

INHALT

1. Ausgangssituation	2
1.1. Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	2
1.2. Ziele des GEKO und des TEKO	2
1.3. Erfordernis der Fortschreibung	3
1.4. Räumliche Abgrenzung und Erweiterungen des Plangebietes	5
1.5. Sanierungsgebiet	8
1.6. VU-ersetzende Analyse des ISEK	9
1.7. Überblick über die derzeitige Nutzungsstruktur	16
1.8. Übersicht über die bisherigen Maßnahmen und Strategien	18
Handel, Handwerk und Dienstleistungen	19
Öffentlicher Raum	19
Mobilität	19
Stadtgestalt und Baukultur	20
Mitwirkung und Kooperation	20
Einsatz von Verfügungsfonds	21
Finanzierung und Bündelung mit weiteren Förderansätzen	22
2. Inhalte der Fortschreibung des ISEKs	23
2.1. Konkrete Ziele der Fortschreibung	23
2.2. Schwerpunktbereiche und deren wesentliche städtebauliche Probleme	24
2.3. Maßnahmen	25
2.4. Maßnahmen ohne konkreten Flächenbezug	41
2.5. Wechselwirkungen	42
2.6. Wirkungen von Maßnahmen über das Fördergebiet hinaus	43
2.7. Maßnahmen, die nicht weiter verfolgt werden	44
2.8. Grundlagen für alle Maßnahmen	45
3. Kosten-, Prioritäts- und Evaluationstabelle	46
4. Einbindung der Öffentlichkeit	50
5. Monitoring und Evaluierung	51

1. Ausgangssituation

1.1. Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

In vielen Kommunen sind Funktionsverluste und Gebäudeleerstände in den zentralen Versorgungsbereichen zu beobachten. Vor diesem Hintergrund haben Bund und Länder 2008 mit dem Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" einen Förderschwerpunkt gesetzt, um die zentralen Versorgungsbereiche durch eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen zu unterstützen.

Das Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" soll zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen.

Die Ortsmitte der Stadt Lebach ist 2008 als Fördergebiet in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden. Das Ministerium für Inneres, Bauen und Sport begleitet die Planungen und Entwicklungen in Lebach inhaltlich und als Fördergeber.

Programmziele dabei sind:

Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit

- Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie für Versorgung und Freizeit
- Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen

Soziale Kohäsion

- Vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen

- Sozialer Zusammenhalt durch Gemeinschaftseinrichtungen für gruppenübergreifende Begegnung und Austausch

Aufwertung des öffentlichen Raumes

- Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle gesellschaftlichen Gruppen
- Belebung der Zentren durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen

Stadtbaukultur

- Räumliche Vielfalt durch Erhalt und behutsame Anpassung kleinteiliger Raumstrukturen sowie durch Aktivierung und stadtverträgliche Integration freier Räume und Flächen
- Pflege des Stadtbildes durch Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten (z.B. mithilfe von städtebaulichen und Architekturwettbewerben)

Stadtverträgliche Mobilität

- Integration und Optimierung von Bahn-, Bus-, Kfz-, Rad- und Fußverkehr
- Barrierefreie und qualitätsvolle Gestaltung der Verkehrsräume

Partnerschaftliche Zusammenarbeit

- Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger in die Zentrenentwicklung
- Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und Verstetigung kooperativer Prozesse (u.a. mithilfe von Immobilien- und Standortgemeinschaften)

Diese Programmziele sind auch für die Innenstadt von Lebach relevant. Es ist Aufgabe des TEKO/ISEKs, Maßnahmen zu

identifizieren, die zur Erfüllung der Programmziele dienen.

Als Grundlage dient das Teilräumliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2011, das dem damaligen Bearbeitungsstand entsprechend eine Analyse der Bestandssituation durchgeführt und Maßnahmen identifiziert hat.

Bei dem vorliegenden ISEK als Fortschreibung des TEKO geht es sowohl um die Evaluierung als auch um eine Erweiterung des ursprünglichen Fördergebietes. Dies wird im Folgenden erläutert.

1.2. Ziele des GEKO und des TEKO

Als grundlegende Basis für die künftige Entwicklung im Stadtgebiet wurde im Jahr 2011 ein sogenanntes Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) entwickelt sowie darauf aufbauend im Jahr 2011 ein Teilräumliches Entwicklungskonzept (TEKO) für die Lebacher Innenstadt.

Planungsanlass des GEKO war es, auf Grundlage einer städtebaulichen Analyse des Gemeindegebietes Stärken, Schwächen, Chancen und Handlungsschwerpunkte zu den Bereichen Bevölkerungsstruktur, Städtebau und Wohnen, soziale und bildungsbezogene Infrastruktur, Wirtschaftsstruktur, Verkehr und Erreichbarkeit, Umwelt sowie Energie/ Klima zu erarbeiten.

Darauf aufbauend konnten unter Einbeziehung der Bevölkerung Leitbilder entwickelt und schließlich Handlungsempfehlungen in Form eines Leitfadens („roter Faden“) formuliert werden.

Die im GEKO herausgearbeiteten Leitbilder bilden die Grundlage für das TEKO/ISEK. Der im Rahmen des ISEK formulierte Maßnahmenkatalog dient der Umsetzung dieser Leitthemen. Die bereits im GEKO für die Gesamtgemeinde genannten Maßnahmen gel-

ten für das ISEK analog. Für weitere Informationen wird an dieser Stelle auf den Bericht zum GEKO verwiesen.

Eine wichtige demographische Grundlage des GEKO ist der Bevölkerungsstand. Dieser ist beispielsweise im Lauf des Jahres 2019 weitgehend homogen geblieben und hat sich kaum verändert. Gegenüber einer Vergleichszahl Ende 2017 hat sich der Bevölkerungsstand leicht erhöht, gegenüber den Aussagen des GEKO von 2011 etwas verringert.

Ziel muss daher weiter eine Stabilisierung und Stärkung sein, um weitere Bevölkerungsrückgänge z.B. durch Wegzüge zu verhindern.

Im GEKO wurden folgende Leitbilder und thematisch differenzierte Entwicklungsziele formuliert:

Leitbild „Mittelzentrum Lebach“ – Zentrale Funktion als Mittelzentrum erhalten und stärken: Wohnstadt, Bildungsstadt, Einkaufsstadt und ÖPNV-Knotenpunkt:

- Sicherung sowie bedarfsgerechte Anpassung des breit gefächerten Schulangebotes bzw. vorschulischer Einrichtungen
- Stärkung bestehender und Ausbau weiterer Bildungsangebote für Ältere
- Ausbau des Einzelhandelsangebots, insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarf
- Wiederbelebung der Innenstadt in baulicher und sozialer Hinsicht, z.B. durch Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt, Ansiedlung von Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe im mittleren und gehobenen Preisniveau
- Erhalt und Ausbau des ÖPNV-Netzes, z.B. durch Endfertigung des Saarbahnanschlusses, Ausbau von „park & ride“-Angeboten, Bereitstellung von Kundenparkplätzen in fußläufiger Erreichbarkeit
- Förderung der ÖPNV-Nutzung durch Optimierung des bestehenden Angebots

sowie der Vermarktung dessen
Leitbild „Generationenfreundliche Stadt“ –
Integration aller Bevölkerungsgruppen nach-
haltig sichern: Wohnwert und Freizeitwert für
alle Altersgruppen steigern:

- attraktive Wohnangebote für „Jung und Alt“ und „Jung mit Alt“ schaffen, insbesondere in zentraler Lage
- bedarfsgerechte Angebote für alle Bevölkerungsgruppen schaffen
- Mobilität und Barrierefreiheit für Jung und Alt garantieren
- soziales Miteinander der Generationen

Leitbild „Mitverantwortlichkeit der Bürger“ –
Bürgerbeteiligung zulassen und fördern –
„Demokratie leben“:

- Transparenz in allen kommunalen Bereichen schaffen
- verstärkte Einbeziehung der Bürger ins kommunale Leben
- Identifikation mit dem Wohnort stärken - Bürgerbeteiligung als Bereicherung anerkennen
- Förderung der intrakommunalen Kommunikation

Leitbild „Grünes Lebach“ – Umwelt erhalten
und nutzen: „Gesundes Schrumpfen“ nutzen
für geringen Flächenverbrauch, Umweltbe-
wusstsein bei den Bürgern schaffen:

- gleichmäßige, nachhaltige Entwicklung
- sanfte Tourismusförderung vorantreiben
- Innen- vor Außenentwicklung anstreben
- Erhalt einer gesunden Umwelt

Ein wichtiger Schwerpunkt des vorangegangenen TEKO waren die Themenschwerpunkte „Funktion und Verkehr“ sowie „Gestaltung und Sanierung“. Dabei sollte konkretisiert werden, wie die drei zentralen Bereiche der Lebacher Innenstadt gestalterisch miteinander vernetzt und die jeweiligen Funktionen und Nutzungen gestärkt, ausgebaut oder verändert werden sollen.

Die vorliegende Fortschreibung ist als Ergänzung und Aktualisierung des vorangegangenen TEKO zu sehen und greift sowohl

die Entwicklungsziele des TEKO als auch die Ziele des GEKO auf, sofern sie aus heutiger Sicht noch relevant sind.

1.3. Erfordernis der Fortschreibung

Das GEKO wurde 2011 beschlossen. Die jetzt vorliegende Fortschreibung dient der Überprüfung und gegebenenfalls der Ergänzung der Ziele. Die Evaluierung beinhaltet die Betrachtung der Frage, welche Maßnahmen noch relevant sind, modifiziert oder gestrichen werden sollen.

Außerdem werden bereits angegangene Maßnahmen betrachtet.

2014 wurde von Plan + Praxis eine „Fallstudie Lebach“ erarbeitet, die u.a. auch Nachbearbeitungsbedarf am TEKO identifiziert. U.a. wird bemängelt, dass die Ziele und Strategien des teilräumlichen Entwicklungskonzepts für die Innenstadt miteinander in Beziehung gesetzt werden sollen. Dies wird soweit möglich ergänzt. Ein Beispiel für eine Maßnahme, die übergreifend ist, ist das Lichtkonzept, das zunächst im Bereich Fußgängerzone und dann auch in einem erweiterten Bereich der Innenstadt umgesetzt werden soll. Dadurch wird ein Zusammenhang hergestellt, der nicht nur gestalterisch sondern insbesondere auch in Hinblick auf die Aufenthaltsqualität und die Sicherheit für das gesamte Zentrum relevant ist.

Kritisch äußert sich die Fallstudie auch in Bezug auf die Wechselbeziehungen des Fördergebiets mit der angrenzenden Umgebung und den Bezug zur Gesamtstadt. Bemängelt wird außerdem, dass keine der Maßnahmen in Bezug auf die im Umfeld vorhandenen Bildungseinrichtungen gebracht wird. Darauf wird im Zuge der Fortschreibung insbesondere im Zusammenhang mit Wegebeziehungen Bezug genommen.

Die mangelnde Bezugnahme auf Einzelhandelsstandorte außerhalb des Zentrums wird

ebenfalls angesprochen. Auch dies wird angesprochen, soweit das Fördergebiet selbst und Wechselbeziehungen betroffen sind. In Bezug auf Einzelhandel erfolgt eine Erweiterung des Untersuchungsgebietes.

Maßnahmen, die keinen städtebaulichen Bezug haben, wie z.B. die angesprochene Sprachförderung (u.ä.), werden im ISEK nicht thematisiert.

In der Fallstudie wird u.a. auch kritisch angemerkt, dass die Besonderheit der Migrantensituation (Landesaufnahmestelle, LAST) sich nicht in konkreten Maßnahmen widerspiegelt. Dieses Thema ist im Zuge der Überarbeitung geprüft worden. Es ist in dem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Praxis in der Landesaufnahmestelle derzeit bedeutet, dass die Bewohner nur relativ kurz in der Landesaufnahmestelle verweilen und dann auf andere Kommunen weiterverteilt werden, während ein dauerhafteres Verbleiben in der Stadt i.d.R. nicht vorkommt. Hinzu kommt, dass die ethnische Zusammensetzung der kurzzeitigen Bewohner sehr variiert, so dass homogene Bedürfnisse, die mit bestimmten Nationalitäten verbunden sind und in der Stadtgestaltung aufgegriffen werden könnten, nur bedingt vorliegen. Dass sich daraus kein konkreter Handlungsansatz ergibt, stellt natürlich kein Problem dar. Es lässt nur bedingt durch die spezifische Situation keine konkrete, auf die Bevölkerungsgruppe oder gar einzelne Nationalitäten ausgerichtete Maßnahme definieren. Da zum Beispiel Fußwegeverbindungen von allen Bevölkerungsgruppen genutzt werden können, profitieren dennoch auch diese Mitbürger von bestimmten Maßnahmen. Es wird an dieser Stelle in Bezug auf die Fallstudie aber deshalb thematisiert, weil es schwierig ist, aufgrund der geschilderten Zusammenhänge ganz spezifische städtebauliche Maßnahmen daraus abzuleiten.

Die Stadt Lebach ist aufgrund der LAST davon freigestellt, selbst Wohnraum für die An-

siedlung von Migranten bereitzustellen. Daher ist der hohe Anteil von Migranten im Bevölkerungsdurchschnitt nicht damit gleichzusetzen, dass außerhalb der LAST tatsächlich zusätzlicher Wohnraum für die Bevölkerungsgruppe in signifikantem Maße bereit zu stellen ist. Natürlich ist es möglich, dass Bewohner während ihres Aufenthaltes auch die Einrichtungen der Stadt frequentieren (z.B. Hallenbad). Die Versorgung mit Gütern, Behördengänge, ärztliche Versorgung, usw. finden aber i.d.R. im Bereich der LAST selbst statt, so dass die tatsächliche Bedeutung der Bedürfnisse der Bewohner für die Stadtentwicklung begrenzt ist.

In der Fallstudie wird u.a. auch auf die Situation der Fußgängerzone hingewiesen, insbesondere auf gestalterische Defizite und auch Leerstände. Dies ist im vorliegenden ISEK ein wichtiges Thema, auf das eine Reihe von Maßnahmen abzielen, die zwischenzeitlich teilweise schon fast abgeschlossen sind.

Zur Behebung der gestalterischen Missstände sind einige wichtige Maßnahmen (öffentlicher Raum, Modernisierungsrichtlinie, Bebauungsplan) genannt.

Zum Thema Wohnen sollen im Zuge der Fortschreibung ebenfalls Maßnahmen identifiziert und ggf. formuliert werden. Da es im Plangebiet an größeren Flächenpotentialen mangelt, wo die Neuentwicklung eines Wohngebietes denkbar wäre, werden sich Maßnahmen in erster Linie auf bereits vorhandenes Wohnen beziehen und damit in erster Linie Private betreffen.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes stehen die Möglichkeiten, die ein Sanierungsgebiet bietet, bereits zur Verfügung (siehe unten). Im Zuge der Fortschreibung wird insbesondere auch hinterfragt, ob es zu einer Modifizierung des Sanierungsgebietes kommen muss.

Direkt oder indirekt werden viele der Maßnahmen, die in diesem ISEK genannt werden, gerade auch positiven Einfluss auf die Wohnumfeldqualität haben. Darauf wird an geeigneter Stelle jeweils hinzuweisen sein. Die nicht integrierten Einzelhandelsstandorte am Rand der Innenstadt, bzw. am Stadtrand werden in Bezug auf Auswirkungen auf das Stadtzentrum ebenfalls zu thematisieren sein.

Das Konzept enthält vielfältige Ansätze zur Stärkung der Innenstadt, z. B. die Neuprofilierung der Fußgängerzone, die Stärkung der Wohnfunktion (s.o.) oder die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes, wovon z.B. auch Schüler der umliegenden Bildungseinrichtungen profitieren können und wodurch eine Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion erfolgt.

Nicht zuletzt wird das Zentrum durch die Maßnahmen, die auf die Verbesserung der Umfeldqualität zielen, auch als Wohnstandort gestärkt. Damit erfolgt ein wichtiger Schritt, der einer Schwächung der Innenstadt bzw. einem Abwärtstrend der Wohnqualität entgegenwirkt.

Eine Umsetzung konkreter Maßnahmen ist bislang nur zu einem Teil erfolgt, was u.a. auf die notwendige Finanzierung zurückzuführen ist, die bedingt, dass Maßnahmen eben nur schrittweise umgesetzt werden können und Prioritäten festgelegt werden müssen.

Die konkreten Projekte, die im GEKO benannt wurden, beziehen sich nicht nur auf baulich-gestalterische Vorhaben. Es werden z.B. Ziele für Schulen formuliert (Senkung des Klassendurchschnitts, Sprachförderung etc.), die im Sinne eines integrierten Handlungsansatzes positiv zu bewerten sind, allerdings im Rahmen des Fördergebietes nicht in konkrete, städtebauliche Maßnahmen umzusetzen sind.

Das bedeutet, dass nicht allen Zielen unmittelbar im Fördergebiet durch konkrete Maßnahmen entsprochen werden kann, da diese keinem konkreten räumlichem Bezug zugeordnet werden können.

Wichtig ist, dass auch solche übergreifenden Maßnahmen unabhängig vom vorliegenden ISEK weiterhin anvisiert werden müssen, da auch außerhalb des Fördergebiets wichtige Handlungsbedarfe bestehen.

Wichtig ist die Etablierung der Instrumente des Zentrenprogramms (Verfügungsfonds, Zentrumsmanagement, Lenkungsgruppe), was bereits erfolgt ist. Dadurch ist es gelungen, kooperatives Handeln zu stärken. Die genannten Instrumente sind erforderlich, um die notwendige Steuerung zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die Maßnahmen jeweils unter Beteiligung der Öffentlichkeit umgesetzt werden.

Damit ist eine wichtige Voraussetzung gegeben, dass zukünftig der Prozess der Zentrenentwicklung von unterschiedlichen Akteuren begleitet und unterstützt wird.

Bezüglich der Leerstandsituation von Läden in der Fußgängerzone ist darauf hinzuweisen, dass derzeit nur wenige gewerbliche Leerstände in den Erdgeschossen vorhanden sind. Was die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität in der Fußgängerzone angeht, trifft das vorliegende ISEK eine Reihe von Aussagen.

Die Fortschreibung erfolgt nun nach etwa 11 Jahren. Der Fortschreibungszeitraum sollte bedarfsgerecht erfolgen. Derzeit wird von einem Zeitraum von etwa 5 Jahren ausgegangen, wovon jedoch abgewichen werden kann, wenn es der konkrete Bedarf erfordert.

1.4. Räumliche Abgrenzung und Erweiterungen des Plangebietes

Die Analysen des GEKO ergaben, dass sich

sowohl die städtebaulichen und wirtschaftlichen, als auch die sozialen und ökologischen Missstände insbesondere im Innenstadtbereich der Stadt Lebach konzentrieren. Daher umfasst das Fördergebiet den Großteil der Innenstadt von Lebach.

Das ursprüngliche Plangebiet des TEKO ist etwa 17 ha groß.

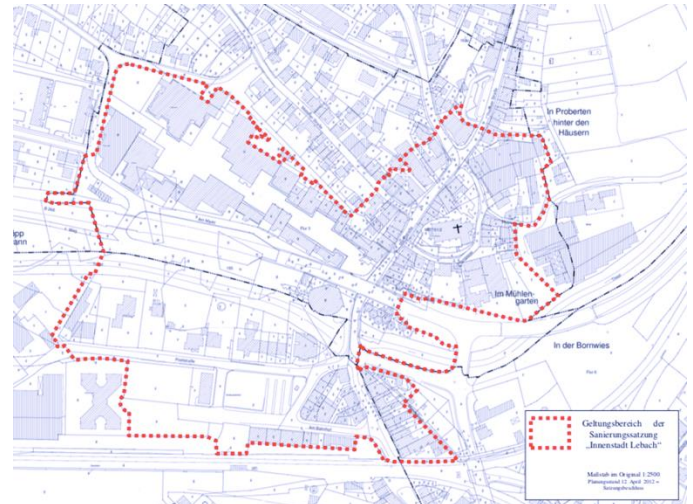
Im Rahmen des TEKO wurde die Bestandsituation im Plangebiet untersucht. Im Wesentlichen sind die Ergebnisse dieser Betrachtung nach wie vor relevant und werden an dieser Stelle nicht wiederholt.

Wo es zu Veränderungen in der Zwischenzeit gekommen ist, wird darauf hingewiesen.

Die ursprüngliche räumliche Abgrenzung wurde so gewählt, dass sowohl die Schwerpunktproblembereiche, wie auch die Bereiche, in denen sich besondere Chancen oder Entwicklungsansätze ergeben, eingeschlossen sind



TEKO: Abgrenzung des ursprünglichen Fördergebietes



Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Zwischenzeitlich hat sich ein Erweiterungsbedarf ergeben, der drei Bereiche umfasst. Eine Betrachtung der hinzugekommenen Bereiche im Rahmen der städtebaulichen Analyse ist ebenfalls erfolgt.

Die neue Abgrenzung umfasst die drei Schwerpunktbereiche, die bereits 2011 mit betrachtet worden waren:

- den Bereich um die Fußgängerzone („Am Markt“), nördlich begrenzt durch den Verlauf von der „Talstraße“ und den Straßen „Zum Hallenbad“/„Am Markt“
- den Bereich um die katholische Pfarrkirche inklusive der „Marktstraße“ und der „Pfarrgasse“ mit der zugehörigen straßenbegleitenden Bebauung (Bereich war bereits im TEKO zugrunde gelegt worden)
- das unmittelbare Bahnhofsumfeld, sowie der dort angrenzende Bitscher Platz Dieser Bereich wird im Süden von der in West-Ost-Richtung verlaufenden Bahntrasse eingefasst. Hier begrenzt im Osten der „Lebacher Mandelbach“ das Plangebiet.

Hinzukommende Bereiche sind:

- die Fläche im Bereich eines alten Bauernhauses zwischen dem Verlauf der „Trierer“ und der „Tholeyer Straße“
- die Fläche der Mühle und der Bereich

östlich davon

- die Einzelhandelsagglomeration nordwestlich des Bahnhofs
- fußläufige Unterführung im Süden des Plangebietes.

Für den größten Teil des Fördergebietes besteht ein räumlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Damit deckt sich weitgehend die ursprüngliche Abgrenzung des Fördergebietes. Abgesehen von den hinzugekommenen Erweiterungen deckt sich das jetzige Fördergebiet mit der Abgrenzung des bestehenden Sanierungsgebietes. Hinzu kommen nun die o.g. Flächen.

Die Mühle ist in Betrieb, sodass sich hier zwar zunächst kein unmittelbarer Handlungsbedarf ergibt. Die Bausubstanz dominiert aber allein schon aufgrund der schieren Höhe des Silogebäudes das Stadtbild in hohem Maße, weshalb der Bereich in das Plangebiet mit aufgenommen wurde. Längerfristig besteht hier das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung bei Erhalt der Nutzung, um eine bessere Integration in das Stadtbild zu erreichen. Eine Maßnahme in diesem Bereich zielt also in erster Linie auf eine gestalterische Aufwertung. Sie betrifft Private, die bei einer Aufnahme in das Sanierungsgebiet von den Vorteilen, die sich daraus ergeben, profitieren können, wenn Maßnahmen dem Sanierungsziel entsprechen. Sanierungsmaßnahmen müssen auf private Initiative erfolgen, sollen aber durch die Aufnahme ins Sanierungsgebiet erleichtert werden.

Eine angrenzende Maßnahme an den Bereich besteht in einem uferbegleitenden Weg entlang der Theel. Es wird zu prüfen sein, wie und wo in dem ergänzten Bereich eine Fußwegeverbindung zu diesem Weg hergestellt werden kann, die den neuen Uferweg an den Bereich der Pfarrgasse anbindet. Eine mögliche Verbindung lässt sich derzeit noch nicht exakt verorten, was ebenfalls ein Grund ist, warum der Bereich in das Fördergebiet aufgenommen wurde.

Der LfS plant derzeit einen überörtlichen Fußweg an der Theel.

Die Fortschreibung sieht ferner einen Erweiterungsbereich am ursprünglich nördlichen Rand des Geltungsbereiches und umfasst ein ehemaliges Bauernhaus und dessen nähere Umgebung an der Trierer Straße. Das Gebiet befindet sich in direkter räumlicher Nachbarschaft zum historischen Stadtzentrum im Bereich der Marktstraße und bietet aufgrund der Nutzungsaufgabe und der Lage Entwicklungspotential, aufgrund des baulichen Zustandes aber auch Sanierungsbedarf.

Der Bereich des Bauernhauses wurde in das Fördergebiet aufgenommen, da es sich um ein potentiell ortsbildprägendes Gebäude handelt, das in exponierter Position an der Trierer Straße gelegen ist. Das Gebäude befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, so dass sich ein Sanierungsbedarf feststellen lässt. Daher ist es sinnvoll, diese Fläche in das Sanierungsgebiet aufzunehmen.

Sanierungsziel ist die bauliche und gestalterische Aufwertung des Gebäudes, damit es für eine adäquate Nutzung attraktiv ist und gestalterisch seiner exponierten Lage gerecht wird.

Die beiden terrassierten Parkplatzflächen wurden aufgenommen, da es sich um für die zentrale Innenstadt wichtige Parkplatzaufflächen handelt. Langfristig kann im Zuge einer Neuordnung eine Optimierung der Flächen erreicht werden, damit dem großen Bedarf an Parkplätzen in der Innenstadt aber auch der Kirche und v.a. der Stadthalle besser entsprochen werden kann.

Die Agglomeration von Einzelhandel nordwestlich des Bahnhofs, bzw. westlich des Bitscher Platzes wird ebenfalls in das Fördergebiet mit aufgenommen. Im Bereich des derzeitigen Raiffeisenmarktes gibt es die

Notwendigkeit einer gestalterischen Aufwertung. Daran angrenzend wird die Möglichkeit der Sanierung der dortigen Fußgängerbrücke über die Theel vorgesehen. Die Einzelhandelsmärkte stellen eine wichtige Funktion im Bereich des Stadtzentrums dar und sind im Falle der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen. Aus diesen Gründen wird der Bereich in das Fördergebiet mit aufgenommen.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist derzeit konkret noch nicht vorgesehen.

Eine Abgrenzung des Fördergebietes ist der Darstellung in Kapitel 2.1 zu entnehmen. Es wird vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet dementsprechend abzugrenzen.

1.5. Sanierungsgebiet

Auf das Vorhandensein eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes wurde bereits Bezug genommen. Diesem liegt das vereinfachte Verfahren zugrunde. Außerdem wurde ausgeführt, dass eine Erweiterung des Fördergebietes und damit des Sanierungsgebietes sinnvoll ist.

Das Vorhandensein eines Sanierungsgebietes ist ein wichtiges Instrument, um gerade auch private Maßnahmen zu forcieren, was z.B. im Bereich der angrenzenden Bebauung an der Fußgängerzone oder auch in der Marktstraße von großer Bedeutung ist.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des § 136 BauGB sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Maßnahmen zielen insbesondere auch auf eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität.

Eigentümer innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB haben die Möglichkeit der steuerrechtlichen

Abschreibung: nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) können Steuerpflichtige in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen.

Das Erfordernis kann gegeben sein, wenn das Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder in der Erfüllung seiner Aufgaben (Funktionsfähigkeit hinsichtlich ruhender und fließender Verkehr, Versorgungsfunktion, infrastrukturelle Erschließung, usw.) erheblich beeinträchtigt ist.

Mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept verfügt die Stadt über ein auf Basis des Gemeindeentwicklungskonzeptes und eine Analyse der Ist-Situation erstelltes nachhaltiges Zielkonzept, das als Grundlage für das Erfordernis einer städtebaulichen Sanierung und der Abgrenzung entsprechender Gebiete dienen kann.

Unterschieden wird grundsätzlich zwischen dem sogenannten klassischen Verfahren, in dem alle sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommen können, und dem vereinfachten Sanierungsverfahren, in dem die Vorschriften des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ ausgeschlossen werden, da sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Das klassische Verfahren wird durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Genehmigungspflicht kann nicht ausgeschlossen werden.
-> Um die Sanierungsziele umsetzen zu können, ist dieses Instrument hier nicht erforderlich.
- Alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch.
-> Um die Sanierungsziele umsetzen zu können, ist dieses Instrument hier nicht erforderlich.
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB sind anzuwenden. Zusammenfassend bedeutet dies, dass Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt werden, als der Betroffene die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. (§ 153 Abs. 1 BauGB)
-> Um die Sanierungsziele umsetzen zu können, ist dieses Instrument hier nicht erforderlich.
- Ferner werden die Eigentümer an den Kosten der Sanierung insbesondere durch Entschädigungs- und Ausgleichbeiträge beteiligt.
-> Kann von Vorteil sein.
- Die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 153 bis 156) ist im Allgemeinen dann initiiert, wenn Bodenwertsteigerungen die Durchführung der Sanierung voraussichtlich erschweren können.¹
-> Ist hier nicht zu erwarten.

Daraus lässt sich zusammenfassend ableiten, dass im vorliegenden Fall die Anwendung eines klassischen Verfahrens nicht erforderlich ist.

Beim vereinfachten Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB verfügt die Gemeinde über folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Gesetzliches Vorkaufsrecht gegenüber Grundstücken im Sanierungsgebiet:
-> Um die Sanierungsziele umsetzen zu können, kann dieses Instrument bereichsweise erforderlich werden.
- Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes können zugunsten der Kommune enteignet werden:
-> Um die Sanierungsziele umsetzen zu können, kann dieses Instrument ggf. erforderlich werden.
- Grundstückseigentümer müssen sich entsprechend den allgemeinen Vorschriften an Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes beteiligen.
-> Um die Sanierungsziele umsetzen zu können, ist dieses Instrument hilfreich.
- Genehmigungsvorbehalt: Die Gemeinde kann die Genehmigungspflicht teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB; In diesem Fall wird im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen).
-> kann ggf. zielführend sein.

Im vorliegenden Fall, in dem ein Sanierungsgebiet schon vorhanden ist, wird daher die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die genannten Flächen im vereinfachten Verfahren empfohlen. Die bereits im Sanierungsgebiet enthaltenen Bereiche werden hinsichtlich des aktuellen Sanierungsbedarfes im folgenden Kapitel in die Betrachtung miteinbezogen.

Der Feststellung des Sanierungsbedarfes liegen die folgenden Betrachtungen zugrunde:

1.6. VU-ersetzende Analyse des ISEK

Die Untersuchungen im Rahmen des ISEKs ersetzen die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. In den betreffenden

¹ vgl. KRAUTZBERGER, SÖFKER, Baugesetzbuch - Leitfaden mit Synopse, 2007

Bereichen wird auf das Vorhandensein städtebaulicher Missstände hingewiesen.

Die Betrachtung erfolgt zusammenfassend für einzelne Straßenzüge oder Abschnitte, für deren Struktur sich eine Homogenität und daher eine zusammenfassende Beurteilung feststellen lässt. Insbesondere aus Datenschutzgründen erfolgt keine kritische einzelhausbezogene Betrachtung von Privatgebäuden.

Da insbesondere auch die energetische Situation eine Rolle spielt, wird diesbezüglich auf die Aussagen des energetischen Quartierskonzeptes zurückgegriffen.

Zusammenfassend stellt sich die Situation wie folgt dar:

Bereich westlich des Bitscher Platzes

Dieser Bereich ist im Wesentlichen durch Einzelhandel (auch großflächig) geprägt, der hier in den letzten Jahren konzentriert entstanden ist. Der Standort grenzt unmittelbar an die zentrale Innenstadt an und ist z.B. von der Fußgängerzone über die vor einigen Jahren errichtete Brücke fußläufig erreichbar. Insofern stellt dieser Bereich ein wichtiges Element der zentralen Innenstadt dar. Ein baulicher Sanierungsbedarf besteht bei den Einzelhandelsmärkten die in den letzten Jahren entstanden sind, nicht. Dies ist augenscheinlich aber bei den Gebäuden im Bereich des Raiffeisen-Marktes der Fall.

Ein langfristiger Handlungsansatz besteht in diesem Bereich außerdem im Bereich der bestehenden Brücke über die Theel, die für den Radverkehr ertüchtigt werden soll.

Dieser Bereich soll daher ins Fördergebiet aufgenommen werden. Das Sanierungsgebiet soll entsprechend erweitert werden, da es insbesondere im Bereich des Raiffeisenmarktes und der Brücke baulichen Sanierungsbedarf gibt und der Bereich eine wichtige Funktion innerhalb der Innenstadt erfüllt.

Bereich angrenzend an den Bitscher Platz

Mit der Gestaltung des Bitscher Platzes wurde in den vergangenen Jahren bereits eine sehr wichtige Maßnahme zur Aufwertung der Innenstadt realisiert. In den angrenzenden Randbebauungen sind Läden und Dienstleistungen sowie Wohnen in den Obergeschossen vorhanden.

In den Erdgeschossen finden sich u.a. Nutzungen wie Friseur, Versicherungsagentur, Hörgeräteladen, Tierhandlung, Bankfiliale, Eisdielen.

Die Gebäude stammen südlich des Bitscher Platzes etwa aus den 80er Jahren (zwei größere IV-stöckige Mehrfamilienhäuser). Die Häuserzeile östlich des Bitscher Platzes stammt aus der Nachkriegszeit, einzelne Gebäude dürften älteren Datums sein.

Einige Gebäude haben bereits eine gestalterische/architektonische Aufwertung erfahren (z.B. Am Bahnhof 4), bzw. sind in einem Zustand, in dem sich augenscheinlich kein vordringlicher Sanierungsbedarf feststellen lässt. Letzteres ist für die Häuserzeile, die den Bitscher Platz auf der Ostseite begrenzt der Fall.



Östliche Randbebauung des Bitscher Platzes

Das Energetische Quartierskonzept stellt hier abgesehen von zwei Ausnahmen einen mittleren energetischen Sanierungsbedarf fest.

Eine Häuserzeile nördlich des Bitscher Platzes neben dem Bankgebäude dürfte etwa aus den 80er Jahren stammen. Das energetische Sanierungskonzept gibt hier einen mittleren Sanierungsbedarf bzw. keinen Sanierungsbedarf z.B. für das Bankgebäude an. Auch bei den weiter westlich folgenden, freistehenden Gebäuden, die Wohnzecken dienen, lässt sich augenscheinlich kein hoher Sanierungsbedarf feststellen. Das energetische Quartierskonzept gibt hier einen mittleren bis geringen Sanierungsbedarf an.

Entlang der Theel besteht ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz. In Vorranggebieten für Hochwasserschutz sind Siedlungserweiterungen und –neuplanungen unzulässig. Teile des Fördergebietes ragen in diesen Bereich hinein, so u.a. der Bereich der Mühle. Neue Baugebietsausweisungen sind in dem betreffenden Bereich vom ISEK nicht vorgesehen. Die Belange des Vorranggebietes für Hochwasserschutz werden bei allen künftigen Maßnahmen, die davon betroffen sind, zu beachten sein.

An dieser Stelle wird ferner darauf hingewiesen, dass große Teile des Stadtgebietes in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz gelegen ist. Auch dies wird bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen sein.

Pickardstraße

Im weiteren Verlauf der Straße Am Bahnhof Richtung Pickardstraße und in der Pickardstraße selbst ist ein Gebäude (Haus Nr. 23) vorhanden, das relativ neu saniert ist. Darüber hinaus sind die Gebäude, die weitgehend aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammen laut energetischem Sanierungskonzept überwiegend stark sanierungsbedürftig. Die Gebäudestruktur entlang der Pickardstraße ist kleinteilig. Die Randbebauung ist geschlossen, die Gebäude stehen unmittelbar angrenzend an die Gehwege ohne davorliegende Freiflächen. Der verdichtete Eindruck wird dadurch

verstärkt, dass Grün im Straßenraum weitgehend fehlt, was sich nachteilig auf die Wohnumfeldqualität auswirkt. Dass die Gebäudehöhen uneinheitlich sind, verstärkt den etwas ungeordneten Charakter.



Östliche Randbebauung der Pickardstraße

Auch das Vorhandensein leerstehender bzw. weniger attraktiv genutzter Ladenlokale trägt zur Minderung der Umfeldqualität bei.

Es sind Nutzungen wie Thai-Massage, Schneiderei, Shisha-Bar, Kosmetik-Studio oder auch Orientmarkt vorhanden.

Richtung Kreisverkehr ist ein ortsbildprägendes Gebäude vorhanden, das allerdings laut Energetischem Quartierskonzept einen hohen Sanierungsbedarf aufweist.

Der Block, der von Pickardstraße und Am Bahnhof begrenzt wird, ist sehr dicht besiedelt und weist im Blockinnenbereich kaum Grün auf. Die östliche Gebäudezeile ist ebenfalls sehr dicht besiedelt. Die Grundstücke sind auf der Rückseite (begrenzt durch den Lebacher Mandelbach) dicht mit Nebengebäuden oder Anbauten bestanden. Vereinzelt gibt es hier allerdings Freiflächen.

Fernsichtwirksam ist ein einzelnes Silogebäude, das angrenzend zur Bahn und nahe der B269 vorhanden ist. Aufgrund seiner Lage und Höhe könnte dieses Gebäude bei entsprechender attraktiver Gestaltung eine positive Landmarke sein. Derzeit kann es

diesem Anspruch noch nicht gerecht werden.

Der Bereich ist bereits im Sanierungsgebiet enthalten. Trotz einzelner Maßnahmen ist überwiegend aber nach wie vor ein hoher Sanierungsbedarf gegeben, so dass sich das Erfordernis der Lage im Sanierungsgebiet bestätigt.

Mit betrachtet wurde auch die Fortführung der Pickardstraße unter der Bahn hindurch. Die dort vorhandene Unterführung muss ertüchtigt werden, um funktional und hinsichtlich ihrer Gestaltqualität, der Bedeutung, die diese Verbindung für den fußläufigen Verkehr und den Radverkehr haben soll, gerecht werden zu können.

Dieser Bereich soll daher in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

Bereich zwischen Theel und B268

Die betreffende Fläche ist überwiegend Freifläche. Die an den Kreisverkehr angrenzenden Flächen sind aber baulich genutzt und sehr zentral gelegen. Der Gesamteindruck des Areals wird sehr stark durch die aufgeständerte B268, aber auch die Marktstraße dominiert.

Bei Gebäudestrukturen sind Sonderformen, insbesondere die wabenartige Struktur auf der Ostseite, für die das energetische Quartierskonzept einen hohen Sanierungsbedarf feststellt. Die architektonische Formensprache kann als nicht mehr zeitgemäß bezeichnet werden (z.B. Dachform), was gerade in dieser exponierten Lage ungünstig ist. Nutzungen sind hier Cafe, Steuerberater, Boutique.

Das Gebäude entfällt. Das Gebäude westlich der Marktstraße weist demnach einen mittleren Sanierungsbedarf auf.

Der Bereich ist bereits im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet enthalten und sollte auch weiterhin inbegriffen bleiben.

Fußgängerzone

Die Randbebauung der Fußgängerzone ist in den 70er Jahren entstanden und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Struktur recht homogen, was darauf zurückzuführen ist, dass der Entwicklung eine Gesamtkonzeption zugrunde lag, die Ende der Fußgängerzone die öffentlichen Einrichtungen von Hallenbad, Polizei und Rathaus platziert hat.

Die Struktur ist insgesamt stark verdichtet, lediglich auf kleinen Randflächen finden sich kleine Grünflächen, die aber keine wesentliche Aufenthaltsfunktion erfüllen. Die Fußgängerzone selbst ist mit einigen Hochstämmen bestanden. Maßgeblich ist aber diesbezüglich die geplante Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Bebauung ist III-geschossig und mit Flachdächern versehen. Teilweise gibt es Rücksprünge oder Balkone, die der Wohnqualität zuträglich sind oder sein können.

Nach Auskunft der Verwaltung gibt es derzeit nur wenige Leerstände in den Ladenlokalen. Es gibt einige Gaststätten (z.B. China-Restaurant, Eisdielen), Apotheke, Fleischerei, Friseur, Spielhalle, Second-Hand-Kaufhaus sowie im östlichen Teil näher an der Marktstraße eine Buchhandlung und einen Fischladen mit Restaurant. In den Obergeschossen ist teilweise Wohnen vorhanden.

Das energetische Quartierskonzept gibt einen hohen bis mittleren Sanierungsbedarf für die Bebauung an. Lediglich das Hallenbad wird als nicht sanierungsbedürftig gekennzeichnet.

Die Siedlungsstruktur ist zwar relativ homogen, die einzelnen Gebäude sind jedoch gestalterisch uneinheitlich. Trotzdem bedingt die städtebauliche Gesamtstruktur, dass das Ensemble durchaus ortsbildprägend ist, was den Modernisierungsbedarf umso mehr heraushebt.



Fußgängerzone

In der Fußgängerzone selber gibt es außer im Bereich des Rathauses keinen Fahrverkehr. Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt jeweils von der rückwärtigen Gebäudeseite aus.

Die Randbebauung der Fußgängerzone besitzt Entwicklungspotential aber auch deutlichen gestalterisch-architektonischen wie auch energetischen Modernisierungsbedarf. Die Lage innerhalb des Sanierungsgebietes wird bestätigt.

Marktstraße zwischen Fußgängerzone und Trierer Straße

Die städtebauliche Struktur der Bebauung entlang der Marktstraße ist in diesem Bereich sehr unterschiedlich. Die Gebäude stammen sowohl aus der Nachkriegszeit als auch aus den 60er und 70er Jahren. Einzelne Gebäude sind älteren Datums.

Auch die Dachformen und die Gebäudehöhen differieren, die Gebäude sind aber zumeist II-III-geschossig. Im Kreuzungsbereich der Trierer Straße ist eine neuere Bebauung mit IV Geschossen vorhanden.

Das energetische Quartierskonzept stellt entlang der Marktstraße zumeist einen hohen, vereinzelt einen mittleren Sanierungsbedarf fest. Eine Ausnahme bildet, obwohl älteren Baujahrs, eine Reihe von Gebäuden (Haus-Nr. 7-17), wo ein nur geringer energetischer Sanierungsbedarf festgestellt wurde.

Gleiches gilt für die Eckbebauung an der Trierer Straße und der Möbelmarkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite.



Marktstraße

Vereinzelt finden sich entlang der Marktstraße ortsbildprägende Gebäude, so auf Höhe der Kirche (Haus-Nr. 15, 17, Haus-Nr. 14 (Einzeldenkmale)). Das Denkmal Haus-Nr. 14 steht teilweise leer, was aufgrund der Position an der Kreuzung mit der Mottener Straße umso mehr ins Gewicht fällt.

Eine Hangmauer (Marktstraße 15/17) zur Kirche hin, die ebenfalls unter Denkmalschutz steht, beherbergt weitere Läden.

Ein positives architektonisches Element in Form eines Eingangsvorbaus im Stil der 50er Jahre findet sich an Gebäude Haus Nr. 14 (siehe Foto). Dieser Vorbau ist allerdings in einem schlechten baulichen Zustand.



Vorbau

Sanierungsbedarf ist bei äußerer Inaugenscheinnahme auch am Nachbargebäude des Möbelmarktes in der Marktstraße feststellbar.

In der Marktstraße ist ein Nutzungsmix aus Läden (z.B. Optiker, Küchenartikel, Möbel), Gastronomie, Dienstleistungen (z.B. Fahrschule, Versicherungen, Thaimassage) und Wohnen in den Obergeschossen vorhanden. Das energetische Quartierskonzept hat vereinzelt Gebäudeleerstände und Teilleerstände festgestellt.

Angrenzend an die Marktstraße befindet sich im Bereich des Kreisverkehrs eine wabenförmige Bebauung, die abgerissen werden soll (s.o.). Unter der dort verlaufenden Marktstraße führt eine Unterführung an der Theel hindurch, die kein der zentralen Lage angemessenes Erscheinungsbild aufweist und als Angstraum bzw. Wegeverbindung ohne Aufenthaltsqualität zu bezeichnen ist.



Unterführung

Aufgrund der Struktur des Gebietes lässt sich rechtfertigen, dass der Straßenzug im Sanierungsgebiet gelegen ist.

Mottener Straße

In der Mottener Straße dominieren Gebäude aus der Nachkriegszeit, die meist I-II-geschossig sind.

Das energetische Quartierskonzept stellt unterschiedliche Sanierungsnotwendigkeiten,

teilweise aber auch einen hohen Sanierungsbedarf fest.

Der Bereich war bislang Teil des Sanierungsgebietes. Es wird empfohlen, dies beizubehalten, da nach wie vor Sanierungsbedarf gesehen wird.



Mottener Straße

Trierer Straße

In diesem Bereich, der das alte Bauernhaus jenseits des Schwalbenweges umfasst, wird eine Erweiterung des Sanierungsgebietes vorgeschlagen. Bislang umfasste die Abgrenzung noch die Haus-Nr. 2 und 3.

Das Eckgebäude, das IV-geschossig ist, wurde in den 90er Jahren errichtet. Es weist laut energetischem Quartierskonzept einen geringen Sanierungsbedarf auf. Augenscheinlich ist es in einem guten Zustand, worauf auch wohl zurückzuführen ist, dass keine Leerstände bekannt sind (Stand energetisches Quartierskonzept).

Die jeweils schräg zur Straße errichteten Wohngebäude auf der Nordseite der Straße stammen wohl aus den 50er-70er Jahren und machen einen durchschnittlichen äußeren Eindruck. Das energetische Quartierskonzept hat diesen Bereich nicht mehr mit untersucht. Von außen lassen sich aber jüngst erfolgte Isolierungen nicht erkennen, so dass mindestens von einem mittleren Sanierungsbedarf ausgegangen wird.

Jenseits der Trierer Straße befindet sich

eine dichte Flachdachbebauung, die teilweise wohngenutzt wird, z.B. aber auch eine ehemalige Praxis beherbergt. Augenscheinlich ist auch hier ein mittlerer bis starker Modernisierungsbedarf auch aus gestalterischer Sicht gegeben.

Den nördlichen Abschluss bildet das bereits genannte alte Bauernhaus, das teilweise leer steht. Dieses Gebäude kann bei entsprechender Modernisierung eine ortsbildprägende Funktion erfüllen, was umso wichtiger ist, da es an exponierter Stelle an der Trierer Straße gelegen ist.



Altes Bauernhaus

Es wird daher vorgeschlagen, das Sanierungsgebiet auf diese Bereiche auszudehnen. Sanierungsziel ist hier die Modernisierung und gestalterische Aufwertung.

Pfarrgasse und Mühlenbereich

Der historische Ortskern erstreckt sich um die katholische Kirche herum, die als Einzeldenkmal geschützt ist. Weitere Einzeldenkmäler gruppieren sich hier, so etwa die Haus-Nr. 3-23. Dabei handelt es sich zum Teil um alte Bauernhäuser aus dem 18. Jahrhundert, die alle ortsbildprägend sind. Einige dieser Gebäude sind restauriert.

Das energetische Quartierskonzept stellt zu meist einen mittleren, vereinzelt aber auch einen hohen energetischen Sanierungsbedarf fest. Für die Stadthalle und das Gebäude Nr. 7 wird ein geringer energetischer Sanierungsbedarf festgestellt.

Angrenzend an die großflächige Möbelhandlung befindet sich ein leerstehendes Bauernhaus, das einen hohen Sanierungsbedarf aufweist.



Leerstand im Bereich der Pfarrgasse



Ortsbildprägende Gebäude angrenzend an die Stadthalle

Die gewerblich genutzten Gebäude der Mühlenanlage weisen einen hohen Gestaltungsbedarf auf, was umso wichtiger ist, als sie, teilweise allein schon aufgrund der Höhe (Silo) aber auch aufgrund der gewachsenen Struktur und der Lage angrenzend an den historischen Ortskern eine deutliche ortsbildprägende Wirkung entfalten.



Zufahrt Mühle

Das Viertel wird seiner Bedeutung als historischer Ortskern in seinem derzeitigen Zustand nur bedingt gerecht. Es soll daher auf jeden Fall weiterhin als Sanierungsgebiet überplant werden.

Die Mühle besitzt insbesondere aufgrund ihrer Fernsichtwirksamkeit und der Präsenz im Stadtbild und dem derzeitigen Erscheinungsbild einen großen Bedarf an v.a. gestalterischer Aufwertung. Daher soll dieser Bereich ins Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Sanierungsziel ist hier eine Modernisierung und v.a. gestalterische Aufwertung, die für das Stadtbild der gesamten Innenstadt von großer Bedeutung ist.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in vier Bereichen eine Erweiterung des Fördergebietes vorgenommen werden soll, nämlich im Bereich der Trierer Straße, der Mühle und des Bereiches an der Poststraße sowie im Süden des Plangebietes (Unterführung), die auch in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden sollen. Für die bereits überplanten Bereiche wird bestätigt, dass weiterhin ein Sanierungsbedarf, der sich aus dem Zustand bzw. aus der Lage in Bezug auf den zentralen Stadtkern ergibt, besteht.

Sanierungsziele sind die Stärkung der Innenstadt und ihrer zentralen Funktionen und

die Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Die nachfolgende Darstellung ist ein Auszug aus dem Energetischen Quartierskonzept², das sich zwar auf das ehemals kleinere Fördergebiet beschränkt, dessen Darstellung aber in diesem Zusammenhang durchaus aussagekräftig ist. Die hier nicht dargestellten Bereiche wurden im vorangegangenen auch hinsichtlich Sanierungsbedarf verbal beschrieben.



Auszug aus dem Energetischen Quartierskonzept (Quelle DSK, 2018), dunkelrot sind die Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf, orange die Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf und gelb diejenigen mit geringem Sanierungsbedarf markiert. In grünen Gebäuden besteht kein Sanierungsbedarf.

1.7. Überblick über die derzeitige Nutzungsstruktur

Eine aktuelle Leerstandskartierung war nicht Teil der Aufgabenstellung der vorliegenden Fortschreibung, da dies sich laufend in Veränderung befindet. Es erfolgt daher auch hier eine bereichsbezogene Betrachtung.

Im Rahmen des Energetischen Quartierskonzept ist Ende 2018 eine Leerstandskartierung vorgenommen worden, auf deren Ergebnisse an dieser Stelle hingewiesen wird.

Läden (und Gastronomie) konzentrieren sich im Wesentlichen in den Erdgeschossen folgender Bereiche des Plangebietes:

² DSK, Integriertes energetisches Quartierskonzept Innenstadt Lebach, Mainz 2018

- Fußgängerzone
- Marktstraße zwischen Brücke und Einmündung Trierer Straße (Einschließlich Kreuzungsbereich)
- Bitscher Platz
- Einzelhandelsagglomeration westlich des Bitscher Platzes.

Dies stellt den Kern des Innenstadtbereiches dar, indem sich die Versorgungseinrichtungen konzentrieren.

Da eines der wesentlichen Ziele des ISEK die Stärkung des Stadtzentrums ist, ist dieser gesamte Bereich Teil des Fördergebietes.

Leerstände sind zum Beispiel im Bereich der Marktstraße vorhanden. In der Fußgängerzone sind derzeit nur wenig Leerstände vorhanden. Allerdings finden sich in der Fußgängerzone wenig Läden und Gastronomie mit besonders attraktiven innerstädtischen Sortimenten und potentiell hoher Frequenzierung (wie z.B. Buchhandlung) oder einem speziellen Angebot (z.B. Fischhandlung). Hier soll eine Attraktivierung, auf die viele Maßnahmen abzielen, zu einer höheren Akzeptanz bei Kunden und Besuchern führen, was sich wiederum auf die Bereitschaft Privater in Bezug auf Sanierungsbereitschaft und das Ansiedlungsinteresse von Läden und Gastronomie auswirken sollen.

In den Oberschossen dominieren Wohnen und teilweise Dienstleistungen. Auch auf die Stärkung der Wohnfunktion in den Oberschossen durch Verbesserung der Wohnumfeldqualität und damit Sicherung bzw. Herstellen eines Nutzungsmixes zielen die vorgesehenen Maßnahmen.



Auszug aus dem Energetischen Quartierskonzept (Quelle DSK, 2018), grün sind die Gebäude ohne Leerstand, gelb die mit teilweiseem Leerstand und rot die komplett leerstehenden Gebäude markiert.

Die vorangegangene Darstellung zeigt, dass Leerstände in Läden der Fußgängerzone zwar derzeit wenig vorhanden sind, dass aber eine ganze Reihe von Gebäuden teilweise, d.h. in den Obergeschossen leer stehen.

Im Bereich der Fußgängerzone ist Wohnen vor allem im westlichen Teil in den Obergeschossen vorhanden. Es wird zu prüfen und gegebenenfalls durch bauleitplanerische Unterstützung privater Maßnahmen zu fördern sein, das Wohnen (z.B. nach Umbaumaßnahmen) auch in weiteren Gebäuden der Fußgängerzone in den Obergeschossen realisiert werden kann.

Der nachfolgende Auszug aus dem Energetischen Quartierskonzept³ zeigt den Bereich der Fußgängerzone.

³ DSK, Integriertes energetisches Quartierskonzept Innenstadt Lebach, Mainz 2018



Auszug aus dem Energetischen Quartierskonzept (Quelle DSK, 2018), ockerfarben sind die mischgenutzten Gebäude, grau sind die rein gewerblich genutzten Gebäude dargestellt.

In den folgenden Bereichen mischen sich in den Erdgeschossen Läden mit Wohnen und Dienstleistungen:

- Pickardstraße
- Am Bahnhof
- Pfarrgasse.

Hier nimmt die Konzentration an Läden und Gastronomie gegenüber dem Kern bereits ab. Teilweise zeigt sich dies auch in der Art der Läden. Leerstände sind häufig anzutreffen.

Der Bereich umfasst Randlagen (z.B. Pickardstraße), die auch als B-Lagen bezeichnet werden könnten. In diesen Bereichen sind üblicherweise geringere Mieten als im Kernbereich zu erzielen, was sich wiederum insgesamt auf das Erscheinungsbild auswirkt.

Der Bereich umfasst überdies aber auch den alten Stadtkern, in dem sich denkmalgeschützte Gebäude und neben Wohnen auf öffentliche Nutzungen (z.B. Pfarrhaus, Stadthalle) befinden.

Wohnen dominiert in den Erdgeschossen der übrigen Bereiche:

- Mottener Straße
- Weiterer Verlauf der Trierer Straße.

Bereich mit überwiegender Wohnfunktion sind im Plangebiet weniger vorhanden, weil

sich dieses auf den zentralen Stadtkern bezieht.

1.8. Übersicht über die bisherigen Maßnahmen und Strategien

Städtebaulicher Entwurf „Aufwertung Verbindung Marktstraße / Bitscher Platz“

Die Gebietsabgrenzung des Rahmenplans umfasst den Bereich zwischen der Theel mit ihren nördlichen Uferbereichen, das Areal unter der Holzbrücke der Bundesstraße (Kreuzung Marktstraße / Fußgängerzone) und den Eingangsbereich der Fußgängerzone. Inhalte des Rahmenplans sind die Aufwertung und einheitliche Gestaltung des öffentlichen Raums. Es soll aufgezeigt werden, wie durch Straßenumbaumaßnahmen neue Aufenthaltsflächen generiert werden können und mit welchen Maßnahmen die Uferbereiche besser zugänglich gemacht werden können.

Im Rahmenplan wurden die gestalterischen Vorschläge des TEKO im Bereich der Fußgängerzone aufgegriffen und weiterentwickelt.

Die Fertigstellung des Entwurfs erfolgte im Jahr 2013 unter Einbeziehung der Lenkungsgruppe. Bislang wurden erste Maßnahmen realisiert. Hierzu zählen u.a. der Kreuzungsbereich Marktstraße / Fußgängerzone sowie die Neuschaffung des Kreisverkehrs.

Bestandsaufnahme der Gebäudenutzung in der Innenstadt

Im Jahr 2013 wurde eine Erhebung der Gebäudenutzung durch das Zentrumsmanagement durchgeführt. Vor allem im Bereich des historischen Ortskernes (hier v.a. Wohneinheiten) und in der Fußgängerzone (hier vor allem Gewerbeeinheiten) konnte eine Vielzahl von Leerständen ausgemacht werden. In Anlehnung an die durchgeführte Erhebung ist es geplant, zukünftig Leerstände an Interessenten zu vermitteln. Die Maßnahme wurde von der Stadt in Kooperation mit dem

Zentrumsmanagement durchgeführt.

Die Stadt hat darüber hinaus eine Reihe weiterer Konzepte und Planungen erstellt, so den Lärmaktionsplan (2015), der vorrangig auf stark belastete Hauptverkehrsstraßen abzielt und den Masterplan „Lebach 2020“, der 2017 aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist.

Handel, Handwerk und Dienstleistungen

Lebacher Einkaufsgutscheine des Einzelhandels in der Innenstadt

In der Lebacher Innenstadt wurden im Frühjahr 2013 Einkaufsgutscheine im Einzelhandel verkauft. Die Einlösung der Gutscheine konnte in den Geschäften erfolgen, welche bei der Aktion mitwirkten. Ziel dieser Maßnahme war es, den inhabergeführten Einzelhandel zu stärken und die Kaufkraft zu erhöhen. Die Aktion wurde von den Bürgern sehr positiv bewertet, sodass das Angebot der Gutscheine erhöht wurde. Die Druckkosten der Gutscheine sowie der Werbeflyer erfolgte teilweise durch Mittel aus dem Verfügungsfonds.

Öffentlicher Raum

Neugestaltung Bitscher Platz

Der Bitscher Platz war bis zum Jahre 2005 geprägt durch die Nutzung des Busbahnhofs sowie eines Kurzzeitparkplatzes.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme im Programm Sanierung und Entwicklung fand im Jahr 2006 ein Wettbewerb zur Neugestaltung des Bitscher Platzes statt. Als Jurymitglieder fungierten Fachleute, Anwohner und Geschäftsleute aus dem unmittelbaren Umfeld des Platzes. Die Gesamtmaßnahme „Bahnhofumfeld“ wurde schließlich in das Zentrenprogramm aufgenommen, sodass im Jahr 2012 die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs starten konnte. Resultat war ein von Bäumen geprägter Platz, der multifunktional genutzt werden kann und auf dem verschiedene Märkte und Feste stattfinden können. Der Bitscher Platz wird aktuell zum

Teil als Parkfläche genutzt, die übrige Fläche ist als Aufenthaltsfläche vorgesehen und kann teilweise auch für die Außengastronomie genutzt werden. Ende 2013 konnte die Neugestaltung des Platzes abgeschlossen werden.

Umbau Kreuzungsbereich Marktstraße / Fußgängerzone

Zur Verbesserung des Verkehrsflusses sowie zur übersichtlichen Gestaltung der Verkehrsführung, wurde im Jahr 2013 der Kreuzungsbereich unter der Bundesstraße zu einem sogenannten Mini-Kreisel umgebaut. Die Kreuzung fungiert als Schnittstelle zwischen Bahnhofsumfeld, historischem Stadtkern und Fußgängerzone. Die Maßnahme diente als Pilotprojekt für die zukünftige Gestaltung der Fußgängerzone, die an dieser Stelle anfängt. Durch den Minikreisel und der damit einhergehenden Neuregelung des Verkehrs, konnten die Platzbereiche im unmittelbaren Umfeld vergrößert werden. Diese werden durch Außengastronomie genutzt. Die Reduzierung der Verkehrsflächen brachte eine immense Verbesserung der Eingangssituation und Zugänglichkeit der Fußgängerzone mit sich.

Umgestaltung der Brücke über die Theel zwischen Bitscher Platz und Marktstraße

Um die Brücke zwischen dem Bitscher Platz und der Marktstraße aufzuwerten und den Bereich übersichtlicher zu gestalten, wurden 2014 kleinere Maßnahmen angestoßen. Dazu zählten u.a. die Neubepflanzung der Blumenkübel mit kleinen Bäumen, die Entfernung von Trenngittern zwischen Straße und Fußgängerweg sowie der Anstrich der Geländer und das Entfernen von überflüssigen Schildern.

Mobilität

Ehemaliges Bauhofumfeld

Die in den vergangenen Jahren erfolgte Umgestaltung des Bauhofumfeldes beinhaltete nicht nur die Schaffung von Freiflächen für den Einzelhandel, die aufgrund ihrer Lage

nicht nur zur Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion beitragen, sondern umfasste auch die Etablierung eines modernen Kombibahnsteigs, an dem wichtige Verbindungen des ÖPNV gebündelt wurden.

Errichtung Rad- und Fußgängerbrücke über die Theel

Um das Bahnhofsumfeld mit dem westlichen Abschnitt der Fußgängerzone zu verbinden, wurde eine Brücke zwischen Poststraße und der Straße am Markt gebaut. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgte durch Mittel des Zentrenprogramms sowie des Programms Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Ebenfalls kamen GVFG-Mittel zum Einsatz. Die Brücke ist insbesondere auch deshalb wichtig für die Innenstadt, weil sie die nördlich der Theel gelegenen Bereiche auf kurzem Wege fußläufig mit dem Bitscher Platz und den hier vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen verbindet.

Stadtgestalt und Baukultur

Sanierungsgebiet

Auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Lebach“ wurde bereits im Vorausgegangen hingewiesen. Beschlossen wurde es am 26.04.2012. Das TEKO erfüllte die Anforderungen an die erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen. Die diesbezüglichen Aussagen des TEKO besitzen nach wie vor Gültigkeit. Gleiches gilt für die Ziele der Sanierung, die ebenfalls im TEKO definiert sind.

Anregung privater Investitionen zur Sanierung von Gebäudefassaden

Ziel dieser Maßnahme war es, private Eigentümer, insbesondere in unmittelbarer Nähe des Bitscher Platzes, von der Sanierung ihrer Fassaden zu überzeugen. Im Zuge dessen wurde seitens der Stadt der persönliche Kontakt zu den Eigentümern gesucht, um ihre Investitionsbereitschaft zu ermitteln. Bis dato fand noch keine Fassadensanierung statt.

Werbeanlagensatzung

Mit einer Werbeanlagensatzung für das Stadtgebiet regelt die Stadt Lebach einen Aspekt, der für das Stadtbild von großer Bedeutung ist. Damit wird nicht nur die äußere Wahrnehmung durch Besucher, sondern insbesondere auch die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes beeinflusst.

Wenn auch negative Wirkungen vorhandener Anlagen nicht rückwirkend beeinflusst werden können, so sind bei künftigen Errichtungen oder Änderungen jedoch die Maßgaben der Werbesatzung zu beachten, so dass künftig Fehlentwicklungen verhindert werden können.

Mitwirkung und Kooperation

Zentrumsmanagement und Lenkungsgruppe

Durch die Einbeziehung von Bürgerinnen und Bürgern und weiteren Akteuren der Innenstadt in den Prozess der Konzepterarbeitung konnte kooperatives Handeln gestärkt werden. Zur Verfügung stehen die Instrumente des Zentrenprogramms (Lenkungsgruppe, Zentrumsmanagement, Verfügungsfonds).

In Lebach zeigt sich, dass durch die Initiierung einer Lenkungsgruppe und die Einrichtung eines Zentrumsmanagements ein Impuls für kooperatives Handeln ausgelöst werden kann.

Die Lenkungsgruppe, welche im Jahr 2012 ins Leben gerufen wurde, hat sich nach Einschätzung der Akteure vor Ort bewährt. Sie trägt dazu bei, Akteure mit unterschiedlichen Sichtweisen an einen Tisch zu bringen und die Kommunikationskultur zu verbessern. Die direkte Einbeziehung in Entscheidungsprozesse und die Zusammenarbeit mit der Stadt, z. B. bei den Planungen zur Umgestaltung der Fußgängerzone, haben sich intensiviert. Die Lenkungsgruppe hat einen festen Stamm von Akteuren und besteht aus Vertretern des Einzelhandels sowie des Gewerbes, Eigentümer, Vertreter der drei Frak-

tionen des Stadtparlaments sowie aus einem Vertreter der Stadtverwaltung. Die Lenkungsgruppe wird sukzessive erweitert bzw. es finden auch zwischenzeitlich Umbesetzungen statt. Weiterhin nehmen bei Bedarf die entsprechenden Arbeitsgruppen an der Sitzung teil. Nur eine umfassende Akteursbeteiligung kann zu einer frühzeitigen Akzeptanzschaffung führen. Die Lenkungsgruppe tagt mehrmals im Jahr und entscheidet über die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds. Auch die vorliegende Fortschreibung wurde im Rahmen einer Lenkungsgruppensitzung diskutiert.

Ein weiterer wichtiger Akteur, welcher sich mit dem Prozess der Zentrenentwicklung befasst, stellt der Lebacher Verkehrsverein dar. Einige Mitglieder des Verkehrsvereins sind auch in der Lenkungsgruppe vertreten. Als örtlicher Gewerbeverein ist der Verkehrsverein in Lebach zuständig für die Interessensvertretung des Einzelhandels sowie des Gewerbes. Im Zuge dessen kümmert er sich um die Organisation von Festen und Aktionen in der Lebacher Innenstadt und betreibt Standortmarketing.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit spielt in Lebach eine zentrale Rolle. Die Internetpräsenz der Stadt, auf der die Konzepte und Planungen veröffentlicht werden, ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit. Die Webseite beinhaltet die aktuellen Entwicklungsfortschritte des Fördergebietes zur Information der Bürger. Auch in der Stadtzeitung wird in der Rubrik „Neues aus dem Rathaus“ über die stetigen Entwicklungen der Lebacher Innenstadt berichtet.

Die Öffentlichkeitsarbeit wird durch das Zentrumsmanagement unterstützt. So werden z.B. Pressekonferenzen zu wichtigen Anlässen veranstaltet oder bei wichtigen Baumaßnahmen in Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteuren Feste organisiert.

Zentrumsmanagement

Seit einigen Jahren wird in Lebach ein Zentrumsmanagement betrieben. Die Aufgaben des Zentrumsmanagements bestehen u.a. in der Sicherung der Programmumsetzung mit besonderem Blick auf den Zeit- und Finanzierungsplan sowie in der Vernetzung und Aktivierung der lokalen Akteure, speziell der Grundstücks- und Immobilieneigentümer, der Einzelhändler, der Gewerbetreibenden, der Handwerker und der Bewohner.

Das Zentrumsmanagement wurde im September 2012 installiert. Der Zentrumsmanager als zentraler Ansprechpartner für alle beteiligten Akteure richtet sich derzeit in erster Linie an Gewerbetreibende, Gebäudeeigentümer und Einzelhändler, die bei der Umsetzung von Maßnahmen zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes unterstützt werden. Eine weitere Aufgabe des Zentrumsmanagements besteht darin, die Lenkungsgruppe zu begleiten, insbesondere was die Maßnahmen des Verfügungsfonds angeht sowie beim Standortmarketing.

Informationsveranstaltungen für Gewerbetreibende

In Kooperation mit der Stadt Lebach wurde vom Zentrumsmanagement eine Informationsveranstaltung für Gewerbetreibende organisiert.

Einsatz von Verfügungsfonds

Mit dem sogenannten Verfügungsfonds hat der Fördergeber den Gemeinden ein Instrument an die Hand gegeben, mit dem die Kooperation der Akteure in den Zentren gestärkt wird. Ebenso soll damit das private Engagement bzw. die Beteiligungs- und Mitwirkungsbereitschaft unterstützt und gefördert werden. Mit dem Verfügungsfond können private Sanierungsmaßnahmen angeregt werden. Der Verfügungsfond ist im Zusammenhang mit Modernisierungsrichtlinien zu sehen. Die Modernisierungsrichtlinien geben die Leitlinien für den Einsatz von Mitteln des Verfügungsfonds zur Förderung privater Maßnahmen, indem sie Kostenerstattungs-

beträge vorgeben, mit denen private Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen gefördert werden.

Wo die Gelder des Verfügungsfonds eingesetzt werden, wird von der Lenkungsgruppe bestimmt. Seit Beginn der Maßnahme konnten Erfolge mit dem Verfügungsfonds verbucht werden. Es konnte gezeigt werden, dass die Akquise privater Mittel projektbezogen gelingt. Folgende Projekte konnten z.B. mit Mitteln aus dem Verfügungsfonds umgesetzt werden:

- Einkaufsgutschein: Im Rahmen dieses Projektes wurden die Druckkosten des Gutscheins und der Werbe-Flyer etc. gefördert.
- Fest zur Teileröffnung des Bitscher Platzes
- Baustellenfest für Kinder während der Umgestaltung des Kreisverkehrs.

Die Verfügungsfonds sollen weiterhin als Maßnahme vorgesehen werden. Über die Verwendung entscheidet die Lenkungsgruppe.

Finanzierung und Bündelung mit weiteren Förderansätzen

Städtebauförderprogramm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Bevor die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes in den Aufgabenbereich des Zentrenprogramms aufgenommen wurde, wurde sie durch Mittel des Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen gefördert. Teilweise wurden auch Maßnahmen mit Fördermitteln beider Programme abgewickelt. Dazu zählen z.B. die Rad- und Fußgängerbrücke über der Theel oder die Gestaltung des Bitscher Platzes. Weiterhin kamen GVFG-Mittel zum Einsatz.

Verlängerung Saarbahn

Die Saarbahn (Regiotram) wurde bis Lebach verlängert, sodass eine direkte Verbindung bis in die Saarbrücker Innenstadt geschaffen wurde. Im Zuge der Eröffnung der

Lebacher Saarbahn erfolgte eine Neugestaltung sowie Neustrukturierung des Bahnhofsumfelds. Weiterhin wurde der Busbahnhof zum Bahnhof verlegt, sodass ein kombinierter Bahnhof entstand. Finanziert wurde die Maßnahme durch Mittel aus dem Programm Sanierung und Entwicklung sowie durch GVFG-Mittel.

Modellprojekt Netzwerk Lebach – Lebensqualität für Generationen: „Wir leben hier – wir kaufen hier“

Die Maßnahme wurde von Seiten des lokalen Unternehmernetzwerkes von Handwerkern und Dienstleistern der Stadt Lebach ins Leben gerufen, um ein spezielles Angebot, welches auf Senioren ausgerichtet ist, zu schaffen, das Potenzial dieser Zielgruppe auszuschöpfen und um sich auf mögliche Änderungen seitens dieser Zielgruppe einzustellen. Gefördert wurde das Modellprojekt durch das Umweltministerium des Saarlandes.

Energetische Sanierung

Um die Anzahl privater Investitionen in die Bausubstanz zu erhöhen, sollen diese mit Fördermitteln aus der energetischen Sanierung gefördert werden. Das energetische Sanierungskonzept wurde 2018 beschlossen. Eine Untersuchung der Gebäudestruktur ist im Rahmen des energetischen Quartierskonzeptes „Innenstadt Lebach“ aus dem Jahr 2018 (DSK) erfolgt. Das energetische Quartierskonzept beinhaltet einen 3-Jahresplan. Schwerpunkt ist u.a. die Beratung von Bürgerinnen und Bürgern sowie die Durchführung von Schulungsmaßnahmen. Die Abgrenzung des energetischen Quartierskonzeptes beinhaltet einen Großteil des jetzigen Fördergebietes (mit Ausnahme u.a. des Bereiches Bauernhaus und angrenzende Flächen an der Tholeyer Straße und des östlichen Plangebietes).

Maßnahmen, die im Rahmen des energetischen Quartierskonzeptes benannt wurden, sind u.a. die Nutzung der Dachflächen für

die Nutzung erneuerbarer Energien, die Einrichtung eines Blockheizkraftwerkes, „Grüne Achse“ usw. Zum Thema Stadtentwicklung wurden insbesondere benannt:

- Leuchtturmprojekt energetische Sanierung Rathaus
- Umgestaltung von öffentlichen Räumen und Plätzen
- Nachverdichtung Poststraße 10-18
- Schaffung von Wegeverbindungen zwischen Pfarrgasse und Theelufer

Teilweise haben diese Maßnahmen auch Relevanz für das ISEK und werden entsprechend aufgegriffen.

Die einzelnen Fördermaßnahmen werden durch die Stadt Lebach koordiniert. Dabei wird sie bei Fragen und Entscheidungen unterstützt vom Zentrumsmanagement sowie von der Lenkungsgruppe. Die Betreuung der Maßnahmen im unmittelbaren Bahnhofsumfeldes, z.B. Bitscher Platz, erfolgte treuhänderisch von der Gesellschaft für Kommunalbauten in Saarbrücken.

Im Energetischen Quartierskonzept heißt es: „Die bisher genutzten Programme der KfW dienen ausschließlich der Projektförderung. Die Förderung von Einzelmaßnahmen kann daher nur über die Städtebauförderungsprogramme realisiert werden. Die Stadt Lebach hat für den Untersuchungsbe- reich des energetischen Quartierskonzepts ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgesetzt. Die Stadt wurde mit dem Sanierungsgebiet in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Über dieses Programm besteht die Möglichkeit neben öffentlichen auch private Maßnahmen zu fördern. Die Vergabe von Fördermitteln für private Maßnahmen sollte in einer Modernisierungsrichtlinie festgeschrieben werden.“

Im energetischen Quartierskonzept wird außerdem auf das KfW-Programm Nr. 432 hingewiesen. Dabei geht es um energetische Stadtsanierung in Form von Zuschüssen für

Quartierskonzepte und Sanierungsmanager. Zuschüsse werden dabei in der Höhe von 65 % der förderfähigen Kosten zur Erstellung von energetischen Konzepten (liegt bereits vor) und für die Leistung des Sanierungsmanagers gewährt. Empfänger können Kommunen und kommunale Unternehmen sein.

Weitere Fördermöglichkeiten, die relevant sein können, sind zum Beispiel die soziale Wohnraumförderung des Landes, von der Private profitieren können. U.a. gibt es hier die Möglichkeit, den Abbau baulicher Barrieren zugunsten von Wohnraum für Senioren oder Menschen mit Behinderung zu fördern. Eine umfängliche Auflistung ist im TeKo enthalten, auf die hiermit verwiesen wird.

2. Inhalte der Fortschreibung des ISEKs

2.1. Konkrete Ziele der Fortschreibung

Die Lebacher Innenstadt soll als funktionsgemischtes Zentrum (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, ÖPNV-Knotenpunkt) für die Stadt und für die Region gestärkt werden. Die drei funktionalen Bereiche sollen besser verknüpft und in ihrer Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. Dies soll Synergien schaffen und die Innenstadt stärken.

Grundlage für die Entwicklung ist das teilräumliche Entwicklungskonzept, abgeleitet aus dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO) mit den Zielen, die sich jeweils verschiedenen der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zugrunde liegen:

- Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Funktion Lebachs (u.a. Maßnah-

men in der Fußgängerzone zur Aufwertung und Belebung, gestalterische Maßnahmen am Bitscher Platz, Ergänzung eines Hotels westlich des Bitscher Platzes, Fußwegeverbindungen an der Theel, Parken im Bereich Stadthalle, usw.)

- Ausbau der Funktionsvielfalt im Zentrum, insbesondere der Wohnfunktion sowie der Vielfalt des Einzelhandels- und Gastronomieangebotes (u.a. Maßnahmen in der Fußgängerzone zur Aufwertung und Belebung (Wohn- und Arbeitsumfeldqualität))
- Gestalterische Aufwertung der Innenstadt, insbesondere durch Aufwertung der öffentlichen Räume und Verbesserung der Aufenthaltsqualität (u.a. Maßnahmen in der Fußgängerzone zur Aufwertung und Belebung, Maßnahmen im Straßenraum, s.o.)
- Verknüpfung der drei Teilbereiche der Innenstadt und Ausbildung funktionaler Schwerpunkte (u.a. Maßnahmen im Bereich der Marktstraße (Shared space), Parkplätze, usw.)
- Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes (u.a. Fußwegeverbindungen an der Theel)
- Stärkung von Mitwirkung und Kooperation (Maßnahme ohne Verortung).

Allen Zielen liegen somit konkrete Maßnahmen zugrunde, auf deren beabsichtigte Auswirkungen im Rahmen der Maßnahmenbeschreibung jeweils hingewiesen wird.

Hohe Priorität haben nach wie vor die Stärkung des Zentrums, die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung eines attraktiven Wegenetzes, die Behebung von Leerständen, die Umgestaltung und funktionale Neuausrichtung der Fußgängerzone sowie die Aktivierung und Einbindung lokaler Akteure. Hinzu kommen die Ziele einer gestalterischen Aufwertung, die u.a. bei den

hinzugekommenen Bereichen im Vordergrund stehen.

2.2. **Schwerpunktbereiche und deren wesentliche städtebauliche Probleme**

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEKs kann eine Aufteilung in folgende drei räumliche Schwerpunktbereiche beibehalten werden, die bereits das Teilräumliche Konzept identifiziert hatte:

- Bereich Fußgängerzone:
Es handelt sich dabei um ein überwiegend in den 1970er Jahren entstandenes Geschäftszentrum mit Fußgängerzone entlang der Straße „Am Markt“ mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie zentralen Infrastruktureinrichtungen (Rathaus, Bibliothek, Hallenbad, Polizei).

Die Fußgängerzone konnte die eigentliche Funktion, die eine Fußgängerzone erfüllen soll, vor dem Umbau nur bedingt erfüllen, da sie für Gastronomie und Geschäftsbetreibende nur bedingt attraktiv bis unattraktiv war. Ein typischer Trading-down-Effekt hatte sich entwickelt, ausgehend von einem umfangreichen Angebot mit entsprechend hoher Belebung und Attraktivität hin zu Leerständen bzw. dem Standort nicht angemessenen Unternutzungen und ausbleibender Kundschaft. Ein Imageverlust der Fußgängerzone ist die Gefahr, der mit Fortschreiten der negativen Entwicklung mit dem beschriebenen städtebaulichen Missstand gegenseitig verstärkt. Zurückgehende Umsätze bewirken nicht selten, dass notwendige Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz und bauliche Anpassungen an die Nachfrage ausbleiben, was die Gesamtwirkung ebenfalls zusätzlich verstärkt.

Initial-Maßnahmen der öffentlichen Hand waren hier dringend erforderlich, um der Entwicklung entgegenzutreten.

- Bereich Kirche/Markstraße/Pfarrgasse:
Dieser Bereich umfasst den historisch gewachsenen, kleinteiligen Stadtkern im Bereich der katholischen Kirche „Hl. Dreifaltigkeit und St. Marien“ (Marktstraße / Pfarrgasse) mit überwiegend kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie der Stadthalle und einem Kindergarten.

Auch hier sind Leerstände und gestalterische Defizite vorhanden, denen entgegengewirkt werden muss, zumal es sich um einen historischen Bereich mit zentralen Funktionen handelt.

Ein wesentlicher Handlungsansatz ergibt sich aus dem Vorhandensein der Stadthalle, der Kirche und der Nähe zu den Versorgungsfunktionen der Innenstadt: dies bedingt nämlich einen hohen Parkdruck, insbesondere bei Veranstaltungen, dem ein nicht ausreichendes Angebot an nutzungsnahen Stellplätzen gegenübersteht. Eine Optimierung ist daher erforderlich.

- Bereich Bitscher Platz / Poststraße:
Das Quartier befindet sich unweit des Bahnhofs als zentraler ÖPNV-Verknüpfungs- und neuer Versorgungsschwerpunkt mit auch großflächigem Einzelhandel und Geschäftshäusern.

Mit dem Umbau des Bitscher Platzes und dem Bau der Fußgängerbrücke über die Theel sind hier bereits wichtige Schritte zur Verbesserung umgesetzt worden, die sich insbesondere in der Belegung des Areals in den letzten Jahren widerspiegeln.

Die Fußgängerbrücke bedeutet eine erhebliche Verbesserung der Verbindung zwischen den Schwerpunktbereichen, wirkt sich aber auch darüber hinaus auf das weitere Umfeld aus, insbesondere weil der Bahnhof hier gelegen ist.

Die mit diesen Maßnahmen bereits begonnene Entwicklung gilt es jedoch nun weiter anzutreiben, indem weitere Maßnahmen umgesetzt werden (z.B. Gestaltungsmaßnahmen in der Poststraße, Hotel in Nachbarschaft des Bahnhofes).

Zur Verdeutlichung der Schwerpunktbereiche erfolgt eine zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung.

Die Schwerpunktbereiche werden ergänzt durch Maßnahmen, die angrenzend daran oder in den Zwischenbereichen der Schwerpunktbereiche innerhalb des Fördergebietes vorgesehen sind.

2.3. Maßnahmen

Zur Stärkung der Lebacher Innenstadt ist eine Vielzahl von Maßnahmen sinnvoll oder notwendig, die im Folgenden aufgelistet werden. Es erfolgt jeweils eine grobe Beschreibung der Maßnahme, der bezweckten Auswirkungen, ggf. auch der Auswirkungen in Wechselbeziehung zu anderen Maßnahmen, anderen Schwerpunktbereichen oder der weiteren Umgebung des Fördergebietes sowie im Rahmen der Evaluierung eine grobe Priorisierung bzw. eine Aussage zum Stand der Planung bzw. Umsetzung.

Aufbauend auf den Maßnahmen des Teilräumlichen Konzeptes werden alle das Plangebiet betreffenden Maßnahmen aufgelistet und beschrieben und in Bezug auf den Stand der Umsetzung und die weitere Relevanz für die künftige Entwicklung hinterfragt.

Sofern Maßnahmen ganz oder teilweise bereits umgesetzt wurden, wird dies angesprochen. Soweit aus derzeitiger Sicht erforderlich, werden weitere Maßnahmen ergänzt.

Die nachfolgenden Maßnahmen sind mit Priorisierung der Wichtigkeit in Bezug auf die drei Maßnahmenbereiche geordnet. Bezüglich der Kostenschätzung der Maßnahmen

des vorliegenden ISEK ist auf Kapitel 3 zu verweisen, welches eine Auflistung in tabellarischer Form enthält.

1 **Schwerpunktbereich Fußgängerzone**

Die städtebauliche Situation in der Fußgängerzone war aufgrund gestalterischer Defizite und aufgrund von Unternutzung oder Leerständen als Missstand zu bezeichnen. Aufgrund der Lage des Bereichs im städtebaulichen Kontext und der Abwärtsspirale, die bereits seit längerem festzustellen ist (Gestaltungsdefizite, Imageverlust, Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität, usw., s.o.) ist die Bedeutung dieses Missstandes umso größer gewesen. Die bestehende Fußgängerzone wurde in 2 Teilbereiche untergliedert (Fußgängerzone und Rathausplatz) und stellt einen der Schwerpunktbereiche im ISEK dar.

Zwischenzeitlich wurde die Neugestaltung der Fußgängerzone weitgehend fertiggestellt. Damit ist der öffentliche Raum deutlich attraktiviert worden und damit ein wichtiger Schritt getan, um das Zentrum von Lebach seiner Bedeutung im Stadtgefüge gemäß zu entwickeln. Maßnahmen im privaten Bereich und teilweise auch an den öffentlichen Gebäuden müssen folgen.

Die Planungen für den Bereich Rathausplatz sind abgeschlossen. Die Maßnahme befindet sich kurz vor der Umsetzung.

Die im Folgenden benannten Maßnahmen sind wichtige Teilmaßnahmen in diesem Kontext. Diese waren bereits im TeKo enthalten, waren dort aber in Teilmaßnahmen aufgegliedert (z.B. Begrünung der Fußgängerzone, Möblierung, usw.). Diese Unterteilung wurde nicht übernommen, da sowohl Planung als auch Bau im Zusammenhang erfolgen.

Sehr wichtig, allerdings mit den Mitteln der öffentlichen Hand nur bedingt bis gar nicht steuerbar, sind Maßnahmen, die die privaten Gebäude betreffen. Abgesehen von der

Nutzung der Gebäude sind auch hier gestalterische Defizite feststellbar, die für den Bedeutungs- und Imageverlust des Gesamtareals mit ausschlaggebend sind.

Dass die Siedlungsstruktur hier die Gestaltungssprache der 70er Jahre widerspiegelt, muss für eine dringend erforderliche Aufwertung nicht zwangsläufig ein unüberwindbares Problem darstellen. Gestalterische Aufwertungen der Gebäude und des öffentlichen Raumes können eine erhebliche Qualitätssteigerung im Umfeld bewirken, die den Standort auch für Geschäfte und Gastronomie wieder attraktiver macht und damit auch die Bereitschaft zu privaten Investitionen erhöht.

Als Nutzungen entlang der Fußgängerzone kommen neben den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie Rathaus und Hallenbad, die mit Publikumsverkehr verbunden und daher als Chance zu verstehen sind im Wesentlichen folgende Nutzungen in Frage:

- Gastronomie ist geeignet, einen Standort auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben. Daher ist die Stärkung der vorhandenen bzw. die Ansiedlung weiterer Gastronomiebetriebe ein Ziel für die Fußgängerzone.
- Ebenso wichtig sind Läden und zwar möglichst solche, die hinsichtlich ihrer Branchen und ihres Verkaufsangebotes eine Erhöhung der Publikumsfrequenz bewirken. Eine Erhöhung der Publikumsfrequenz kann z.B. auch mit einem Ärztehaus o.ä. erreicht werden. Die Lage im innerstädtischen Bereich, die Barrierefreiheit und die Anbindung an den ÖPNV sind Gründe, die ebenfalls dafürsprechen würden.
- Darüber hinaus sollte insbesondere von den Privaten eine Stärkung der Wohnqualität bzw. der Funktion Wohnen in den Obergeschossen der Gebäude anvisiert

werden. Dies sollte nur auf die Obergeschosse zielen, da eine Wohnnutzung im Erdgeschoss in einem Bereich wie der Fußgängerzone nicht sinnvoll ist.

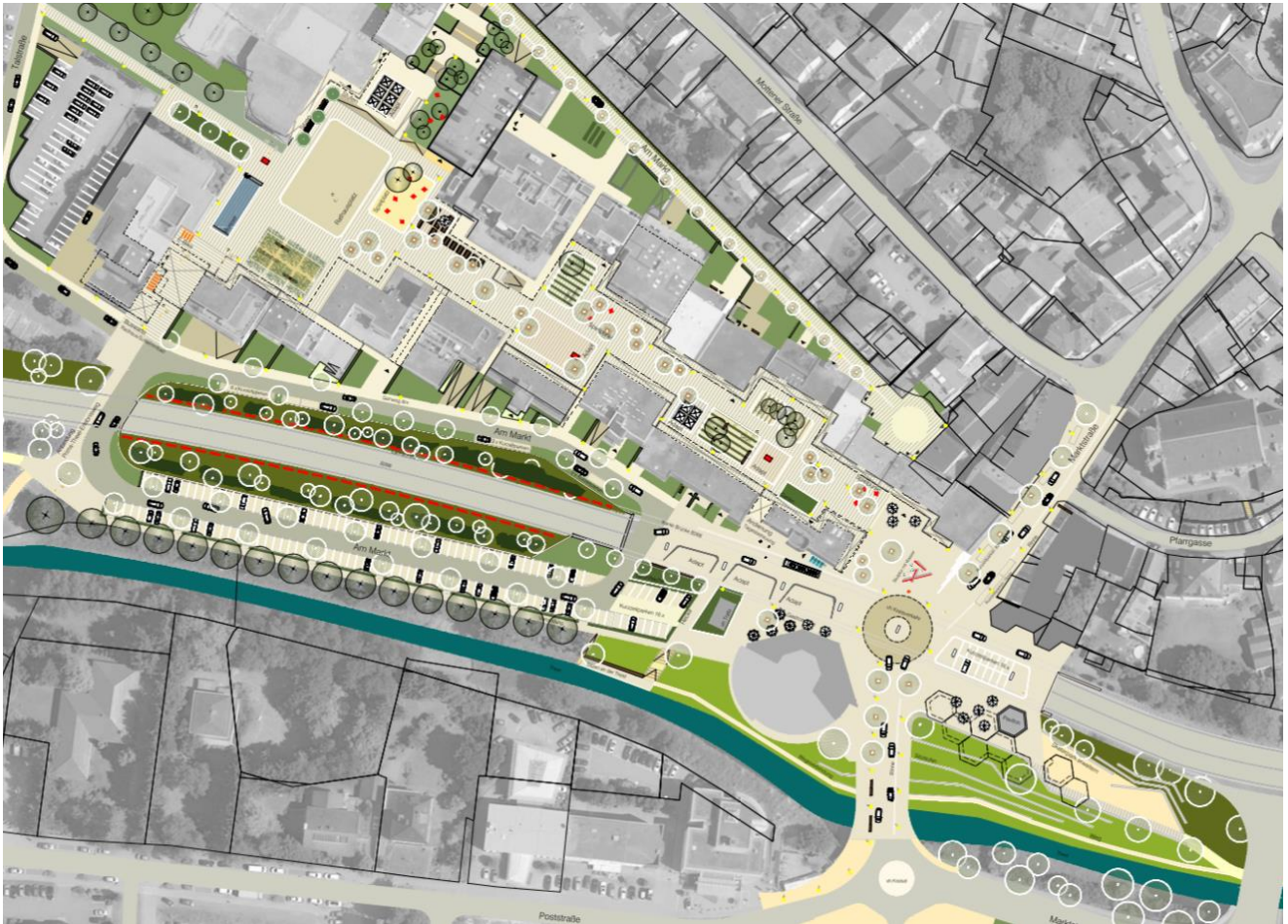
Für die Fußgängerzone ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1969 vorhanden, der für die Randbebauung ein Kerngebiet darstellt⁴. Grundlage ist die BauNVO von 1968 und die in der damaligen Fassung gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen. Wohnungen können ab einem im Bebauungsplan zu bestimmenden Geschoss zugelassen werden, wovon aber der vorliegende Bebauungsplan keinen Gebrauch macht.



Auszug Bebauungsplan

Um die Wohnfunktion zu stärken und auch darüber hinaus von den Regelungsmöglichkeiten zu profitieren, die dem Bauplanungsrecht heutzutage gegeben sind (z.B. auch in Bezug auf Gestaltung, erneuerbare Energien, usw.), sollte in Erwägung gezogen werden, eine Änderung des vorhandenen Baurechtes vorzunehmen. Es könnte zum Beispiel auch darüber nachgedacht werden, ein urbanes Gebiet festzusetzen, mit dem das Wohnen und gleichzeitig Einzelhandel, Gastronomie usw. in gewünschter Ausprägung entwickelt werden könnten.

⁴ Der Bebauungsplan „Unterste Wiese“ von 1969: umfasste im Wesentlichen den Bereich der Fußgängerzone mit Randbebauung (Kerngebiet), Erschließung, Marktstraße, Parkplätze; er wurde.
Der Bebauungsplan „Unterste Wiese Erweiterung“ von 1978: umfasste im Wesentlichen die wabenförmige Bebauung östlich der Marktstraße sowie Grünflächen und Erschließungsflächen



Ernst + Partner, Konzept Fußgängerzone, Stand 10/2017

Der Vollständigkeit halber sei darauf verwiesen, dass auch für den Bereich östlich der Marktstraße ein Bebauungsplan besteht, in dem ein Kerngebiet und eine auf die realisierte Wabenform abzielende Bebaubarkeit festgesetzt wurden. Dieser stammt aus den 70er Jahren. Sollte ein Bebauungsplan für die Fußgängerzone aufgestellt werden, sollte darüber nachgedacht werden, auch diesen Bereich mit in den Geltungsbereich aufzunehmen.

Im Folgenden aufgeführt sind insbesondere die Teilmaßnahmen im Bereich der Fußgängerzone, die die öffentliche Hand betreffen. Dazu gehören:

1-1 Gestalterische und funktionale Erneuerung des öffentlichen Raumes der Fußgängerzone

Dazu gehören Teilaspekte, die im ursprüng-

lichen TeKo getrennt wurden nach Bodenbelag, Wasserfläche, Begrünung, usw. Diese Trennung wird nicht beibehalten, da die betreffenden Maßnahmen Teil der gestalterischen und funktionalen Aufwertung im Rahmen der Gesamtmaßnahme sind und im Übrigen zwischenzeitlich für den Bereich der Fußgängerzone weitestgehend abgeschlossen sind.

Der Kreuzungsbereich unter der aufgeständerten Bundesstraße wurde zu einem sog. Mini-Kreisel umgestaltet, um den Verkehrsfluss zu verbessern und die Verkehrsführung übersichtlicher zu gestalten. Die Kreuzung ist die Schnittstelle zwischen Bahnhofsumfeld, historischem Stadtkern und Fußgängerzone und daher von großer Bedeutung, gerade wenn es um die Vernetzung der Schwerpunktbereiche geht.

Der Kreuzungsbereich wurde im Rahmen des Uferparks komplett umgestaltet.

Städtische Grünstrukturen sind wichtig für ökologische Komponenten, wie Luft und Boden sowie für den Artenreichtum von Flora und Fauna. Sie fördern die Gesundheit und den sozialen Zusammenhalt der Menschen und steigern die Lebensqualität in der Stadt sowohl für die Wohn- wie auch die Arbeitsbevölkerung.

Die Fußgängerzone wurde deswegen im Rahmen der Umgestaltung durch Baum- und Strauchpflanzungen aufgewertet und belebt.

Gerade für das Umweltpotential Klimaschutz und Klimaanpassung ist die Bepflanzung von besonderer Bedeutung. Das Kleinklima kann durch eine Bepflanzung deutlich positiv beeinflusst werden.

Aber auch die Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist von großer Bedeutung für die Belebung der Fußgängerzone und damit für die Attraktivität für Läden und Gastronomie womit die Maßnahme letztlich auch der Stärkung der Versorgungsfunktion in der Innenstadt dienen kann.

Die Errichtung eines Bouleplatzes ist Teil des Konzeptes für den Rathausplatz, welches vom Büro Ernst + Partner erarbeitet worden ist. Der Bouleplatz dient der Belebung des öffentlichen Raumes. Ein differenziertes Betätigungsangebot für eine vielfältige Nutzerschicht der Fußgängerzone, erhöht die Aufenthaltsqualität und die Verweildauer im Zentrum der Lebacher Innenstadt.

Der öffentliche Raum wird im Bereich der Fußgängerzone auch durch Wasserflächen belebt. Hierdurch kann zum einen die Aufenthaltsqualität gesteigert werden, zum anderen haben Wasserflächen in der überwiegend versiegelten Fußgängerzone auch positive mikroklimatische Effekte für die städtische Umgebung.

Die Maßnahmen zur Aufwertung der Fußgängerzone sind zwischenzeitlich weitestgehend abgeschlossen. Da sie einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Maßnahmen in der Innenstadt ist, ist ihre Fortführung von hoher Priorität. Dies betrifft insbesondere die Umgestaltung des Rathausplatzes.

Stand der Umsetzung: Die Maßnahme besitzt eine hohe Priorität. Die Umsetzung Bereich Fußgängerzone ist weitgehend fertiggestellt. Die Planungen für den Rathausplatz sind abgeschlossen und stehen kurz vor der Umsetzung.

1-2 Aufwertung Tiefgarage

Am Rathaus befindet sich eine Tiefgarage, die westlich an das Gebäude angrenzt und deren Dach ebenfalls beparkt wird

Da diese jedoch aufgrund Ihrer Gestaltung und Beleuchtung wenig Anreize zur Nutzung setzt, weicht ein Großteil der PKW auf die oberirdisch angelegten Stellplätze auf der Dachfläche aus. Durch eine qualitative Aufwertung der Tiefgarage (mit adäquater Beleuchtung) könnten PKW unter die Erde verlagert werden. Der öffentliche Raum der Innenstadt wäre somit weniger vom ruhenden Verkehr geprägt.

Die Fläche auf dem Dach über der Tiefgarage sollte dennoch vorrangig für den ruhenden Verkehr vorgehalten und nicht umgenutzt werden, da auf diese Weise der erforderliche innenstadtnahe Raum für Parkplätze angeboten werden kann, wohingegen er an anderer Stelle (z.B. vor dem Hallenbad), wo eine alternative Nutzung des Freiraumes erforderlich ist, stattdessen entfallen kann.

Daher sollte auch das Dach der Tiefgarage und die dortige Parkfläche eine gestalterische Aufwertung erfolgen.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die

Maßnahme noch nicht umgesetzt bzw. planerisch angegangen. Die Maßnahme hat eine mittlere Priorität.

1-3 Lichtkonzept für die Fußgängerzone

Durch ein Lichtkonzept kann das abendliche Erscheinungsbild der Innenstadt verbessert werden. Stadtbildprägende Gebäude können durch das Gestaltungsmerkmal „Licht“ zusätzlich akzentuiert und in Szene gesetzt werden, was mittelfristig mit einer gestalterischen Überarbeitung der Bestandsgebäude einher gehen sollte. Neben der gestalterischen Bedeutung soll insbesondere auch die Sicherheit im Plangebiet verbessert werden. Schlecht ausgeleuchtete Bereiche können sich zu sogenannten „Angsträumen“ entwickeln. Im Rahmen des Lichtkonzeptes können solche Orte frühzeitig identifiziert werden, und geeignete Maßnahmen erarbeitet werden.

Wichtig ist, dass ein einheitliches Lichtkonzept für die Innenstadt zugrunde gelegt wird, dieses also nicht nur auf die Fußgängerzone beschränkt bleibt, was zwischenzeitlich erfolgt ist.

Zusätzlich führt der Einsatz von Leuchtmitteln auf dem aktuellen Stand der Technik zu einem geringeren Energieverbrauch, ist damit klimarelevant und reduziert somit auch die laufenden Kosten für die öffentliche Hand. Eine streulicharme Beleuchtung wirkt sich zudem weniger negativ auf Insekten aus, welche durch die künstliche Beleuchtung in ihrem Verhalten beeinflusst werden.

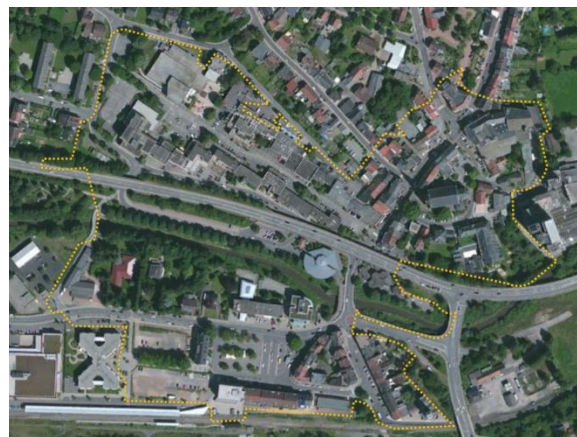
Mit einer modernen Beleuchtung kann die Stadt positiven Einfluss auf die Energie- und CO₂-Bilanz nehmen. Somit kann diese Maßnahme sich positiv auf die Stadtgestalt, die Nutzungsmöglichkeiten, soziale Aspekte

und den Klimaschutz auswirken und insgesamt zur Steigerung der Attraktivität mit den genannten Wechselwirkungen beitragen.

Das Lichtkonzept führt zu einer deutlichen gestalterischen Aufwertung und bewirkt damit auch eine erhebliche Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität.

Indem die Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit der Nutzung des öffentlichen Raumes verbessert werden, erfüllt die Maßnahme, die Teil der Gesamtmaßnahme Fußgängerzone ist (s.o.), insbesondere auch soziale Funktionen, da die Voraussetzungen für die Funktion als Begegnungsraum verbessert werden kann.

Der „Masterplan Licht“⁵ für die Innenstadt liegt vor und befindet sich in der Umsetzung, so im Bereich der Fußgängerzone. Sein Umfang entspricht dem des ursprünglichen Fördergebietes.



Plangebiet Lichtmasterplan Lebach

Stand der Umsetzung: Das Lichtkonzept liegt vor. Im Bereich der Fußgängerzone befindet sich die Maßnahme in Umsetzung. Im weiteren Innenstadtbereich soll das Lichtkonzept ebenfalls umgesetzt werden.

1-4 Dachbegrünungen

Neben einer ästhetischen und stadtgestalte-

⁵ Tobias Link Lichtplanung/Produktdesign, Lichtmasterplan Lebach, liegt vor und befindet sich im Bereich der Fußgängerzone in der Umsetzung

rischen Aufwertung bieten Dachbegrünungen eine Vielzahl von Vorteilen für das jeweilige Gebäude, aber auch für die umgebende Bebauung und den öffentlichen Raum. So werden durch eine extensive Begrünung auf Dachflächen Temperatureinflüsse auf das Gebäude minimiert. Bei hohen Temperaturen wirkt die Begrünung kühlend, im Winter wirkt die Substratschicht als Wärmedämmung, sodass auch Energiekosten eingespart werden können. Luftschadstoffe und Feinstaub werden durch die Bepflanzung gefiltert und Niederschlagswasser wird länger zurückgehalten, sodass auch die Kanalisation entlastet wird. Dachbegrünungen entfalten somit nicht nur gestalterisch positive Wirkungen, sondern wirken sich auch positiv auf ökologische Belange, insbesondere auch auf den Klimaschutz und die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus.

Besonders die Dachflächen der Gebäude der Fußgängerzone eignen sich aufgrund der Flachdächer für Bepflanzungen. Bevor diese Maßnahme umgesetzt wird, sollten die Dachflächen auf ihre statische Eignung geprüft werden. Für die Gebäude mit anderen Dachformen wie z.B. einem Satteldach werden Fassadenbegrünungen vorgeschlagen. Bei Fassadenbegrünungen ist die Pflanzenauswahl, welche sich nach den Standortbedingungen und Beschaffenheit der zu begründenden Fläche (Himmelsrichtung, Lichtverhältnisse, Höhe) richtet, ein wichtiges Kriterium, das mehr noch als Dachbegrünungen auch gestalterisch auf den öffentlichen Raum wirkt. Die Umsetzung soll unter Beachtung städtebaulicher, denkmalrechtlicher und ortsbildprägender Gegebenheiten erfolgen.

Dachbegrünungen können je nach Gebäude mitunter auch mit zusätzlichen Nutzflächen einhergehen (Dachgärten, Aufenthaltsflächen), die sich positiv auf die Wohn- und Arbeitsumfeldqualität auswirken können.

Da es sich bei der überwiegenden Zahl der

an die Fußgängerzone angrenzenden Gebäude um Privatgebäude handelt, ist die Umsetzung der Maßnahme von privaten Initiativen abhängig. Im Zuge einer bauleitplanerischen Überplanung der Fläche können entsprechende Festsetzungen getroffen werden (s.o.), wobei es jedoch sorgsam abzuwägen ist, ob den privaten Hauseigentümern diesbezüglich zwingende Festsetzungen, die Hauptgebäude betreffen, zugemutet werden können. Überdies würden solche Festsetzungen auch erst dann zum Tragen kommen, wenn Neu- oder Umbauten erfolgen. Es bleibt den Privaten überlassen, ob sie solche Maßnahmen vornehmen.

Möglicherweise wird es in Zukunft Gesetzesänderungen geben, die diesbezüglich Maßnahmen oder Festsetzungen forcieren.

Wichtiges Instrument sind in diesem Zusammenhang Modernisierungsrichtlinien (siehe Maßnahmen ohne konkreten Flächenbezug). Die Fußgängerzone erhält ein eigenes Förderprogramm für Gründächer.

Anders sieht es in Bezug auf öffentliche Gebäude aus, wo Dachbegrünungen unbedingt vorgesehen werden sollen, sobald Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden angegangen werden.

Die Maßnahme ist insofern in Bezug auf öffentliche und private Gebäude zu sehen.

Alternativ oder ergänzend zu Dachbegrünungen können auch Solaranlagen auf Dachflächen vorgesehen werden, wenn gestalterische Gründe nicht entgegenstehen bzw. die Nutzbarkeit als Dachgarten nicht beschränkt wird.

Auch Fassadenbegrünungen können wichtige Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes und der gestalterischen Aufwertung sein, ersetzen aber nicht bauliche Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden.

Im Rahmen der Konzeption für die Fußgängerzone von Ernst + Partner wurde ein Katalog erarbeitet, der aufzeigt, welche Bepflanzungsmöglichkeiten denkbar sind. Stichwort ist hier u.a. auch Urban Gardening. Der Stadtrat hat das Gestaltungshandbuch und die Modernisierungsrichtlinie beschlossen.

Stand der Umsetzung: Die Maßnahme hat vergleichsweise eine mittlere bis hohe Priorität, kann jedoch dann eine hohe Priorität erlangen. Derzeit werden drei Flachdächer am Rathaus saniert, davon werden zwei Dachflächen begrünt, auf einer wird eine PV-Anlage errichtet.

1-5 Energetische Sanierung

Für den Innenstadtbereich der Stadt Lebach wurde 2018 ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept erarbeitet. In dem Konzept werden der bauliche Bestand des Untersuchungsraumes analysiert und energetische Entwicklungspotentiale aufgezeigt. Für die Gebäude entlang der Fußgängerzone wird zumeist ein hoher bis mittlerer Sanierungsbedarf festgestellt.

Neben den Zielformulierungen wurden außerdem konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen ausformuliert, wie eine energetische Sanierung der Innenstadt perspektivisch erfolgen kann. Die Erkenntnisse und Maßnahmen des Energetischen Quartierskonzeptes sollen weiterverfolgt und umgesetzt werden.

Auch hier gilt, dass die Maßnahme getrennt in öffentliche und private Gebäude zu betrachten ist.

Aussagen werden nicht nur für die Randbebauung der Fußgängerzone, sondern auch darüberhinausgehend getroffen. Im Konzept wird auch der jeweilige energetische Sanierungsbedarf der Gebäude festgestellt.

Das energetische Quartierskonzept liegt bereits vor. Die Maßnahmen zielen somit auf die Umsetzung der dort identifizierten Maßnahmen, insbesondere an den öffentlichen Gebäuden. Das Konzept beinhaltet eine Detailuntersuchung für das Rathaus.

U.a. trifft das energetische Quartierskonzept auch Aussagen in Bezug auf Möglichkeiten einer Nahwärmeversorgung. Diesbezüglich wird auf die dortigen Inhalte verwiesen.

In dem Konzept werden außerdem Fördermöglichkeiten thematisiert. Im Rahmen der Konzepterarbeitung gab es Informationsveranstaltungen für Private.

Stand der Umsetzung: Bisher wurden die Maßnahmen, die sich aus dem Konzept ergeben und die auf die öffentlichen Gebäude zielen, noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine hohe Priorität.

1-6 Verbesserung im Bereich des ÖPNV

Der Bereich der Fußgängerzone muss mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sein. Dies mindert den ohnehin hohen Parkdruck im Innenstadtbereich und verbessert die Erreichbarkeit des zentralen Versorgungskernes. Insbesondere öffentlichen Einrichtungen wie dem Rathaus oder dem Hallenbad, aber auch den gewerblichen und gastronomischen Angeboten kommt eine bessere Anbindung zu Gute. Gleichzeitig trägt der Ausbau des ÖPNV-Netzes zur Stärkung einer umweltfreundlichen und stadtverträglichen Mobilität bei und leistet somit einen wichtigen Beitrag zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung.

Wie andere Maßnahmen, die vorgesehen sind, soll auch diese Maßnahme dazu beitragen, die Fußgängerzone zu attraktivieren. Indem sie für Besucher und Kunden attraktiver wird, steigt auch ihre Attraktivität für Gastronomie und Einzelhandel. Die Verbesserung der ÖPNV-Anbindung trägt somit

dazu bei, das Zentrum zu stärken. Eine Förderung des ÖPNV-Verkehrs dient insbesondere auch dem Klimaschutz.

Die Maßnahme ist nicht nur mit der Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle getan. Vielmehr erfordert dies eine Änderung im Linienfahrplan. Dies wird mit einem erhöhten Abstimmungsaufwand verbunden sein, der aber durch die genannten positiven Wirkungen gerechtfertigt sein wird.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine hohe Priorität, wird sich aber aufteilen in ggf. ergänzende Haltestellen und Taktung der Fahrpläne (erhöhter Abstimmungsbedarf).

1-7 Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

Im Themenfeld neuer und nachhaltiger Mobilitätsformen ist es ein zentrales Anliegen, zeitgemäße Infrastrukturen bereit zu stellen. An zentraler Stelle im Siedlungsbereich, an öffentlichen Einrichtungen und zentralen ÖPNV-Knotenpunkten ist die Bereitstellung von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge erstrebenswert. Nur mit einer attraktiven und intakten Infrastruktur können Elektro- oder Hybrid-Fahrzeuge eine realistische Alternative zu konventionellen Antriebstechniken darstellen.

Die Ladensäulen müssen dort vorgesehen werden, wo ein Anfahren und Parken seitens der Öffentlichkeit möglich ist. In Frage kommt insbesondere der Bereich westlich des Rathauses oder der Parkplatz unterhalb der Brücke der B268. Im Bereich des Bahnhofes sind Ladesäulen bereits vorhanden.

Eine Förderung der E-Mobilität dient insbesondere auch dem Ziel des Klimaschutzes.

Sinnvoll sind überdies auch Ladestationen für E-Bikes. Aufgrund der leichteren Anfahrbarkeit können diese auch im Bereich der Fußgängerzone o.ä. untergebracht werden.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme angrenzend an die Fußgängerzone noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine hohe bis mittlere Priorität. Eine Ladestation für E-Bikes wurde in der Fußgängerzone vorgesehen.

2 Bereich Kirche (Markstraße /Pfarrgasse)

Das Umfeld der Kirche ist ein Schwerpunktbereich, in dem Maßnahmen vorgesehen sind, die zur Aufwertung und teilweise zur funktionalen Neuordnung dienen werden.

An oberster Stelle steht die Neuordnung des öffentlichen Raumes, an den teilweise entgegenstehende Anforderungen gestellt werden, die im Rahmen der Planung in Einklang miteinander gebracht werden müssen.

Bedingt durch die Nähe zum Versorgungszentrum und dem Vorhandensein publikumsintensiver Einrichtungen wie der katholischen Kirche und der Stadthalle, ergibt sich temporär ein hoher Parkdruck. Aufgrund der Nähe zu den Läden und Dienstleistungen insbesondere in der Fußgängerzone besteht ein ständiger Parkdruck, der mit Attraktivierung der Fußgängerzone noch steigen kann.

Der Stadtrand um die Kirche ist ein alter gewachsener Siedlungsbereich, dem eine entsprechende Bedeutung im Siedlungszusammenhang zukommt. Es ergeben sich daher hohe Anforderungen an die Ortsbildqualität.

Der Bereich wird gemischt genutzt: neben öffentlichen Einrichtungen gibt es Wohnen, Handel, Dienstleistungen und Gewerbe. Diesem Nutzungsmix muss eine spätere Planung des öffentlichen Raumes gerecht werden. Es ist zu prüfen, ob bei der Planung des öffentlichen Raumes u.a. auch die Erschließung des östlich gelegenen Mühlenbetriebes berücksichtigt werden muss (z.B. Schleppkurven).

Dieser an den Schwerpunktbereich angrenzende Betrieb stellt eine am Stadtrand gewachsene Struktur dar, die allein schon bedingt durch die Höhe der Silos ortsbildprägend ist. Diese dominante Wirkung ist zwar grundsätzlich stadtgestalterisch nicht förderlich. Der Betrieb stellt jedoch eine gesunde, gewerbliche Nutzung dar, die von der optischen Wirkung abgesehen positiv für die Stadt ist.

Es ist nicht davon auszugehen, dass an der optischen Wirkung der Kubaturen etwas Wesentliches zu verändern ist, solange die Nutzung besteht. Daher wird aus diesem Umstand keine Maßnahme abgeleitet. Auch während des Bestehens der Nutzung besteht lediglich die Möglichkeit durch private, z.B. die Fassade betreffende Maßnahmen hier Einfluss zu nehmen. Dies ist ein wichtiges Ziel für die Gesamtstadt.

Aufgrund der Höhe sind die Silos grundsätzlich als Werbeträger interessant, was aber aufgrund ihrer Wirkung im Stadtbild ein sehr sensibles Thema ist. Es muss daher sichergestellt sein, dass nicht z.B. durch Werbeflächen eine negative Wirkung entfaltet wird. Die Stadt verfügt bereits über eine Werbeanlagensatzung, die dem entgegenwirken soll.

2-1 Gestalterische und funktionale Erneuerung des öffentlichen Raumes der Pfarrgasse

Die Pfarrgasse als zentrale Straße im Lebacher Altstadtbereich soll einer umfassenden gestalterischen Aufwertung unterzogen werden. Vor allem nach der Aufwertung der Fußgängerzone können die positiven städtebaulichen Intentionen dieser Maßnahme aufgegriffen und in ihrer Wirkung für die gesamte Lebacher Innenstadt verstärkt werden. Durch Gestaltungselemente wie Pflasterung, Beleuchtung, Beschilderung und Begrünung wird die kleinteilige Struktur dieses Entwicklungsschwerpunktes umgesetzt. Ein ansprechender öffentlicher Raum in Verbindung mit den ortsbildprägenden städtebaulichen Dominanten entwickelt sich zu einem

insbesondere für Fußgänger attraktiven Stadtraum. Von der Aufwertung des öffentlichen Raumes profitiert auch die Wohn- und Arbeitsumfeldqualität.

Aufgrund des hohen Parkdrucks sind Parkplätze in diesem Bereich wichtig. Parkplätze der Pfarrgasse und deren Gestaltung müssen Teil der Planung des öffentlichen Raumes sein. Die Flächenverfügbarkeit für weitere Parkplätze im größeren Umfang, die der Stadthalle dienen, ist im Nahbereich derzeit nicht gegeben. Es muss daher in jedem Fall auch auf die vorhandenen Parkplätze im näheren Umfeld (z.B. Tholeyer Straße) zurückgegriffen werden.

Die Stadthalle ist ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Lebens in Lebach. Die bauliche Eingangssituation ist attraktiv, zumal ein historisches Bestandsgebäude in das bauliche Konzept miteinbezogen wurde.

Eine Vorfläche, die vor dem Eingang erforderlich ist, ist zwar vorhanden, bedarf jedoch vor allem gestalterisch einer Aufwertung, damit sie der Bedeutung als Entree für diesen wichtigen Ort der Kultur gerecht werden kann. Sinnvoll ist es, die Überplanung dieser Fläche im Zusammenhang mit einer Gestaltung des Straßenraumes zu sehen.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht geplant oder umgesetzt. Die Maßnahme hat eine mittlere Priorität.

2-2 Beleuchtung öffentlicher Raum (Lichtkonzept)

Siehe auch Maßnahme 1.3.

Durch ein Beleuchtungskonzept kann das abendliche Erscheinungsbild in der Marktstraße/Pfarrgasse verbessert werden, ähnlich wie dies in der Fußgängerzone erfolgt. Stadtbildprägende Gebäude können durch das Gestaltungsmerkmal „Licht“ zusätzlich akzentuiert und in Szene gesetzt werden.

Neben der gestalterischen Bedeutung, sollen aber auch die Sicherheit im Plangebiet verbessert werden („Angsträume“), s.o.

Die Erstellung des Lichtkonzeptes auch für diesen Bereich ist mit dem Konzept für die Fußgängerzone zu sehen, da eine homogene, aufeinander abgestimmte Konzeption für die gesamte Innenstadt Ziel ist.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine mittlere Priorität und steht in Zusammenhang mit der Gesamtplanung für den Straßenraum in diesem Bereich.

2-3 Umsetzung eines Shared-Space-Konzeptes in der Marktstraße

Shared-Space zielt darauf ab, den Straßenraum städtebaulich aufzuwerten, die Ansprüche aller Nutzergruppen (Kfz-Verkehr, Fuß- und Radverkehr, ÖPNV, Lieferverkehr, Personen mit Mobilitätseinschränkungen, Rettungsdienste) angemessen zu berücksichtigen, die Funktionalität der Straße über die reine Verkehrsfunktion hinaus zu stärken (Aufenthalt, Kommunikation, Wohnen, Einkaufen) und die Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer zu verbessern.

Erreicht werden soll dies durch die Schaffung selbsterklärender, „aufgeräumter“ Straßenräume. Im Gegensatz zur Verkehrsberuhigung von Erschließungsstraßen der 70er und 80er Jahre soll Shared-Space vor allem ein städtebaulich-soziologisch geprägter Ansatz sein. Nach Umgestaltung eines Straßenraumes im Sinne von Shared-Space soll die „soziale“ Interaktion von Verkehrsteilnehmern Verkehrsregeln mit Ausnahme des Rechtsfahrgebots und der Rechts-vor-Links-Regel weitgehend überflüssig machen.

In der Lebacher Innenstadt soll dieses Konzept im Verlauf der Marktstraße umgesetzt werden. Die verkehrsreiche Straße bildet

eine verkehrliche Nord-Süd-Achse und verläuft direkt zwischen der Fußgängerzone und dem Entwicklungsschwerpunkt an der Katholischen Kirche. Neben der Regulierung und Entschleunigung des Verkehrs auf der Marktstraße, soll somit auch die Erreichbarkeit und die Verknüpfung der beiden Entwicklungsbereiche durch den Fuß- und Radverkehr gefördert werden.

Bei der Planung eines Shared-Space-Konzeptes ist auf eine adäquate Anbindung, bzw. einen gestalterisch angemessenen Übergang zur Fußgängerzone zu achten.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens⁶ wurde die Frage der Einrichtung einer Shared-Space-Zone im Bereich Marktstraße/Am Markt untersucht. Die Machbarkeit wurde verkehrstechnisch bestätigt. Ziel ist die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches.

Im Zuge der weiteren Planung wird darauf zu achten sein, dass ein adäquater Übergang zu den Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Fußgängerzone geschaffen wird.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme im Bereich der Marktstraße baulich noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine mittlere Priorität. Der Minikreisel ist bereits umgesetzt.

2-4 Umgestaltung ehem. Bauernhaus und angrenzende Parkplätze

Ein altes Bauernhaus in der Trierer Straße ist in das Fördergebiet mit aufgenommen worden, da es u.a. aufgrund seiner Lage eine wichtige Bedeutung im Stadtgefüge spielen kann (außerhalb des eigentlichen Schwerpunktbereiches aber daran angrenzend).

Die vorhandenen Parkplätze an der

⁶ Brilon, Bondzio, Weiser, Verkehrsgutachten zur Einrichtung einer Shared-Space-Zone in Lebach, Bochum, 2017

Tholeyer Straße sind ebenfalls im Fördergebiet eingeschlossen. Die Nutzung ist bereits vorhanden, ggf. ist aber zu prüfen, inwieweit eine Neuordnung eine Optimierung bewirken kann und eine gestalterische Aufwertung erreicht werden kann.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine niedrige Priorität.

2-5 Einrichtung eines Parkleitsystems

Ein großes Angebot, aber auch eine hohe Auslastung von Parkangeboten im innerstädtischen Bereich führt zu zusätzlichem Parksuchverkehr. Durch die Einrichtung eines Parkleitsystems für die Lebacher Innenstadt kann der Individualverkehr effizient zu geeigneten Parkflächen geleitet und die Auslastung der Stellplätze gesteuert werden.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine mittlere Priorität.

2-6 Schaffung einer Wegeverbindung zur Theel

Derzeit lässt sich eine konkrete Möglichkeit zur Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Pfarrgasse und neuem Theel-Begleitweg nicht verorten. Es wäre dennoch wünschenswert, wenn eine solche Verbindung entstehen könnte, umso mehr, wenn die projektierte Wegeführung entlang der Theel in Richtung Eppelborn geschaffen ist. Mit dieser Maßnahme ist die Prüfung auf Verfügbarkeit, ggf. ein Flächenankauf, Planung und Umsetzung der Maßnahme verbunden. Ggf. wird ein Flächenerwerb notwendig.

Der Weg verläuft teilweise im Überschwemmungsgebiet der Theel. Dies ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine geringe Priorität.

3 Bereich Theel /Parkplatz südlich B 268

Die hier beschriebenen Maßnahmen liegen teilweise nicht innerhalb eines Maßnahmenbereiches, sind zu diesen jedoch unmittelbar benachbart und zur funktionalen Verbindung oder Ergänzung teilweise erforderlich.

3-1 Radwegeverbindung zwischen Lebach und Eppelborn entlang der Theel

Ein wesentliches Element für eine hohe Qualität der überörtlichen Radverkehrsverbindung ist die Projektierung eines eigenständig verlaufenden Radweges in Richtung Eppelborn. Der Weg soll Radfahrer von Eppelborn kommend, parallel zum Verlauf der Theel führen.

Fußgänger und Radfahrer können in Lebach somit insbesondere den Verlauf des Fließgewässers und dessen naturnahe Umgebungsgestaltung besser wahrnehmen. Gleichzeitig ist eine schnelle Erreichbarkeit der Fußgängerzone, dem Innenstadtbereich um die katholische Kirche und des Verkehrsknotenpunktes am Bahnhof sichergestellt. Die Maßnahme ist in Verbindung mit 2-6 zu sehen.

Der Weg liegt im Überschwemmungsgebiet der Theel. Dies ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Stand der Umsetzung: Die Maßnahme befindet sich derzeit in der Planung durch den LfS.

3-2 Errichtung Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Fußgängerbrücke und Poststraße/Brücke

Um dem Ziel der Verknüpfung der Bereiche um den Bitscher Platz und der Fußgängerzone näher zu kommen, ist neben der bereits erfolgten Errichtung der neuen Fußgängerbrücke auch eine attraktive Zuwegung für Fußgänger und Fahrradfahrer erforderlich.

Die Fußwegeverbindung ist bereits vorhanden.

Auf die Bedeutung dieser Maßnahme für die Verbindung angrenzender Bereiche mit der Innenstadt wird an anderer Stelle dieses Berichtes hingewiesen. Insbesondere die Grundschule und das BBZ können von der Brücke und der Weiterführung des Weges profitieren, da eine kurze Verbindung dieses nördlichen Bereiches mit dem Bitscher Platz und dem Bahnhof ermöglicht wird. Der Bereich von Rathaus und Hallenbad kann auf diese Weise besser aus Richtung der Schulen im Süden des Stadtgebietes bzw. der Landesaufnahmestelle erreicht werden kann.

Stand der Umsetzung: Die Maßnahme der Fußgängerbrücke wurde bereits umgesetzt.

3-3 Sanierung Fuß- und Radwegeverbindung auf Höhe des Raiffeisenmarktes

Die Sanierung der weiteren Brücke auf Höhe des Raiffeisenmarktes könnte eine Optimierung der Anbindung der nördlich der Theel gelegenen Bereiche an den Versorgungsbe- reich entlang der Poststraße bewirken. Im Bereich der Wiesenstraße könnte die fußläufige Verbindung weiter Richtung Norden attraktiviert werden.

Stand der Umsetzung: Die Maßnahme ist noch nicht geplant. Funktional betrachtet ist die Brücke bereits vorhanden, könnte in ihrer Funktion aber durch eine Sanierung gestärkt werden. Die Maßnahme hat im Vergleich zu anderen Maßnahmen eine mittlere bis geringe Priorität.

3-4 Parkplatz südlich B268

Durch die Erneuerung des Belages des Parkplatzes südlich der B268 kann eine attraktive Aufwertung der zentralen, verknüpfenden Fläche zwischen Bahnhofsareal und Fußgängerzone geschaffen werden. Die Gestaltung soll die Anordnung der Parkplätze optimieren und gestalterisch eine Verbesserung

bewirken.

Gerade für diese inmitten der Innenstadt gelegene Fläche ist eine attraktive Begrünung auch aus stadtgestalterischer Sicht von Bedeutung. Die Lage neben dem Grünbereich der Theel verbessert deren Bedeutung als innenstädtischer Grünzug.

Der Parkplatz südlich der B268 wird durch Baum- und Strauchpflanzungen aufgewertet und belebt.

Die Maßnahme entfaltet positive Wirkungen auf das Kleinklima.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine mittlere Priorität.

3-5 Beleuchtung unterhalb Hochstraße B268

Siehe oben, u.a. Maßnahme 1.3/2.2.

Durch ein Beleuchtungskonzept kann das abendliche Erscheinungsbild unterhalb der Hochstraße B268 verbessert werden. Neben der gestalterischen Bedeutung sollen aber auch die Sicherheit im Plangebiet verbessert werden (s.o.).

Die positiven Effekte moderner Leuchtmittel wurden bereits im Vorausgegangenen angesprochen.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine mittlere Priorität. S.o.

3-6 Park an der Theel: Uferpark

In der Konzeption für die Fußgängerzone (s.o.) ist auch die Marktstraße und das nördliche Ufer der Theel überplant. An der Theel soll im Bereich südöstlich des Kreisels ein Park entstehen. Die dort vorhandene wabenförmige Bebauung soll im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme weitgehend abgebrochen werden. Die Ordnungsmaßnahme umfasst den Ankauf der Liegenschaft und den Abbruch der Gebäude.

Im Böschungsbereich der Theel sollen Sitzstufen entstehen. Vorgesehen ist außerdem die Integration des Scaterparks.

Der Park reicht teilweise ins Überschwemmungsgebiet der Theel hinein. Dies ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Der Bereich betrifft außerdem die Unterführung unter der Hochstraße, der einer gestalterischen Aufwertung bedarf. Auch wirkt der Bereich derzeit als Angstraum. Dem soll durch eine verbesserte Beleuchtung entgegengewirkt werden.



Ernst + Partner, Auszug Konzept 10/2017

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme hat eine hohe Priorität.

4 Bereich Bitscher Platz / Poststraße

Das Umfeld des Bitscher Platzes stellt den dritten Schwerpunktbereich in der Innenstadt dar. Wichtigste Maßnahme war die Neuordnung und Umgestaltung des Bitscher Platzes selbst, die im Vorangegangenen bereits angesprochen wurde.

Dieser Maßnahme muss jedoch noch eine Reihe weiterer Maßnahmen folgen.

4-1 Neugestaltung Bitscher Platz

Stand der Umsetzung: Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt (s.o.)

4-2 Umgestaltung und Begrünung Poststraße/Straße Am Bahnhof

Durch eine Umgestaltung der Poststraße/Pickardstraße /Straße Am Bahnhof durch Pflasterung, Begrünung und Möblierung können die positiven gestalterischen Effekte des neu gestalteten Bitscher Platzes aufgenommen, und in ihrer Wirkung verstärkt werden.

Die Poststraße soll durch Baum- und Strauchpflanzungen aufgewertet und belebt werden. Gleiches gilt für die Begrünung der Straße Am Bahnhof.

Stand der Umsetzung: Die Maßnahme soll mittelfristig fortgesetzt werden und wurde bereits teilweise umgesetzt. Eine Realisierung in Bauabschnitten ist sinnvoll.

4-3 Bepflanzung Brücke (Marktstraße)

Stand der Umsetzung: Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

4-4 Ergänzende Bebauung am Bahnhof/Seniorenheim

Die betreffende Fläche stellt ein wertvolles Potential für eine bauliche Erweiterung in Zentrumsnähe dar. Die Nähe zum Bahnhof und zu den Versorgungsangeboten der Innenstadt sind ebenfalls ein wichtiger Standortvorteil.

Anvisiert werden sollte hier eine Bebauung, die in den Erdgeschossen publikumsintensive Nutzungen und in den Obergeschossen Wohnungen, u.a. betreutes Wohnen beinhaltet.

Belange des Immissionsschutzes sind aufgrund der Nähe zur Bahn zu beachten.

Mit dieser Freifläche verfügt die Stadt über ein Flächenpotential, das im Innerstädtischen Bereich sonst an keiner anderen Stelle in vergleichbarer Größe und mit einer

ähnlich guten Lage verbunden ist.

Bedingt durch die räumliche Nähe zum Bahnhof ist die Fläche gut erreichbar. Gleichzeitig ist die Innenstadt fußläufig erreichbar, was einen Zugang zur Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kulturinfrastruktur der Stadt Lebach ermöglicht. Deswegen ist angedacht, auf der Fläche vor dem Bahnhofsgebäude ein Tagungshotel zu etablieren. So soll insbesondere die Zielgruppe von Geschäftsreisenden erreicht werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung dieser Maßnahme von Privaten übernommen wird.

Die vorhandene Reihe hoher Bäume ist zwar ökologisch positiv zu bewerten, wirkt sich aber stadtgestalterisch insbesondere aufgrund ihrer Höhe eher ungünstig aus. Im Zuge einer Umnutzung sollte daher geprüft werden, ob der Erhalt dieser Bäume überwiegend erforderlich ist oder ob zu Gunsten einer Umgestaltung oder Neunutzung nicht darauf verzichtet werden kann, wenn ein entsprechender Ausgleich erfolgt.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht projektiert und umgesetzt. Die Maßnahme hat eine mittlere Priorität, was sich aber in Abhängigkeit von privaten Investitionen ändern kann.

4-5 Baulückenschließung entlang der Poststraße

Das energetische Konzept sieht als Maßnahme eine Baulückenschließung entlang der Poststraße vor. In der Planzeichnung zum ISEK ist dies als Maßnahme daher verortet. Ob diese Maßnahme tatsächlich umsetzbar ist, hängt von der Bereitschaft der Eigentümer ab, da die Freiflächen Teil der betreffenden Grundstücke sind und gärtnerisch gestaltet sind.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die

Maßnahme noch nicht projektiert oder umgesetzt. Die Maßnahme hat eine geringe Priorität. Ihre Umsetzbarkeit ist fraglich.

4-6 Ertüchtigung der Bahnunterführung

Von der Pickardstraße aus gibt es eine Unterführung unter der Bahn, die den Bereich der Pickardstraße nördlich der Bahn mit dem südlichen Abschnitt verbindet. Diese Unterführung weist erhebliche gestalterische Defizite auf. Mit einer baulichen und gestalterischen Aufwertung, u.a. einer besseren Beleuchtung lässt sich das Fördergebiet mit seinen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen besser für Fußgänger und Radfahrer mit den Bereichen südlich der Bahn verbinden. Die Pickardstraße führt insbesondere auch auf die Dillinger Straße, die eine fußläufige Verbindung bzw. Verbindung für den Radverkehr zu den Schulen und der Landesaufnahmestelle herstellt. Diese Bereiche werden mit einer Aufwertung der Unterführung besser mit dem Fördergebiet verbunden.

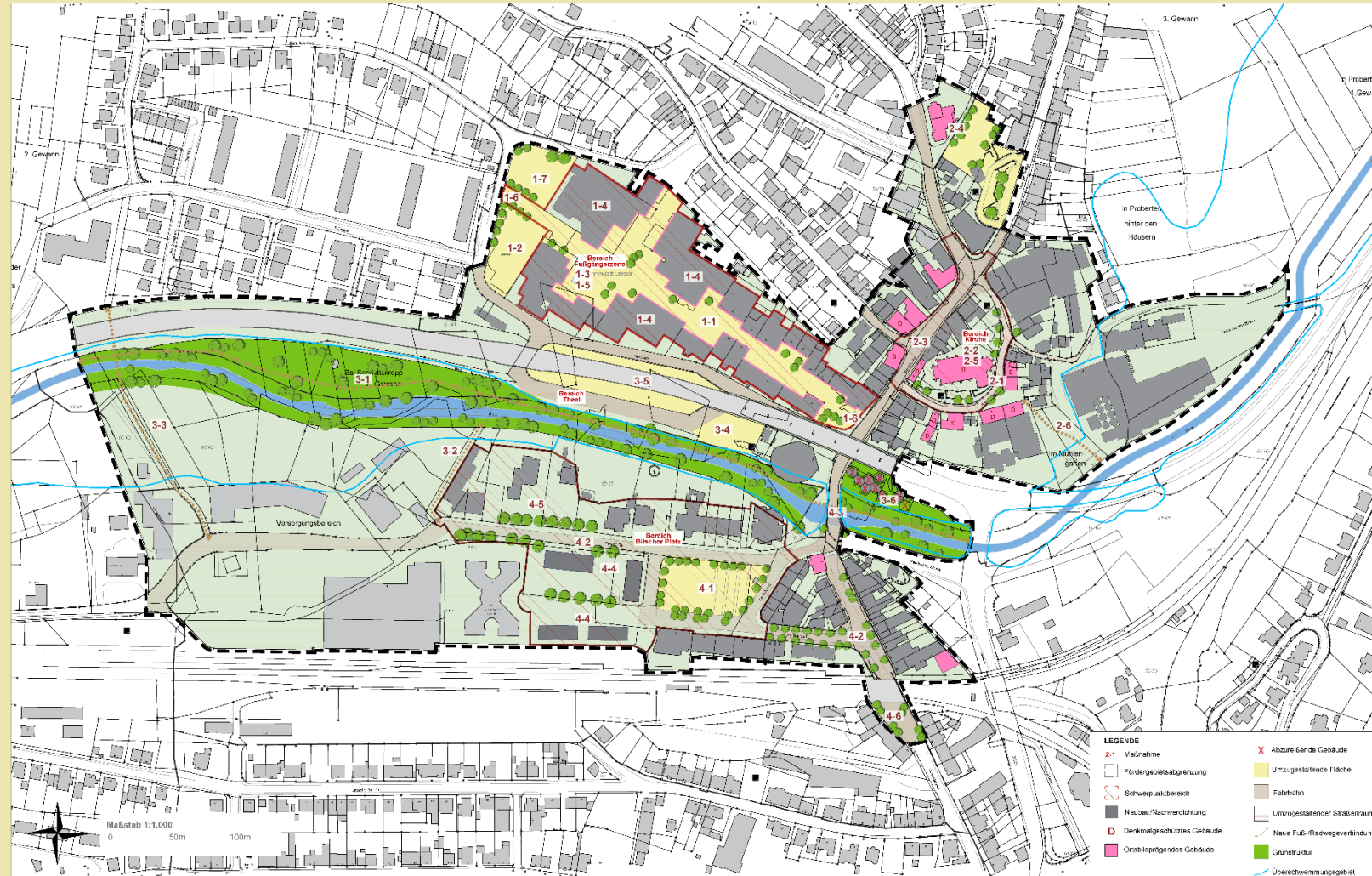
Vorstellbar ist hier z.B. die Ideenfindung mittels einer Mehrfachbeauftragung oder eines kleinen Wettbewerbes.

Stand der Umsetzung: Bisher wurde die Maßnahme noch nicht umgesetzt. Die Maßnahme ist wichtig im städtebaulichen Kontext und besitzt eine hohe bis mittlere Priorität.



STADT LEBACH

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK) - 1. FORTSCHRIBUNG FÜR DIE LEBACHER INNENSTADT



LEGENDE

2-1 Maßnahme	X Abzurende Gebäude
□ Fördergebietsabgrenzung	■ Umzugstrennfäche
○ Schwerpunktbereich	— Fahrbahn
■ Neuauf-/Nachverdichtung	— Umzugstrennender Straßenraum
■ Denkmalschützes Gebäude	— Neue Fuß-/Radwegeverbindung
■ Ortsbildprägendes Gebäude	■ Grünstruktur
	— Überschwemmungsgebiet

Das als Grundstein entstandene teilmächtige Gemeindeentwicklungskonzept (TEKO) entwickelte auf Grundlage einer umfassenden städtebaulichen Analyse folgende Leitbilder und thematisiert zentralisierte Entwicklungsziele:

- Leitbild „Mittelpunkt Lebach“**
- Zentrale Funktion als Mittelzentrum erhalten und stärken: Wohnstadt, Bildungssiedlung, Einkaufsstadt und ÖPNV-Knotenpunkt
 - Sicherung sowie bedarfsgerechte Anpassung des breit gefächerten Schulangebots bzw. vorschulischer Einrichtungen
 - Stärkung bestehender und Ausbau weiterer Bildungsangebote für Alle
 - Ausbau des Einzelhandelsangebots, insbesondere im mittel- und langfristigen Bedarf
 - Wiederbelebung der Innenstadt in sozialer Hinsicht, z.B. durch Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt, Anreicherung von Gastronomie, Dienstleistung und Gewerbe im mittleren und gehobenen Preissekt
 - Umfeld und Ausbau des ÖPNV Netzes, z.B. durch Umwidmung des Saarbahnabschlusses, Ausbau von „park & ride“-Angeboten, Bereitstellung von Kundenparkplätzen in fußläufiger Erreichbarkeit
 - Förderung der ÖPNV-Nutzung durch Optimierung des bestehenden Angebots sowie der Vermarktung dessen
- Leitbild „Generationsfreundliche Stadt“**
- Integration aller Bevölkerungsgruppen: nachhaltig, sicher, Wohnwert und Freizeitwert für alle Altersgruppen steigern
 - attraktive Wohnangebote für „Jung und Alt“ und „Jung mit Alt“ schaffen, insbesondere in zentraler Lage
 - bedarfsorientierte Angebote für alle Bevölkerungsgruppen schaffen
 - Mobilität und Barrierefreiheit für Jung und Alt garantieren
 - soziales Miteinander der Generationen
- Leitbild „Mitarbeiterfreundliche Stadt“**
- Bürgerbeteiligung zuweisen und fördern: „Demokratisch leben“
 - Transparenz in allen kommunalen Bereichen schaffen
 - verstärkte Einbeziehung der Bürger ins kommunale Leben
 - Identifikation mit dem Wohnort stärken: Bürgerbeteiligung als Bereicherung anerkennen
 - Förderung der intrakommunalen Kommunikation
- Leitbild „Grünes Lebach“**
- Umfeld erhalten und nutzen: „Grünes Schichtenpark“ nutzen für geringen Flächenverbrauch, Umweltbewusstsein bei den Bürgern schaffen
 - gleichmäßige, nachhaltige Entwicklung
 - starke Tourismusförderung vorantreiben
 - Innen- vor Außenentwicklung anstreben
 - Erhalt einer gesunden Umwelt

Die Fortschreibung ist als Ergänzung zum vorangegangenen TEKO zu sehen und greift sowohl die Entwicklungsziele des TEKO als auch die Ziele des ISEK auf.

MASSNAHMEN
Aus diesen Zielen werden Maßnahmen abgeleitet, die im Maßnahmenkonzept verortet werden. Die Maßnahmen werden bereichsweise zusammengefasst und sind der reibungslosen Nutzung zu sein: reinen im Einleitungsstadium werden die Maßnahmen entsprechend ihrer Dringlichkeit bzw. der zeitlichen Perspektive für ihre mögliche Realisierung in Prioritäten durchfristig, mittelfristig, langfristige eingestuft.

- Bereich Fußgängerzone**
 - 1-1 Gestaltliche und funktionale Erneuerung des öffentlichen Raumes
 - 1-2 Aufwertung Tiefgarage
 - 1-3 Lichtkonzept für die Fußgängerzone
 - 1-4 Dachbegrünungen
 - 1-5 Energetische Sanierung
 - 1-6 Verbesserung des ÖPNV
 - 1-7 Ladenstellen für Mikromobilität
- Bereich Kirche / Marktplatz / Pfingstgasse**
 - 2-1 Gestaltliche und funktionale Erneuerung des öffentlichen Raumes der Pfingstgasse
 - 2-2 Bewaldung öffentlicher Raum
 - 2-3 Umsetzung eines Shared-Space-Konzeptes in der Marktplatz
 - 2-4 Umgestaltung ehem. Bauernhaus und angrenzende Parkplätze
 - 2-5 Schaffung einer Wohnverbindung zur Theil
- Bereich Theil / Parkplatz südlich B 288**
 - 3-1 Fußwegverbindung zwischen Lebach und Eppelborn entlang der Theil
 - 3-2 Erreichung Fuß- und Radwegeverbindung zwischen neuer Fußgängerzone und Poststraße
 - 3-3 Errichtung Fuß- und Radwegeverbindung auf Höhe des Halteesplanntisches
 - 3-4 Attraktivierung Parkplatz südlich B 288
 - 3-5 Bewaldung unterhalb Hochstraße B 288
 - 3-6 Park an der Theil
- Bereich Blitscher Platz / Poststraße**
 - 4-1 Neugestaltung Blitscher Platz
 - 4-2 Umgestaltung und Begrünung Poststraße / Straße Am Bahnhof
 - 4-3 Begrünung Blocke (Marktplatz)
 - 4-4 Ergänzende Bebauung am Bahnhof/Senioranwohnen
 - 4-5 Baufortschritt entlang der Poststraße
 - 4-6 Errichtung der Saarbahnführung

Nicht verortete Maßnahmen:
2-5 Errichtung eines Parksystems
5-1 Modernisierung der...
5-2 Vorlaufungsstufen

Maßnahmenkonzept

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lebach, Völklingen im September 2022



2.4. Maßnahmen ohne konkreten Flächenbezug

Folgende Maßnahmen beschränken sich nicht auf konkrete Flächen sondern gelten für das gesamte Fördergebiet (entspricht der Abgrenzung des Planbereiches, siehe S. 39; Nummerierung setzt die Nummerierung der verorteten Maßnahmen fort):

5-1 Modernisierungsrichtlinie

Die Modernisierungsrichtlinie dient zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungs- / Fördergebietes „Innenstadt Lebach“. In der Modernisierungsrichtlinie heißt es: „Die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen sind Einzelmaßnahmen einer städtebaulichen Erneuerung. Sie tragen zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen und daher auch wesentlich zur Erreichung der mit dem Förderprogramm "Aktive Stadt- u. Ortsteilzentren" verbundenen Zielsetzung einer Attraktivierung des Stadtzentrums Lebach bei. (...)

Das vorliegende teilräumliche Konzept (TEKO/ ISEK) ist Grundlage für die weitere städtebauliche Gesamtentwicklung des Stadtzentrums. Es soll hier insbesondere Fehlentwicklungen entgegenwirken oder vorbeugen, sowie das Stadtzentrum im Hinblick auf den demographischen und wirtschaftlichen Wandel als Wohn-, Arbeits-, Handels-, Dienstleistungs- und Aufenthaltsstandort stärken und weiterentwickeln, damit die Innenstadt künftig seine Zentrums- und Versorgungsfunktion nachhaltig erhalten kann. (...)

Die Stadt Lebach gewährt im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für die Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen, die im

räumlichen Geltungsbereich des Fördergebietes „Innenstadt Lebach“ liegen. Der Auftragsteller / Eigentümer verpflichtet sich, bestimmte im öffentlichen Interesse liegende Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen auf seine Kosten durchzuführen und die Stadt fördert diese Maßnahmen nach Maßgabe dieser Richtlinie.(...)

Der Antragsteller / Eigentümer wird weiterhin verpflichtet, sich vor Beginn der Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme vom Zentrumsmanager und / oder dem Bauamt und / oder dem Beauftragten der Stadt (Sanierungsmanager) beraten zu lassen. Über die Beratung wird eine kurze Ergebnisniederschrift gefertigt, die durch Unterschrift anzuerkennen ist.(...)

Förderfähig sind Maßnahmen an und in einem modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäude, insbesondere mit erheblichen Ausstattungsmängeln im Geltungsbereich der Sanierungssatzung / des Fördergebiets, wenn dieses nach der Erneuerung noch für einen angemessenen Zeitraum seiner vorgesehenen Nutzung dienen kann. (...)

Auch die Modernisierung von gewerblich genutzten Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen, insbesondere zur Sicherung und Steigerung der Attraktivität der Versorgungs- und Dienstleistungsfunktion (attraktiver Branchenmix) im „zentralen Versorgungsbereich“ des Stadtzentrums z.B. durch die Ansiedlung wünschenswerter Nutzungen / Sortimente ist förderfähig.“

Weiterhin legt die Richtlinie fest, dass der Kostenerstattungsbetrag als eine auf den Einzelfall bezogene Pauschale (pauschalierter Kostenanteil § 177 Abs. 4 BauGB) gewährt wird. Der

Kostenerstattungsbetrag beträgt pauschal 40 % der förderfähigen Gesamtkosten. Bei ortsbildprägenden Gebäuden kann ein Kostenerstattungsbetrag in Höhe von 50 % der förderfähigen Gesamtkosten gewährt werden. In beiden Fällen wird ein Kostenerstattungsbetrag von max. 15.000 € pro Gebäude gewährt.

Näheres enthält die Richtlinie selbst. Die Modernisierungsrichtlinie wird im Dezember 2019 beschlossen. Sie dient als Grundlage für die künftige Förderung von Einzelmaßnahmen.

Insgesamt sind 100.000 € an Mitteln für Zuschüsse verfügbar.

5-2 Verfügungsfonds

Verfügungsfonds sind Mittel, die zur Unterstützung bestimmter Maßnahmen innerhalb des Fördergebietes eingesetzt werden können. Über ihre Verwendung entscheidet die Lenkungsgruppe. (S.o.)

Pro Jahr sind 15.000 € insgesamt verfügbar, über deren Einsatz die Lenkungsgruppe entscheiden kann.

5-3 Zentrumsmanagement

Das Zentrumsmanagement ist bereits installiert. Es dient im Wesentlichen der Koordinierung und Steuerung der Maßnahmen im Stadtzentrum. Pro Jahr sind ca. 40.000 € insgesamt Kosten dafür eingestellt.

2.5. Wechselwirkungen

Die genannten Maßnahmen zielen insgesamt auf eine Verbesserung von Stadtbild, Aufenthaltsqualität, Attraktivität und damit auf eine Stärkung des zentralen Innenstadtbereiches. Einer weitergehenden Entleerung soll entgegengewirkt werden, wodurch nicht zuletzt eine Verbesserung der Wohn-

und Arbeitsumfeldqualität erreicht werden soll.

Die gestalterische und funktionale Aufwertung dient insbesondere auch der Imagewirkung der Gesamtstadt, die ansonsten durch städtebauliche Mängel wie Leerstände oder gestalterische Defizite beeinträchtigt werden kann.

Die Aufwertung der Fußgängerzone zum Beispiel macht den Standort attraktiv für Besucher, Gewerbetreibende und Eigentümer. Die Neugestaltung des Freiraumes verbessert die Akzeptanz für Veranstaltungen im Bereich der Fußgängerzone, was sich wiederum positiv auf das Image auswirken kann. Insofern kann die gestalterische Aufwertung der Fußgängerzone eine Initialwirkung entfalten, die viele andere Bereiche bzw. die Gesamtstadt positiv beeinflusst.

Vorrangige Bedeutung hat die Vernetzung der drei identifizierten Schwerpunktbereiche. Mit Errichtung der Fußgängerbrücke über die Theel ist ein sehr wichtiger Schritt zur Verbesserung der Vernetzung bereits erfolgt. Die Brücke verbindet insbesondere den Schwerpunktbereich Rathaus/Hallenbad/Fußgängerzone mit dem Schwerpunktbereich Bahnhof/Bitscher Platz. Darüber hinaus werden, wie an anderer Stelle ausgeführt, kurze Verbindungen außerhalb des Fördergebietes liegender Nutzungen, z.B. der Schulen zu dem einen oder dem anderen der Bereiche ermöglicht.

Der Marktstraße kommt ebenfalls eine wichtige fußläufige Verbindungsfunktion zwischen Schwerpunktbereich Kirche/Stadthalle und den beiden anderen Schwerpunktbereichen zu, weshalb eine gestalterische und funktionale Aufwertung und damit auch eine Erhöhung der Attraktivität für Fußgänger auch in diesem Bereich wichtig ist.

Darüber hinaus sind die wichtigsten Maßnahmen, wie z.B. die gestalterische und funktionale Aufwertung der Fußgängerzone

oder die Aufwertung der Marktstraße, die zur Stärkung zur Verbindung zwischen den drei Schwerpunktbereichen unbedingt erforderlich ist, sind bereits identifiziert und teilweise auch angestoßen worden.

Alle Maßnahmen zielen im Wesentlichen auf eine Stärkung des zentralen Innerortsbereiches. Indem beispielsweise Maßnahmen zur Attraktivierung im Bereich Fußgängerzone umgesetzt werden, wird die Innenstadt insgesamt gestärkt, da z.B. eine höhere Attraktivität für Kunden und Besucher den vorhandenen Einzelhandel fördern, was sich positiv auf das Image und damit auf den gesamten Standort auswirkt. Ein Mehr an Kunden und Publikum bewirkt natürlich mitunter auch einen erhöhten Parkdruck. Daher müssen auch Maßnahmen zur Optimierung vorhandener Parkplätze bzw. des Parkens im Straßenraum bedacht werden. Insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes und der fußläufigen Verbindungen/Radwegeverbindungen sind in diesem Zusammenhang aber von ebenso großer Bedeutung. Letztere haben wiederum klimatische Auswirkungen und erzielen damit ökologische Effekte und nicht zuletzt positive Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsumfeldqualität.

Dies soll beispielhaft verdeutlichen, dass die Maßnahmen vielfältige Wechselwirkungen haben und sich gegenseitig beeinflussen.

2.6. Wirkungen von Maßnahmen über das Fördergebiet hinaus

Das ISEK grenzt ein konkretes Fördergebiet ab, innerhalb dessen Maßnahmen vorgesehen und verortet werden. Darüber hinaus gibt es aber auch Handlungsbedarfe und Auswirkungen, die nicht auf das Fördergebiet beschränkt sind, sich nicht in einzelne Maßnahmen fassen lassen oder auf Bereiche außerhalb des Fördergebiets beziehen, sich aber dennoch auch auf die Innenstadt oder weitere Bereiche auswirken. Solche

Maßnahmen werden daher nicht in der Maßnahmentabelle auftauchen, sind aber dennoch wichtig und werden daher im Folgenden aufgeführt.

Auswirkungen über das Fördergebiet hinaus haben grundsätzlich alle Maßnahmen, die zu einer Verbesserung des Stadtimages beitragen, da von dieser Wirkung nicht nur das Fördergebiet selbst, sondern die ganze Stadt direkt und indirekt profitieren kann.

Alle Maßnahmen, die zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität beitragen und damit das Wohnen in der Innenstadt stärken dienen insofern indirekt der Innenentwicklung, als die Attraktivität innerstädtischen Wohnens gestärkt wird und damit dazu beigetragen werden kann, dass Neuentwicklungen außerhalb des vorhandenen Innenbereichs verhindert werden können. Die Maßnahme, die auf die Entwicklung einer Brachfläche nahe dem Bahnhof u.a. auch für Wohnzwecke zielt, entspricht direkt dem Ziel der Innenentwicklung.

Wohnen im Zentrum hilft, Wege zu minimieren. Da Versorgungseinrichtungen und Einzelhandel in der Innenstadt vorhanden sind und weiter gestärkt werden, lassen sich fußläufig von innerstädtischem Wohnraum aus auch viele Dinge erledigen, so dass Verkehr gemindert werden kann.

Die mit einigen Maßnahmen anvisierte Verbesserung von Wegeverbindungen verbessern die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Nutzungen im Fördergebiet. Davon profitieren umliegende (und auch weiter entfernte) Quartiere, insbesondere auch Schulen und Bildungseinrichtungen (z.B. Wegeverbindung zum Bahnhof, ÖPNV-Erreichbarkeit) und nicht zuletzt auch die Erreichbarkeit des Zentrums von weiter außerhalb gelegenen Einrichtungen wie der LAST.

Eine wichtige überörtliche Vernetzungsfunktion stellt der Radweg von/nach Eppelborn da.

Diese Auflistung zeigt, dass einige der wichtigsten Maßnahmen bereits angegangen wurden, so die Fußgängerbrücke über die Theel, die die fußläufige Vernetzung u.a. aus Richtung Norden kommend mit dem Bahnhof oder auch aus Richtung Süden kommend mit Rathaus und Hallenbad deutlich verbessert.

Die Neuordnung und Umgestaltung des Bit-scher Platzes war ebenfalls eine sehr wichtige Maßnahme, die zur Imageverbesserung und Verbesserung der Wohn- und Arbeitsumfeldqualität beigetragen hat. Gleiches gilt für die Aufwertung der Fußgängerzone, die aktuell gerade in Planung und bald in Umsetzung ist.

2.7. Maßnahmen, die nicht weiterverfolgt werden

Teil des ursprünglichen Gesamtkonzeptes sind auch solche Maßnahmen, die bereits umgesetzt worden sind. Diese sind in der obigen Auflistung aufgeführt und als bereits durchgeführt benannt.

Im Rahmen der Fortschreibung werden unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen aber auch bereits formulierte Maßnahmen auf ihre Erforderlichkeit geprüft. Folgende Projekte, welche im TeKo 2011 einen Bestandteil des Maßnahmenkataloges darstellten, entfallen in der aktuellen Fortschreibung:

• Ankauf und Abriss Gebäude Am Markt 5 (1100 m² BGF) (viergeschossig)

Durch den Ankauf und den Abriss der Gebäude sollte eine Öffnung der Fußgängerzone zu den südlich gelegenen Naherholungsflächen an der Theel geschaffen werden und die fußläufige Vernetzung von Bahnhof und Innenstadt gestärkt werden. Der Rahmenplan von Ernst + Partner setzt allerdings ein stärkeres Gewicht auf die Wahrung der raumbildenden Gebäudestrukturen in der Fußgängerzone, weshalb die

damals im TeKo enthaltene Maßnahme entfällt. Eine fußläufige Erreichbarkeit durch die Unterführungen ist trotzdem weiterhin möglich.

• Ankauf und Abriss Gebäude Am Markt 13 (1200 m² BGF) (dreigeschossig)

Gleiches gilt auch für diese Maßnahme, die nicht weiterverfolgt wird.

• Errichtung Kiosk (ca. 35 m² BGF, eingeschossig)

Im Rahmen des ursprünglichen GEKO wurde für die Belebung der Fußgängerzone die Errichtung eines Kiosks als Maßnahme vorgeschlagen. Der Rahmenplan von Ernst + Partner sieht für den öffentlichen Raum in der Fußgängerzone vorwiegend gestalterische Maßnahmen und bauliche Elemente zur Steigerung der Attraktivität und dem Bereitstellen von Angeboten zur öffentlichen Nutzung. Bauliche Nutzungen sollen vorwiegend in den bereits bestehenden baulichen Strukturen Raum finden. Bestehende Leerstände einer neuen Nutzung zuzuführen hat Priorität vor der Errichtung neuer baulicher Anlagen. Daher soll auf diese Maßnahme im Zuge der Fortschreibung verzichtet werden.

• Umnutzung der Gewerbeflächen in den Erdgeschossen zu Wohnflächen (ca. 2000 m² BGF)

Die Fußgängerzone soll als Ort des öffentlichen Lebens erhalten und entwickelt werden. Im Erdgeschoss sollen deswegen vorwiegend gewerbliche und öffentliche Nutzungen zu Kundenverkehr und Synergieeffekten führen. Wohnraum ist im Sinne einer vertikalen Nutzungsgliederung eher in den oberen Geschossen in der Fußgängerzone denkbar.

Es handelt sich dabei um private Maßnahmen. Die Ergänzung einer Wohnnutzung sollte grundsätzlich möglich sein, sofern sich keine umfeldbedingte Konfliktsituation ergibt, die die Mischnutzung ausschließt.

• Fußweg entlang Theel beidseitig (ca. 300 m pro Seite, 4 m Breite)

Insbesondere aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse in diesem Bereich ist eine rasche Umsetzung der Maßnahme wenig realistisch. Eine Alternative zu der entfallenen Maßnahme stellt überörtliche der Rad- und Fußweg nach Eppelborn dar, der auch im Bereich der Theel verlaufen soll. Hier konzentriert sich der Verlauf jedoch auf die nördliche Seite des Flussverlaufes. Ein beiderseits zu entwickelnder Weg entfällt als Maßnahme.

2.8. Grundlagen für alle Maßnahmen

Wichtig können, wie bereits ausgeführt auch solche Maßnahmen sein, die Private betreffen. Soweit diese konkret zu verorten sind, sind sie oben bereits aufgeführt.

Gerade Private betreffende Maßnahmen erfordern Information und Kooperation. Da viele Maßnahmen, so etwa die Bebauung entlang der Fußgängerzone betreffend Private betreffen, ist eine Einbeziehung Privater und der Öffentlichkeit daher umso wichtiger. Da die Öffentlichkeit von vielen Maßnahmen (z.B. durch Beeinträchtigungen während der Bauphase) auch tangiert werden kann, ist eine möglichst frühzeitige Einbindung und Information der Bürger umso wichtiger.

Im Rahmen des Zentrumsmanagements sind hier bereits wichtige Schritte gemacht worden. Die Aufgabe der Planung und Umsetzung der Maßnahmen an der Fußgängerzone wird explizit mit der Öffentlichkeitsbeteiligung verknüpft werden, die Teil der Durchführung ist.

Auch künftig wird es Aufgabe der Stadt sein, eine enge Zusammenarbeit mit Privaten zu suchen. Dies kann insbesondere über die Aktivitäten des Zentrummanagements, über Programme, die aufgelegt und aus Verfügungsfonds unterstützt werden, erfolgen. Wo z.B. bauleitplanerisch unterstützt werden kann, ist dies durch entsprechende

Festsetzungen in Bebauungsplänen möglich.

Grundsätzlich ist die Betrachtung der Anforderungen verschiedener Nutzergruppen erforderlich. Bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum sind natürlich die Belange von Senioren zu berücksichtigen.

Ebenfalls wichtig sind die Wegeverbindungen, die junge Menschen in die Innenstadt führt. Ausgehend von den Schulen nördlich und südlich der Innenstadt gibt es z.B. den Bahnhof oder auch das Hallenbad als Ziel.

An Familien richten sich z.B. die geplanten Spielmöglichkeiten der Fußgängerzone. Auch der geplante Weg die Theel begleitend kann durch Zugänglichmachen des Uferbereichs hier Ziel werden.

Eine Besonderheit stellt in Lebach der hohe Anteil an Migranten dar, was insbesondere aus der Landesaufnahmestelle herrührt. Hier gibt es den Bedarf an fußläufigen oder ÖPNV Verbindungen in Richtung Hallenbad, Einzelhandel, der Innenstadt usw. Da die Migranten vielfach nur übergangsweise in der Landesaufnahmestelle verbleiben und überdies aus einer Vielzahl unterschiedlicher ethnischer Gruppierungen mit unterschiedlichen Anforderungen bestehen, wurden hieraus konkrete städtebauliche Maßnahmen nicht abgeleitet. Zum Beispiel die Maßnahmen zur Verbesserung von Wegeverbindungen kommen jedoch auch diesen Mitbürgern zugute.

3. Kosten-, Prioritäts- und Evaluationstabelle

Die nachfolgende Tabelle dient als Kompendium der in dem GEKO von 2011 entwickelten Maßnahmen und deren Umsetzungsstand. Es wird unterschieden zwischen bereits umgesetzten, in Umsetzung befindlichen und noch ausstehenden Maßnahmen, welche mit aktuellen Kostenansätzen belegt werden. Dabei handelt es sich um grobe Kostenschätzungen. Die angenommenen Planungskosten beziehen sich jeweils auf die grob ermittelten Baukosten. Die Maßnahmen entsprechen in ihrer Reihenfolge derer des ehemaligen TeKos und werden entsprechend abgehandelt.

Die einzelnen Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Dringlichkeit unterschiedlich zu gewichten. Eine Priorisierung gibt die Lang- bzw. Kurzfristigkeit und die Umsetzungsnotwendigkeit der Maßnahmen vor. Daher werden die einzelnen Maßnahmen in die drei Kategorien „Hohe Priorität“, „Mittlere Priorität“ sowie „Niedrige Priorität“ eingestuft:

- Maßnahmen der Kategorie „Hohe Priorität“ besitzen eine hohe Dringlichkeit und sollen kurzfristig (binnen 1-5 Jahren) angegangen werden.
- Die Maßnahmen mittlerer Priorität sind von großer Bedeutung für die städtische Entwicklung, werden jedoch aufgrund der Notwendigkeit einer Stufung oder weil zunächst bestimmte Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, den Maßnahmen der 1. Stufe nachgestellt (s.o.). Sie sollen mittelfristig (etwa 5-12 Jahre) entwickelt werden.
- Auch die Maßnahmen „Niedriger Priorität“ sind wichtig bzw. förderlich für die Entwicklung der Innenstadt, sind jedoch nicht zwingend erforderlich bzw. an Probleme gebunden (z.B. fehlende Flä-

chenverfügbarkeit), die kurz- oder mittelfristig nicht lösbar sind. Auch die privaten Maßnahmen werden soweit möglich in diese Kategorien eingeteilt, auch wenn sie mitunter durch die Stadt nicht oder nur bedingt beeinflussbar sind.

Den Maßnahmen werden ferner grobe Kosten zugeordnet.

Dort wo Maßnahmen bereits projektiert sind, lassen sich diese Kosten relativ genau angeben. Wo dies nicht der Fall ist, handelt es sich um sehr grobe Schätzungen, die zumeist auf Basis von Flächenansätzen erfolgt sind und daher nur als Anhaltswerte dienen können. Teilweise kann bei einzelnen Maßnahmen feststehen, dass Kosten anfallen werden, diese auch nur annähernd realistisch anzugeben, ist jedoch im derzeitigen Planungsstadium nicht möglich. In der Tabelle erfolgt dann ein entsprechender Hinweis und eine Erläuterung, warum eine realistische Einschätzung nicht möglich ist.

Nr.	Maßnahme	Anmerkungen	Kosten	Evaluation	Hohe Priorität	Mittlere Priorität	Niedrige Priorität
1 Bereich Fußgängerzone							
1-1a	Gestalterische und funktionale Erneuerung öff. Raum der Fußgängerzone	Bauliche Umsetzung wird bald abgeschlossen; - Planung - Bauliche Umsetzung	3,5 Mio €	nahezu vollständig umgesetzt	X		
1-1b	Gestalterische und funktionale Erneuerung öff. Raum Rathausplatz	Bauliche Umsetzung wird bald abgeschlossen; - Planung abgeschlossen - Bauliche Umsetzung steht bevor	4,4 Mio €	Planung abgeschlossen	X		
1-2	Aufwertung Tiefgarage	einschließlich Aufwertung Parken über der TG (Kosten in Abhängigkeit von der Planung, daher keine genaueren Angaben (abhängig nicht nur vom Planungsziel sondern auch vom Ist-Zustand, der noch nicht genauer eruiert ist, grobe Schätzung 0,8 Mio €); Umfasst also - Begutachtung Ist-Zustand, - Planungskosten, - Baukosten	Ca. 0,8 Mio (grober Ansatz)	noch nicht umgesetzt		X	
1-3	Lichtkonzept	Planung wurde vorgezogen für den Bereich der FGZ und des Rathausplatzes, dort erster Umsetzungsschritt Fortführung von Planung und Umsetzung im weiteren Plangebiet Planungskosten und Baukosten	Der Masterplan ist bereits fertiggestellt. Zu Kosten für die Umsetzung: k.A.	Masterplan fertiggestellt	X (FGZ und Rathausplatz)	X (übriger Innenstadtbereich)	
1-4	Förderprogramm Dachbegrünungen	Förderprogramm zu private Maßnahmen, k.A.	Ca 60.000 € k.A.	noch nicht umgesetzt		X	
1-5	Energetische Sanierung	größtenteils private Maßnahmen, daher k.A.; Energetisches Quartierskonzept wurde bereits erstellt.	k.A.	noch nicht umgesetzt	X	X	
1-6	Verbesserung im Bereich des ÖPNV	Ergänzende Haltestellen (Kosten abhängig von Anzahl und Standort, daher Kosten noch nicht bestimmbar) Taktung Fahrpläne (v.a. Abstimmungsaufwand,	Derzeitiger Ansatz 50.000 €	noch nicht umgesetzt	X		

Nr.	Maßnahme	Anmerkungen	Kosten	Evaluation	Hohe Priorität	Mittlere Priorität	Niedrige Priorität
		daher keine Angaben zu anfallenden Kosten)					
1-7	Ladesäulen für Elektrofahrzeuge	ggf. im Zusammenhang mit der Tiefgaragenplanung Mehrkosten Wallbox Kosten für eigenständige Station	Ca. 1.500 € 25.000 €	noch nicht umgesetzt	X	X	
2 Bereich Kirche (Marktstraße / Pfarrgasse)							
2-1	Gestaltung und funktionale Erneuerung öff. Raum	Planungskosten Baukosten (Kosten konzeptabhängig, daher grober Ansatz)	Ca. 250.000 €	noch nicht umgesetzt		X	
2-2	Beleuchtung öffentlicher Raum	Siehe 1.3		noch nicht umgesetzt		X	
2-3	Umsetzung eines Shared-Space-Konzeptes in der Marktstraße	Planungskosten Baukosten	1 Mio €	noch nicht umgesetzt		X	
2-4	Umgestaltung Bauernhaus	Ggf. Ordnungsmaßnahme, sonst private Maßnahme, daher k.A.	k.A.	noch nicht umgesetzt			X
2-5	Einrichtung Parkleitsystem	grob geschätzter Ansatz (konzeptabhängig)	Ca. 50.000 €	noch nicht umgesetzt		X	
2-6	Wegeverbindung zur Theel	Ggf. Ankauf erforderlich (noch unklar) Planung Baukosten	k.A. ca. 20.000 € ca. 50.000 €	Noch nicht umgesetzt			X
3 Bereich Theel /Parkplatz südlich B 268							
3-1	Radwegeverbindung zwischen Lebach und Eppelborn	Planung Baukosten Keine städtische Maßnahme, Radweg begleitet Bundesstraße, daher Finanzierung und Umsetzung LfS	k.A.	In Planung	X		
3-2	Fußgängerbrücke	Brückenbau ist erfolgt		umgesetzt			
3-3	Brückensanierung	Planung Umsetzung	80.000 € (grobe Ansatz)				X
3-4	Begrünung und Gestaltung	Planung Umsetzung (Förderfähigkeit wird zu	45.000 € (grobe Ansatz)	noch nicht umgesetzt		X	

Nr.	Maßnahme	Anmerkungen	Kosten	Evaluation	Hohe Priorität	Mittlere Priorität	Niedrige Priorität
	Parkplatz südlich B268	prüfen sein, hier: keine Neuanlage)					
3-5	Beleuchtung unterhalb B268	Siehe 1.3		noch nicht umgesetzt		X	
3-6	Park an der Theel: Uferpark	In Planung Ordnungsmaßnahme Planung und Bau	2,0 €	noch nicht umgesetzt	X		
4 Bereich Bitscher Platz / Poststraße							
4-1	Neugestaltung Bitscher Platz			umgesetzt			
4-2	Umgestaltung und Begrünung Poststraße/Am Bahnhof	Planung Baumaßnahme, Pflanzmaßnahme	130.000 € (grober Ansatz)	teilweise bereits umgesetzt, weitere Umsetzung in Bauabschnitten		X	
4-3	Bepflanzung Brücke			bereits umgesetzt			
4-4	Ergänzende Bebauung	Private Maßnahme	k.A.			X	
4-5	Baulückenschließung	Private Maßnahme, Umsetzung fraglich	k.A.				X
4-6	Ertüchtigung der Bahnunterführung	Planung Baumaßnahme (Kosten Konzeptabhängig, Vorschlag Ideenfindungsverfahren)	500.000 € (grober Ansatz, konzeptabhängig)	noch nicht umgesetzt	X		
Maßnahmen ohne konkreten Projektbezug							
5-1	Modernisierungsrichtlinie	Planung ist erfolgt Bereitstellung von Zuschüssen für private Maßnahmen	100.000 €	Planung umgesetzt	Jährlich wiederkehrend		
5-2	Verfügungsfonds	Bereitstellung von Zuschüssen für private Maßnahmen	15.000 €/Jahr		Jährlich wiederkehrend		
5-3	Zentrumsmanagement	Bereits installiert	40.000 €/Jahr		Jährlich wiederkehrend		

4. Einbindung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Ergebnisse des ISEK wurden im Rahmen der Lenkungsgruppe am 04.11.2019 vorgestellt und diskutiert.

Informiert wurde dabei über das Planinstrument des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und dessen Herleitung aus dem Gemeindeentwicklungskonzept (GEKO). Dabei wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass das ISEK ein informelles und dynamisches Planwerk ist, welches zwar nicht allgemeinverbindlich wie ein Bebauungsplan ist, mit dem sich die Gemeinde jedoch für ihre künftige Entwicklung selbst bindet.

Die Maßnahmenbereiche und Einzelmaßnahmen wurden vorgestellt. Dabei wurde auf die unterschiedliche Bedeutung und Priorität sowie Tragweite von Maßnahmen hingewiesen. Einige Maßnahmen, so wurde erläutert, sind für die Ziele der Attraktivierung und Stärkung der Ortsmitte von großer Bedeutung weshalb sie elementar sind und große Priorität besitzen. Mit anderen Maßnahmen hingegen lassen sich beispielsweise punktuell kleine Aufwertungen oder funktionale Verbesserungen erreichen, diese sind jedoch nicht von elementarer Bedeutung oder auch kurzfristig aus anderen Gründen nicht umsetzbar und besitzen daher geringe Priorität.

Bezug genommen wurde bei Erläuterungen und Diskussion insbesondere auf die drei Schwerpunktbereiche und die einzelnen Maßnahmen.

Das ISEK wird darüber hinaus im Rathaus der Stadt Lebach offengelegt. Die Öffentlichkeit kann sich im Rahmen der Offenlage über die Inhalte informieren und Anregungen zur Planung äußern.

Ergebnis:

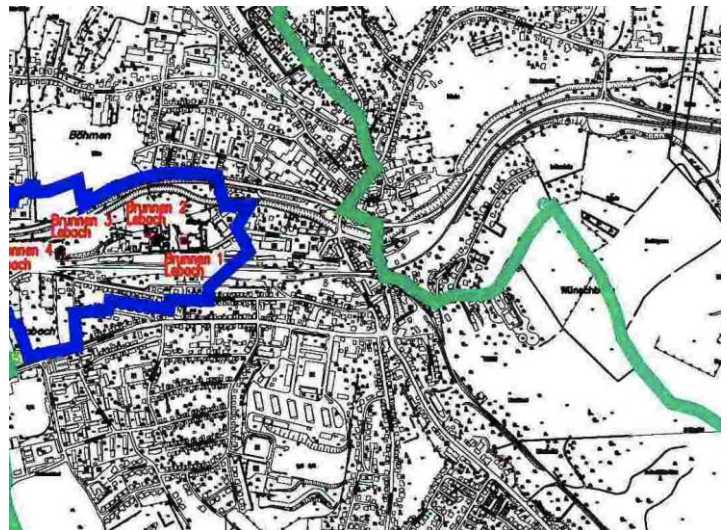
Während der Offenlage wurden Stellungnahmen nicht abgegeben bzw. geäußert.

Die Lenkungsgruppe wurde während des Verfahrens mit dem Entwurf des ISEK befasst. Die abschließende Fassung wird der Lenkungsgruppe zu gegebener Zeit zur Kenntnis gegeben.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im August/September 2020 an der Planung beteiligt. Eine Übersicht über die genannten Belange ist dem vorliegenden Text als Anhang beigefügt.

Die Belange, die genannt wurden (z.B. Leitungen, mögliche Kampfmittelbelastung), betreffen zumeist die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Bereits für das ISEK von Interesse sind insbesondere die Belange, die im Folgenden genannt werden und durch Nennung an dieser Stelle als Hinweise in das ISEK aufgenommen wurden:

- LUA: Sanierungsgebiet liegt innerhalb Wasserschutzzone II und III; die folgende Darstellung zeigt die Abgrenzung der engeren und weiteren Schutzzone. Die blaue Abgrenzung ist Wasserschutzzone II, die grüne Linie schließt Schutzzone III ein.

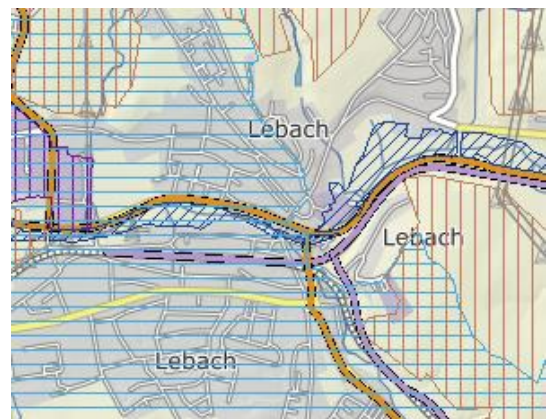


Quelle: Website der Stadt Lebach

- LUA: Hinweis auf 5 Altlastenverdachtsflächen (LEB_4243 Ehemalige Tankstelle Ciewald und Klein, LEB_4244 Ehemalige Chem. Reinigung Kretschmer, LEB_20976 Raiffeisengelände (teilsaniert), LEB_1891 Postbetriebshof (teilsaniert), LEB_4236 Ehemalige Chem. Reinigung Rasper), mit denen bei nachfolgenden Planungen entsprechend umzugehen ist (frühzeitige Prüfung Gefahrenpotential, auf späteren Planungsebenen Hinzuziehen eines Bodensachverständigen (gem. § 18 BBodSchG) und Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde. In diesem Zusammenhang wird auch auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lebach hingewiesen. Die Thematik der Altlastenverdachtsflächen ist im Rahmen der Bauleitplanung oder bei ähnlichen Planungsvorhaben zu beachten.
- LUA: Überschwemmungsgebiet der Theel (ÜSG, Verordnung vom 10.12.2001), Betroffenheit von weiten Teilen des Innenstadtbereiches zwischen Poststraße und Am Markt bei HQ 100; Schutzvorschriften des § 78 WHG gelten; Planungen im Bereich der Theel sind frühzeitig mit dem LUA abzustimmen. Die Abgrenzung ist in die Planzeichnung des ISEK übernommen worden.
- Ministerium für Inneres, Bauen und Sport: weitestgehende Deckung mit dem LEP „Siedlung“, aber Hinweis auf die zeitgleiche Bauleitplanung „Rewe-Markt“ und den daraus resultierenden Widersprüchen zum ISEK⁷
- Ministerium für Inneres, Bauen und Sport: Widerspruch LEP „Umwelt“ zu ISEK: jegliche Siedlungserweiterungen

und –neuplanungen sind im Vorranggebiet für Hochwasserschutz unzulässig: neue Baugebiete werden im ISEK nicht vorgeschlagen, lediglich einzelne Baulückenschließungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (siehe auch Aussage zum Überschwemmungsgebiet; das ÜSG ist in die Planzeichnung des ISEK aufgenommen worden.)

- Ministerium für Inneres, Bauen und Sport: Widerspruch LEP „Umwelt“ zu ISEK: das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet für Grundwasserschutz: s.o. bereits in Wasserschutzgebiet umgesetzt, das bei weitergehenden Planungen zu berücksichtigen ist.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) – Teilabschnitt „Umwelt“ vom 13. Juli 2004, der die Lage von großen Teilen des ISEK-Gebietes im VW (Vorranggebiet für Grundwasserschutz) und einen Teil entlang der Theel im VH (Vorranggebiet für Hochwasserschutz) zeigt

5. Monitoring und Evaluierung

Das ISEK ist ein dynamisches Planwerk, das entsprechend seiner zeitlich gestaffelten Prioritätenliste Schritt für Schritt Grundlage dafür ist, dass aus den in ihm

⁷ Der zwischenzeitlich rechtswirksame Bebauungsplan für einen REWE-Markt im Bereich Heeresstraße wurde von einer Auswirkungsanalyse (MARKT UND STANDORT, 2020) begleitet. Diese kam zu dem Ergebnis, das Vorhaben aus Gründen der Verbesserung der Nahversorgungssituation zu

empfehlen. Es wurde festgehalten, dass zwar kein enger räumlicher funktionaler Zusammenhang zur Kernstadt vorhanden ist. Aufgrund des Verkaufsflächenbedarfs und dem Mangel an alternativen Standorten wurde das Vorhaben jedoch befürwortet.

festgehaltenen Maßnahmen konkrete Planungsschritte und Vorhaben entwickelt und umgesetzt werden.

Im Vorangegangenen sind solche Maßnahmen genannt worden, die sich in der Umsetzung befinden, die bereits umgesetzt worden sind, die weiterhin entsprechend ihrer Priorität anvisiert werden sollen sowie solche Maßnahmen, die im ursprünglichen TeKo noch enthalten waren, jedoch zukünftig nicht weiter verfolgt werden.

Diese Überprüfung soll künftig auch das vorliegende ISEK erfahren, da auch dessen Zielaussagen und sein Maßnahmenkonzept überprüft und hinterfragt werden müssen.

Nach Beschluss des ISEK beginnt also ein Prozess des „Abarbeitens“. Naturgemäß wird es dabei immer wieder den Bedarf von Anpassungen geben, weil Prioritäten hinterfragt und ggf. neu gesetzt wer-

den müssen. Aufgrund sich stetig ändernder Rahmenbedingungen (rechtliche Grundlagen, Fördermöglichkeiten, Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeiten, unerwartete Projektverläufe, konkrete Planungserfordernisse, u.v.a.) werden städtebauliche Zielsetzungen und darauf gegründete Maßnahmen hinterfragt und ggf. neu formuliert oder auch aufgegeben werden müssen.

Die Evaluationsergebnisse sollen immer wieder in der Öffentlichkeit kommuniziert werden, um die Bürgerinnen und Bürger über den Fortgang der Planungen und erfolgreich umgesetzte Projekte zu informieren.

Es wird also weiterhin ein Monitoringprozess erforderlich sein, in dessen Rahmen ein regelmäßiges Fortschreiben des ISEK durch Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen und städtebauliche Zielsetzungen erfolgt.

Anhang: ISEK Lebach - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (August/September 2020)

Träger	Stellungnahme	Auswirkungen auf das ISEK
Amprion GmbH	Keine Belange betroffen	-/-
Creos Deutschland GmbH	Keine Belange betroffen	-/-
Deutsche Bahn AG	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Eisenbahnüberführung - Bitte nachrichtliche Übernahme der Betriebsanlagen - Bitte Hinweise und Vorgaben in Planung zu übernehmen 	<p>Relevant im Falle eines Bebauungsplanes oder von Planungen, die Bahnanlagen betreffen, keine direkten Auswirkungen auf das ISEK selbst</p> <p>➔ Maßnahmen, die Bahnanlagen betreffen (z.B. Ertüchtigung Bahnunterführung) werden mit der Bahnabzustimmen sein.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf Telekommunikationslinien - Hinweis auf Vorgaben 	<p>Relevant im Falle eines Bebauungsplanes, keine Auswirkungen auf das ISEK</p> <p>➔ kein Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK</p>
Eisenbahn-Bundesamt	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf die Lage des Gebietes an die Eisenbahnstrecke 3274 - Bitte die Deutsche Bahn AG zu beteiligen 	<p>- wurde bereits beteiligt (Stellungnahme s. oben)</p>
energis-Netzgesellschaft mbH	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf vorhandene Leitungen 	<p>Relevant im Falle eines Bebauungsplanes, keine Auswirkungen auf das ISEK</p> <p>➔ kein Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK</p>
EVS Abwasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf vorhandene Abwasseranlagen 	<p>Relevant im Falle eines Bebauungsplanes, keine Auswirkungen auf das ISEK</p> <p>➔ kein Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK</p>
EVS- Abfallwirtschaft	Keine Belange betroffen	-/-
Gemeinde Eppelborn	Keine Belange betroffen	-/-
Gemeinde Saarwellingen	Keine Belange betroffen	-/-
Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Grund- und Trinkwasserschutz Sanierungsgebiet innerhalb Schutzzone II und III - Altlasten Hinweis auf 5 Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz Bitte um Übernahme der ÜSG-Grenzen in das Planwerk 	<p>Relevant im Falle eines Bebauungsplanes</p> <p>Die Hinweise wurden in den vorliegenden Text aufgenommen.</p> <p>Die Grenzen des ÜSG wurden in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf vorhandene Höhenfestpunkte 	<p>Relevant im Falle eines Bebauungsplanes, keine Auswirkungen auf das ISEK</p>

		→ kein Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK
Landespolizeipräsidium – Kampfmittelräumdienst	- Hinweis auf mögliche Kampfmittelbelastung	Relevant im Falle eines Bebauungsplanes, keine Auswirkungen auf das ISEK → kein Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK
Landwirtschaftskammer für das Saarland	Keine Belange betroffen	-/-
Ministerium für Bauen, Inneres und Sport	- weitest gehende Deckung mit dem LEP „Siedlung“, aber Hinweis auf die zeitgleiche Bauleitplanung „Rewe-Markt“ und den daraus resultierenden Widersprüchen zum ISEK - Widerspruch LEP „Umwelt“ zu ISEK: jegliche Siedlungserweiterungen und –neuplanungen sind im Vorranggebiet für Hochwasserschutz unzulässig - Widerspruch LEP „Umwelt“ zu ISEK: das Planungsgebiet liegt im Vorranggebiet für Grundwasserschutz	Hinweise im ISEK, genannte Belange werden im ISEK vermerkt Die Hinweise wurden in den vorliegenden Text aufgenommen.
Ministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	Keine Belange betroffen Bitte um Beteiligung des Oberbergamtes und des LfS	-/- Beide Träger wurden beteiligt
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Verkehr	Keine Belange betroffen	-/-
Oberbergamt des Saarlandes	Keine Belange betroffen	-/-
STEAG New Energies GmbH	Keine Belange betroffen	-/-
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	- Hinweis auf vorhandene Telekommunikationsanlagen	Relevant im Falle eines Bebauungsplanes, keine Auswirkungen auf das ISEK → kein Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK
VSE Verteilnetz GmbH	- Hinweis auf vorhandene Fernmelde- und LWL-Erdkabel-Trassen	Relevant im Falle eines Bebauungsplanes, keine Auswirkungen auf das ISEK → kein Handlungsbedarf im Rahmen des ISEK