

Tischvorlage

Gemeinde Heist

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Kreuzweg / B 431“

Folgende Ergänzungen sollen gemäß Abwägungsvorschlag vom 28.10.2009 in der Begründung nachträglich noch erfolgen (siehe gelbe Markierungen):

6 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Wedeler Chaussee (B 431). Diese stellt zugleich die überörtliche Anbindung des Plangebiets dar. Die interne Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neue Straße, die im Osten von der B 431 abzweigt (Planstraße A). Die Erschließungsstraße ist 9 m breit und ca. 110 m lang. An ihrem westlichen Ende ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 24 m vorgesehen. Über die Wendeanlage ist eine direkte Verbindung zum Spielplatz geplant, die für Fußgänger durchlässig sein soll.

(...)

Der Kreuzweg wird in seinem östlichen Abschnitt als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Für den allgemeinen PKW-Verkehr wird die bisherige Anbindung des Kreuzweges an die B 431 aufgehoben. Der Kreuzweg kommt aufgrund seiner umfangreichen Knickstrukturen und des erhaltenswerten Grünbestandes für eine gewerbliche Erschließung nicht in Frage.

8 Immissionsschutz

Gewerbe

Formalrechtlich sind Immissionsschutzmaßnahmen zu den nördlich und westlich angrenzenden bebauten Flächen nicht erforderlich, da die Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 als Dorfgebiete (MD) festgesetzt sind. An diesem festgesetzten Planungsziel wird festgehalten.

Zwischen Dorfgebieten und Gewerbegebieten sind die Unterschiede in den zulässigen Emissionen so gering, dass diese Gebiete nebeneinander angeordnet werden können. Da im Dorfgebiet jedoch überwiegend gewohnt wird, wird zum Schutz dieser Bebauung im Plangebiet am nordwestlichen Rand ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit geringeren Lärmpegeln festgesetzt.

Den Belangen des Lärmschutzes wird durch Festsetzungen auf der Basis einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45 691 entsprochen. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird im Abstand von 30 m von der Plangebietsgrenze das eingeschränkte Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen in Anlehnung der DIN 45 691 festgesetzt. Hier sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Emissionen die Emissionskontingente LEK von 60 dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. Diese Werte entsprechen den zulässigen Werten im benachbarten Dorfgebiet, d. h. im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, die von ihrem Emissionsverhalten her auch im Dorfgebiet selbst zulässig wären. Durch dieses erhöhte Schutzniveau wird erreicht, dass das nördlich und westlich angrenzende Dorfgebiet einen Schutzstatus entsprechend dem eines allgemeinen Wohngebietes erhält.