

kl1705p01

61 Stadtplanungsamt

Mannheim, den 20.10.1989
(18.05.1990)
61.3.2/Vierneisel/3944

Bebauungsplan Nr. 31.2/10
Teil I

Wiederverwertung von Industrie-
branche einschl. Schuttdeponie
auf der Friesenheimer Insel

Begründung

1. Beschreibung des Plangebietes:

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Fläche zwischen dem Areal der bestehenden Schuttdeponie, dem Landschaftsschutzgebiet am Altrhein, dem öffentlichen Verbindungsweg einschl. Leitungstrasse zwischen Rudolf-Diesel-Straße und Altrhein, der Rudolf-Diesel-Straße, der Diffenéstraße mit städtischer Kläranlage, der alten Grundstücksgrenze des ehemaligen Strebelwerkes und der Max-Born-Straße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 41,0 ha.

Der ursprüngliche Geltungsbereich bezog außerdem das Gelände zwischen dem Gewerbegebiet der Max-Born-Straße, der Diffenéstraße, der Max-Planck-Straße und der geplanten Westtangente sowie das dem BASF gehörenden Gelände Kühunterhorst/Scheidhorst ein. Da bei diesem Gebietsabschnitt noch Unklarheiten zu Altablagerungen bestehen und im Zusammenhang mit dem Verlauf der Westtangente Verhandlungen mit der BASF anstehen müssen - der Bebauungsplan wegen der Schuttdeponie jedoch beschleunigt rechtswirksam werden muß - wurde dieser Bereich als Teil II abgekoppelt. Er wird parallel zu Teil I bearbeitet.

1.2 Bestehende Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die Gewerbefläche an der Max-Born-Straße ist in Privatbesitz. Die übrigen betroffenen Grundstücke befinden sich fast ausschließlich in städtischem Besitz. Teilweise handelt es sich um die Industriebrache des ehemaligen Strebelwerkes.

Privat Betroffene sind die Mannheimer Motorenwerke AG an der Rudolf-Diesel-Straße sowie einige Betriebe, die sich an der Fläche der zukünftigen Schuttdeponie befinden. Mit den Mannheimer Motorenwerke wurde bereits vertraglich der Geländezuschnitt geregelt. Das Anwesen der Firma Strebel-Service befindet sich noch in Privatbesitz. Bei der Firma GAS ist die Stadt Mannheim Grundstückseigentümer, die Firma selbst Erbbauberechtigter. Einige bestehende Gebäude sind an verschiedene Betriebe vermietet.

Die o.a. Betriebe auf dem Gelände des ehemaligen Strebelwerkes II müssen verlagert werden.

2. Anlaß und Ziele der Planung:

Bei dem vom Geltungsbereich erfaßten Gelände handelt es sich außer dem Gewerbegebiet an der Max-Born-Straße durch die Einbeziehung des ehemaligen Strebelwerk-Geländes zu einem Großteil um Industriebrache.

Das bestehende Gewerbegebiet an der Max-Born-Str. ist teilweise in den Geltungsbereich einbezogen, um den an der Ostseite der Max-Born-Straße gelegenen Betriebe Erweiterungsfläche anbieten zu können.

Übergeordnetes Planziel ist die Wiederverwertung der Industriebrache unter Einbeziehung benachbarter Industrieflächen. Als Maßnahmen sind die Erweiterung der Schuttdeponie und die Wiedergewinnung von Industriegelände durch Industrieumlegung und Industrie-Neuansiedlung beabsichtigt.

Der Deponiefuß ist zur Vermeidung von wesentlichen Störungen auf das Gewerbegebiet Max-Born-Str. in einem Abstand von 120 m zur bisherigen Ostgrenze des Gewerbegebietes festgelegt. Die Pufferzone wird als GI- bzw. teilweise als GE-Fläche ausgewiesen.

Es besteht der Bedarf an großflächigem, zusammenhängendem Industriegebiet.

Der Bebauungsplanentwurf für Teil I und Teil II weist daher keine Parzellierung auf. Die großflächige Gliederung ergibt sich aus den vorhandenen und geplanten Straßenzügen und Gleisanlagen einschl. der geplanten Westtangente mit den erforderlichen Anschlüssen.

Mit dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes durch den Technischen Ausschuß am 18.03.1986 auf der Grundlage der Vorlage Nr. 078/86 wurde eine Standortentscheidung zur Schuttdeponie mit der Erweiterung der vorhandenen Schuttdeponie getroffen.

2.1 Derzeitiger Stand der Abfallbeseitigung auf der Deponie Friesenheimer Insel

Nicht brennbare Abfälle, wie Erdaushub, Bauschutt, Gießereisand, Flugstaub aus der Müllverbrennungsanlage, Klärschlämme aus der kommunalen Kläranlage in Mannheim sowie aus industriellen Kläranlagen innerhalb des Stadtgebiets werden auf der Deponie Friesenheimer Insel abgelagert.

In den Jahren 1986 bis 1988 wurden im Schnitt 630.000 t/Jahr angeliefert, von denen 200.000 t/Jahr aufbereitet und wiederverwertet werden konnten. 430.000 t/Jahr mußten eingebaut werden. Bei einer gleichbleibenden Ablagerungsmenge wird die Deponie Friesenheimer Insel 1991 verfüllt sein.

Es muß davon ausgegangen werden, daß sich in den nächsten Jahren trotz verstärktem Recycling die abzulagernden Mengen kaum verringern lassen, da aus dem Bereich der Altlastensanierung mit zusätzlichen Abfallmengen zu rechnen ist.

Da die Stadt Mannheim für die eingangs genannten Abfälle beseitigungspflichtig ist und auch im Interesse von Gewerbe und Industrie entsprechende Beseitigungsmöglichkeiten vorhanden sein müssen, ist die Schaffung von zusätzlichen Ablagerungsmöglichkeiten im Stadtgebiet Mannheim dringend geboten, da sich hierzu derzeit keine Möglichkeiten in der Region anbieten. Bei einer möglichen regionalen Lösung der gesamten Abfallbeseitigung kann wegen der großen Menge der in Mannheim anfallenden Abfälle nur mit einer Abgabe einer Teilmenge gerechnet werden. Damit würde die Laufzeit der geplanten Deponieerweiterung verlängert, nicht aber ihre Notwendigkeit in Frage gestellt werden.

2.2 Untersuchung von neuen Deponiestandorten

Durch Gutachten wurden Deponiestandortuntersuchungen im Stadtgebiet Mannheim durchgeführt.

Zunächst wurden in den Gutachten die Standortanforderungen dargestellt, wobei auf die möglichen Nachteile eingegangen wurde, die von einer Schuttdeponie ausgehen können:

- Beeinträchtigung der Standortanlieger
- Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers
- Nachteilige Veränderung des Stadtklimas
- Beeinträchtigung von Natur und Landschaft
- Einschränkung der Erholung und des Freizeitgenusses
- Entfremdung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen

Es wurden alle Freiflächen des Stadtkreises anhand eines sogenannten Negativplanes untersucht. Dabei wurden Zug um Zug 9 Flächen vermerkt, die für eine Schuttdeponie nicht in Frage kommen. Hieraus sind 4 Standortvorschläge hervorgegangen:

Standort 1 - zwischen BAB A 5 und Seckenheim

Standort 2 - zwischen BAB A 6 und Neuostheim

Standort 3 - zwischen BAB A 6 und der Kläranlage bei Sandhofen

Standort 4 - an der Kläranlage bei Sandhofen

Für diese Standorte wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Anwendung einer Nutzwertanalyse durchgeführt, deren Auswertung ergeben hat, daß in Mannheim nur mäßig geeignete Standorte vorhanden sind.

Das günstigste Ergebnis - sowohl aus umweltbezogener als auch aus wirtschaftlicher Sicht - erhielt der Standort 4. Auf Beschluß des Aufsichtsrats der Abfallbeseitigungsgesellschaft mbH wurde neben den im Gutachten untersuchten 4 Standorten auch eine Erweiterung der bestehenden Deponie sowohl in Richtung Westen als auch in Richtung Süden untersucht. Für die Erweiterung der Deponie Friesenheimer Insel wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung unter Anwendung der gleichen Kriterien wie bei den vorab genannten Standorten durchgeführt.

Während der Standort 4 neben der Kläranlage bei Sandhofen mit dem günstigsten Ergebnis nur 51 von 100 möglichen Punkten erreichte, ergab die Nutzwertanalyse für eine Erweiterung der Deponie Friesenheimer Insel 85 von 100 möglichen Punkten.

Für eine Erweiterung der Deponie Friesenheimer Insel gegenüber einer neu anzulegenden Deponie sprechen folgende Gründe:

- Ergebnis einer neu anzulegenden Umweltverträglichkeitsprüfung
- geringer Flächenbedarf

Durch die Anlehnung der Erweiterungsschüttung an der vorhandenen Deponie wird weniger Fläche benötigt als bei der Errichtung eines neuen freistehenden Deponiehügels. Außerdem werden bei einer Erweiterung keine Betriebsflächen für Eingangskontrolle, Waage, Sozialunterkünfte sowie für eine Bauschuttzubereitungsanlage benötigt, da diese schon vorhanden sind.

Von den beiden Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Westen oder Süden ist der südlichen Erweiterung aus folgenden Gründen der Vorzug zu geben:

- wesentlich geringere Kosten
- längere Laufzeit
- geringere bautechnische Probleme
- Flächenrecycling

Die auf dem ehemaligen Gelände des Strebelwerks II ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe müssen verlegt werden.

Die Betriebe wurden darauf hingewiesen, daß die Stadtverwaltung bei der Suche nach Ersatzstandorten behilflich ist. Eine Reihe von Betrieben haben die Gebäude als Außenlager genutzt und können Ersatzräume auf dem eigenen Firmengelände schaffen. Für die Firmen GAS und Strebel-Kessel und Radiatoren-Vertriebs-GmbH werden Ersatzstandorte angeboten.

3. Umweltverträglichkeit

Zur Errichtung der Deponieerweiterung auf dem genannten Grundstück ist im September 1987 ein Klimagutachten unter dem Titel "Klimaökologische Analyse im Bereich der Schuttdeponie Friesenheimer Insel und in den Nachbarbereichen unter besonderer Berücksichtigung des Strömungsgeschehens" von dem Büro Dr. Seitz, Ökoplana, fertiggestellt worden. Das Ergebnis ist im Bebauungsplan berücksichtigt und führte bei Abwägung aller Belange zu eindeutigen Planungsaussagen, wie Stellung und Höhenentwicklung von Gebäuden, Ausweisung von zusammenhängenden Grünflächen oder Stellung von Bäumen.

Die Schuttdeponie selbst wird sich als begrünter Schuttberg im Endzustand klimatologisch positiv auswirken. Die Deponiehöhe ist mit 60 m begrenzt.

Das Ergebnis der Planung sichert, überörtlich betrachtet, den Erhalt der für die Neckarstadt und Sandhofen günstigen Luftströmungen.

Über das Klimagutachten hinaus werden geologische Untersuchungen, Bodenproben und -analysen durchgeführt. Diese stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit dem separaten Genehmigungsverfahren.

4. Altablagerungen

Aus der Kartierung der Altablagerungen ist zu entnehmen, daß innerhalb des Geltungsbereiches 2 Altablagerungsflächen bestehen. Sie sind in der Altablagerungskartierung Mannheim mit der Ablagerungsnummer (K 60) J 60/4 und J 60/1 Bl. 2 versehen.

Ein Baugrundgutachten wurde durch die Firma Smaltczyk und Partner GmbH, Stuttgart, erarbeitet. Das Gutachten liegt mit Datum vom 31.12.1988 vor.

Die untere Wasserbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Heidelberg haben das Gutachten beurteilt.

Das Wasserwirtschaftsamt Heidelberg schließt sich den im genannten Gutachten unter Pos. 7 "Zusammenfassende Bewertung und Hinweise zum weiteren Vorgehen" gemachten Aussagen inhaltlich voll an.

Die untere Wasserbehörde stellt dar, daß demnach im Bereich des Untersuchungsgebietes des Gutachtens (dieses umfaßt sowohl teilweise die Altablagerung J 60/4 als auch teilweise J 60/1 Blatt 2) weitere Maßnahmen nicht notwendig sind. Lediglich in einem Teilbereich, der im Lageplan gekennzeichnet ist, ist eine sanierungsbedürftige Mineralölbelastung festgestellt worden. Diese war jedoch von untergeordneter Bedeutung und wurde vor Satzungsbeschluß durch das Stadtreinigungsamt beseitigt. Eine Altlast liegt somit nicht mehr vor.

Bezüglich des im Bebauungsplan südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Gebiet sind ausschließlich Aussagen darüber zu machen, wie bei einer evtl. Bebauung der Grundstücke zu verfahren ist. Diese sind nicht bebauungsplanrelevant.

Auf Empfehlung der unteren Wasserschutzbehörde werden die Baugenehmigungen in diesem Gebiet mit einem zusätzlichen Textbaustein versehen. Dieser soll beinhalten, daß die untere Wasserbehörde bei sensorischer Auffälligkeit zu benachrichtigen ist.

Weiterhin wird in diesem Textbaustein auf die erdvergrabenen Tanks - siehe nachstehende Aufführung - hingewiesen.

Auf dem Gelände, das sich zunächst im Besitz der Deutschen Bank befand, sind insgesamt noch 14 unterirdische Tanks eingelagert. Die Tanks wurden von der Firma Minera Tank-service GmbH am 31.01.1980 restentleert und gereinigt. Defekte Innenhüllen wurden demontiert und die Behälter nach Vorschrift mit Stickstoff gefüllt. Bei weiteren Arbeiten an den unterirdischen Tanks ist zu prüfen, ob die Stickstofffüllung noch ordnungsgemäß vorhanden ist.

/ Eine Liste der bekannten Anlagen ist beigelegt.

Die Zahl 14, die die Firma Minera angab, ergibt sich daraus, daß einige Tanks in zwei Kammern unterteilt sind.

Auf dem Gelände, das ehemals der Firma MWM gehörte, befindet sich eine Anzahl verfüllter Tankanlagen. Es handelt sich um den

20.000 Liter-Tank zwischen den ehemaligen Strebelgebäuden
3 und 6

20.000 Liter-Tank zwischen den Gebäuden 10 und 13,

60.000 Liter-Tank im Bereich von Bau 202 und den

60.000 Liter-Tank im Bereich von Bau 201.

Zwei Tanks im Bereich der ehemaligen Tankstelle MWM wurden ausgebaut und verschrottet. Ebenso wurde ein 10.000 Liter-Tank zwischen Gebäude 7 und 8 noch von Strebel entfernt.

Die untere Wasserbehörde stellt weiterhin dar:
die beim Bau 49 im Gießereikeller 1985 aufgetretene Verunreinigung war durch das Aufreißen von Rohrleitungen bei Baggararbeiten entstanden. Die Verunreinigungen wurden seinerzeit durch die Deutsche Bank saniert. Die Sanierung ist abgeschlossen. Die Fundamente des Gießereikellers sind noch im Erdreich vorhanden.

Im Bereich des Trafohauses wurden Ende 1986 Untersuchungen auf PCB gemacht. Die Analysenergebnisse machten jedoch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

In einem am 13.04.1989 durchgeführten Bewertungstermin bezüglich der Altlast "Strebelwerk" wurde diese nur mit einem maßgeblichen Risiko von 3,0 bewertet. Dies bedeutet, daß praktisch mit keinem Gefährdungspotential gerechnet werden kann. Es wurde deshalb beschlossen, lediglich eine Überwachung der Altablagerung durchzuführen. Dies wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Deponie gesichert.

Im Bereich des ehemaligen Bau 71 befindet sich ein verschlossener Tiefbrunnen mit einer Brunnenstube. Die Bohrtiefe beträgt ca. 100 m. Der Tiefbrunnen muß unbedingt ordnungsgemäß verfüllt werden. Dies wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Deponie gewährleistet.

Nach Abwägung der fachlich befaßten Ämter - Wasserwirtamt Heidelberg und untere Wasserbehörde handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31.2/10 Teil I demnach nicht um "Altlasten", sondern um "Altablagerungen".

"Altlasten" werden nach der Landtagsdrucksache Nr. 10/831 vom 29.11.1988 wie folgt definiert: Altlasten sind Alttablagerungen und Altstandorte, von denen nach fachlicher Beurteilung durch die zuständigen Behörden eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung oder Gefahren oder Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt ausgehen.

In dem Plangebiet ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand bezüglich der Altlasten kein Aspekt erkennbar, der die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung beeinträchtigen könnte. Die Belange des Umweltschutzes sind berücksichtigt. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verlangt aber die Kennzeichnung von "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Die Ermittlungen ergaben jedoch, daß der Verdacht unbegründet ist. Stellt sich der Verdacht als unbegründet heraus, so darf diese Fläche im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet werden, da deren Böden eben nicht erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Eine Kennzeichnung der Altlastflächen kann im Bebauungsplan Nr. 31.2/10 Teil I daher entfallen.

5. Flächennutzungsplan und bestehende Bebauungspläne

5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich der Schuttdeponie als Industriefläche (GI) dargestellt. Diese Ausweisung steht nicht im Widerspruch zu der beabsichtigten Deponienutzung, so daß eine Fortführung des Flächennutzungsplanes kurz- und mittelfristig nicht notwendig ist. Eine solche Fortführung wird erst nach Überführung dieses Bereiches in ein Erholungsgebiet nach Verfüllung der Flächen notwendig. Damit ist vorsorglich in ca. 10 - 15 Jahren zu rechnen.

Für den westlichen Bereich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan neben Straßenverkehrsflächen gewerbliche Bauflächen und Ver- und Entsorgungsflächen aus. Dieses wird im wesentlichen so bleiben. Verschiebung der Flächenanteile stehen in keinem Widerspruch zu den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes, da die Verkehrsflächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Entsprechend dem Leitgedanken, mit unbebauten Flächen sparsam umzugehen und deshalb mit Vorrang brachliegende Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, soll ein Teil der brachliegenden Industriefläche des ehemaligen Strebelwerkes auch wieder einer industriellen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Ausweisung und Baureifmachung von Gewerbe- und Industriebaugrundstücken ist unabdingbare Voraussetzung für die Existenzsicherung der in Mannheim ansässigen Betriebe mit Verlagerungs- und Erweiterungsbedarf und für den Erfolg der Ansiedlung.

Für die Stadt Mannheim ist die Friesenheimer Insel der einzige Standort, an dem noch städtische GI-Flächen vorhanden sind. Diese Gebiete dienen der Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf.

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 31.2/10 Teil 1 besteht nachfolgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Nr. 31.2/8 - Gewerbegebiet östlich der Diffenéstraße
(rechtsverbindlich seit 16.08.1976)

der entsprechend zu ändern ist.

6. Verkehrsplanung und -erschließung

Der bedeutendere Teil der Verkehrskonzeption liegt außerhalb des Geltungsbereiches Teil I. Teil II nimmt die Trasse der Westtangente mit den entsprechenden Zu- und Abfahrten auf.

Der vom Gemeinderat am 07.12.1963 beschlossene Generalverkehrsplan enthält in der damals vorgelegten Konzeption auch eine wesentliche Randtangente als Verbindung der B 44 (Frankenthaler Straße) über die Bürstadter Straße zum Anschluß Diffenéstraße und weiter über die Inselstraße zum nördlichen Brückenkopf der Jungbuschbrücke.

Der durch Gemeinderatsbeschluß vom 07.05.1971 fortgeschriebene Generalverkehrsplan 1971 sieht eine Verlängerung der sogenannten Westtangente über den Neckar und den Mühlaufhafen mit Anschluß an die bestehende Kurt-Schumacher-Brücke vor.

Die erste Ausbaustufe der Westtangente mit neuer Altrheinbrücke zwischen Bürstadter Straße und Diffenéstraße wurde 1964 fertiggestellt und brachte eine teilweise Verkehrsverlagerung aus der Schienenstraße (Waldhof) und Sandhofer Straße (Luzenberg). Die Altrheinbrücke hatte 1982 eine Belastung von rd. 1300 Pkw-E/16 h.

Der zweite Bauabschnitt zwischen Diffenéstraße über die Inselstraße an die Jungbuschbrücke soll eine spürbare Entlastung der Untermühlastraße (Neckarstadt-West) bringen.

Neben dem Entlastungseffekt dient die Westtangente auch als Haupterschließungsstraße der inzwischen angesiedelten und noch zu erwartenden Betriebe mit hohem Lkw-Aufkommen.

Im zweiten Bauabschnitt ist anstelle des ursprünglich geplanten voll kreuzungsfreien Verkehrsknotens vorgesehen, nur die Diffenéstraße als Teil der Mittleren Nordtangente kreuzungsfrei an die Westtangente anzuschließen (Teilkreuzungsfreier Ausbau). Trotzdem wird die Westtangente eine so große Leistungsfähigkeit erhalten, daß die ursprünglich vorgesehene 2. Fahrbahn voraussichtlich nicht mehr erforderlich wird. In der vom Technischen Ausschuß beschlossenen Prioritätenliste über die zu überprüfenden Straßenplanungen steht die Westtangente an 5. Stelle.

Das Gewerbegebiet an der Max-Born-Straße soll durch die Einrichtung von Haltestellen im Kreuzungsbereich Max-Born-Straße/Diffenéstraße an den ÖPNV angeschlossen werden.

7. Grünordnung

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünflächen entlang der geplanten Westtangente und der Max-Planck-Straße sind in dem von separat zu behandelnden Bebauungsplan Teil II aufgenommen. Weitere Grünfestsetzungen zur Durchgrünung der Industrieflächen sind getroffen. Der Baumbestand ist soweit wie möglich bei der Planung berücksichtigt. Allerdings werden größere Baumgruppen von der Deponie erfaßt. Der Ausgleich muß langfristig in der umfassenden Begrünung der Deponie gesehen werden.

Ergebnisse der Stadtbiotopkartierung sind in die Planung eingeflossen.

Stadtbiotopkartierung und Grünordnungsplan führten unter Beachtung des Klimagutachtens, trotz des Interessenkonfliktes einer möglichst umfassenden Umlegung zu Industrieflächen, zum Erhalt der wichtigsten Biotopbereiche sowie der Ausweisung zusammenhängender öffentlicher Grünflächen.

Die Randbereiche der Industrieflächen wurden mit 5 - 10 m breiten Grünstreifen versehen. Diese stellen unabhängig von der stadtplanerischen Bedeutung der Durchgrünung des Industriegebietes, gleichzeitig der Verbund der Grünflächen dar. Der Bebauungsplan weist für die Industriegebäude ab einer gewissen Größenordnung die Fassadenbegrünung aus. Der Grünordnungsplan begleitet den Bebauungsplan als Leitplan mit detaillierten Aussagen zu öffentlichen und privaten Begrünungsmaßnahmen.

8. Bodenordnung

Der größte Teil des Gebietes befindet sich im städtischen Besitz. Die Neuordnungsmaßnahmen umfassen das gesamte ehemalige Firmengelände des Strebelwerkes. Hier befindet sich noch Privatbesitz. Die Erwerbsverhandlungen sind im Gange.

Das im Norden des Geltungsbereiches vorhandene unterirdische Leitungspaket (Flüssiggasleitung, Wasserleitung und 2 Gashochdruckleitungen und Steuerkabel) ist zu verlagern.

Die im Bebauungsplan dargestellte Trasse ist in bezug auf die Lage und Breite mit den Leitungsträgern abgestimmt.

9. Festsetzung des Bebauungsplanes

9.1 Art der Nutzung

Das vom Geltungsbereich erfaßte Gebiet weist folgende Nutzung aus:

- A) Sondergebiet "Schuttdeponie bzw. landschaftsgestalterische Erholungsfläche" südlich der bestehenden Deponie.
- B) Eine öffentliche Grünfläche in Anpassung an das Landschaftsschutzgebiet Silberweidenwald am Altrhein.
- C) Industrieflächen (GI)
- D) Gewerbefläche (GE)
- E) Trassen für Straßen

9.2 Art der baulichen Nutzung

Bei den Industrieflächen ist abweichende Bauweise festgesetzt.

Die dem Deponiefuß benachbarte Baugrenze des GI-Gebietes kann, durch das Gewicht der Deponie verursachten Geländebewegungen, frühestens 20 m von der Grenze der Sondergebietsfläche Deponie entfernt aufgenommen werden. Dieser Bereich ist jedoch als Lagerfläche nutzbar.

Bei der Industriefläche, unmittelbar westlich an das Deponieareal angrenzend, sind zur Vermeidung von Konflikten, die durch Auswirkungen des Deponiebetriebes entstehen könnten, Betriebswohnungen und Büronutzungen ausgeschlossen.

Bei der Industriefläche zwischen Deponiefuß und der neu zu bildenden Rudolf-Diesel-Straße ist aus gleichem Grund die Lage für Betriebswohnungen und Büros auf einen 25 m breiten Streifen parallel zum Straßenverlauf fixiert.

9.3 Maß der baulichen Nutzung

Unter Aufnahme aller Interessenbereiche, vor allem der klimatologischen und wirtschaftlichen, wurden in Anlehnung an die Baunutzungsverordnung die Industrieflächen mit der Grundflächenzahl GRZ 0,8 und der Baumassenzahl BMZ 9,0 bei einer Beschränkung der Traufhöhe auf max. 15,00 m festgelegt.

Die Industriefläche zwischen dem Gewerbegebiet Max-Born-Straße und dem Sondergebiet Schuttdeponie ist mit der Grundflächenzahl GRZ 0,4, der Baumassenzahl 4,0 und der Beschränkung der Traufhöhe auf max. 10,00 m versehen.

10. Sanierung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31.2/10 Teil I ist mit Ausnahme des Gewerbegebietes an der Max-Born-Straße das Sanierungsverfahren nach Städtebauförderungsgesetz eingeleitet. Um das Ziel der Sanierung zu erreichen, hat der Hauptausschuß am 19.05.1987 für dieses Gebiet die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Die vorbereitenden Untersuchungen sind abgeschlossen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist vorbereitet.

11. Abwägung der Belange

Als Industriebrache steht das vom Geltungsbereich erfaßte Gelände zur kurzfristigen Disposition.

Die Abwägung der zukünftigen Nutzung bestand in der Flächenaufteilung

- der Verkehrsstraßen mit Straßenbegleitgrün; hierbei vorwiegend der Trasse der Westtangente als Teil des äußeren Tangentenringes
- der Standortfestlegung der neuen Schuttdeponie als wirtschaftlichste Lösung durch Erweiterung der vorhandenen Deponie
- der Berücksichtigung bestehender Biotopflächen mit Anbindung an das geplante Landschaftsschutzgebiet beim Altrhein
- der Ausweisung möglichst großflächiger Bereiche für Industrieansiedlung.

Die Schuttbergerweiterung bringt außer dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit den großen Vorteil, im Endzustand mit dem bestehenden bereits teilweise begrüntem Schuttberg und dem Altrhein ein wertvolles Naherholungsgebiet abzugeben. Die Aufnahme der unterschiedlichen Interessenbereiche und Randbedingungen führten zu der Kompromißlösung, bei Berücksichtigung der klimatologischen Bedingungen, den Auflagen der Verkehrsplanung und dem Aspekt der Sicherung der Müllentsorgung, zusammenhängende Betriebsflächen entstehen zu lassen.

Die Verlagerung der Betriebe, die sich derzeit noch auf den für die Schuttdeponie benötigten Flächen befinden, ist daher unumgänglich.

12. Flächenbilanz

Sondergebiet (Schuttdeponie)	ca. 15,5 ha
Industriegebiet (GI-Gebiet)	ca. 19,0 ha
Gewerbegebiet (GE-Gebiet)	ca. 2,3 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 2,3 ha
Straßenbegleitgrün	ca. 0,4 ha
Öffentliche Grünfläche	<u>ca. 1,5 ha</u>
Fläche des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	41,0 ha

Wajerski