

**Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis**  
**Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““**  
**mit paralleler Teiländerung des Flächennutzungsplanes**  
**in den Gemarkungen Roden und Fraulautern**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**  
**(Wiederholung der Bekanntmachung)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 07.11.2024 die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gebilligt. Weiterhin wurde den geänderten Planunterlagen zugestimmt und die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Diese findet in Form einer Veröffentlichung des Bebauungsplanes im Internet bzw. als Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Mit dem Vorhaben verfolgt die Kreisstadt Saarlouis folgende Ziele:

In Saarlouis haben sich in der Nähe des Kreuzungsbereiches „Rodener Straße / Am Kirchenbach“ (Gemarkung Fraulautern) mit dem Rewe-Markt (seit 1995) und dem Lidl-Markt (seit 2001) zwei großflächige Verbrauchermärkte angesiedelt. Der Einzelhandelsstandort liegt etwa 600 m vom Stadtteilzentrum Fraulautern und ca. 1 km vom Stadtteilzentrum Roden entfernt. Während der Rewe-Markt in den vergangenen Jahren bereits modernisiert und erweitert wurde, ist nun ein Neubau des Lidl-Marktes geplant. Das Gebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ aus dem Jahr 1966.

Gemäß der damals geltenden Baunutzungsverordnung von 1962 war in Gewerbegebieten großflächiger Einzelhandel zulässig. Die BauNVO von 1977 stellt mittlerweile jedoch strengere Anforderungen an die Ansiedlung solcher Betriebe und beschränkt sie auf Kern- oder Sondergebiete. Auch der Landesentwicklungsplan 2004 / 2006 beinhaltet entsprechende Vorgaben. Zwischenzeitlich verfügt die Kreisstadt Saarlouis zudem über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand Februar 2019). Dieses definiert den Standort „Am Kirchenbach“ als Nahversorgungszentrum, sodass hier Lebensmittel, Blumen, Drogerieartikel, Apothekenprodukte sowie Zeitungen und Zeitschriften zulässig sind. Großflächiger Einzelhandel ist ebenfalls erlaubt, jedoch dürfen zentrenrelevante Randprodukte maximal 10 % der Fläche einnehmen. Die Sortimente von Rewe und Lidl bzw. auch die geplante Erweiterung entsprechen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Zur Aktualisierung der Planungsgrundlagen und der Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Grundstücke der Verbrauchermärkte sollen dabei als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO mit festgelegten Sortimenten ausgewiesen werden. Außerdem soll die Art der baulichen Nutzung an die aktuell vorhandenen Nutzungen angepasst werden. Die übrigen Flächen bleiben als Misch- oder Gewerbegebiet gemäß dem Bestand bestehen.

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis sieht für das Gebiet größtenteils gewerbliche Bauflächen sowie für den nördlichen und östlichen Teilbereich gemischte Bauflächen vor. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht vollständig erfüllt. Daher ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eine parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Kreisstadt Saarlouis erforderlich.

Die genauen Grenzen des Bebauungsplanes und der Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha.



Lageplan mit Geltungsbereich; Quelle: Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung, Kontrollnummer SLS-007/06, Stand Katastergrundlage: Mai 2023; Bearbeitung: Kernplan

Der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ aus dem Jahr 1966.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es folgende wesentliche Änderungen des **Bebauungsplanes**:

- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO im Bereich der sonstigen Sondergebiete (SO 1 und SO 2)
- Zeichnerische und textliche Aufnahme der Gasleitung der Creos Deutschland GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Zeichnerische und textliche Aufnahme des Schutzstreifens der Gasleitung der Creos Deutschland GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Zeichnerische und textliche Aufnahme der Leitungen der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Zeichnerische und textliche Aufnahme der LWL-Erdkabeltrasse der VSE NET GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- Zeichnerische und textliche Aufnahme des Schutzstreifens der LWL-Erdkabeltrasse der VSE NET GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- Ergänzung der Festsetzung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung
- Nachrichtliche Übernahme der Lage innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes "Saarlouis-Roden" gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Anpassung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 LBO bzgl. der Gestaltung von Werbeanlagen
- Aufnahme vorsorglicher Hinweise und Anmerkungen

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es folgende wesentliche Änderungen der **Flächennutzungsplan-Teiländerung**:

- Nachrichtliche Übernahme der Lage innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes "Saarlouis-Roden" gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Redaktionelle Anpassung der Planzeichnung, da der bislang in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt hat

In der ursprünglichen Bekanntmachung vom 16.11.2024 war die Veröffentlichung in der Zeit vom 18.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 vorgesehen. Aufgrund eines fehlenden Hinweises nach § 3 Abs. 3 BauGB wird die Bekanntmachung wiederholt und der Zeitraum entsprechend verlängert **bis einschließlich 10.01.2025**.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) mit Begründung, der Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung mit Begründung und dem gemeinsamen Umweltbericht sowie den unten genannten umweltbezogenen Informationen **bis einschließlich 10.01.2025** auf der Internetseite der Kreisstadt Saarlouis ([www.saarlouis.de](http://www.saarlouis.de)) unter <https://www.saarlouis.de/beteiligungsverfahren> veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten werden. Der Inhalt der Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im Rathaus der Kreisstadt, Großer Markt 1, 66740 Saarlouis, im Flur des 2. OG, vor Zimmer Nr. 2.38, während der folgenden Öffnungszeiten eingesehen werden:

- Montag 08:00 - 16:30 Uhr
- Dienstag 08:00 - 16:30 Uhr
- Mittwoch 08:00 - 12:30 Uhr
- Donnerstag 08:00 - 17:00 Uhr
- Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Auskünfte zur Planung werden in den Zimmern 2.36 und 2.39 erteilt. Eine telefonische Terminabsprache unter der Telefonnummer 06831/ 443-336 (vormittags) oder 06831/ 443-326 ist zweckmäßig.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Folgende Dokumente mit umweltbezogenen Informationen sind verfügbar:

Dokument	Informationen und betroffene Themen
Umweltbericht (der nach Maßgabe der Anlage 1 zum	Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes sowie zur parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans des Nahversorgungsstandortes „Am Kirchenbach“ in Saarlouis-Roden (MILVUS, GmbH, 02.07.2024). Der Umweltbericht enthält Informationen zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und Landschaftspflege.

<p>BauGB u.a. nach den Umweltschutzgütern i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliedert ist)</p>	<p>Bestandsbeschreibung, Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geologie und Böden</li> <li>- Klima und Lufthygiene</li> <li>- Wasser</li> <li>- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Artenschutz)</li> <li>- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung</li> <li>- Emissionen</li> <li>- Kultur und Sachgüter, Landschaftsbild und Erholungsfunktion</li> <li>- sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.</li> </ul>
<p>3 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (siehe Abwägungstabelle der frühzeitigen Beteiligung)</p>	<p><b>Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Natur- und Artenschutz: keine Schutzgebiete, -objekte, Biotope; im Plan beschriebene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen; zudem Hinweis, dass die Vorgaben des Umweltgutachters zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten sind</li> <li>- Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz / Gewässerschutz: Geltungsbereich innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes SLS-Roden; Grundwasserspiegel zwischen 5 und 15 m unter GOK; Verbot von Brunnenbohrungen und Erdwärmesonden, Verbot auslaugbarer, wassergefährdender Bestandteile bei Verfüllungen; Anmerkungen/ Ergänzungen bzgl. der Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung im Hinblick auf Versickerung</li> <li>- Bodenschutz und Geologie: Verweis auf innerhalb des Plangebietes bestehende Altlastverdachtsflächen (wurden bereits in Text und Plan berücksichtigt sowie eine bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt), keine weiteren Anmerkungen</li> <li>- Immissionsschutz: keine Anmerkungen</li> </ul> <p><b>Landesdenkmalamt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baudenkmäler und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.</li> <li>- vorsorglicher Hinweis auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) sowie auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten).</li> </ul> <p><b>Ministerium für Umwelt, Klima, Mobilität, Agrar und Verbraucherschutz, Abteilung D – Natur und Forsten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz innerhalb des Plangebietes</li> </ul>
<p>Stellungnahmen von Privaten mit Umweltbezug wurden nicht abgegeben</p>	

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch per Mail an folgende Adresse **bauleitplanung@saarlouis.de** übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch schriftlich gegenüber der Stadtverwaltung vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommunen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Für die Flächennutzungsplan-Teiländerung gilt:

Gemäß § 3 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gem. § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der

Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Öffentlichkeit ist aufgerufen von ihrem Recht Gebrauch zu machen.

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner für Fragen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte den „Informationen zur Datenschutz-Grundverordnung“ der Kreisstadt Saarlouis. Diese Informationen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung in für Sie geeigneter Form.

Saarlouis, den 25.11.2024

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

Marc Speicher