmung mit den betroffenen Stellen soll nun direkt südwestlich der Feuerwache Nord das Umspannwerk als rechteckiger Baukörper mit den Grundmaßen 86,09 x 14,76 bei max. 12 m Höhe errichtet werden.

Neben dieser Maßnahme wird die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwache Nord so erweitert, daß sie in einem Abstand von 15 m der Linienführung der Mittleren Nordtangente folgt, und damit im westlichen Bereich Flächen für einen Kickplatz bzw. eine überdachte Stellfläche für Container vorhanden ist. Der Kickplatz ist aufgrund der Aussagen des genehmigten Fachplanes Spielflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Er unterliegt einer Doppelnutzung die sowohl die Bediensteten der Feuerwehr wie auch die Allgemeinheit einschließt.

Die in den Randbereichen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Bestandteil des Grünzuges Nord und dienen zusammen mit den ausgewiesenen Sport- und Wegeflächen einer Verbesserung der Erholungssituation in diesem Bereich.

3. Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Die von der Planung berührten Grundstücke sind als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwache Nord) bzw. Grünfläche genutzt.

4. Nutzung angrenzender Flächen

Im Norden und Westen schließt die geplante Mittlere Nordtangente im Osten die Straße Auf dem Sand und im Süden der Speckweg an das Plangebiet an.

5. Flächennutzungsplan (FNP) und bestehende Bebauungspläne

FNP

Im FNP ist die vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßte Fläche als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) bzw. Grünfläche ausgewiesen. Der FNP ist im Sinne der zusätzlich vorgesehenen Nutzung (Versorgungsanlage) zu ergänzen.

Bebauungspläne

Für einen Teil des Plangebietes besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Akten-Nummer 71/25, in dem die von der Planung berührten Grundstücksteile als Gemeinbedarfsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen sind.

6. Grundbesitzverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt. Die Grundstücke 8418 a bis 8424 a sind in Privateigentum. Die für das Umspannwerk 7 notwendige Grundstücksfläche soll noch in diesem Jahr durch die Stadtwerke erworben werden. Dazu liegt den Stadtwerken vom Liegenschaftsamt ein Angebot vor, so daß von dort einem Kauf nichts mehr im Wege steht.

7. Verkehrerschließung

Das neu zu bildende Grundstück für das UW 7 wird über den Speckweg und die neu herzustellende separate südliche Zufahrt zur Feuerwache Nord erschlossen. Die bestehende Zufahrt zur Feuerwache Nord muß wegen des Standortes des UW 7 entfallen. Der Ausbau des Speckweges zwischen Freie Luft und Feuerwache Nord ist im Zusammenhang mit der Maßnahme Mittlere Nordtangente vorgesehen, wobei eine Anhebung der Fahrbahn bei der Überquerung der Mittleren Nordtangente erforderlich wird. Diese Planung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinflusst.

!
Beilg

Bebauungsplan Nr. 71/25a.
für das Gebiet zwischen
.....
geplanter Nordtangente,
Speckweg und auf dem Sand

Anlage zur Begründung des
verbindlichen Bauleitplanes
(Bebauungsplan)

Zusammenstellung der durch die Maßnahme voraussichtlich
entstehenden Kosten:

Liegenschaftsamt:

Grundstückserwerb ca. 70.000,-DM

SMA Rohrnetz:

Wasser ca. 174.000,-DM
Gas ca. 165.000,-DM

insgesamt: 409.000,-DM

Feuerwehr und Katastrophenschutz:

Bei einer gemeinsamen Nutzung des Kickplatzes durch die Öffentlich-
keit und die Feuerwehr müssen auch die Kosten für Bau und Unter-
haltung nach einem noch festzulegenden Verteilerschlüssel entspre-
chend den Belegzeiten festgelegt werden.

*iv.
G. v. L.*