

Bebauungsplan
„Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““
in der Kreisstadt Saarlouis, Gemarkungen Roden und Fraulautern

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Bebauungsaufstellung

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 sind 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 damit bestehen.

2. Verfahrensablauf

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner Sitzung am 08.11.2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.04.2024 bis 10.05.2024 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden auch zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden in der

öffentlichen Sitzung am 07.11.2024 vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis abgewägt.

Nach Annahme des Entwurfs des Bebauungsplanes durch den Stadtrat wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit dieser mit der Begründung sowie dem Umweltbericht vom 18.11.2024 bis einschließlich 10.01.2025 auf der Internetseite der Kreisstadt Saarlouis veröffentlicht und zusätzlich im Rathaus öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu erfolgte die elektronische Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung am 10.04.2025 vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis abgewägt.

In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), der Begründung sowie dem Umweltbericht, als Satzung beschlossen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern. Mit dem integrierten grünordnerischen Fachbeitrag erfolgt die in § 1a Abs. 3 BauGB geforderte Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Belange, die in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Hierbei werden die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i. S. d. Eingriffsregelung ermittelt und festgelegt. Im Umweltbericht werden darüber hinaus die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG abgeprüft.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden frühzeitig zu Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Wesentliche Grundlagen der Aufstellung des Bebauungsplanes waren insbesondere Informationen des Umweltberichtes zu den Schutzgütern (Mensch, Vegetation etc.) sowie zu Nutzungs- (umweltbezogene Änderungen des bestehenden Nutzungsmusters) und Schutzkriterien (Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -plänen).

Die Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ kam bei den umweltschützenden Belangen zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird das aktuell bestehende Gewerbegebiet teilweise in Mischgebiete sowie ein Sondergebiet für den Einzelhandel umgewandelt. Durch diese Umwandlung verändern sich die jeweiligen Flächengrößen der einzelnen Gebietsarten. Zudem wird die Grundflächenzahl für Mischgebiete von 0,4 auf 0,6 (bis 0,8) angehoben, wobei zu berücksichtigen gilt, dass gem. BauNVO von 1962 „auf die zulässige Grundfläche die die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.“ Die Grundflächenzahl für Gewerbe- und Sondergebiete bleibt gleich. Vergleicht man die daraus resultierende theoretisch maximal bebaubare Fläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des neuen Bebauungsplanes, so ist diese vergleichbar. Die Änderung des Bebauungsplanes führt somit nicht zu einer höheren Inanspruchnahme von Flächen, insbesondere durch Versiegelung.
- Der Umweltbericht beschreibt die Umweltentwicklung bei Durchführung des Plans, prüft

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und definiert notwendige Maßnahmen zur Vermeidung.

- Der Geltungsbereich ist aktuell stark menschlich vorgeprägt. Durch die Aktualisierung des Bebauungsplans ist keine wesentliche Änderung der aktuellen Situation anzunehmen, weshalb aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes einer Umsetzung der Aktualisierung des Bebauungsplans vom 12.05.1966 keine tatsächlichen, fachlichen oder rechtlichen Gründe entgegenstehen.

Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt (weitere Ausführungen folgen unter Punkt 4). Im Ergebnis zeigen der Umweltbericht und die umweltbezogenen Stellungnahmen, dass das Planvorhaben insgesamt gesehen **keine erheblichen negativen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes** zur Folge hat.

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen zielen darauf hin, eine strukturreiche und visuell ansprechende Durch- und Eingrünung des Gebietes und dadurch eine harmonische Einbindung in das umgebende Siedlungs- und Landschaftsbild zu erreichen.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 08.04.2024 bis 10.05.2024 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden auch zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Zu den Umweltbelangen und sonstigen Belangen der Planung haben sich während der frühzeitigen Beteiligung folgende Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange geäußert. Details können den jeweiligen Beschlüssen des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Das **Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA)** hat zu den folgenden Themen Stellung genommen:

- Natur- und Artenschutz: Das LUA wies in seiner Stellungnahme daraufhin, dass die Vorgaben des Umweltgutachters zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten sind. Entsprechende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB waren bereits in dem Bebauungsplan getroffen.
- Gebiets- und anlagenbezogener Grundwasserschutz / Gewässerschutz: Seitens des LUA wurde auf die Lage innerhalb der Schutzzone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes "Saarlouis-Roden" sowie des Vorranggebietes für Grundwasserschutz hingewiesen. Die Lage innerhalb des geplanten Trinkwasserschutzgebietes wurde inkl. der zu beachtenden Vorgaben nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO war bereits – im Bebauungsplan enthalten und wurde gemäß den Anmerkungen des LUA ergänzt.
- Bodenschutz und Geologie: Die innerhalb des Plangebietes bestehenden Altlasten wurden im Bebauungsplan bereits in Text und Plan berücksichtigt sowie eine bedingte Zulässigkeit im Bereich der Altlastverdachtsflächen gem. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Weitere Anmerkungen bestanden seitens des LUA nicht.
- Immissionsschutz: Anmerkungen seitens des LUA wurden nicht vorgebracht.

Das **Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, Oberste Landesbaubehörde, OBB 1, Referat OBB 11, Landesplanung, Bauleitplanung** hat in seiner Stellungnahme angeführt, dass in dem vorliegenden Ausnahmefall von der Vorlage einer gutachterlichen Auswirkungsanalyse zum Nachweis der Einhaltung der einzelhandelsbezogenen

Zielfestlegungen des LEP, Teilabschnitt „Siedlung“ abgesehen werden kann, da der Bebauungsplanentwurf lediglich die bereits bauordnungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen in dem im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Saarlouis festgelegten Nahversorgungszentrum/ Zentraler Versorgungsbereich „Am Kirchenbach“ festsetzt. Aufgrund eines Rundungsfehlers wurde die festgesetzte Verkaufsflächenzahl jedoch nochmal angepasst.

Die **Creos Deutschland GmbH** hat in ihrer Stellungnahme auf vorhandene Gasleitungen innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Die Leitungen wurden einschließlich der Schutzstreifen sowie der zu beachtenden Auflagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die **Deutsche Bahn AG** hat darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) entstehen und in unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen ist. Vorsorgliche Hinweise wurden daher in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Die **Deutsche Telekom Technik GmbH** wies in ihrer Stellungnahme auf vorhandene Versorgungsanlagen (Leitungen) und allgemeine Auflagen hin. Entsprechende vorsorgliche Hinweise wurden in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das **Eisenbahn Bundesamt** hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3230 Saarbrücken Hbf - Karthaus, W 52 liegt. Diesbezügliche vorsorgliche Hinweise wurden daher in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Der **EVS Entsorgungsverband Saar – Abfall** - verwies darauf, dass bei der weiteren Planung die entsprechenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des EVS sowie die einschlägigen berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu beachten sind. Dies wurde ebenfalls vorsorglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der **EVS Entsorgungsverband Saar – Abwasser** - hat in seiner Stellungnahme auf vorhandene Abwasseranlagen innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Die Leitungen waren bereits zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan enthalten. Die diesbezüglich vorgebrachten Hinweise wurden vorsorglich in den Bebauungsplan übernommen.

Die **Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH** hat in ihrer Stellungnahme auf vorhandene Leitungen innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das **Landesdenkmalamt** wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass Bau- und Bodendenkmäler nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen sind. Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden (§ 16 Abs. 1 SDschG) und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 2 SDschG) wurde hingewiesen. Ebenso auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten). Entsprechende Hinweise waren bereits in dem Bebauungsplanentwurf enthalten.

Die **VSE NET GmbH** hat in ihrer Stellungnahme auf eine vorhandene LWL-Erdkabeltrasse innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Die Trasse wurde einschließlich des Schutzstreifens sowie der zu beachtenden Auflagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurde ebenfalls eine Stellungnahme vorgebracht. Im Rahmen dieser wurde die Notwendigkeit betont, die Planungsvorgaben flexibler zu gestalten. Es wurde vorgeschlagen, die festgesetzten Baugrenzen und die Kubatur so anzupassen, dass zukünftige Änderungen der Baustruktur möglich seien, um den tatsächlichen Bedürfnissen besser gerecht werden zu können. Ferner wurde eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,8 auf mindestens 0,9 gefordert, um moderate Erweiterungen des Marktes ermöglichen zu können. Zusätzlich solle die maximale Verkaufsfläche so angepasst werden, dass eine Erweiterung um 10% möglich wäre, ohne dass dafür eine Änderung des Bebauungsplans notwendig würde. Auch das Randsortiment sollte von 10% auf 20% erhöht und um nicht-zentrenrelevante Sortimente erweitert werden, um eine realistische und praktikable Sortimentsgestaltung zu ermöglichen. Diese Anpassungen sollten die Entwicklungsfähigkeit

und Flexibilität des Marktes innerhalb des Bebauungsplans verbessern. Aus diesem Grund wurde den Forderungen weitgehend gefolgt.

Im Rahmen der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** wurden - mit Ausnahme der Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG sowie des Eisenbahn Bundesamtes - keine weiteren Stellungnahmen mit bisher nicht vorgebrachten Einwänden abgegeben. Die abgegebenen Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport, Oberste Landesbaubehörde, OBB 1, Referat OBB 11, Landesplanung, Bauleitplanung, des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport, Referat OBB 14, Stadtentwicklung, Städtebauförderung, EU-Fonds, der Creos Deutschland GmbH, der Deutsche Telekom Technik GmbH, des EVS Entsorgungsverband Saar – Abfall, des EVS-SAB GmbH - Abwasser, der Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH sowie des Landesdenkmalamtes haben keine neuen, (umwelt-)relevanten Aspekte vorgebracht.

Seitens der **Deutschen Bahn AG sowie des Eisenbahn Bundesamtes** wurden lediglich ergänzende Hinweise vorgebracht. Diese wurden vorsorglich in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

Ebenso wurden im Zuge der **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB** keine weiteren Stellungnahmen zum Planvorhaben abgegeben.

5. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Fläche

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Güterbahnhofstraße, Straße Am Kirchenbach“ aus dem Jahr 1966.

1977 wurde jedoch eine neue Fassung der Baunutzungsverordnung eingeführt, zudem wurde zwischenzeitlich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis erstellt. Außerdem soll für die übrigen vorhandenen Nutzungen die Art der baulichen Nutzung an den Bestand angepasst werden.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es daher, die Planungsgrundlagen zu aktualisieren sowie an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept anzupassen.

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

6. Rechtskraft des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ wurde vom Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis in seiner Sitzung am 10.04.2025 als Satzung beschlossen.

In gleicher Sitzung hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt zu machen und den Bebauungsplan damit in Kraft zu setzen.

Der Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ wurde am 05.07.2025 im amtlichen Mitteilungsblatt der Kreisstadt Saarlouis ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.