

# Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“

Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Kreisstadt Saarlouis,  
Gemarkungen Roden und Fraulautern

ENTWURF

16.02.2024



K E R N  
P L A N

# FNP-Teiländerung Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“

Im Auftrag:



Kreisstadt Saarlouis  
Großer Markt 1  
66740 Saarlouis

## IMPRESSUM

Stand: 16.02.2024, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

M. Sc. Lisa Müller, 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.

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	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	8
Auswirkungen des Flächennutzungsplans, Abwägung	10

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



In der Kreisstadt Saarlouis, nahe der Kreuzung „Rodener Straße / Am Kirchenbach“, haben sich seit 1995 ein Rewe-Markt und seit 2001 ein Lidl-Markt angesiedelt. Während der Rewe-Markt 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. Zudem wurde für die Kreisstadt Saarlouis zwischenzeitlich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, welches den Standort „Am Kirchenbach“ als Nahversorgungszentrum definiert.

Für den Bereich wird daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, um ihn an die aktuelle Gesetzgebung und Konzepte anzupassen. Die Grundstücke der Verbrauchermärkte sollen dabei als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Die übrigen Flächen bleiben als Misch- oder Gewerbegebiet gemäß dem Bestand bestehen.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis sieht für den zu überplanenden Bereich größtenteils gewerbliche Bauflächen sowie für den nördlichen und östlichen Teilbereich gemischte Bauflächen vor. Aus diesem Grund wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Die Kreisstadt Saarlouis ist zwar gerade dabei, den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet neu aufzustellen, doch auch in dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans ist der Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“ nicht als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““. Die genauen Grenzen sind dem Lageplan zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat den Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des

Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche für den Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“, einer gemischten Baufläche, einer gewerblichen Baufläche, einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““).

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichtes wurde die Milvus GmbH, Jahnstraße 9, 66701 Beckingen, beauftragt.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlichen Teil der Kreisstadt Saarlouis und liegt innerhalb der Gemarkungen Roden und Fraulautern.

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Kirchenbach“ und die südliche Straßenbegrenzungslinie der Heckenstraße,
- im Westen durch die westliche Parzellengrenze des Flurstücks Gemarkung Roden, Flur 9, Nr. 573/4,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Güterbahnstraße und des Ölwerkwegs sowie
- im Osten durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Mühlenstraße bzw. der Rodener Straße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der nachstehenden Abbildung und Planzeichnung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung

Das Plangebiet umfasst den Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach“ samt unmittelbarer Umgebung.

Zentral gelegen sind hier die großen Einzelhandelsbetriebe Rewe und Lidl. Ein ehemals als Getränkemarkt genutztes Gebäude steht seit Neubau des Rewe-Marktes leer und bedarf einer Nachnutzung.

Im Norden und Osten des Gebietes gibt es eine Mischung aus Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, während der Süden und Westen hauptsächlich gewerblich genutzt werden.

Die angrenzenden Gebiete im Norden und Osten sind vorwiegend Wohngebiete, wäh-

rend im Süden und Westen große gewerbliche Nutzungen, wie z.B. die Firma Trumpf-Schokolade, vorzufinden sind.

## Berücksichtigung von Standortalternativen

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, die zwischenzeitlich mehrfach novelliert wurde (u. a. mit der Regelung, dass großflächiger Einzelhandel an solchen Standorten ein Sondergebiet benötigt). Zudem wurde zwischenzeitlich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Saarlouis erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die Planungsgrundlagen zu aktualisieren sowie an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept anzupassen. Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot); ohne Maßstab; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Saarlouis ist dementsprechend teil zu ändern.

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

## Umweltbericht

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort „Am Kirchenbach““).



Luftbild mit Plangebiet; ohne Maßstab; Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; Bearbeitung: Kernplan

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“ in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (Wohnen und Gewerbe)</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine nach BNatSchG geschützten Flächen durch das Vorhaben direkt betroffen</li> <li>• ca. 300 m nördlich des Plangebietes, hinter der Abelsmühle, beginnt das LSG L 3 08 24 (LSG im LK SLS im Bereich der Stadt Saarlouis und der Gemeinde Saarwellingen, VO v. 31.03.1977, ABl.d.S. 1977, Nr. 19, S. 405ff.); Verbote der VO sind nicht tangiert</li> <li>• nächstgelegenes NSG: Ellbachtal ca. 1,25 km nordöstlich; Verbote n. § 3 der VO v. 18.09.1995 sind nicht betroffen</li> <li>• das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (LSG „Rodener Saarwiesen“, L 6606-304) befindet sich nordwestlich in ca. 1,2 km Entfernung, Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten</li> <li>• Lage innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Zone III) - Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes</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
Informelle Fachplanungen	Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches: <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches</li> <li>• keine registrierten, nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope</li> <li>• keine registrierten Lebensräume nach Anh. 1 FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene registrierte Flächen erst außerhalb des Siedlungsbereiches)</li> </ul>

# Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

## Darstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Nachfolgend werden nur die Darstellungen aufgeführt, die gegenüber dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend geändert worden sind.

Im Übrigen wurden die Darstellungen in die Teiländerung des Flächennutzungsplans übernommen.

### Art der baulichen Nutzung

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

#### Gemischte Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis ca. 19.400 qm (nördlicher und östlicher Bereich) des Plangebietes als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.

Künftig werden ca. 24.600 qm des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt (nördlicher, östlicher und nordwestlicher Bereich).

#### Gewerbliche Baufläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

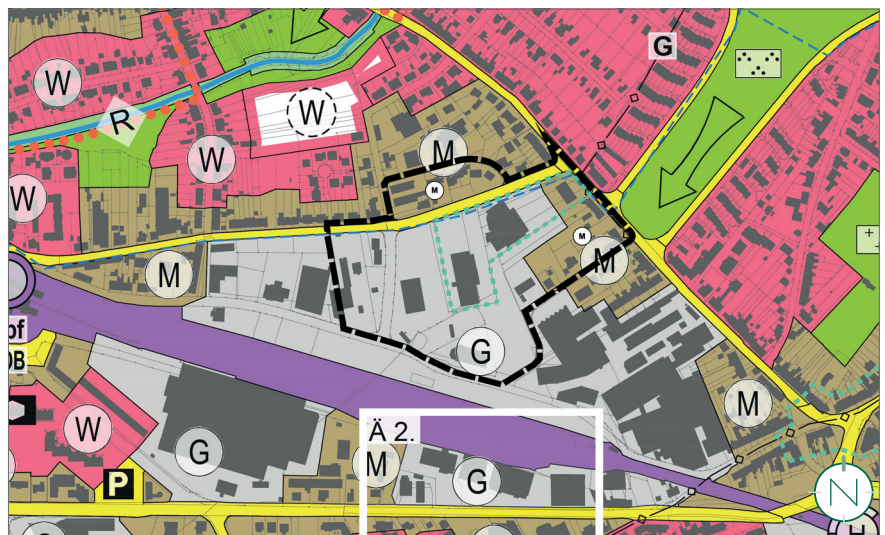
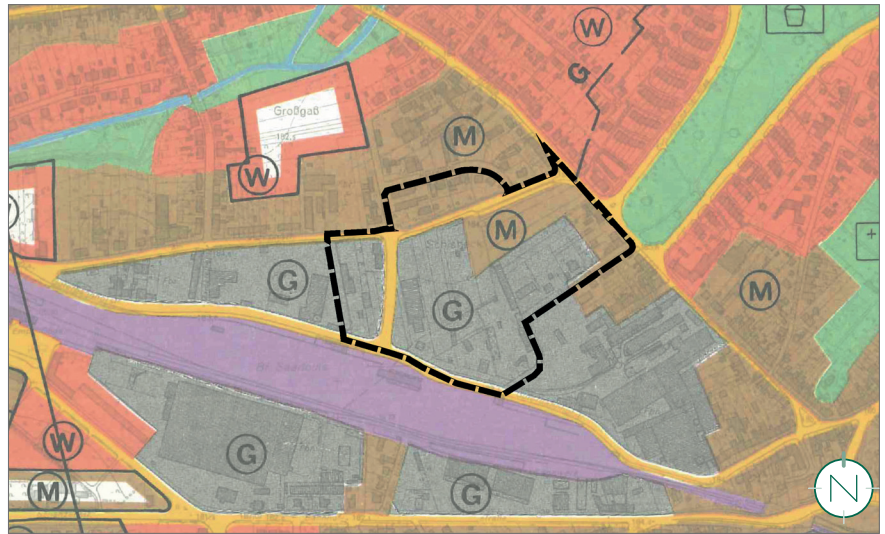
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt bislang den Großteil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar (ca. 45.800 qm).

Die gewerbliche Baufläche wird im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes reduziert, sodass zukünftig nur noch ca. 24.550 qm des Geltungsbereiches als gewerbliche Baufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt werden.

#### Sonderbaufläche „Einzelhandel“

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Künftig werden ca. 14.400 qm des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplans als Sonderbaufläche



Ausschnitt der FNP-Teiländerung (oben Bestand, Mitte Neuaufstellung (Entwurf); unten Teiländerung), ohne Maßstab; Quelle: Kernplan



„Einzelhandel“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Damit wird u. a. der Neubau des Lidl-Marktes planerisch vorbereitet und der bestehende Rewe-Markt im Bestand gesichert.

Die Konkretisierung der Sonderbaufläche erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan.

#### Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

Der übrige, ca. 1.650 qm große Teilbereich des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird künftig als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt. Damit wird das Umspannwerk der Stadtwerke Saarlouis im Bestand gesichert.

#### Konsequenzen für die Flächenbilanz innerhalb des geänderten Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz nach der Teiländerung des FNP
gemischte Baufläche	ca. 19.400 qm	ca. 24.370 qm
gewerbliche Baufläche	ca. 45.800 qm	ca. 24.150 qm
Sonderbaufläche	-	ca. 14.400 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.450 qm	ca. 6.450 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	-	ca. 2.270 qm

# Auswirkungen des Flächennutzungsplans, 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 des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplans eingestellt:

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

Die geplante Darstellung der Bauflächen im Bereich der Teiländerung hat keine negativen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Die derzeit im Geltungsbereich vorhandenen Nutzungen sind auch in Zukunft zuläs-

sig, es kommt zu keiner gravierenden Änderung der vorhandenen Situation.

Die Planung dient lediglich zur Aktualisierung der Planungsgrundlagen und der Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf Ebene des Bebauungsplanes. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Status quo erfolgt nicht.

Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, im vollem Umfang nach.

### **Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbildes**

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

Mit der Planung wird die bestehende Baustruktur im Geltungsbereich vielmehr entsprechend ihrer Nutzungsstruktur festgesetzt und somit im Bestand gesichert.

Ziel der Planung ist in erster Linie die Aktualisierung der Planungsgrundlagen und die Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Bebauungsplan. Eine wesentliche Änderung gegenüber dem Status quo erfolgt nicht.

Nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits größtenteils bebautes und erschlossenes Gebiet in zentraler Lage der Stadtteile Roden und Fraulautern.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst

sowie in der unmittelbaren Umgebung (gewerbliche Nutzungen, Bahnlinie) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund dieses hohen Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Ein pot. Ausgleich des Eingriffs erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

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

Durch die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplans sind verkehrliche Belange sowie Belange der Ver- und Entsorgung nicht unmittelbar betroffen. Diese werden erst im parallelen Bebauungsplanverfahren konkretisiert.

Das Plangebiet ist bereits vollständig an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes bereits grundsätzlich vorhanden.

### **Auswirkungen auf Belange des Klimas**

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung, die erst durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, kann es zwar zu neuen Versiegelungen kommen, der Großteil des Gebietes ist jedoch im Bestand bereits bebaut und versiegelt.

Aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas daher insgesamt ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für den Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Hinsichtlich der Anpassung der Gebietsart muss eine Bewertung auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Es sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft 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 der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans eingestellt.

### Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Folgende Argumente sprechen für die Verwirklichung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes:

- Aktualisierung des bestehenden Planungsrechts und Anpassung an die aktuelle BauNVO und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Kreisstadt Saarlouis auf Ebene des Bebauungsplanes
- langfristige Sicherung des Nahversorgungsstandortes „Am Kirchenbach“
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

- Kein Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- keine Beeinträchtigung privater Belange

### Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

## Fazit

Die Kreisstadt Saarlouis hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewägt. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, die Teiländerung des Flächennutzungsplans umzusetzen.