



Antwort auf Bürgeranfragen zum Gewerbegebiet Senner Straße

Für das ca. 10,6 ha große Gebiet östlich des Nordfeldweges, südlich des Kreisverkehrs Enniskillener Straße/ Senner Straße, westlich der Senner Straße und nördlich der Firma Tuxhorn soll ein Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden. Im Regionalplan sowie im Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nun auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet geschaffen werden.

Verfahrensablauf und Bürgerbeteiligung

Die Planung für die Aufstellung des Bebauungsplanes befindet sich derzeit noch ganz am Anfang des Verfahrens. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/ S 68 „Gewerbegebiet östlich Senner Straße zwischen den Hausnummern 151 – 165 und westlich Nordfeldweg“ ist für die Sitzungen der Bezirksvertretung am 17.06.2021 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 22.06.2021 geplant.

Im Anschluss an die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hat die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit zur Einsichtnahme und Stellungnahme. Zudem werden persönliche und telefonische Einzelgespräche angeboten. Daraufhin werden die abgegebenen Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurfsbeschluss vorbereitet. Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt die Offenlage des Bebauungsplanes, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB gesetzlich vorgeschrieben ist und die der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit bietet Stellungnahmen abzugeben. Nach Auswertung dieser Stellungnahmen wird der Satzungsbeschluss ausgearbeitet. Erst nach dem Satzungsbeschluss folgt die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes.

Nutzungskonzept

Das geplante Gewerbegebiet soll vorwiegend kleinen bis mittleren Unternehmen des verarbeitenden und produzierenden Handwerks sowie damit in Verbindung stehenden Nutzungen dienen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens bei Logistikunternehmen, wird die Ansiedlung dieser im Plangebiet kritisch gesehen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsplan handelt, gibt es derzeit noch keine konkreten Gewerbebetriebe für dieses Gebiet. Die im Plangebiet bestehenden Wohnhäuser werden überplant und genießen daher Bestandsschutz.

Erschließungskonzept

Die Erschließung des Gebietes soll nach aktuellem Planungsstand über einen Erschließungsring mit zwei Anschlüssen an die Senner Straße erfolgen. Alternativ wird derzeit auch die Variante eines Erschließungsstiches betrachtet.

Für die Planung der entwässerungstechnischen Erschließung wird zum Entwurfsbeschluss ein Entwässerungskonzept zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung erarbeitet. Dabei soll u.a. die Möglichkeit zur Versickerungsfähigkeit des Bodens geprüft werden.

Immissionen

Die durch das geplante Gewerbegebiet entstehenden Immissionen durch Lärm, Gerüche, Staub oder Erschütterungen sind im weiteren Verfahren u.a. gutachterlich zu prüfen. Die Verträglichkeit der neu geplanten gewerblichen Nutzungen mit den im Umfeld vorhandenen (Wohn-)Nutzungen ist zu gewährleisten. Die schalltechnischen Rahmenbedingungen wurden zum jetzigen Planungsstand bereits vorgeprüft. Diese Vorprüfung ergab eine gute Eignung des Gebietes als Gewerbegebiet. Eine gebietsinterne Nutzungsgliederung ist unter Berücksichtigung der fortzuschreibenden Schalltechnischen Untersuchung weiter zu konkretisieren. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass für die umliegenden Wohnnutzungen weiterhin gesundes Wohnen möglich ist. Entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens erarbeitet.

Grünplanung

Die naturschutzfachlich wertvollen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes sollen in der Planung Berücksichtigung finden. Dies betrifft ganz überwiegend Teilflächen auf dem nördlich einbezogenen Betriebsgrundstück und im Bereich der Hofstelle sowie den Bereich entlang der südlichen/südöstlichen Plangebietsgrenze. Zudem werden straßenbegleitend weitere Baumpflanzungen vorgesehen.