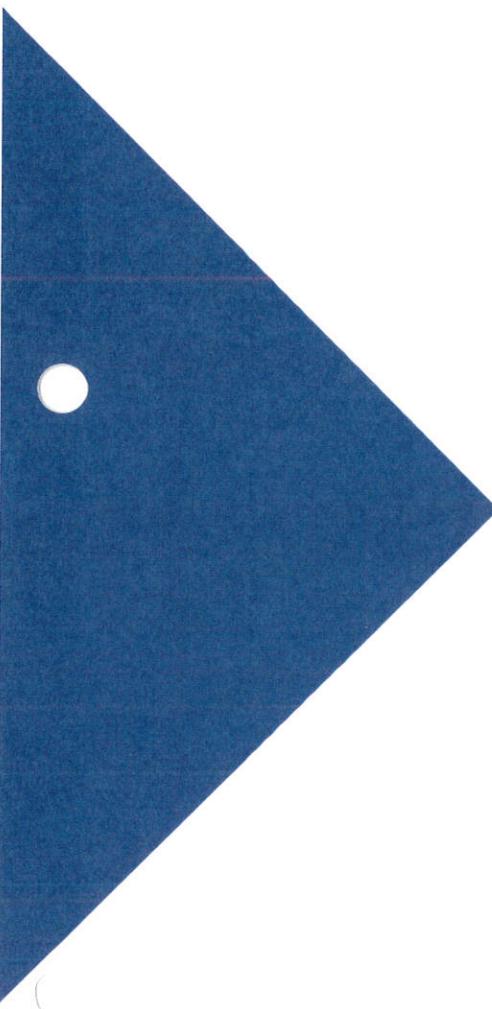


# Innenstadt östlicher Teil

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 39 in der Stadt  
Dillingen/Saar, Stadtteil Dillingen, Innenstadt



22.09.2020, Satzung

Franz-Josef Berg  
Bürgermeister



# Innenstadt östlicher Teil

Im Auftrag:



Stadt Dillingen/Saar  
Merziger Straße 51  
66763 Dillingen/Saar

IMPRESSIONEN

Stand: 22.09.2020, Satzung

Verantwortlich:

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

Projektbearbeitung:

Robert Marx, M.Sc.  
Umweltplanung und Recht

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.

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)

KERN  
PLAN

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	9
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	13
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	15

INHALT

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der Ansiedlungsdruck der Vergnügungsstättenbranche auf die Kommunen ist in den vergangenen Jahren bundesweit massiv gewachsen, so auch auf die Stadt Dillingen/Saar. Hier existieren bereits acht Vergnügungsstätten, hinzu kommen Anfragen für die Errichtung weiterer Vergnügungsstätten im Stadtgebiet (vor allem Wettbüros); besonders im Bereich der Innenstadt.

Bauplanungsrechtlich versteht man unter Vergnügungsstätten „gewerbliche Nutzungsarten (...), die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden Freizeit-Unterhaltung widmen“. (Fickert/Fieseler: Kommentar Baunutzungsverordnung)

Je nach Ausrichtung lassen sich somit drei Kategorien von Vergnügungsstätten ableiten:

- Spiel
- Freizeit/Geselligkeit
- Erotik

Nicht immer ist die Einstufung einer Nutzung als Vergnügungsstätte oder als vergnügungsstättenähnliche Nutzung auf den ersten Blick eindeutig.

Die Tabelle „Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu sonstigen Einrichtungen“ liefert einen Überblick zu den verschiedenen Formen von Vergnügungsstätten.

(Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Dillingen/Saar)

Die (drohende) Vergnügungsstättenansiedlung wird die Stadtentwicklung in Dillingen vor zahlreiche städtebauliche Herausforderungen stellen, wenn nicht rechtzeitig reagiert wird. Unabhängig weniger Ausnahmen gehen mit der Expansion des Vergnügungsstättensektors eine Reihe von Störpotenzialen einher: Hier sind v. a.

- die negative Gestaltqualität,
- mögliche Konflikte zu Umfeldnutzungen,
- die Verdrängung von Nutzungen und die Einschränkung der Angebotsvielfalt,
- sowie „Trading-down-Effekte“

zu nennen. Es entspricht „einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz (...), dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken“ (Quelle: BVerwG, Beschluss v. 04.09.2008 - 4 BN 9/08, in: ZFBR 2008, Seite 799f). Dabei differieren die Störpotenziale der Vergnügungsstätten der Bereiche Spiel, Freizeit / Geselligkeit und Erotik teilweise.

Aus diesem Grund hat die Stadt Dillingen/Saar im Jahr 2017 ein Vergnügungsstättenkonzept erstellt. Das Vergnügungsstättenkonzept hat im gesamten Stadtgebiet Bereiche aufgezeigt, in denen eine (weitere) Vergnügungsstättenansiedlung zu unerwünschten städtebaulichen Fehlentwicklungen führen wird (Ausschlussbereiche), aber auch Bereiche identifiziert, die Vergnügungsstätten städtebaulich verträglich gegenüberstehen (Ansiedlungsbereiche).

Für den Bereich der Innenstadt gilt es, insbesondere die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungslagen mit dem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu sichern. Das Vergnügungsstättenkonzept trifft für den Bereich der Innenstadt folgende Aussagen:

„Der zentrale Versorgungsbereich ist für die Versorgung der Dillinger Bevölkerung und der Bevölkerung des Einzugsgebietes der Stadt mit Waren und Dienstleistungen von großer Bedeutung. Das Gebiet umfasst dabei im Wesentlichen: die Stummstraße (Fußgängerzone), den südlichen Teil der Merziger Straße um das Rathaus, die Johannesstraße und Hüttenwerkstraße sowie kleinere Nebenstraßen.“

Der zentrale Versorgungsbereich ist durch eine vergleichsweise hohe Konzentration von Einzelhandels-, Dienstleistungsbetrieben, öffentlicher Infrastruktur und Gastronomiebetrieben geprägt (...).

Zum zentralen Versorgungsbereich Dillingen gehören folgende Flächen:

- gemischte Bauflächen Merziger Straße, Stummstraße, Kelkelstraße, Herrenstraße, Weinligstraße, Kirchenstraße, Lotteriestraße, Marktstraße, Johannesstraße, Saarlouiser Straße, Hinterstraße, Hüttenwerkstraße, Kieferstraße
- (...)"

(Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Dillingen/Saar)

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept bildet die städtebauliche und funktionale Attraktivierung der Innenstadt (ISEK 2012, S.116f) einen wichtigen Handlungsansatz.

Außerdem wird das ISEK gerade fortgeschrieben. Ziele hierbei sind:

- Die Sicherung der innerstädtischen Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Die Innenstadt als attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebensqualität sichern und weiterentwickeln
- Die Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (besonders im Bereich des Odiliensplatzes)
- Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität und eines geschärften Standortprofils im Bereich der Stumm- und Hüttenstraße als attraktiver Einzelhandelsstandort, um sich wieder zu einem Magneten für Bewohner und Besucher zu entwickeln.
- Entwicklung und Förderung von multifunktionalen Platzanlagen in der Innenstadt (Marktplatz, Odiliensplatz)
- „Update“ des Odiliensplatzes mit Nutzbarmachung vorhandener Gebäudeoberflächen für Einzelhandel sowie Gastronomie, Sanierung der vorhandenen, privaten Bausubstanz und die Entwicklung von maßgeschneiderten Veranstaltungs- und Nutzungskonzepten; so kann die Aufenthaltsqualität maßgeblich gesteigert und ein Zentrum mit Anziehungskraft für Bürger und Besucher geschaffen werden.

## Abgrenzung von Vergnügungsstätten zu sonstigen Einrichtungen

Kategorie	Einrichtung	Vergnügungsstätte	Sonstiger Gewerbebetrieb
Spiel	<b>Spiel-/Automatenhalle, Spielkasino</b>	x	
	<b>Wettvermittlungsstellen</b>	x	x
	<b>Internetcafé</b>	Wettbüro: Sportwetten, sonstige Wetten, kommerzielle Unterhaltung (Liveübertragung etc.), Anreize zum längeren Verbleib (Sitzgruppen, Getränke, Fernsehgeräte etc.)	Wettannahmestelle: bloße Wettannahme, keine Anreize zum längeren Verbleib oder zur kommerziellen Unterhaltung, z.B. Ladengeschäft mit Toto-Lotto-Annahme
	<b>Gaststätte mit Geldspielgerät</b>	x Wettbüro oder Spielhalle, wenn spielhallen- oder wettbüroähnliche Angebote bestehen	x Gewerbebetrieb: Angebot auf Telekommunikationsdienstleistungen beschränkt
	<b>Diskothek, Tanzlokal</b>	x	
	<b>Varieté</b>	x Schaustellungen von Personen ohne künstlerischen, sportlichen, akrobatischen,... Charakter	x Darbietungen mit künstlerischem, sportlichem, akrobatischem oder ähnlichem Charakter
Geselligkeit/ Freizeit	<b>Kino</b>	x Multiplex-Kinos, Großkinos	x Anlagen für kulturelle Zwecke: Programm-, kleinere Kinos, mit geringem Einzugsgebiet
	<b>Billardcafé</b>	x Billard zum Zwecke der Unterhaltung, wesentlicher Teil der Einnahmen durch Billard, Bewirtung steht im Hintergrund	x Schank-, Speisewirtschaft: Bewirtung, Billard untergeordnet; Anlage für sportliche Zwecke: Förderung des Sports, Trainingsräume etc.
	<b>Bowlingcenter</b>	x Bowling zum Zwecke der Unterhaltung, wesentlicher Teil der Einnahmen durch Bowling, Bewirtung steht im Hintergrund	x Schank-, Speisewirtschaft: Bewirtung, Bowling untergeordnet; Anlage für sportliche Zwecke: Förderung des Sports, Trainingsräume etc.
	<b>Tabledance-Bar/ Stripteaselokal</b>	x	
	<b>Sex-/Pornokino</b>	x	
Erotik	<b>Swingerclub</b>	x	
	<b>Saunaklub/Erotikkub</b>	x	x Bordell, wenn sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden
	<b>Erotikfachmarkt/Sex-shop</b>	x Sex-/ Pornokino, wenn Videokabinen integriert sind und der Einzelhandel untergeordnet ist	x Ladengeschäfte (z.B. Sexshops ohne Videokabinen)
	<b>Wohnungsprostitution, Bordell</b>		x

Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Nutzungen; Quelle: BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 6 Rn. 70-71, beck-online; EZBK/Söfker BauNVO § 6 Rn. 42-44, beck-online; Stühler 2016, entnommen aus dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Dillingen/Saar

**Diesen Zielen und Maßnahmen stehen weitere Vergnügungsstättenansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt entgegen.**

- Denn dadurch könnte sich eine weitere **Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben** ergeben (Verzerrung der Boden- und Mietpreise aufgrund höherer Zahlungsbereitschaft insbesondere von Spielhallen und Wettbüros).
- Weiterhin würde sich eine stärkere **Unterbrechung der Schaufensterfronten (funktionaler Bruch)** durch meist verklebte und verdunkelte Schaufenster mit farbintensiven Motiven (lediglich „Sekundärgründe“, da gestalterischer Art) ergeben. Der auch gestalterisch in Aufwertung befindliche zentrale Versorgungsbereich würde durch die typische Außengestaltung vieler Formen von Vergnügungsstätten (auffällige Werbung, intensiv blinkende Werbeanlagen) erneut beeinträchtigt.
- Zudem kann sich eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten **nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken**, da hier die Attraktivität als Wohnstandort deutlich abnehmen würde. Hinzu kämen potenzielle Minderun-

gen der Wohnqualität, wie zum Beispiel Störungen der Nachtruhe oder Lärmbelästigung.

**Der östliche Teilbereich der Innenstadt gehört zu einem Bereich, in dem Vergnügungsstätten künftig nicht mehr zulässig sein sollen.**

In der nachfolgenden Tabelle sind mögliche Störpotenziale typischer Vergnügungsstätten aufgeführt. Hierbei zeigt sich, dass

- die verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten innerhalb der einzelnen Kategorien Spiel/Freizeit/Erotik ähnliche Störpotenziale aufweisen und
- es zwischen den Kategorien Unterschiede gibt.

Die in der Tabelle aufgeführten möglichen städtebaulichen Auswirkungen häufen sich insbesondere bei Vergnügungsstätten der Kategorie „Spiel“ (Spiel-/Automatenhallen, Wettbüros) wieder. Diese Nutzungen haben ein sehr vielfältiges Störpotenzial.

Insbesondere auf Grund der langen Öffnungszeiten sind grundsätzlich Unverträglichkeiten mit Wohnnutzungen anzunehmen. Diese Vergnügungsstätten sind in der Regel in der Lage, höhere Kauf- bzw. Mietpreise als andere Nutzungen zu zahlen, da-

her besteht die Gefahr einer Verzerrung des sensiblen Boden- und Mietpreisgefüges. Dies kann zu einer Verdrängung der regulären Nutzungen führen. In Kerngebieten und Hauptgeschäftslagen sowie in Mischgebieten ist zudem durch eine Verdrängung der einzelhandels- und publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe die Gefahr eines einsetzenden Trading-Down-Prozesses durch Einschränkung der Angebotsvielfalt gegeben. Die Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge verschlechtern zudem die Standortfaktoren. Zudem wirken sich insbesondere Spielhallen und Wettbüros oftmals negativ auf die Adressbildung aus. Der Imageverlust geht auch einher mit den Auswirkungen auf die Standortfaktoren. Spielhallen sind zumeist auch im Hinblick auf ihre städtebauliche Gestaltung problematisch, da sie durch auffällige Werbung und aggressive (Blink-) Lichtreklame auf sich aufmerksam machen. Durch diese Gestaltungsdefizite wird häufig das Stadtbild beeinträchtigt. Branchentypisch ist auch das Verdunkeln oder Verkleben der Schaufenster. Dadurch ergibt sich eine geschlossen wirkende Schaufenster- und Erdgeschosszone, die als funktionaler Bruch innerhalb einer Ladenzeile empfunden wird und die funktionale Raumabfolge, insbesondere in Hauptgeschäftslagen, stört.

#### Typische Störpotenziale von Vergnügungsstätten

Kategorie	Einrichtung	Ballungstendenz mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen	Beeinträchtigung des Stadtbildes durch typische Außenwirkung	Nutzungskonflikte mit Umfeldnutzungen (Wohnen, Schulen, Suchtberatung, etc.)	Lärm	Verdrängung durch Verknappung Flächenangebot, Reduktion Angebotsvielfalt, Verzerrung Mietpreise	Trading-down-Effekt (Attraktivitäts-, Qualitäts- und Imageverluste, Funktionsverluste)
Spiel	Spiel-/ Automatenhalle	X	X	X		X	X
	Wettbüro	X	X	X		X	X
Freizeit	Diskotheek		X		X		
	Tanzlokal				X		
Erotik	Entertainment-center: Bowling, Billard,...		X		X		
	Tabledance-Bar	X	X	X	X		X
	Sex-/ Pornokino	X	X	X			X
	Swinger-, Saunaklub			X			X

Typische Störpotenziale von Vergnügungsstätten; Quelle: Vergnügungsstättenkonzept Stadt Dillingen/Saar

Gerade in den letzten Jahren ist bei diesen Arten von Vergnügungsstätten ein Anstieg der Genehmigungsanfragen zu verzeichnen.

Ebenso ergeben sich auch städtebauliche Störpotenziale aus Vergnügungsstätten der Kategorie „Erotik“ und zum Teil auch aus der Kategorie „Freizeit“, wobei bei letzterer insbesondere Großdiskotheken und größere discothekenähnliche Betriebe sowie Entertainmentcenter ein hohes städtebauliches Störpotenzial aufweisen können.

Den Vergnügungsstätten der Kategorie „Erotik“ ist gemeinsam, dass ihnen ein eher negatives Image anhaftet, aus denen sich nachbarschaftliche Konflikte in Form von städtebaulichen Spannungen mit „seriösen“ Nutzungen ergeben (kulturelle / soziale Konflikte). Von diesen verstärkt in den Abend- und Nachtstunden frequentierten Nutzungen gehen Beeinträchtigungen der Wohnruhe aus, u.a. bedingt durch einen verstärkten Kraftfahrzeugverkehr, aber auch durch „milieurbedingte“ Störungen. Ein Imageverlust geht auch mit Auswirkungen auf die Standortfaktoren einher, so dass erotikorientierte Vergnügungsstätten als Indikator für die Erzeugung von Tra-

ding-Down-Effekten herangezogen werden können.

Der östliche Bereich der Innenstadt ist geprägt durch eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Wohnen. Neben dem sich im Geltungsbereich befindenden Marktplatz, liegt auch der Odiliensplatz in der östlichen Innenstadt. Beide Platzanlagen haben neben ihrer gestalterischen Aufwertung der Innenstadt, auch eine repräsentative Funktion.

Der Bereich der Innenstadt ist derzeit als faktisches Mischgebiet zu qualifizieren und insbesondere die Wohnnutzung muss ebenfalls vor Beeinträchtigung geschützt werden.

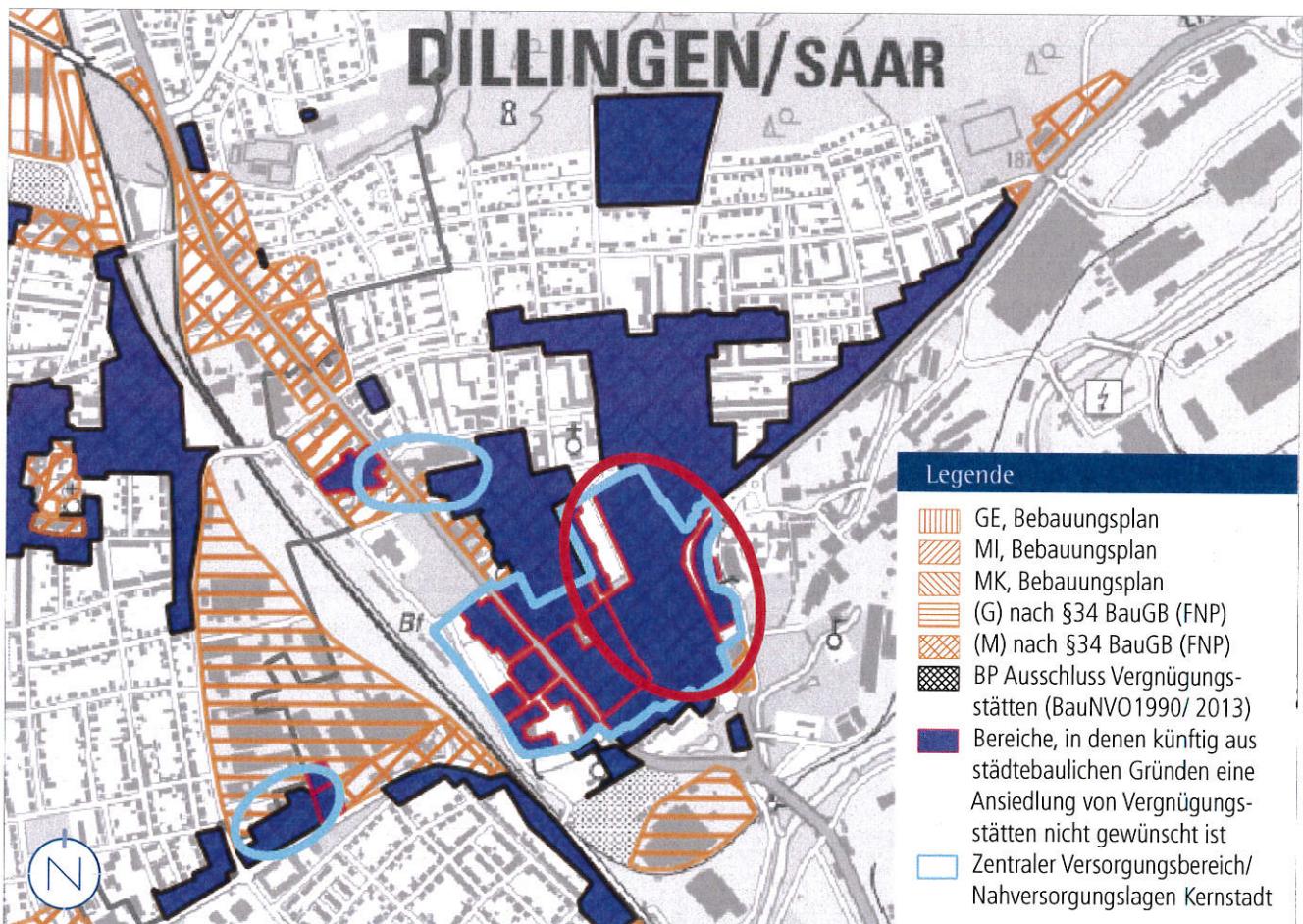
Baurecht besteht im Rahmen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts Teile). Die Fläche liegt teilweise im Sanierungsgebiet „Altstadt Dillingen - Südlicher Teil“, jedoch nicht im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 17a „Quartier Merziger Straße/Stummstraße/Lotteriestraße/Johannesstraße“, Nr. 19 „Nachtweidestraße/Odiliensplatz“ bzw. Nr. 38 „Hüttenwegstraße - östlicher Teil“.

Insgesamt übernimmt der bauliche Bestand im Geltungsbereich wichtige Versorgungsaufgaben für den Einzugsbereich der Stadt/ Dillingen und ihres Umlands. Die Attraktivität wird entscheidend bestimmt durch die Qualität der Nutzungen und die Verträglichkeit der Nutzungsmischung.

Schon während des Aufstellungsprozesses des Vergnügungsstättenkonzeptes hat sich für den Bereich Ansiedlungsdruck (5 Anfragen von Wettbüros) gezeigt. Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust und Verdrängung wichtiger Versorgungsfunktionen sowie zur Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele (**Schutz zentraler Versorgungsbereich, Wohnen**) soll dieser Entwicklung mit einem Bebauungsplan entgegengesteuert werden.

Die Stadt Dillingen/Saar hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 39 „Innenstadt östlicher Teil“ beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wurde für Teilflächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39 „Innenstadt östlicher Teil“ eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.



Ausschlussbereiche für Vergnügungsstätten; Quelle: Vergnügungsstättenkonzept Stadt Dillingen/Saar

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 5,8 ha.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b BauGB. Danach kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne von § 34 Absatz 1 BauGB in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Zulässig sind entsprechende Festsetzungen allerdings nur, soweit damit mindestens einer der in der Vorschrift enumerativ aufgeführten öffentlichen Belange verfolgt wird. Der Zweck einer entsprechenden Festsetzung muss demnach darauf gerichtet sein, eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan sowohl dem Schutz von Wohnnutzungen dienen, als auch die Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion als zentraler Versorgungsbereich verhindern.

In § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist für solche Bebauungspläne explizit die Anwendung des vereinfachten Verfahrens vorgesehen. Demnach kann gem. § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden, soweit der Bebauungsplan „lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b“ enthält. Ähnlich der Regelungen des § 9 Abs. 2a BauGB ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, also das Vergnügungsstättenkonzept, zu beachten.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB sind somit gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzzüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 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.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dillingen/Saar stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan steht den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht entgegen.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist zentral in der Innenstadt von Dillingen/Saar gelegen. Das Plangebiet beinhaltet einen Teil der Fußgängerzone der Stadt, und verläuft zwischen der Hüttenwerkstraße und der Herrenstraße/Lotteriestraße/Weinligstraße.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der angrenzenden Paulinenstraße und Weinligstraße
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Hüttenwerkstraße sowie durch die Bebauung entlang der Kieferstraße,
- im Süden durch die Straßenverkehrsfläche der Johannesstraße, sowie
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der angrenzenden Herrenstraße und der Lotteriestraße.

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

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich ist geprägt durch eine Nutzungsmischung von Einzelhandel, öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Wohnen. Das Gebiet ist derzeit als faktisches Mischgebiet zu qualifizieren und ist Bestandteil des im Einzelhandelskonzept dargestellten zentralen Versorgungsbereiches. Hier findet sich neben der Fußgängerzone von Dillingen auch der Marktplatz (Roter Platz). Der Odilienplatz grenzt direkt an.

Als Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist das Gebiet für die Versorgung der Dillinger Bevölkerung und der Bevölkerung des

Einzugsgebietes der Stadt mit Waren und Dienstleistungen von großer Bedeutung.

Insgesamt übernimmt der bauliche Bestand im Geltungsbereich somit wichtige Versorgungsaufgaben. Die Attraktivität der beiden innerstädtischen Platzbereiche (Odilien- und Marktplatz) wird dabei wesentlich durch die Qualität der Nutzung der Randbereiche bestimmt. An der südwestlichen Platzkante des Odilienplatzes ist bereits eine Spielhalle vorhanden.

Zudem ist das Gebiet der östlichen Innenstadt als Bereich für innerstädtisches Wohnen zu beschreiben. Dort befinden sich, im typischen Charakter der Mischnutzung, viele Wohngebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Erdgeschoss. Hierdurch entsteht auch die markante städtebauliche Struktur der Fußgängerzone in der Stummstraße. Demnach ist der östliche Bereich der Innenstadt als Wohnstandort von besonderer Bedeutung und unterstreicht damit auch seine Schutzwürdigkeit gegenüber unverträglichen Nutzungsarten; beispielsweise Vergnügungsstätten.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch eine Mischnutzung geprägt. Hier finden sich neben dem Caritas-Krankenhaus Dillingen auch die historische Wasserburg (altes Schloss) und die dazugehörige, angrenzende Grünanlage.

**Bezüglich der Ansiedlung von Vergnügungsstätten** lastet der **größte Ansiedlungsdruck auf dem zentralen Versorgungsbereich**. Mit Ausnahme der Spielhalle Merziger Str. 73 (an der zentralen Nord-Süd-Verkehrsverbindung der Stadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Nahversorgungsstandort Merziger Straße/Jahnstr.) sowie des Tanzlokals San Marco (am Eingangsbereich zum zentralen Versorgungsbereich in der nördlichen Saarlouiser Straße) sind hier alle übrigen Einrichtungen.

Im zentralen Versorgungsbereich bilden die Randbereiche der Fußgängerzone besonders gefragte Lagen für die Vergnügungsstättenbranche. Hier fallen die Immobilienpreise niedriger als im zentralen Abschnitt der Fußgängerzone aus, was auch durch zahlreiche Leerstände bedingt ist. Gleichzeitig ist die Passantenfrequenz durch



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: Stadt Dillingen/Saar; Bearbeitung Kernplan

die in Nachbarschaft befindlichen größeren öffentlichen Parkplätze (Roter Platz, Odiliensplatz, Hoyerswerda-Platz) hoch.

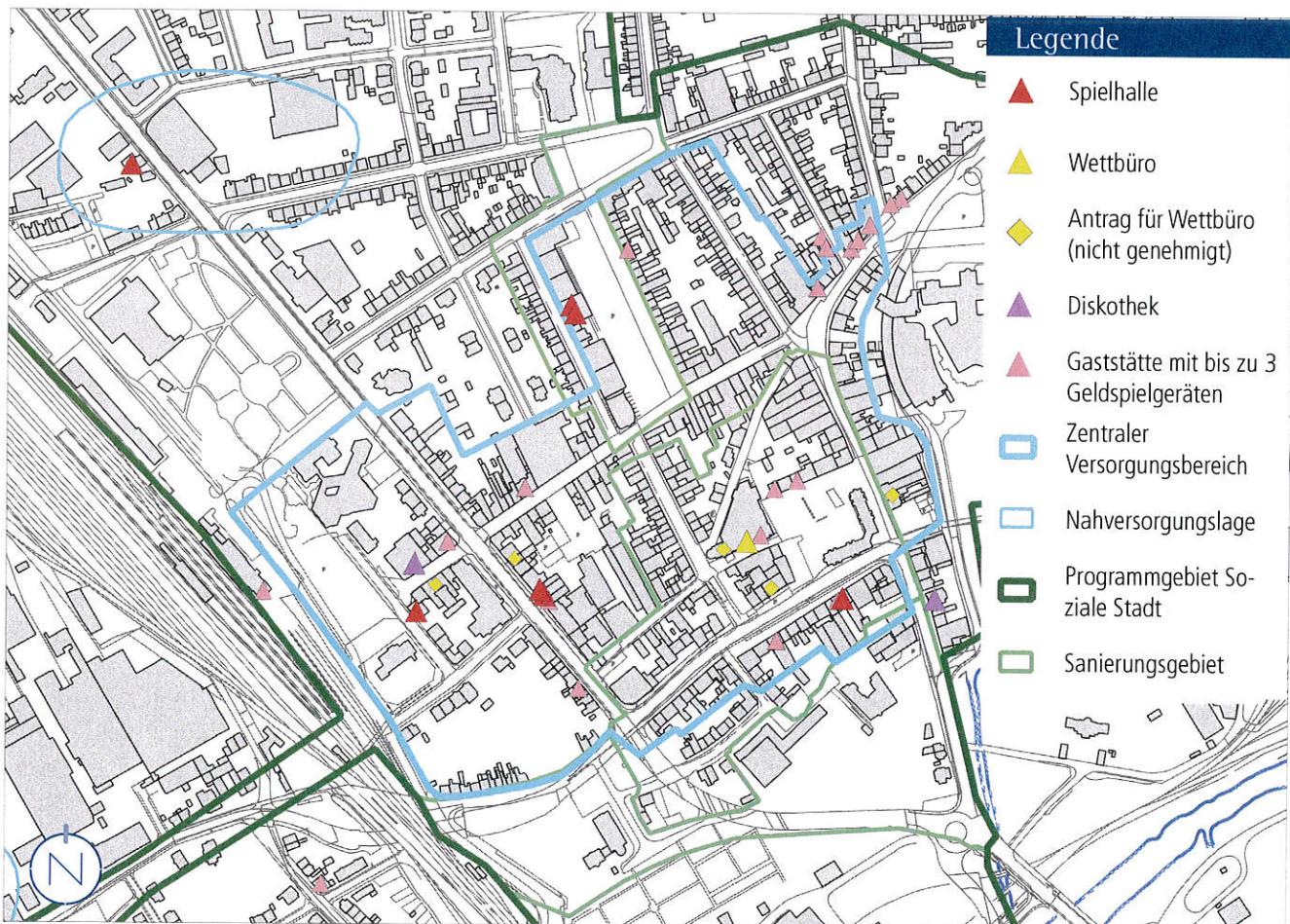
Konzentrationsbereiche mit drohenden „Trading-down-Effekten“ sind insbesondere im Bereich der östlichen Innenstadt bereits erkennbar:

- Zu diesem Bereich zählt die westliche Stummstraße als Standort einer Diskothek, einer Spielhalle (Eckgebäude, De-Lenoncourt-Str.) und eines Wettbüroantrages sowie der Odiliensplatz mit einer Mehrfachspielhalle.
- Im Umfeld des Kreuzungsbereich der Fußgängerzone Stummstraße mit der viel befahrenen Merziger Straße liegt an der Merziger Straße gegenüber dem Dillinger Kaufhaus eine weitere Mehrfachspielhalle sowie ein Standort mit einem ehemaligen Antrag für eine Wettbüronutzung.
- Weitere Einrichtungen befinden sich im Umfeld des als Parkplatz genutzten Marktplatzes. Hierbei handelt es sich um das bestehende Wettbüro sowie einen Antrag für ein weiteres Wettbüro in der östlichen Marktstraße und um eine Spielhalle an der Johannesstraße

gegenüber des Einfahrtsbereichs zum Marktplatz.

- Schließlich gibt es noch ein Tanzlokal in der Saarlouiser Straße und in der nördlich anschließenden Hüttenwerkstraße einen Antrag für einen Wettbürostandort.

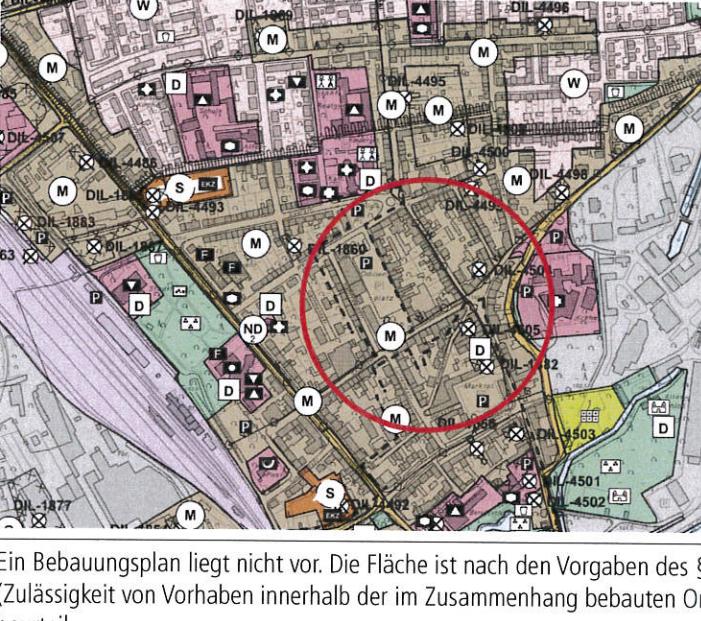
Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke befinden sich ausschließlich im Eigentum von Privatpersonen.



Vergnügungsstättenstandorte in der Innenstadt von Dillingen/Saar; Quelle: Vergnügungsstättenkonzept Stadt Dillingen/Saar

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum Dillingen/Saar; Siedlungsachse 1. Ordnung
Vorranggebiete	nicht betroffen
Zu beachtende Ziele und Grundsätze	keine Restriktionen für das Vorhaben: die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar, im LEP Siedlung sind keine entgegenstehenden Ziele enthalten
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
<b>Natur- und artenschutzrechtliche Belange (Umweltbelange)</b>	
Betroffene Umweltbelange	<p>Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Demnach wird von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem dazugehörigen Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.</p> <p>Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind die betroffenen Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Da der vorliegende Bebauungsplan jedoch lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2b BauGB enthält, handelt es sich um einen Sonderfall.</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorbereitet. Es handelt sich lediglich um eine Nutzungsfeinsteuierung im Bereich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Auswirkungen auf die Umweltschutzzüge und Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind somit nicht zu erwarten.</p>
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<p>Teilweise Lage innerhalb eines Risikogebietes gemäß § 78b WHG der Prims (Bereich Herrenstraße, Marktplatz).</p>  <p>Quelle: Geoportal des Saarlandes; Abruf: 05.03.2020</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Darstellung: gemischte Baufläche (Quelle: FNP der Stadt Dillingen/Saar)  Der Bebauungsplan beinhaltet keine Festsetzungen von Baugebieten nach BauNVO und ermöglicht auch keine zusätzliche Bebauung, die nicht auch nach § 34 BauGB zulässig wäre. Es werden lediglich bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.  Der Bebauungsplan steht somit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen nicht entgegen.</p> 
Bebauungsplan	<p>Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Fläche ist nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.</p>
Sonstiges	
Altlastverdachtsflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• DIL_4504 Chemische Reinigung, Kontaminationsverdacht</li> <li>• DIL_4505 Chemische Reinigung, Kontaminationsverdacht</li> <li>• DIL_1882 Chemische Reinigung, Kontaminationsverdacht</li> <li>• Kennzeichnungspflicht gem. § 9 Abs. 5 BauGB</li> </ul>

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Zulässigkeit von Vergnügungsstätten

Gem. § 9 Abs. 2b BauGB

Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) kann gem. § 9 Abs. 2b BauGB in einem Bebauungsplan, auch für Teile des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, um

1. eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder
2. eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebiets, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten,

zu verhindern.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Innenstadt östlicher Teil“ verfolgt beide o. g. Zielsetzungen.

Einerseits soll die vorhandene Wohnnutzung im Bereich der Innenstadt vor Störpotenzialen, die von Vergnügungsstätten ausgehen, geschützt werden. Hierbei steht vor allem die Verhinderung von Stördispositionen, wie Ruhestörung (besonders in der Nacht) oder Imageverlust des Wohnstandorts im Fokus. Letzteres kann konkret bei Ansiedlungen von erotikorientierten Vergnügungsstätten erwartet werden, da dies meist als milieubedingter Effekt auftritt. Des weiteren könnte der Bereich mit weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten durch die städtebaulichen Spannungen als Wohnstandort an Attraktivität verlieren, was sich auch auf zu erwartende gestalterische Defizite zurückführen lassen würde (Lichtreklame, Verkleben der Schaufenster etc.).

Da der Bereich Teil des zentralen Versorgungsbereiches von Dillingen und daher von großer Bedeutung für die Versorgung der Dillinger Bevölkerung und der Bevölke-

lung des Einzugsgebiets der Stadt mit Waren und Dienstleistungen ist, erfolgt der Ausschluss von Vergnügungsstätten andererseits, um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Geltungsbereiches als zentralen Versorgungsbereich zu verhindern.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bereits Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähn-

liche Nutzungen vorhanden: hier finden sich neben einem Wettbüro zahlreiche Gaststätten mit bis zu drei Geldspielgeräten. Außerdem sind hier Leerstände vorhanden.

Daher besteht die Gefahr, dass bereits heute leer stehende ehemals gewerblich genutzte Gebäude oder zukünftig noch aufgegebene Betriebe weiterhin mit Vergnügungsstätten belegt werden. Zwei konkrete Anträge für die Ansiedlung von weiteren



Planzeichnung; ohne Maßstab; Quelle: Stadt Dillingen/Saar; Bearbeitung: Kernplan

Wettbüros im Geltungsbereich wurden bei der Stadt Dillingen/Saar bereits gestellt, jedoch nicht genehmigt.

Vergnügungsstätten können zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes führen. Infolge der i. d. R. deutlich höheren Gewinnträge besteht die Möglichkeit, dass diese Vergnügungsstätten die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängen, indem sie zu einer Steigerung der Grundstücks- und Mietpreise führen. Zudem bergen die Stätten die Gefahr einer Agglomeration in sich, insbesondere da der Bereich der östlichen Innenstadt bisher ausschließlich dem Beurteilungsmaßstab des § 34 Abs. 1 BauGB unterliegt und bauliche Strukturen vorhanden sind, die einer entsprechenden Nutzung zuträglich wären. Durch eine weitere Konzentration von Vergnügungsstätten können sich Trading-down-Effekte zeigen.

Das Plangebiet weist daher aufgrund der o. g. Gründe eine große Störempfindlichkeit gegenüber Vergnügungsstätten auf. Aus diesem Grund sollen diese Vergnügungsstätten gem. § 9 Abs. 2b BauGB innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Für die zukünftig unzulässigen Vergnügungsstätten im Plangebiet bestehen an anderen weniger störempfindlichen Stellen im Stadtgebiet ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten (vgl. Ansiedlungsbereiche - Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Dillingen/Saar)

## Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

### Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes liegen die Altlastverdachtsflächen

- DIL\_4504 Chemische Reinigung, Kontaminationsverdacht
- DIL\_4505 Chemische Reinigung, Kontaminationsverdacht
- DIL\_1882 Chemische Reinigung, Kontaminationsverdacht

Diese Altlastverdachtsflächen sind kennzeichnungspflichtig.

## Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)

Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb des Risikogebietes gemäß § 78b WHG der Prims (Bereich Herrenstraße, Marktplatz).

## Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage der Stadt Dillingen/Saar. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB beurteilt sich daher wie bisher im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

# 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 Aufstellung 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 (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

### 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 den einfachen Bebauungsplan eingestellt:

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

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Da-seins. 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.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten verbessert. Die Wohnnutzung im Plangebiet wird gestärkt und vor Beeinträchtigungen geschützt. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll auch die mit der Nutzung einhergehende Unruhe ausgeschlossen und eine Zunahme der negativen Auswirkungen für das Wohnen vermieden werden.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

### Auswirkungen auf die Belange des Wohnens

Der Bebauungsplan begünstigt mit seinen Festsetzungen, dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, den Bestand und weitere Entwicklungsmöglichkeiten der Wohnnutzung.

Störungen, die mit weiteren Ansiedlungen von Vergnügungsstätten zu erwarten wären, werden mit den Festsetzungen direkt verhindert und dienen somit zur Sicherung der östlichen Innenstadt als attraktiver Wohnstandort. Eine negative Entwicklung in Bezug auf Imageschäden, Attraktivitätsverlust oder die Minderung der Wohnqualität durch städtebauliche Spannungen kann hier maßgeblich verhindert werden.

Die Belange des Wohnens werden durch den Bebauungsplan angemessen berücksichtigt.

### Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadtbildes

Eine negative Beeinflussung des Stadtbildes durch die Planung erfolgt nicht, da lediglich die Nutzungsmöglichkeit in dem Gebiet eingeschränkt wird. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten in dem Gebiet wird das Erscheinungsbild vielmehr vor einer Beeinträchtigung geschützt.

In der Gestaltqualität liegt eines der städtebaulichen Störpotenziale von Vergnügungsstätten. Die Gestaltung in Form von auffälliger Werbung führt oftmals zu einer Störung des Stadtbildes. Zudem erzeugen verklebte

und verdunkelte Schaufenster parallel zum funktionalen Bruch (fehlender Einzelhandels- oder einzelhandelsnaher Dienstleistungsbetrieb) einen städtebaulich-gestalterischen Bruch in einer Ladenzeile, der den funktionalen Bruch deutlich verstärkt. Die meist nicht integrierte Außenwirkung von Vergnügungsstätten führt zu Beeinträchtigungen des Stadtbildes.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten hat somit insgesamt positive Auswirkungen auf das Stadtbild, welches vor einer negativen Beeinflussung durch neu ansiedelnde Vergnügungsstätten geschützt wird.

### Auswirkungen auf die Belange der östlichen Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich

Durch den Bebauungsplan wird der zentrale Versorgungsbereich geschützt, da der Fokus weiterhin auf Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe gelegt werden kann.

Es kann keine unerwünschte Verdrängung durch Vergnügungsstätten stattfinden, welche die Funktion der östlichen Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nachhaltig gefährden könnte.

### Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Der vorliegende Bebauungsplan wird den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Die Festsetzung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten orientiert sich an der bestehenden Nutzung des Plangebietes. Von der Planung gehen auch keine negativen Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen aus, da diese weiterhin zulässig bleiben.

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

### Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Nutzungsmöglichkeit in dem Gebiet eingeschränkt. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind somit nicht zu erwarten.

## Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Nutzungsmöglichkeit im Plangebiet eingeschränkt.

## Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Negative Auswirkungen auf die Belange Klimaschutzes sind nicht zu erwarten. Durch den Bebauungsplan wird lediglich die Nutzungsmöglichkeit in dem Plangebiet eingeschränkt.

## Auswirkungen auf den Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Risikogebietes gemäß § 78b WHG der Prims (Bereich Herrenstraße, Marktplatz).

Ziel des Bebauungsplanes ist ausschließlich der Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes, Bauflächen werden nicht ausgewiesen.

Aus diesem Grund sind Auswirkungen auf den Hochwasserschutz nicht zu erwarten.

## Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen. Vielmehr wird der Gebietscharakter gewahrt und die bestehenden städtebaulichen Funktionen des Gebiets geschützt. Eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges wird vermieden, die Standortattraktivität wird gesichert.

Mit Ausnahme des Ausschlusses von Vergnügungsstätten werden die Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer nicht weiter eingeschränkt. Die bereits bestehenden Nutzungen in dem Gebiet sind auch weiterhin zugelassen.

Der Bereich der östlichen Innenstadt ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches von Dillingen und daher für die Versorgung der Dillinger Bevölkerung und der Bevölkerung des Einzugsgebietes der Stadt mit Waren und Dienstleistungen von großer Bedeutung. Zur Vermeidung von Attraktivitätsverlust und Verdrängung wichtiger Versorgungsfunktionen sowie zur Erhaltung der funktionalen und städtebaulichen Ziele

(Schutz zentraler Versorgungsbereich, Wohnen) ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Es sind somit geringfügige Auswirkungen auf private Eigentümer zu erwarten, jedoch wird dem städtebaulichen Interesse der Stadt Dillingen/Saar ein größeres Gewicht beigemessen. Der Nutzungsart des Plangebietes und der näheren Umgebung wird entsprochen.

Zudem sind in der Stadt Dillingen/Saar weiterhin ausreichend Flächen vorhanden, auf denen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig ist (vgl. Ansiedlungsbereiche Vergnügungsstättenkonzept).

Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten.

## 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 abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden einfachen Bebauungsplan eingestellt.

## Argumente für die Verabschiedung des einfachen Bebauungsplanes

- Beeinträchtigung des Stadtbildes durch eine negative Gestaltqualität (u. a. auffällige Werbung; verklebte, verdunkelte Schaufenster; etc.) wird verhindert
- Bestehende Wohnnutzungen werden vor einer Beeinträchtigung durch die Störpotenziale der Vergnügungsstätten geschützt; die Entwicklung der Innenstadt auch als attraktiver Wohnstandort wird nicht beeinträchtigt
- Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion der östlichen Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Dillingen/Saar werden verhindert
  - kein Funktionsverlust des zentralen

Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte

- Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges wird verhindert; Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden nicht aus den zentralen Lagen vertrieben
- kein Attraktivitäts-, Qualitäts- und Imageverlust des Bereiches; eine Niveauabsenkung wird verhindert; Gefahr des Umkippens in ein Vergnügungsviertel wird verhindert
- Keine negative Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen und landesplanerischen Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und der Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen die Verabschiedung des einfachen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes sprechen.

## Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Dillingen/Saar zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.