

Gemeinde Alpen
Der Bürgermeister
FB3/B49-3/Sc.

Abwägungsvorschlag der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Drüpter Straße – Weseler Straße“

<u>Vorgetragene Anregung</u>	<u>Vorschlag zur Abwägung</u>
<p>Bezirksregierung Düsseldorf vom 23.09.2015</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: <i>- Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</i></p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: <i>- Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</i></p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: <i>- Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</i></p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: <i>- Gegen die Änderung des BPL Nr. 49 Drüpter Straße - Weseler Straße, in der Gemeinde Alpen im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</i></p> <p><i>Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</i></p> <p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: <i>- Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</i></p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt. Sowohl das LVR-Amt für Denkmal- als auch Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden über die Planung in Kenntnis gesetzt. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden jedoch keine Anregungen vorgetragen. Im Planbereich sowie seinem näheren Umfeld bestehen keine Bau- oder Bodendenkmäler. Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege wird auf einen bestehenden, vorsorglichen Hinweis im Bebauungsplan verwiesen, der die bodendenkmalrechtlichen Belange berücksichtigt.</p>

Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme:
- Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:
- Dezernat 53.1

Nach Prüfung der Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1 bestehen gegen die vorgestellte Planung (Zulässigkeit einer Tankstelle mit Waschanlage) keine Bedenken.

- Dezernat 53.3

Aus den Nachbarschaften zu der Firma Lemken GmbH & Co. KG lagen bzw. liegen zurzeit keine Nachbarbeschwerden über Lärm oder Gerüche vor.

Durch die stark expandierende Firma kann es nicht ausgeschlossen werden, dass in der Zukunft Belästigungen durch Lärm, Gerüche oder andere Immissionen auftreten werden.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:
- ÜSG/HWRM

Das Vorhaben befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements (HWRM) als Instrument des vorsorgenden Hochwasserschutzes wurden Risikogebiete identifiziert, die ein potenziell signifikantes Hochwasserrisiko aufweisen. Der Rhein ist ein solches Risikogebiete bzw. Risikogewässer. Für die ermittelten Risikogebiete wurden bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird dabei auf die vorliegenden Schallgutachten verwiesen, die im Zusammenhang mit der Erweiterung des örtlich bestehenden Bebauungsplanes erstellt wurden. Insbesondere wurden im Zuge der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Nord“, Teilbereich I, maximale Lärmemissionskontingente festgesetzt. Zudem wurden in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu vereinzelt Baumaßnahmen gesonderte Immissionsgutachten beigebracht.

Die Anregung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Auf die Darstellung als „potentieller Überflutungsbereich“ im neuen Flächennutzungsplan sowie den entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan wird ergänzend verwiesen.

*Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Diese Karten finden Sie auf der Internetseite:
[http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWR MRL/Risiko- _und_ Gefahrenkarten](http://www.flussgebiete.nrw.de/index.php/HWR_MRL/Risiko-_und_Gefahrenkarten)
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins.*

- Rohrfernleitungen

Seitens des Teilsachgebiets „Rohrfernleitungen“ bestehen keine Bedenken gegen das Planungsvorhaben. Rohrfernleitungen sind weder im Planungsraum noch angrenzend vorhanden.

Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 – 54) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.

Ansprechpartner:

[...]

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von der Bezirksregierung Düsseldorf z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-) Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine

Die Anregung wurde bereits im Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Eine entsprechende Unterrichtung erfolgte im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die vorsorglich vorgetragenen Anregungen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

<p>Erwähnung finden.</p>	
<p>Kreis Wesel vom 22.09.2015</p> <p>Mit der o.a. Bauleitplanung soll die Erweiterung des bereits ansässigen Reifenhändlers durch eine Tankstelle mit Waschanlage ermöglicht werden.</p> <p>Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen nehme ich als Kreis Wesel wie folgt Stellung:</p> <p>Einzelhandel: Zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern Alpen bitte ich hinsichtlich der Verkaufsfläche in der Tankstelle um folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen:</p> <p>Die zulässige Verkaufsfläche in der Tankstelle darf 100 m² nicht überschreiten. Der Verkauf von zentrenrelevanten Produkten (Alpener Sortimentsliste) ist ausnahmsweise zulässig.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Regelung in Ihrer Begründung zum o.a. Bauleitplanverfahren wird begrüßt, über die textlichen Festsetzungen den Verkauf von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Produkten einzuschränken bzw. zu verbieten.</p> <p>Da in der Regel Tankstellenbetriebe auch nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Produkte verkaufen, sollte für die Nutzungsart Tankstelle eine eigenständige textliche Festsetzung erfolgen. Mit der Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenze auf 100 m² wird der Einzelhandel des Tankstellenbetriebs angemessen zum Schutz der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Alpen beschränkt. Die ausnahmsweise Zulassung des Verkaufs von zentrenrelevanten Produkten innerhalb dieser max. 100 m² Verkaufsfläche (VKF) neben 'tankstellen-typischen' Produkten, wie Schmierstoffe, KFZ-Teile, etc., wird als nicht zentrenschädlich beurteilt. Ggf. könnte das Maß durch eine gutachtliche Bewertung abgesichert werden.</p> <p>Immissionsschutz: Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der maßgeblichen</p>	<p>Die vorgetragene Anregung wird zur Kenntnis genommen. In den textlichen Festsetzungen ist u.a. formuliert, „dass ausnahmsweise einzelne Verkaufsstätten von im Plangebiet anzusiedelnden Produktions- und Handwerksbetrieben zugelassen werden können, wenn der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit dabei deutlich überwiegt (maximal 1/3 der Betriebsfläche bzw. maximal 100 m² als Verkaufsflächenobergrenze). Diese ausnahmsweise zulässigen Verkaufsstätten müssen in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.“ Dem Vorschlag des Kreises folgend, kann die betreffende textliche Festsetzung zur Nutzungsart Tankstellen entsprechend ergänzt und erweitert werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, hierzu erfolgt eine Ergänzung der textlichen</p>

<p>Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen nachzuweisen. Hierzu ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Artenschutz, Wasserwirtschaft, Altlasten, Gesundheitsvorsorge: Es werden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Festsetzungen. Dies entspricht im Übrigen auch dem Vorschlag des vorliegenden Schallgutachtens, im Baugenehmigungsverfahren den Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen beizubringen.</p>
<p>Bürger, Schreiben vom 25.08.2015</p> <p>Wie uns bekannt wurde möchte die Firma Steffens in dem o.g. Bebauungsplan eine Tankstelle mit einer Waschanlage errichten.</p> <p>Laut dem erstellten Gutachten der Firma Uppenkamp und Partner Gutachtennummer 050101-14 wird eine Lärmbelastung für unser Wohngebäude mit dem Wert von IP3 (bis 50dB(A)) angegeben. Auch wenn dieser vermutliche Wert noch in der Toleranzgrenze liegen soll, haben wir erhebliche Bedenken, dass es nochmals zu einer weiteren verschlechterten Wohnqualität kommt. Insbesondere bei der geplanten Errichtung einer Waschanlage. Bekannt ist das im Trocknungsvorgang oder bei der Hochdruck/Unterbodenwäsche es zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen wird. Sollte die Firma Steffens die Tankstelle mit einer Waschanlage errichten, bitten wir Sie dafür Sorge zu tragen das für unsere Wohnbebauung keine weiteren Lärmbelastungen entstehen. Außerdem möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass sich in unmittelbarer Nähe der angedachten Tankstelle auf dem Drüpter Weg (Grundstück XXXX) noch ein unbebautes Grundstück in der WA Bebauung befindet. Diese noch ausstehende Bebauung wurde nach unserem Kenntnisstand in dem Gutachten der Firma Uppenkamp in der Immissionswertberechnung noch nicht berücksichtigt.</p> <p>Wie bereits im Gutachten beschrieben wurde, verursacht die Firma Lemken ebenfalls eine Lärmbelastung. Dies ist besonders von uns Anwohnern festzustellen, wenn die Hallentore der Firma nicht geschlossen sind.</p> <p>Sie haben sicher Verständnis dafür, dass wir von</p>	<p>Das vorliegende schalltechnische Gutachten dient als Grundlage zur Prüfung, ob auf dem Grundstück Drüpter Str. 2 eine PKW-Tankstelle mit Waschanlage im Tagbetrieb realisiert werden kann. Da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch keine konkrete Bauplanung vorlag, ist sie als Machbarkeitsstudie zu verstehen. Für eine spätere Baugenehmigung ist es daher erforderlich, dass der Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen beigebracht wird.</p> <p>Das vorgetragene Grundstück mit dem Immissionspunkt 3 (IP3) ist durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“, 2. Erweiterung, überplant. Dort ist es als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für WA-Gebiete gilt ein Immissionsrichtwert am Tag von 55dB(A). Bei Einhaltung dieses Richtwertes kann im Regelfall ausgeschlossen werden, dass schädliche Lärmeinwirkungen gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Als Untersuchungsergebnis wurde bei der Errichtung einer Tankstelle mit Waschanlage im Tagbetrieb am IP3 ein Beurteilungspegel von 46dB(A) prognostiziert. Damit wäre der festgelegte Immissionsrichtwert um 9dB(A) unterschritten.</p> <p>Das ebenfalls vorgetragene unbebaute</p>

<p>einer weiteren Verschlechterung in unserem Wohngebiet nicht begeistert sind und legen hiermit Widerspruch gegen die Errichtung einer Waschanlage oder Errichtung von evtl. Waschplätzen ein.</p>	<p>Grundstück am Drüpter Weg befindet sich in einem festgesetzten Mischgebiet und ist im vorliegenden Gutachten mit den IP1 und 2 damit voll berücksichtigt. Die Unterschreitung der dort zulässigen Immissionsrichtwerte wird mit 6dB(A) prognostiziert.</p> <p>Hinsichtlich der Fa. Lemken wird auf die vorliegenden Schallgutachten verwiesen, die im Zusammenhang mit der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes gefertigt wurden. Weiterhin wurden in nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu einzelnen Baumaßnahmen gesonderte Immissionsgutachten beigebracht. Insbesondere wurden im Zuge der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Gewerbegebiet Nord“, Teilbereich I, maximale Lärmemissionskontingente festgesetzt, die am Betriebsstandort nicht überschritten werden dürfen.</p>
<p>Bürger ergänzend, Email vom 31.08.2015</p> <p>Herzlichen Dank für Ihre Mail, die mich im Urlaub erreichte.</p> <p>Das anhängende Gutachten hatten Sie mir netterweise bereits früher zur Verfügung gestellt.</p> <p>In diesem Gutachten liegen die Grenzwerte noch im zulässigen Bereich.</p> <p>Allerdings wurde hier eine Lärmstudie aus dem Süddeutschen Raum von 1999 zu Grunde gelegt. Gibt es für NRW keine aktuelle Studie?</p> <p>Außerdem wurde der Drüpter Weg nicht aufgeführt sondern die Drüpter Straße, vermutlich ist aber Der Drüpter Weg gemeint. Die zu erwartende Lärmbelastung der Anwohner des Drüpter Weges ist dann aus Lärmbelastungskarte zu entnehmen.</p> <p>Eine weitere Anmerkung, mit der Bitte um Beachtung, ist das noch unbebaute Grundstück im WA Gebiet von Herrn XXX dies bedarf sicher auch noch einer Berücksichtigung.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist hier die aktuellste Studie angewandt worden. Hinsichtlich der Beurteilungsgrundlagen ist es üblich, auf Studien anderer Bundesländer als Erkenntnisquelle zurückzugreifen. Zudem handelt es sich bei dem Bundes-Immissionsschutzgesetz um eine bundes- und nicht landesrechtliche Regelung. Grundsätzlich stellt das Gutachten eine Machbarkeitsstudie dar, das die Möglichkeit dieser beabsichtigten Nutzung herausstellt. Mit der Untersuchung wurde somit eine Umsetzbarkeit geprüft und als möglich prognostiziert. Der Nachweis, dass die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden, ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>Die Bezeichnung der Straßennamen wurde geändert; Auswirkungen auf das</p>

	<p>Gutachten werden dadurch nicht ausgelöst.</p> <p>Das abschließend zitierte Grundstück befindet sich jedoch nicht in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA), sondern in einem festgesetzten Mischgebiet (MI). Es ist im vorliegenden Gutachten mit den IP1 und 2 voll berücksichtigt. Der dabei zulässige, maximale Immissionsrichtwert im MI-Gebiet liegt zur Tagzeit mit 60dB(A) um 5dB(A) höher, als bei einem WA-Gebiet.</p>
<p>Bürger, Schreiben vom 21.09.2015</p> <p>Wie im Amtsblatt vom 21.08.2015 bekannt gemacht wurde soll der Firma Steffens mit der o.g. Änderung des Bebauungsplans die Möglichkeit eingeräumt werden eine Tankstelle incl. Waschanlage auf deren Grundstücke an der Drüpter Straße (Reifencenter) zu errichten. Basis des Ratsbeschlusses ist u.a. auch ein bereits im Mai 2014 im Auftrag der Firma Steffens-Buschfeld erstelltes Immissionsgutachten der Firma Uppenkamp und Partner.</p> <p>Das o.g. Gutachten mit der Nummer 050101-14 kommt zu dem Ergebnis, dass geltende Immissionsrichtwerte auf Basis der Berechnung im Tages- und Nachtzeitraum für unsere angrenzenden Grundstücke unterschritten werden und es mit der Errichtung der Tankstelle mit Waschanlage, ggfs. sogar mit Waschplätzen, nicht zu schalltechnischen Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung kommt. Als direkt betroffene Anwohner teilen wir das Ergebnis dieses Gutachtens in keiner Weise und erheben hiermit Einspruch gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes sowie die geplante Errichtung einer Tankstelle mit Waschanlage.</p> <p>Bei der ursprünglichen Planung des Gewerbegebietes wurde uns seinerzeit von der Gemeinde Alpen zugesichert, dass bei Weiterentwicklungen unsere Wohnbebauung geschützt und auf unsere Belange Rücksicht genommen wird. Zum hier vorliegenden Vorhaben steht noch im Bebauungsplan von 2007: „... Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt zudem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen, da eine generelle Zulässigkeit im</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Das vorliegende Schallgutachten ist zunächst eine Machbarkeitsstudie, da zum Zeitpunkt der Erstellung noch keine konkrete Planung der einzelnen Gebäude und deren Lage vorlag. Das Gutachten prognostiziert, dass eine Tankstelle mit Waschstraße im Tagbetrieb nicht zu einer Konfliktsituation mit der angrenzenden Wohnbebauung führt. Im Zuge eines späteren Baugenehmigungsverfahrens ist dann der konkrete Nachweis über die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen beizubringen.</p> <p>Die Wohnbebauung ist durch das vorliegende Gutachten auch weiterhin geschützt. Das vorgetragene Grundstück ist durch den Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbegebiet Süd“, 2. Erweiterung, überplant. Dort ist es als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für WA-Gebiete gilt ein Immissionsrichtwert am Tag von 55dB(A). Bei Einhaltung dieses Richtwertes kann im Regelfall</p>

Plangebiet aufgrund der Mischgebietslagen sowie der Nähe zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ am Drüpter Weg als problematisch erachtet wird. Durch Ausschluss wird damit einer Konfliktsituation vorgebeugt.“

Nach unserer Einschätzung hat sich entgegen der Beurteilung des Rates an dieser Sachlage bis heute nichts geändert. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grund rein wirtschaftlicher Interessen nun die seinerzeit auch aus Sicht der Gemeinde zu vermeidende Konfliktsituation bewusst in Kauf genommen und die vereinbarten Rahmenbedingungen zu unseren Lasten weiter aufgeweicht.

Im Rahmen diverser Gespräche zur letzten Bebauungsplanänderung wurde zum Schutz unserer Wohnqualität zudem seitens der Anwohner im Einvernehmen mit der Gemeinde angestrebt auf den zwischen der Firma Steffens und uns liegenden noch unbebauten Grundstücken möglichst Wohngebäude errichten zu lassen um Lärm- und Emissionsbelastungen für uns Anwohner so weit möglich zu mindern. Dies wurde auch in der letzten Änderung des Bebauungsplanes zum Teil durch den Ausweis einer WA-Bebauung berücksichtigt. Das Gutachten würdigt dies aus unserer Sicht jedoch nur unzureichend. Abgesehen davon dass eine Beurteilung unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung stattfinden sollte sinkt mit Umsetzung der o.g. Änderung und dem Bau einer Tankstelle mit Waschstraße die Wahrscheinlichkeit für diese Art der Bebauung auf den vorgenannten Grundstücken Richtung Null. Und auf Basis dieser Annahme müssen wir davon ausgehen, dass eine zukünftig ausschließlich gewerbliche Nutzung und damit einhergehende weitere Erhöhung der Immissionsbelastung für uns die Folge sein wird.

Bei Durchsicht des Gutachtens fällt zudem auf, dass verschiedene Studien aus unterschiedlichen Bundesländern verwendet wurden. Ebenso scheinen diese, wie auch die verwendeten Gesetze und Normen überwiegend älteren Datums zu sein. Da gerade beim Thema „Immissionsschutz“ in den letzten Jahren vom

ausgeschlossen werden, dass schädliche Lärmeinwirkungen gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Als Untersuchungsergebnis des Gutachtens wurde für die Wohnbebauung am Drüpter Weg prognostiziert, dass eine Unterschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 9dB(A) vorliegt. Ebenfalls prognostiziert das Gutachten für mögliche Schalldruckpegelspitzen eine deutliche Unterschreitung.

Der zitierte Bebauungsplan aus dem Jahre 2007 diente der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Drüpter Straße – Weseler Straße“. Der Planbereich war weiter gefasst, als der nun vorliegende Bebauungsplan. Er bezog nämlich auch die gemischte Baufläche (MI) nördlich des Drüpter Weges mit ein. Von daher machte der generelle Ausschluss von Tankstellen zu damaliger Zeit Sinn und war hier notwendig, da gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in einem MI-Gebiet Tankstellen sonst grundsätzlich zulässig wären. Eine Tankstelle unmittelbar am Drüpter Weg kann jedoch nicht Sinn einer Planung sein. Von daher gilt der Ausschluss hier zum Schutz der Wohnbebauung bzw. zur Verbeugung einer Konfliktsituation auch weiterhin. Mit der Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Drüpter Straße – Weseler Straße“ hat der Rat daher keine entgegengesetzte Beurteilung des v.g. Sachverhalts vorgenommen; eine „Aufweichung“ immissionsschutzrechtlicher Rahmenbedingungen ist deshalb nicht zu erkennen.

Die Fläche zwischen dem Drüpter Weg und dem Grundstück „Drüpter Str. 2“ ist nicht, wie vorgetragen, als WA-, sondern immer schon als MI-Gebiet festgesetzt. Dabei dienen Mischgebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die künftig

Gesetzgeber deutlich nachgebessert wurde stellt sich uns die Frage, ob hier bei der Bewertung der Immissionsbelastungen zumindest landesweit geltende Normen und Gesetze angewandt oder Wahlmöglichkeiten hinsichtlich der Bewertungsgrundlagen genutzt wurden. Dies wäre aus unserer Sicht zu hinterfragen. Dazu sind im Ergebnis, für uns unverständlich, keine Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Abschirmung unserer Grundstücke aus dem Gutachten heraus erkennbar gefordert.

Wir als Anwohner sind überzeugt, dass es mit der Inbetriebnahme der geplanten Tankstelle bzw. Waschanlage neben der bereits vorhandenen Immissionsbelastung abermals zu einer weiteren deutlichen Verschlechterung unserer Wohnbedingungen kommt. Die Waschstraße ist gemäß Gutachten Anhang Seite 16 (siehe Lageplan) vermutlich direkt gegenüber unserer Wohngrundstücke geplant. Die Lärm- und Abgaswerte, die bereits heute schon durch den Kreuzungsbereich und den neuen Parkplatz der Firma Lemken sehr hoch sind, würden mit der Inbetriebnahme der Tankstelle incl. Waschstraße nochmals zunehmen. Und dies bedeutet letztendlich weitere Belastungen für unsere Gesundheit.

Aus unserer Sicht müssten folgende Dinge Berücksichtigung finden:

- Errichtung einer durchgehenden Lärmschutzwand in Richtung Drüpter Weg
- Die Waschanlage müsste aus immissionstechnischer Sicht weiter in Richtung Lemken geplant werden
- Verbot von Außenwaschplätzen
- Verlegung der Zufahrt zur Tankstelle weiter in Richtung Lemken

Bei allem Verständnis für die wirtschaftliche Weiterentwicklung unserer Gemeinde Alpen stoßen die Entwicklungen in den angrenzenden Gewerbegebieten für uns Anwohner des Drüpter Weges mittlerweile an die Grenzen des Zumutbaren. Neben der stetig ansteigenden Dauerbelastung durch Lärm- und Abgasentwicklung kommt es auch in den Sommermonaten speziell an den Wochenenden

vorgesehene Nutzung der Fläche ist derzeit jedoch völlig unklar.

Hinsichtlich der Beurteilungsgrundlagen ist es üblich, auf Studien anderer Bundesländer als Erkenntnisquelle zurückzugreifen. Somit wurde, nach Aussage des Gutachters, die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung aktuellste Studie herangezogen. Zudem handelt es sich bei dem Bundes-Immissionsschutzgesetz um eine bundes- und nicht landesrechtliche Regelung. Grundsätzlich stellt das Gutachten eine Machbarkeitsstudie dar, die die Möglichkeit dieser beabsichtigten Nutzung herausstellt. Eine konkrete Bauplanung lag jedoch noch nicht zugrunde. Mit der Untersuchung wurde somit zunächst eine grundsätzliche Umsetzbarkeit geprüft und als möglich prognostiziert. Der Nachweis, dass die schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden, ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass eine Schallschutzwand nicht erforderlich ist. Der Betreiber hat dennoch seine Bereitschaft signalisiert, an einer zusätzlichen Abschirmung mitzuwirken.

- Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist nach gutachtlicher Feststellung nicht erforderlich. Der Investor hat aber seine Bereitschaft erklärt, an einer Abschirmung mitzuwirken.

- Eine konkrete Planung über Lage und Ausgestaltung der baulichen Anlagen liegt derzeit noch nicht vor. Jedoch wurde durch das Gutachten die grundsätzliche Machbarkeit prognostiziert.

- Die Zufahrt ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Bei einer Verschiebung Richtung Lemken würde die Ausfahrt in einem schlecht einsehbaren Kurvenbereich liegen.

Die Anregungen zu den vorgetragenen Beeinträchtigungen werden zur Kenntnis genommen. Das WA-Gebiet liegt umgeben von weiteren gewerblichen

immer wieder zu Lärmbelästigungen, da z.B. die Firmen Ruhezeiten nicht einhalten. Auch ist es kaum möglich bei offenem Fenster zu schlafen, da die Firma Lemken nachts Hallentore öffnet und damit Arbeits- und Fahrgeräusche deutlich hörbar sind. Auch dies haben wir des Öfteren, leider ohne erkennbaren Erfolg, bei Ihnen angemerkt.

Wir bitten Sie hiermit unseren Einspruch dem Rat der Gemeinde Alpen mit diesem Schreiben zur Kenntnis zu bringen und bitten um Ihre schriftliche Stellungnahme zur weiteren geplanten Vorgehensweise.

Anlage zum Schreiben vom 21.09.2015

Wir fragen uns, wie kann es sein, dass die zulässigen Werte im Gutachten der Firma Uppenkamp und Partner für Gewerbe / Mischgebiete höher liegen als die Werte des Gutachtens, dass die Gemeinde Alpen 2007 (1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 49) in Auftrag gegeben hat. (siehe unter Punkt 6. Immissionsschutz) Es ist für uns nicht verständlich, dass bei den heutigen verbesserten Umweltbedingungen Immissionswerte einfach erhöht werden können ohne vorgesehenen Lärm- und Schallschutz für unsere Wohnbebauung.

Bauflächen. Im Zuge der dort geführten Bebauungsplanverfahren wurde die bestehende Wohnbebauung jeweils immissionsschutzrechtlich berücksichtigt. Dass Firmen ggf. entsprechende Ruhezeiten nicht einhalten, ist jedoch dem Verhalten der jeweiligen Verursacher zuzuordnen und daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Hier wäre z.B. auch der Fachbereich Ordnung, Soziales und Schulen einzubinden.

Im zitierten Gutachten aus dem Jahr 2007 wurden Empfehlungen für ein maximales Emissionskontingent angesetzt. Dies hat keine Auswirkungen auf den maßgeblichen Immissionsrichtwert an den betreffenden Wohnhäusern; sie sind in beiden Gutachten absolut identisch. Dieses maximale Emissionskontingent am Verursachungsort (gewerbliche Teilfläche Drüpter Str. 2) von 60dB(A) tags wurde vorsorglich empfohlen. Da die im Gutachten von Uppenkamp & Partner prognostizierten Beurteilungspegel allesamt deutlich unter den für allgemeine Wohngebiete festgelegten Immissionsrichtwerten liegen, liegt hier kein Widerspruch vor.