

# Unterste Wiese

Teiländerung des Bebauungsplanes in der Stadt Lebach, Stadtteil Lebach

ENTWURF

10.02.2026



K E R N  
P L A N

# Unterste Wiese

Teiländerung des Bebauungsplanes

## IMPRESSUM

### Im Auftrag:

Stadt Lebach  
Am Markt 1  
66822 Lebach

Stand: 10.02.2026, Entwurf

### Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

### Projektbearbeitung:

Paula Dietz, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

### Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt in der Lebacher Innenstadt, ist aber nicht Teil der Fußgängerzone. Die Fläche bildet das Gelenk zwischen Fußgängerzone und Bitscher Platz. Der Bebauungsplan, der für die Fläche gilt, folgt dem damaligen Leitbild eines durchgängigen innerstädtischen Handelsstandortes und weist für die Fußgängerzone und ihr Umfeld ein Kerngebiet aus, in dem insbesondere Einzelhandel und zentrale Dienstleistungen verortet werden sollten. Wohnnutzung im Erdgeschoss ist folglich unzulässig.

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen für den innerstädtischen Handel bekanntermaßen jedoch deutlich verändert. Die Handelsnachfrage konzentriert sich heute neben dem Onlinehandel vor allem auf die frequenzstärkeren Lagen; randlichere bzw. weniger sichtbare Bereiche, v. a. außerhalb der Fußgängerzone, sind für klassische Laden- und Verkaufsnutzungen zunehmend weni-

ger nachgefragt. In der Folge steigen Anpassungsdruck und Leerstandsrisiken.

Im Erdgeschoss eines bestehenden Gebäudes zwischen der Theel und der Straße „Am Markt“ / Kreuzung Marktstraße („City Passage“) sollen im Gebäudeteil Richtung Theel daher Wohnungen errichtet werden (Bemühungen einer gewerblichen Nachnutzung durch den Eigentümer sind gescheitert). Ursprünglich waren dort Ladeneinheiten. Im Gebäudeteil Richtung Fußgängerzone soll es ausdrücklich bei den gewerblichen Einheiten bleiben, sodass das Gebäude auch weiterhin Bindeglied zwischen Fußgängerzone und Bitscher Platz bleibt.

Die in Rede stehende Fläche liegt, wie dargestellt, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Unterste Wiese“ aus dem Jahr 1970. Dieser setzt für das Gebiet auch keine überbaubare Grundstücksfläche bzw. Maßzahlen fest. Auf dieser Grundlage ist die geplante Nutzungsänderung (Woh-

nen im Erdgeschoss) nicht zulässig. Daher bedarf es der Teiländerung des Bebauungsplanes.

Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Der Stadtrat der Stadt Lebach hat nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB die Teiländerung des Bebauungsplanes „Unterste Wiese“ beschlossen.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes bezieht sich ausdrücklich nur auf einen ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen Teilbereich.

Die Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt in ihrem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Unterste Wiese“ aus dem Jahr 1970.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und



Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12,  
66557 Illingen, beauftragt.

derung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich  
der vorgenommenen Eingriffe ist damit  
nicht notwendig.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup> in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB teilzuändern. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entschei-

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lebach stellt für die Fläche eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Lebach. Der Geltungsbereich liegt in der Marktstraße, direkt an der Theel.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch Straßenverkehrsflächen (Marktstraße und Straße „Am Markt“),
- im Süden durch die Theel sowie
- im Westen durch ein Gebäude für Ver- und Entsorgungszwecke und eine Parkplatzfläche.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung der Teiländerung des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist bereits mit einem Gebäude, das aktuell Raum für Ladenlokale, andere gewerbliche Nutzungen und Praxisräume bietet, bebaut. An prominenter Stelle zur Fußgängerzone befindet sich eine Bäckerei mit Außenbereich. Hier soll auch weiterhin keine Wohnnutzung zulässig sein.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen (u. a. Fußgängerzone) und die Theel geprägt.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum einer Privatperson bzw. der Stadt (öffentlicher Raum). Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

## Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.



Blick auf den zur Theel orientierten Gebäudeteil

## Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Markt“ erschlossen. Von dort aus erfolgt über die Marktstraße die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (ca. 7,5 km bis zur A1 (AS 141 „Eppelborn“), ca. 10,5 km bis zur A8 (AS 16 „Heusweiler“)).

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Bahnhof“, welche sich 350 m südwestlich des Plangebietes befindet. Ab hier bestehen Anbindungsmöglichkeiten u. a. in Richtung

Saarlouis, Wadern und St. Wendel. Außerdem besteht mittels Zug und Saarbahn Anbindung in Richtung Saarbrücken.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es für die Realisierung des Vorhabens nicht.

## Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bebauten Gebietes und wurde bereits vor 1999 bebaut. Der § 49a SWG ist nicht anzuwen-

den. Im Bestand wird im Mischsystem entwässert.

An der Ver- und Entsorgung werden keine Änderungen vorgenommen.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

## Hochwasser und Starkregen

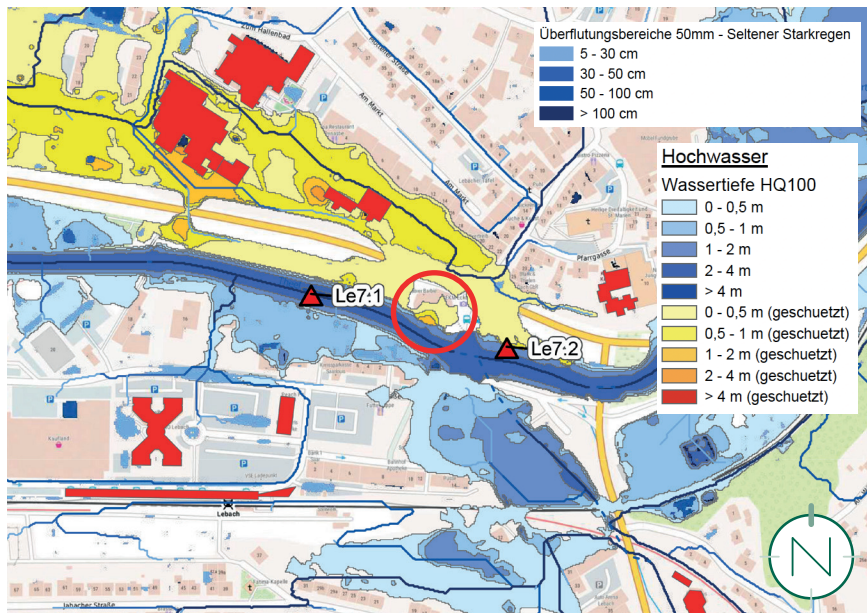
Die Fläche liegt gem. Kartenmaterial nach aktuellem Kenntnisstand größtenteils außerhalb des Überschwemmungsgebietes. Lediglich im Bereich der Marktstraße tangiert das Plangebiet leicht das Überschwemmungsgebiet.

Gemäß Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte der Stadt Lebach ist das Plangebiet im Fall von NS 50 mm bzw. HQ 100 durch Wassertiefen bis zu 4 m betroffen.

Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Lebach sieht folgende Maßnahme (Le7) für das Plangebiet vor:

- Eigenvorsorge der Anlieger
  - Sicherung von Wassereintrittswegen an Gebäuden
  - Prüfung von Rückstausicherungen, regelmäßige Wartung bestehender Anlagen
  - Elementarschadenversicherung
  - Informations-, Verhaltens- und Risikovorsorge
- Hochwasserangepasste Nutzung der Grundstücke am Gewässerlauf und im potenziellen Überschwemmungsbe-  
reich
  - Beseitigung von Abflusshindernissen: Entfernung von Stegen, Brücken ohne wasserrechtliche Genehmigung bzw. Sicherung von Anlagen, damit diese bei Hochwasser nicht abgetrieben werden
  - Freihaltung des Gewässerumfeldes von abtriebsgefährdeten (Material-) Lagerungen und baulichen Anlagen
  - Sicherung von technischen und gefährdenden Anlagen (Gas-, Öltanks etc.)

Für das direkte Umfeld sieht das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Lebach weitere konkrete Maßnahmen vor.



Starkregen- und Hochwassergefahrenkarte NS 50 mm / HQ100, Quelle: Ingenieurbüro Paulus und Partner, Im Gewerbepark 5, 66687 Wadern, Stand: Oktober 2023

Es gilt: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

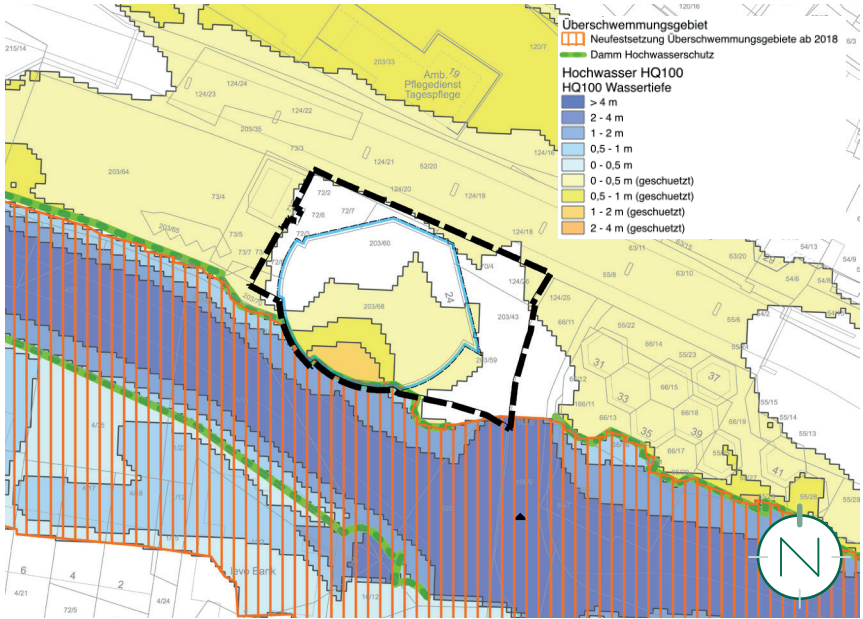
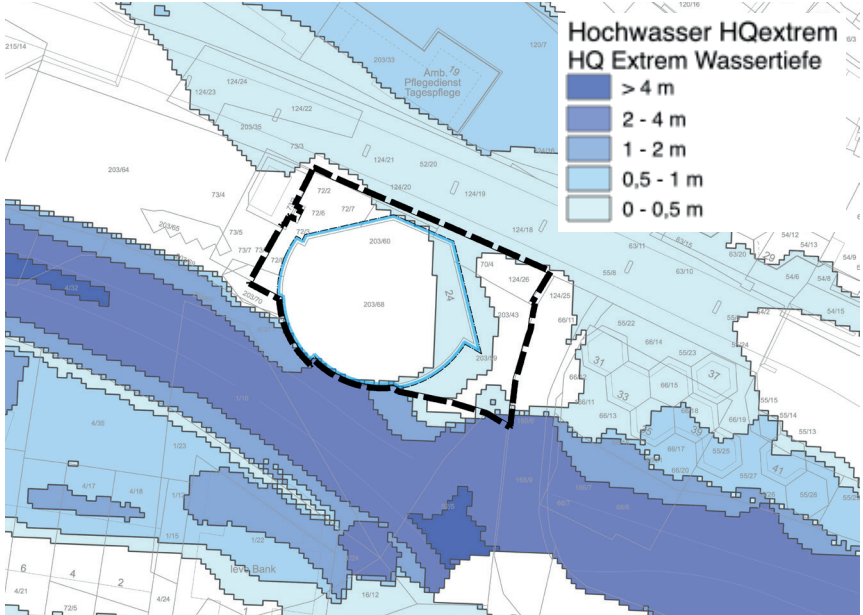
Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung des Baulandbedarfs, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

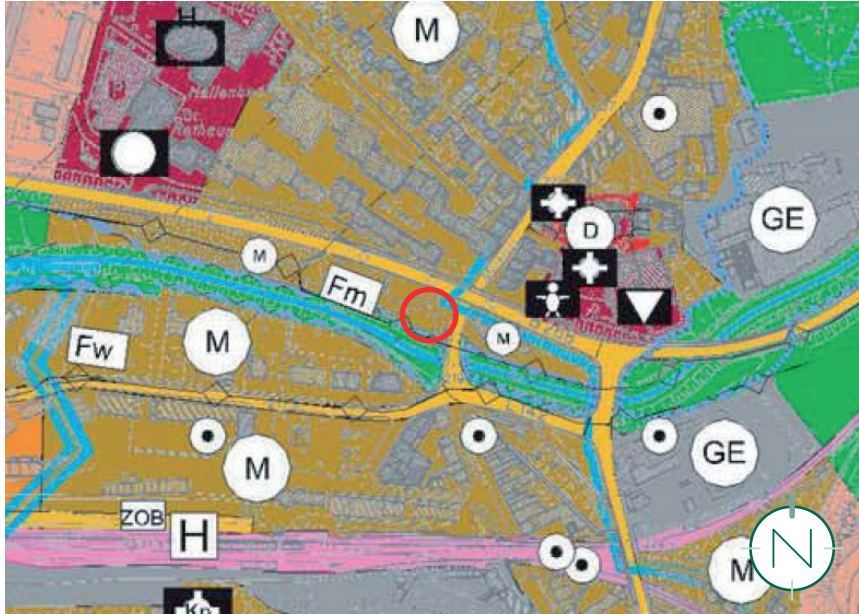
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes. Das Gelände ist bereits nahezu vollständig bebaut. Die geplante Änderung zielt nicht auf einen Neubau ab, sondern auf eine Anpassung der zulässigen Nutzungen im Bestand. Eine Betrachtung von Standortalternativen erübrigt sich somit im vorliegenden Fall.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes. Das Gelände ist bereits nahezu vollständig bebaut. Die geplante Änderung zielt nicht auf einen Neubau ab, sondern auf eine Anpassung der zulässigen Nutzungen im Bestand. Eine Betrachtung von Standortalternativen erübrigt sich somit im vorliegenden Fall.

## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Mittelzentrum Lebach, Siedlungsachse 2. Ordnung, Randzone des Verdichtungsraumes
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>(Z 17) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale: erfüllt</li> <li>(Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>(Z 56) Vorranggebiete für Grundwasserschutz (VW) sind als Wasserschutzgebiete festzusetzen. In VW ist das Grundwasser im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Eingriffe in Deckschichten sind zu vermeiden. Soweit nachteilige Einwirkungen durch unabwendbare Bau- und Infrastrukturmaßnahmen zu befürchten sind, für die keine vertretbaren Standortalternativen bestehen, ist durch Auflagen sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung nicht eintritt. Die Förderung von Grundwasser ist unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Nutzung auf das notwendige Maß zu beschränken, d. h. die Entnahme des Wassers soll an der Regenerationsfähigkeit ausgerichtet werden.</li> <li>(Z 57) Vorranggebiete für Grundwasserschutz sind räumliche Maßnahmenschwerpunkte für die Erschließung und Sicherung von Grundwasser, die geeignet sind, übergeordnete, landesplanerische Zielsetzungen (z. B. hinsichtlich der Siedlungsstruktur) zu erreichen und zu stützen.</li> <li>keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung des Gebietes (Siedlungsfläche überwiegend Wohnen)</li> <li>3,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr</li> <li>keine Auswirkung auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots</li> </ul> <p>Es wird beantragt, dass aufgrund der Ziffer 35 des LEP „Siedlung“ die Wohneinheiten nicht angerechnet werden, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der der Nachverdichtung dient und sich inmitten der Innenstadt befindet.</p>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuordnung Landschaftsschutzgebiet, befindet sich jedoch in einem vollständig bebauten Bereich</li> <li>Auen als Leitlinien der Naherholung sichern</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungs-, Wasserschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lage innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiet (WSG Lebach-Ost)</li> <li>Plangebiet tangiert im Südosten das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Theel (Bekanntmachung am 18.07.2024). In dem Bereich wurde lediglich die bestehende Straße in die Teiländerung des Bebauungsplanes aufgenommen, weshalb keine Auswirkungen zu erwarten sind.</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	 <p>Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Teilweise Lage innerhalb eines Gebietes, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedrigerer Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebsicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).</li> </ul>  <p>Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lage im Regionalpark Saar (damit aber keine Restriktionen verbunden)</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• auf Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen i.S.d. besonderen Artenschutzes relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>• keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) betroffen</li> <li>• keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen</li> <li>• insgesamt keine Auswirkungen durch die Anpassung des Nutzungskataloges zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten</p>	Der Geltungsbereich in der Innenstadt von Lebach ist bereits nahezu vollversiegelt und ist bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Anpassung des Nutzungskataloges keine Auswirkungen zu erwarten sind, da der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: gemischte Baufläche</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit erfüllt</li> </ul>  <p>Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Stadt Lebach; Bearbeitung: Kernplan</p>



# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet (MK 1-2)

Gem. § 7 BauNVO

Gem. § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur.

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1970 setzt für die Umgebung ebenfalls ein Kerngebiet fest. In einem Teilbereich des Plangebietes soll unter der Bedingung, dass die Zweckbestimmung des Kerngebietes erhalten bleibt, lediglich Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen werden.

Dementsprechend sind Wohnungen im MK 2 nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig und im MK 1 auch im Erdgeschoss / ersten Vollgeschoss allgemein zulässig. Damit ist gewährleistet, das

der zur Fußgängerzone orientierte Bereich weiterhin dem Handel und sonstigen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung, etc. zur Verfügung steht. Da es sich um eine punktuelle Anpassung handelt, bleibt auch die Zweckbestimmung des Ursprungsbebauungsplanes „Unterste Wiese“ gewahrt.

Es sind jedoch nicht alle Nutzungen des Nutzungskataloges zulässig. Gem. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Weiterhin sind gem. § 7 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in den sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution), unzulässig. Dadurch wird die Gefahr

des Entstehens von Trading-Down-Effekten innerhalb des Plangebietes verhindert. Gem. § 7 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind zudem Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, nicht zulässig. Für Tankstellen ist das Gebiet insbesondere erschließungstechnisch nicht geeignet. Auch dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzung kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden.

An anderer Stelle im Stadtgebiet sind ausreichend Flächen bzw. geeignetere Standorte für die ausgeschlossenen Nutzungen vorhanden.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

## Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen

Ergänzend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Kerngebiet über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante orientiert sich am bestehenden Gebäude.

Gleich der Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so einer Beeinträchtigung des Umfeldes entgegengewirkt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugspunkte erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Mit der Höhenfestsetzung wird ein gegenüber dem Bestand unverhältnismäßige überdimensionierte Höhenentwicklung vorgebeugt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Kerngebiet entspricht den in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Kerngebieten. Sie orientiert sich an der Bestandssituation. Das Plangebiet ist bereits heute nahezu voll versiegelt.

### Zahl der Vollgeschosse

Ergänzend zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist zu eindeutigen Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung

eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bestand im Plangebiet und am Bebauungsplan „Unterste Wiese“ (1970).

Die Festsetzung ermöglicht die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

## Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Für das Kerngebiet (MK 1-2) ist die Festlegung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die abweichende Bauweise ermöglicht insbesondere eine Grenzbebauung, die aufgrund der Bestandssituation bereits so existiert.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude und Gebäudeteile nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Abmessung des durch Baugrenzen beschriebenen Baufensters orientiert sich eng

am Bestandsgebäude. Erweiterungen sind demnach nicht möglich.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sollen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt (z. B. Elektroladestation, Trafostation), ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

## Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche wird im Bestand übernommen und planungsrechtlich gesichert.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fußgängerbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der bestehende Fußgängerbereich wird im Bestand übernommen und damit gesichert.

Flächen für die Außenbewirtschaftung von Gastronomiebetrieben und sonstige Aufenthaltsmöglichkeiten (Sitzbänke, etc.) sind in diesem Bereich zulässig.

## Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Öffentlicher Parkplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der bestehende öffentliche Parkplatz wird im Bestand übernommen und damit gesichert.

## Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet auch zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Das Verbot von Schottergärten dient u. a. dazu die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen während heißer Sommermonate zu verhindern, um die Auswirkungen auf das Lokalklima zu reduzieren.

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die Pflanzliste beschränkt sich auf weitgehend hitzeresistente Arten, deren Blühverhalten für Allergiker geeignet ist und die einen ökologischen Mehrwert als Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und Vögel bieten. Ungeeignete oder invasive Arten wurden nicht in die Liste aufgenommen. Streuobstbäume leisten einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bei deren Neuerrichtung birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregeneignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

### Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 SWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle.

In Anlehnung an den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind flache und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 ° allgemein zulässig.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

## Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

Die nachrichtliche Übernahme soll eine Hinweisfunktion für die nachfolgenden Nutzer als auch für die Vollzugsebene haben.

### Wasserschutzgebiet „Lebach-Ost“

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lebach Ost“. Die diesbezüglichen Vorgaben sind zu beachten.

## Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Die teilweise Lage innerhalb eines Gebiets, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die in statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“), wird nachrichtlich in die Teiländerung des Bebauungsplanes übernommen.

Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Bebauungsplanes eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf

die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die geplante Wohnnutzung in einem gewerblich genutzten Gebäude (u. a. Arztpraxis und Bäckerei) fügt sich in die Art der näheren Umgebung ein. Hier findet sich ebenfalls ein Mix aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen der vorliegenden Teiländerung des Bebauungsplanes entsprechen, abgesehen von der zulässigen Wohnnutzung im MK 1, hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche der bestehenden Bebauung im Plangebiet bzw. orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterste Wiese“ (1970) und fügen sich so in die Umgebung ein. Zusätzlich schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auch innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich zu Beeinträchtigungen führen kann. Es entstehen keine Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Bebauungsplan kommt der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, nach.

### Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Es entsteht mitten in der Innenstadt, die im direkten Umfeld auch entsprechende Versorgungs- und Freizeitangebote bietet, Wohnraum. Auch ist die ÖPNV-Anbindung gut. Damit wird die Nachfrage nach urbaner Lebensqualität mit entsprechender Versorgungsdichte bedient.

### Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Der gegenüber dem Bebauungsplan „Unterste Wiese“ (1970) erweiterte Nutzungskatalog lässt keine erheblich nachteiligen

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwarten. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut, sodass sich das städtebauliche Erscheinungsbild nicht verändern wird.

### Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Von der Planungen gehen keine negativen Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen aus, da diese weiterhin zulässig bleiben.

Es sind somit keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft zu erwarten.

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Fußgängerzone mit Gewerbeeinheiten, Straße, Parkplatz, ...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

Es kommt durch das Planvorhaben weder zu einer erheblichen nachteiligen Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Arten, noch ist ein FFH-Lebensraumtyp / besonders geschützter Lebensraum betroffen.

Im Übrigen gelten gem. § 13a BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Das Zulassen von Wohnnutzung in einem Teilbereich bedingt somit keinen erhöhten oder neuen Flächenverbrauch.

### Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Verdichtung und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Wohnnutzung wird es zu keinem erheblichen Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen, da lediglich eine Nutzungsänderung erfolgt.

Nachteilige Auswirkungen können somit, aufgrund des geringen Anteils des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs, ausgeschlossen werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

### **Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens**

Die Fläche liegt abgesehen von einem kleinen Teilbereich im Südosten, der im Bestand schon Straße ist, außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes.

Das Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Stadt Lebach sieht Maßnahmen für den Geltungsbereich vor. Diese sind im Rahmen der weiteren Detailplanung zu berücksichtigen.

Teilbereiche liegen in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedrigerer Wahrscheinlichkeit „HQ extrem“). Auf bauliche Schutzvorkehrungen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden aufgrund der Lage im HQ extrem wurde in der Nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB verwiesen.

Insofern kann, auch vor dem Hintergrund, dass keine neuen baulichen Anlagen geplant sind, davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas und Klimafolgenanpassung**

Die Planung umfasst die Umnutzung eines bestehenden Gebäudeteils und vermeidet damit zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle. Klimawirksame Maßnahmen wie bspw. Dachbegrünung sind planungsrechtlich gesichert. Insgesamt leistet die Planung, u. a. durch die Innenentwicklung, einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Angesichts dessen, dass das Plangebiet bereits vollständig

bebaut ist und zusätzliche Maßnahmen festgesetzt wurden, sind negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)**

Die Fläche des Geltungsbereiches ist Teil des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (2020). Seit 2020 werden die Zielsetzungen des Programms im Programm „Lebendige Zentren“ gebündelt. Ziel des ISEKs ist u. a. die Lebacher Innenstadt als funktionsgemischtes Zentrum (Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, ÖPNV-Knotenpunkt) zu stärken. Ein Schwerpunktbereich ist dabei die Fußgängerzone. Die im ISEK ausgeführten Maßnahmen beschäftigen sich auch mit der Funktion des Wohnens, allerdings nur für die Obergeschosse.

Da bisherige Bestrebungen des Eigentümers gescheitert sind, die Räumlichkeiten gewerblich nachzunutzen, wird, um Leerstand zu vermeiden, für den zur Fußgängerzone abgewandten Bereich zur Theel Wohnraum auch im Erdgeschoss zugelassen. Es handelt sich somit nur um einen kleinen Teilbereich der gesamten Innenstadt, der auch bislang keine Bedeutung als Frequenzbringer hatte. In den zentralen Lagen der Fußgängerzone als Teil der Innenstadt bleibt der Fokus auf gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, da dieser Bereich nicht Gegenstand der Teiländerung des Bebauungsplanes ist. Aus diesem Grund wurde Wohnnutzung im Plangebiet auch nicht auf die gesamte Erdgeschoss-Zone ausgedehnt. Somit behält die Fläche auch die Verbindungsfunktion zum Bitscher Platz.

Es sind keine Auswirkungen auf die Innenstadt in ihrer Funktion als attraktives, identitätsstiftendes und multifunktionales Zentrum zu erwarten. Die Teiländerung des Bebauungsplanes trägt auch weiterhin zu einem funktionsgemischtem Zentrum bei.

### **Auswirkungen auf private Belange**

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Mögliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Die festgesetzte Nutzungsart ist typisch für Ortszentren und entspricht auch der Umgebungsnutzung bzw. den Festset-

zungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unterste Wiese“ (1970).

Alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben können eingehalten werden.

### **Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

### **Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

### **Argumente für die Teiländerung des Bebauungsplans**

- Stadtkern bleibt weiterhin Ort, der Versorgung, Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Kultur bündelt
- Schaffung von Wohnraum durch Nachnutzung von Gewerbeeinheiten lediglich im abgewandten Bereich zur Theel; Vermeidung von Leerständen
- keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes
- keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplans sprechen.

## Gewichtung- und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Nachnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten durch Wohnen und dadurch die Vermeidung von Leerstand bei gleichzeitiger Konzentration auf den rückwärtigen Bereich zum Erhalt eines lebendigen Zentrums, überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, oder die umweltschützenden Belange. Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.