

Planung1
Stadtplanung | Beratung
Schloßstraße 11
54516 Wittlich

Ihre Zeichen/Nachricht von

Ihr Ansprechpartner

Marcel Krupka

E-Mail

marcel.krupka@
saarland.ihk.de

Tel.

06 81 / 95 20-801

Fax

06 81 / 95 20-489

Datum / Unser Zeichen

03.02.2025 / GB 3U-mk

03. Februar 2025

Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am Schützenhaus“ Stadt Bexbach, Ortsteil Oberbexbach

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Bebauungsplan „Wohngebiet am Schützenhaus“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in der Stadt Bexbach, Ortsteil Oberbexbach schaffen. Zu dem Bebauungsplanentwurf nehmen wir, wie auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsrunde im Januar 2024, aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft wie folgt Stellung:

1. Heranrückende Wohnnutzung

Der o.g. Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets, in welchem ca. 34 Wohneinheiten entstehen sollen (in Ein- oder Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern gem. der Begründung auf Seite 5ff.). Diese neu geplante störempfindliche Nutzung rückt sehr eng an bereits vorhandene und genehmigte gewerbliche Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes Saarpfalz-Park heran, welches sich unmittelbar östlich des Geltungsbereiches befindet. Aufgrund dieser sehr geringen Distanz von nur wenigen Metern (u.a. ca. 80 Meter bis zum Betrieb Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG – Werk 1) zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungsarten (geplante Wohnnutzung und Gewerbe) ist auf jeden Fall im Bebauungsplanverfahren der § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Nach dieser Rechts-

norm soll ein **enges Aneinandergrenzen** unterschiedlicher Nutzungsarten mit unterschiedlichen Störintensitäten, wie hier vorgesehen, **grundsätzlich vermieden werden**. Zusätzlich kommt hinzu, dass sich mit dem angrenzenden Schützenverein eine weitere Lärmquelle in direkter Nachbarschaft des Plangebiets befindet, an welchem zunächst bauliche Maßnahmen realisiert werden müssen, damit die Lärmrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet nicht deutlich übertroffen werden.

Dementsprechend verlangt die Kommentierung zum § 50 BImSchG für kollisionsträchtiges Aneinandergrenzen von Bauflächen unterschiedlicher Nutzungsarten hinreichende Distanzen. Die in dem vorliegenden Planungsfall vorhandenen Distanzen sind jedoch vollkommen unzureichend, um dem **Trennungsgrundsatz** des § 50 BImSchG gerecht zu werden. Die vorgesehene Planung und Errichtung eines Wohngebiets an diesem Standort **widerspricht** somit vom planerischen Grundsatz her eindeutig dem § 50 BImSchG.

Denn nur ausnahmsweise kann von dem Grundsatz der räumlichen Trennung abgewichen werden. Es müssen dann aber im Einzelfall städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung zurücktreten zu lassen. Das bedeutet, es muss städtebaulich eindeutig und hinreichend begründet werden, warum die störempfindliche Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets ausgerechnet an diesem problematischen Standort – wo Immissionsschutzprobleme jetzt schon klar und offen auf der Hand liegen - realisiert werden muss und nicht an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes von Bexbach.

Die **städtebauliche Begründung**, die hinreichend und eindeutig feststellt, dass ausschließlich nur dieser problematische Standort für ein Wohngebiet in Frage kommt, fehlt völlig (siehe Seite 6 der Begründung zum Bebauungsplan). Es wird lediglich beschrieben, dass eine anderweitige Nachnutzung des Bestandsgebäudes nach Einschätzung der Stadt Bexbach nicht möglich ist. Der bloße Verweis hierauf ist kein städtebaulicher Grund, der dieses Vorhaben an dem problematischen Standort rechtfertigt. Auch in den weiteren, ausgelegten Planunterlagen ist keine ausführliche **Alternativenprüfung**, welche mögliche andere Flächen im Stadtteil Oberbexbach darstellt, enthalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die durch die heranrückende störempfindliche Wohnnutzung verursachten Immissionsschutzkonflikte offen erkennbar auf der Hand liegen. Vor diesem Hintergrund ist es nicht nachvollziehbar und städtebaulich überhaupt nicht begründet, warum das Wohngebiet ausgerechnet an dieser Stelle realisiert werden soll. Der Bebauungsplanvorentwurf widerspricht deshalb dem § 50 BImSchG.

2. Entwicklungspotentiale der Gewerbebetriebe im Saarpfalz-Park berücksichtigen

Bei der Beurteilung der Immissionsschutzproblematik dürfen die betroffenen Gewerbenutzungen nicht allein in ihrer aktuellen Nutzungsstruktur und Nutzungsausdehnung, wie es laut der Begründung (auf Seite 8) beim Anlagenlärm des angrenzenden Betriebs Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG der Fall ist, betrachtet werden. **Vielmehr muss gebührend berücksichtigt und gewährleistet werden, dass auch Entwicklungen möglich sein müssen.** Denn die betroffenen Gewerbebetriebe im Saarpfalz-Park haben Anspruch darauf, dass nicht nur ihr derzeitiger Bestand, sondern auch künftige Betriebsausweitungen und betriebliche Weiterentwicklungen Berücksichtigung finden. Insofern ist es geboten, nicht nur auf die vorhandenen betrieblichen Nutzungen abzustellen, wie sie momentan vorherrschen, sondern auch das Interesse der betroffenen Gewerbebetriebe nach Erweiterungen und Entwicklungen ist abwägungsbeachtlich.

Zusätzlich bitten wir um die **Berücksichtigung aktueller, konkreter Erweiterungsabsichten angrenzender Betriebe.** Durch den zeitgleich im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Erweiterung Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG, Saarpfalz-Park“ soll im Saarpfalz-Park (Stadtteil Oberbexbach) in unmittelbarer Nähe zum vorliegenden Plangebiet (ca. 120 m Entfernung) eine neue Halle mit einem Hochregallager und mehreren Silos für die Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG entstehen. Bereits im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung (Anfang 2024) wurde uns nach Rücksprache mit dem Betrieb mitgeteilt, dass größere Erweiterungsabsichten bestehen. Der neue Standort wird damit rund 100 neue Arbeitskräfte im 3-Schicht-Modell beschäftigen (siehe Begründung zum VEP „Erweiterung Fa. Colucci Pizza und mehr GmbH & Co. KG, Saarpfalz-Park“, Seite 13). Diese Erweiterungspläne sind in den aktuellen Planunterlagen nicht berücksichtigt worden. Insbesondere im Kapitel 6.3 Schallschutz wird lediglich auf die bestehenden Gegebenheiten eingegangen, ohne die potenziellen Geräuscheinwirkungen der geplanten Anlagen genau zu thematisieren. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wird in Kapitel 5.2.6 beschrieben, dass die Entwicklungsabsichten der Betriebe in einem ausreichenden Maß bei den Berechnungen berücksichtigt wurden (siehe Seite 21). Wir bitten dementsprechend um eine umfassende Einbindung der Ergebnisse des Gutachtens in die Begründung der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Realisierung des geplanten allgemeinen Wohngebiets auf Grundlage des in Rede stehenden Bebauungsplanes wird eindeutig zu einer **Wertminderung** der betroffenen, angrenzenden Gewerbeimmobilien führen, weil sie nicht mehr in dem gleichen Umfang genutzt und weiterentwickelt werden können, wie es derzeit ohne ein benachbartes Wohngebiet möglich ist.

3. Widerspruch zu Zielen der Raumordnung – Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen

Nach dem bestehenden Landesentwicklungsplan Teilabschnitt „Umwelt“ **liegt das vorliegende Plangebiet vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen (VG)**. Somit wäre eine Entwicklung des allgemeinen Wohngebiets an dieser Stelle ohne ein Zielabweichungsverfahren nicht möglich. Dies ist auch der Begründung der vorliegenden Planung (Seite 7) sowie dem Umweltbericht zu entnehmen. **Ein entsprechendes Verfahren liegt den Planunterlagen nicht bei.** Durch die vorliegende Planung würde eine große Fläche (ca. 2 ha) für potenzielle gewerbliche Nutzungen entfallen. In der Begründung auf Seite 7 wird darauf verwiesen, dass die Stadt Bexbach beabsichtigt, eine Herausnahme der vorliegenden Vorrangfläche im LEP Entwurf 2030 zu beantragen. Da das aktuell laufende LEP 2030 Verfahren noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wie von uns in der frühzeitigen Beteiligungsrunde vor rund einem Jahr angemerkt wurde, kann diese Vorgehensweise nur abgelehnt werden.

Von Seiten der IHK Saarland wurde zudem mehrfach ein Flächenschwund von Industrie- und Gewerbeflächen im Saarland festgestellt und bemängelt. Durch Umnutzungen stehen immer weniger Ansiedelungsflächen für Industrie- und Gewerbe zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der schwierigen Situation, in der sich die Saarwirtschaft gegenwärtig befindet, muss dieser Flächenschwund umgekehrt werden. Zahlreiche Arbeitsplätze im industriellen Kern werden verloren gehen und müssen durch neue, zukunftssichere Arbeitsplätze ersetzt werden. Hierzu sind vorrangig Neuansiedelungen von Industrieunternehmen notwendig. Mit einer Überplanung durch ein Wohngebiet würde auch diese Fläche umgewidmet und stünde für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen strukturpolitischen Herausforderungen können wir es uns im Saarland aber nicht mehr leisten, dass zahlreiche grundsätzlich geeigneten Flächen ihren gewerblichen Vorrang verlieren sollen.

4. Fazit

Alle oben genannten Gründe, nämlich dass

- der vorgesehene Standort aus Immissionsschutzgründen für ein Wohngebiet problematisch ist,
- es städtebaulich nicht hinreichend begründet ist, warum ausschließlich dieser problematische Standort für ein Wohngebiet in Frage kommt,
- die Entwicklungschancen der betroffenen Gewerbebetriebe gegenüber dem status quo reduziert werden,
- ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung durch die Lage des Plangebiets in einem Vorranggebiet für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen besteht,

sprechen eindeutig gegen die Planung und Realisierung des vorgesehenen Wohngebietes an diesem problematischen Standort.

Wir regen deshalb eindringlich an, auf ein Wohngebiet an diesem Standort zu verzichten und weitere Alternativen im Stadtgebiet umfassend zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen

IHK Saarland
Im Auftrag



Marcel Krupka