

Betreff:

Fünfte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 für ein Gebiet zwischen Hafenstraße, Frankenschnellweg, Wiener Straße, Main-Donau-Kanal und Südwesttangente (Güterverkehrszentrum (GVZ) Hafen)

Einleitung des Verfahrens und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich der fünften Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 liegt im Norden des Güterverkehrszentrums (GVZ) Hafen. Der Geltungsbereich betrifft ehemals als Bahnbetriebsflächen gewidmete Bereiche, in denen die Bahngleise abgebaut und die dazugehörigen Flächen einer gewerblichen hafentypischen Nutzung zugeführt werden sollen, wie sie auf den übrigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3811 zugelassen ist. Die eisenbahnrechtliche Entwidmung des Stammgleises Nr. 6 zwischen der Weiche 21 und dem Bahnübergang Mühlheimer Straße sowie der nördlichen Zuführung Terminal Stammgleis 4 entlang der Hafenstraße ist bereits erfolgt.

Die entwidmete Fläche des Stammgleises 6 umfasst circa 5.230 m² und die bereits für Bauzwecke zur Verfügung gestellte Fläche des Stammgleises 4 umfasst circa 12.700 m². Diese sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die Ziele des Lärmschutzes aus dem Bebauungsplan werden trotz der Ansiedlung weiterer Betriebe eingehalten. Die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe haben auf Grund der zentralen Lage im GVZ keine Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung. Auch von dem Verkehr geht keine zusätzliche Belastung aus.

Umweltauswirkungen:

Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Umweltbelange im Bauleitplanverfahren liegt der zu Beginn des Verfahrens ermittelte Kenntnisstand in Form einer 1. Fassung des Umweltberichts (Stand: Juni 2018) vor. Da aus zeitlichen Gründen eine vorhergehende Prüfung des Dokuments durch das Umweltamt nicht möglich war, wird die Prüfung des Umweltberichts sowie der weiteren Bebauungsplanunterlagen vom Umweltamt im Rahmen der geplanten frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt.

Vorabstimmungen mit dem Umweltamt, vor allem zum Thema Lärm, wurden durchgeführt.

Zeitliche Umsetzung:

Nach der Entwidmung der vorgenannten ehemaligen Bahnbetriebsflächen sind die bislang im Bebauungsplan Nr. 3811 nachrichtlich übernommenen Flächen ohne Festsetzung und damit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Durch die Gutachten im Rahmen der Einleitung der fünften Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 wurde nachgewiesen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Mit dem Einleitungsbeschluss zur fünften Änderung des Bebauungsplans und der Entwidmung der ehemaligen Bahnbetriebsflächen gilt im Geltungsbereich der fünften Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3811 Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch. Ein Bauantrag wurde bereits eingereicht. Eine zügige Realisierung der Projekte wird angestrebt.

Fazit:

Auf Grund der aktuellen und auch künftig hohen Nachfrage an qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen ist die fünfte Änderung des Bebauungsplans Nr. 3811 eine sinnvolle Maßnahme zur gewerblichen Nachverdichtung. Mit circa 1,7 ha Nettobauland in vergleichbarer bzw. besserer Qualität als am zwischenzeitig aufgegebenen Standort HIG Süd werden nutzbare und erforderliche Gewerbeflächen geschaffen.