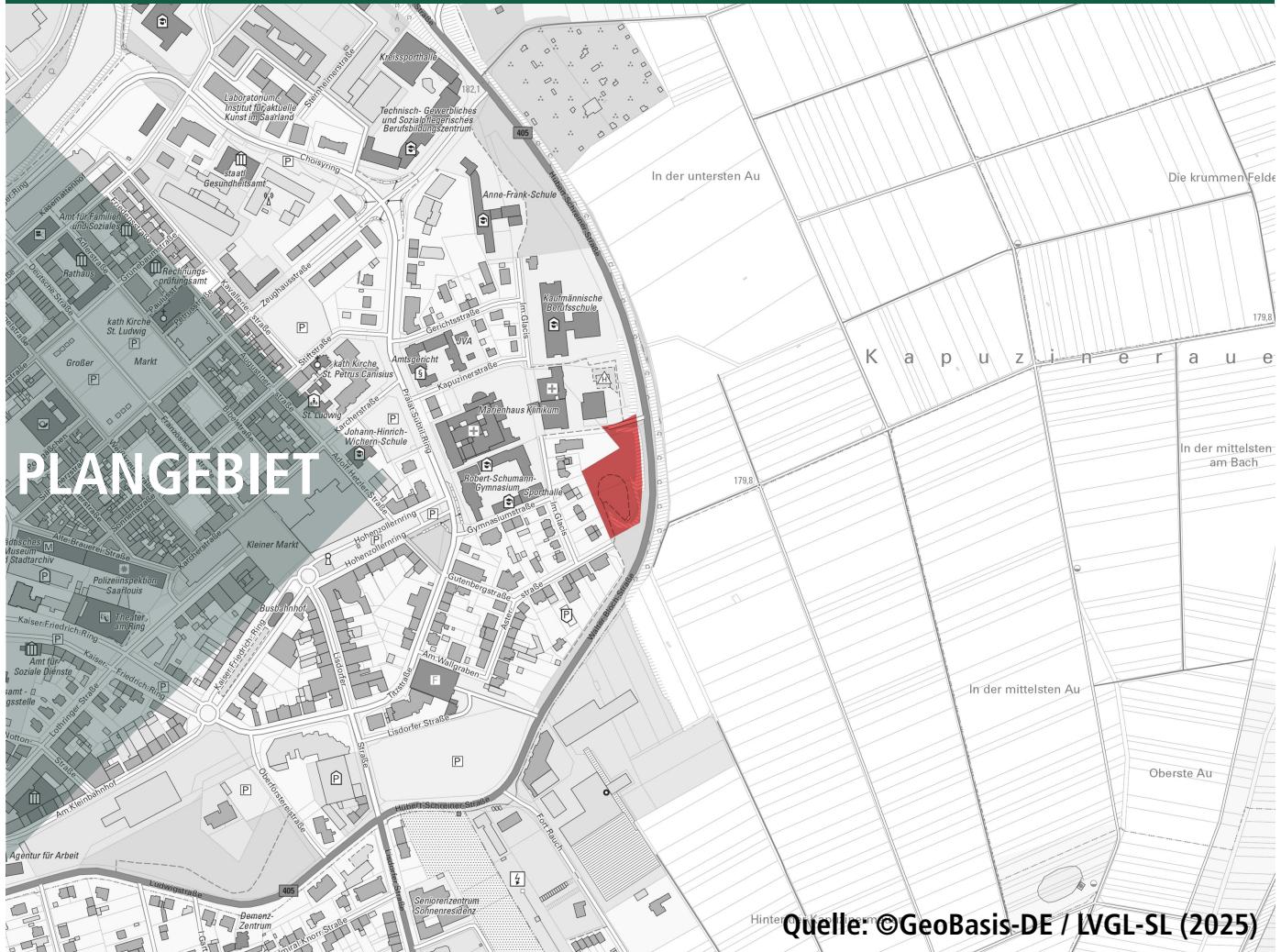


Teil B: Textteil

Parkhaus Marienhausklinikum

Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt



Quelle: ©GeoBasis-DE / LVGL-SL (2025)

Stand der Planung: 24.11.2025

Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Saarlouis, den _____. ____.

Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Saarlouis

(Marc Speicher)

Bearbeitet im Auftrag der
Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

Gesellschaft für Städtebau und
Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN
PLAN

Gesellschaft für Städtebau
und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Parkhaus“	Gem. § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ festgesetzt. Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">- Parkhaus mit öffentlichen und privaten Stellplätzen einschl. technischer und sanitärer Einrichtungen,- Flächen und Anlagen zur internen Erschließung,- Ladestationen für Elektrofahrzeuge und -fahrräder einschl. notwendiger Einhausungen,- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,- Sonstige erforderliche Betriebsräume einschl. Lagerräume und Treppenanlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen.	
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan. Maßgebender oberer Bezugspunkt der Höhe für die baulichen und sonstigen Anlagen ist die Gebäudeoberkante (GOK). Der maßgebende obere Bezugspunkt kann den Nutzungsschablonen entnommen werden. Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe). Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, Stützbauwerke, etc.) auf max. 30 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 3,0 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO
2.2. Grundflächenzahl	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Bereich des sonstigen Sondergebietes auf 1,0 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von <ul style="list-style-type: none">- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3. Bauweise	Siehe Plan. Innerhalb des Geltungsbereiches wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Demnach sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	<p>Siehe Plan.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m, z. B. Fluchttreppenhaus) kann zugelassen werden.</p> <p>Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck des Parkhauses dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Lärmschutz- oder Prallschutzanlagen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.</p> <p>Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsfächern zulässig sind oder zugelassen werden können.</p> <p>Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. Flächen mit Genehmigungsvorbehalt; hier: Bauverbots-/ Baubeschränkungszone Bundesstraße (B 405)	<p>Siehe Plan.</p> <p>Es wird festgesetzt, dass die Bauverbotszone der B 405 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS), wie im Plan dargestellt, unterschritten werden kann.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. Flächen mit Genehmigungsvorbehalt; hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitungen (10-kV-Leitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH)	<p>Siehe Plan.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
7. Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich des Parkhauses sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der B 405	<p>Siehe Plan.</p> <p>An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle wird ein Ein- und Ausfahrtbereich des Parkhauses festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig.</p> <p>Ein- und Ausfahrten zur B 405 sind nicht zulässig. Entlang der B 405 werden daher Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt festgesetzt.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
8. Versorgungsflächen / -anlagen	<p>Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und / oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
9. Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: 10-kV-Leitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH	<p>Siehe Plan.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

10. Private Grünfläche	Siehe Plan. Innerhalb der privaten Grünflächen sind ausschließlich gärtnerische Nutzungen, Bepflanzungen sowie gestalterische Elemente (z. B. Einfriedungen) zulässig. Erforderliche Rettungswege und Notzufahrten sind zulässig, sofern deren Lage, Ausgestaltung und Befestigung auf das nach Richtlinie oder gutachterlich notwendige Maß beschränkt sind. Eine dauerhafte Nutzung als Zufahrts- oder Stellfläche ist unzulässig. (Bzgl. der Bepflanzung der Fläche vgl. Festsetzung M4 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
11.1.	V1 Vorgehensweise bei der Baufeldräumung: § 39 BNatSchG ist zu beachten. Danach sind Eingriffe in Gehölze nur in der Zeit von 1. Oktober bis ausschließlich 1. März gestattet. Zusätzlich gilt vorliegend die Einschränkung, dass die Rodung erst ab Dezember erfolgen darf, da erst dann mit sehr hoher Sicherheit Baumquartiere von Fledermäusen verlassen wurden. Da auch stark dimensionierte Einzelbäume betroffen sind, die möglicherweise Stammhöhlen in den oberen Stammbereichen entwickelt haben, ist im Vorfeld einer Fällung erneut zu kontrollieren, ob frostschere Winterquartiere (nach oben ausgefaulte Höhlen in Bäumen mit ausreichender Wandstärke) betroffen sind und ob Hinweise auf eine Nutzung gegeben sind (Kotansammlung am Höhlenboden). Daher ist, falls erforderlich, zunächst der Efeubewuchs am Stamm zu entfernen und die Bäume dann visuell zu prüfen. Hoch liegende Stamm- oder Asthöhlen sind mit Hubsteiger/Hebebühnen zu kontrollieren. Sollten besetzte/genutzte Quartiere entdeckt werden, sind in Absprache mit dem LUA unter Anleitung eines Fledermauskundlers geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände n. § 44 BNatSchG zu ergreifen (Fällung des Einzelbaumes nach Abschluss der Winterschlafphase ab Mitte/Ende März, ggfs. mit erforderlicher Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2, Schaffung von Ausgleichsquartieren in Form von Fledermauskästen).	
11.2.	V2 Gehölzschutz: Die an das Baufeld angrenzenden Gehölze sind während der Bauarbeiten vor Schäden zu schützen. Der Umfang der Sicherungsmaßnahmen (Rückschnitt, ggfs. Stammschutz, Bauzaun) ist je nach Baufeldbegrenzung gem. Entscheidung der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) (V 5) festzulegen. Die DIN 18 920, R SBB 2023 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die ZTV-Baumpflege (insb. Pkt. 3.5) der FLL sind zu beachten. Falls es zu Schädigungen von Gehölzen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, ist eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchzuführen (z.B. Wundverschluss mit Compo Lac Balsam). Ein Hauptaugenmerk ist auf den Schutz der Baumreihe entlang der Wohnbebauung der Straße „Im Glacis“ zu legen. Hier sind insbesondere Abgrabungen im Wurzelbereich zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18 920 und R SBB 2023 zu ergreifen (Handausschachtung, Wurzelvorhang). Der Rückbau des asphaltierten Fußweges sollte erst im Anschluss an den Bau des Parkhauses erfolgen, da dieser bauzeitlich einen gewissen Schutz des Wurzelbereiches der Baumreihe gewährleistet (vgl. M 3). Im Vorfeld der Bauarbeiten ist das erforderliche Baufeld gemeinsam mit der ÖBB (V 5) auch dahingehend zu prüfen, ob ein Teil der Bäume, mindestens jedoch die grenzständigen Altbäume entlang der Walter-Bloch-Str., erhalten werden können.	

11.3.	<p>V3 Bodenschutz: Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“) durchzuführen. Bei der Erschließung sind die vorhandenen Oberböden abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Zuvor sind verdichtete Unterböden wieder aufzulockern. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten. Die Anforderungen der DIN 19 639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, sowie der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. Auf die im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführten Sicherheitsvorkehrungen zum Denkmalschutz wird an dieser Stelle verwiesen.</p>	
11.4.	<p>V4 Grundwasserschutz: Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind die einschlägigen Schutzmaßnahmen gemäß dem Stand der Technik umzusetzen. Betankungen und die Lagerung von flüssigen oder viskosen Betriebs- und Schmierstoffen sind nur auf befestigten und gegenüber dem Untergrund abgedichteten Flächen in dafür zugelassenen Behältnissen erlaubt. Auf der Baustelle sind Ölbindemittel in ausreichender Menge vorzuhalten. Betonfahrzeuge und -maschinen sind nur auf eigens für diesen Zweck eingerichteten Anlagen und Flächen zu reinigen. Betonreste und -abfälle dürfen nicht im Baufeld abgelagert oder zwischengelagert werden, sondern sind umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	
11.5.	<p>V5 Ökologische Baubegleitung: Zur Vermeidung arten- und naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne der §§ 19 und 44 BNatSchG ist bei der baulichen Umsetzung ein Fachgutachter mit der ökologischen Baubegleitung zu beauftragen. Der Fokus liegt hierbei auf der Einhaltung der Baugrenzen und der ordnungsgemäßen Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Zur Vermeidung eines nie auszuschließenden Restrisikos bei kryptisch lebenden Arten ist das Baufeld regelmäßig nach Reptilien (insbesondere die aus dem benachbarten Siedlungsbereich einwandernde Mauereidechse) und Amphibien abzusuchen, für die bauzeitliche Materiallager mögliche Verstecke darstellen. Entdeckte Tiere sind aus dem Risikobereich zu verbringen. Bei Funden von Amphibien, insbesondere der Kreuzkröte, ist das LUA/UNB zu kontaktieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Kritische Phasen, die eine höher frequente Kontrolle erfordern, sind vor allem Tiefbauarbeiten, da hier „Totfallen“ nicht auszuschließen sind. Ebenso ist nach oder während nächtlicher Regenereignisse eine Inspektion des Baufelds geboten.</p>	
11.6.	<p>M1 Nist- und Quartierhilfen: Am geplanten Parkhaus sind mind. 12 künstliche Nisthilfen für Gebäudebrüter (günstig aber nicht zwingend auch Koloniekästen mit mehreren Einzelhöhlen) anzubringen, davon mind. 3 für den Mauersegler und 3 für den Haussperling. An verbleibenden und angrenzenden Bäumen sind sechs Nisthilfen für Vögel auszubringen: 3 Vollhöhlen und 3 Halbhöhlen (z.B. Schwegler Typ 1B und 2 H). Den Aufhängeort definiert die Ökologische Baubegleitung (ÖBB). An gleichen oder benachbarten Bäumen sind insgesamt 5 Fledermaus-Flachkästen als Quartierhilfe auszubringen (z.B. Schwegler 1 FF). Sollten sich im Zuge der Bauminspektion durch die ÖBB durch Rodung betroffene Winterquartier-Möglichkeiten zeigen, ist deren Verlust durch entsprechend geeignete Quartierhilfen (z.B. Schwegler 1FW) zu ersetzen.</p>	
11.7.	<p>M2 Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Außenbeleuchtung des Parkhauses und der Freiflächen im Außenbereich sind insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z. B. LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen) mit maximal 4.100 Kelvin Farbtemperatur zu verwenden. Es sind nur Leuchten vorzusehen, die so eingebendet sind, dass möglichst wenig Licht nach oben und auf angrenzende Flächen emittiert wird.</p>	

11.8.	<p>M3 Rückbau des Asphaltweges: Der Asphaltweg außerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes ist im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens jedoch 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurückzubauen. Nach Entfernen der Asphalt- und Tragschicht ist die Fläche zu rekultivieren (Oberbodenaufrag, Bepflanzung gem. M 4). Der Rückbau des Weges ist unter Schonung ggfs. überdecker Wurzeln vorzunehmen. Auf den Einsatz von Schaufelbaggern mit Löffelzähnen ist zu verzichten, stattdessen ist der Asphalt anzuritzen und flach abzuheben, ebenso ist die Schottertragschicht flach abzutragen. Der Rückbau hat je nach Erfordernis unter Mitwirkung eines Baumgutachters zu erfolgen.</p>	
12. Maßnahmen für erneuerbare Energien	<p>Die Südfassade des Parkhauses ist entlang der Außenbrüstungen mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Die PV-Module sind an den Brüstungen anzubringen und so auszurichten bzw. auszugestalten, dass von ihnen keine unzumutbare Blendwirkung auf benachbarte Grundstücke, öffentliche Verkehrsflächen oder den Straßenverkehr ausgeht.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
13. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	<p>Ein offenes Split-Level-Parkhaus ist nur unter Einsatz lärmindernder Maßnahmen zulässig (z. B. schallabsorbierende Verkleidung der Decken der Parkebenen, geschlossene Brüstung). Dies gilt für die Tageszeit im Sinne der TA Lärm (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr).</p> <p>In der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) dürfen die Parkebenen E1 und E0 nur genutzt werden, wenn entlang der maßgeblichen Immissionsrichtungen eine wirksame Schallschutzwand errichtet und dauerhaft betrieben wird. Die Ausgestaltung der Schallschutzwand hat sich an den Anforderungen des schalltechnischen Gutachtens Nr. 250411_1 „Marienhaus Klinikum Saarlouis – Machbarkeitsstudie Split-Level-Parkhaus“ zu orientieren. Alternativ kann für die beiden Parkebenen E1 und E0 eine geschlossene, schalldämmende Fassadenkonstruktion errichtet werden.</p> <p>Die Einhaltung der vorstehenden Anforderungen ist im Rahmen der Baugenehmigung durch geeignete Nachweise zu belegen.</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
14. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
14.1.	<p>Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.</p> <p>Für Anpflanzungen sollen geeignete standortgerechte Gehölze der angefügten Pflanzliste verwendet werden, da diese eine wesentlich höhere ökologische Wertigkeit besitzen und einen wichtigen Beitrag zum Arten- und Biotopschutz leisten.</p> <p>Pflanzliste: Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>), • Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), • Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>), • Großlaubige Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>), • Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), • Silberlinde (<i>Tilia tomentosa</i>), • Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (<i>Tilia cordata</i>), • Stiel-/Trauben-Eiche (<i>Quercus robur / petraea</i>) • Säuleneiche (<i>Quercus robur Fastigiata</i>). <p>Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.</p> <p>Je Baum ist dabei mindestens 6 m³ hochwertiges zertifiziertes Baumsubstrat bereitzustellen.</p>	

14.2.	<p>Bei gebietsheimischen Gehölzarten sind ausschließlich Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neu anpflanzungen zu ersetzen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.</p> <p>Ab einer Dachfläche von 30 m² müssen Flachdächer flächig und dauerhaft begrünt werden. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 8 cm aufweisen. Die begrünte Fläche muss mind. 75 % der Gesamtdachfläche betragen. Dachstellplätze, notwendige technische Anlagen und Lichtschächte auf den Dächern sind davon ausgenommen.</p> <p>Die Außenwände des Parkhauses sind insgesamt mindestens zu 30 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.</p>	
14.3	<p>M4: Gestaltung der privaten Grünflächen / Erhalt der Bestandsvegetation: Alle Freiflächen außerhalb des Sondergebiets (jetzige Rasenfläche, ehem. Asphaltweg) sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Als Baumarten sollten Stieleiche, Bergahorn und Sommerlinde, als Straucharten solche mit hoher Sichtschutzwirkung wie z.B. ein- bzw. zweigriffliger Weißdorn, Schlehe, Blutroter Hartriegel, Hainbuche, Hasel, Eibe oder Feldahorn in einem möglichst dichten Raster gepflanzt werden. Nach Möglichkeit sind herkunfts gesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Arten/Sorten, Pflanzqualitäten und Pflanzdichten sind mit dem Amt 69 der Kreisstadt Saarlouis abzustimmen.</p>	
15. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	<p>Zwischen dem geplanten Parkhaus und der angrenzenden Wohnbebauung zur Straße "Im Glacis" ist die vorhandene Gehölzreihe als dauerhafte, ganzjährig wirksame Sichtschutzpflanzung mit dichtem Efeubewuchs zu erhalten. Sollten Bäume unter Ausschöpfung aller Sicherungsmöglichkeiten gem. DIN 18920 und R SBB 2023 entfernt werden müssen, sind die entstandenen Lücken durch Neupflanzungen zu ergänzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte dichtwachsende und ganzjährig blickdichte Gehölzarten (z.B. Hainbuche, Eibe o.ä.) zu verwenden (Mindestqualität: 3x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 20 cm).</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
16. Kompensationsmaßnahme		§ 9 Abs. 1a BauGB
16.1.	<p>Das entstehende ökologische Defizit in Höhe von 16.759 ökologischen Werteinheiten wird durch nachfolgende Maßnahme kompensiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese auf einer Eigentumsfläche der Kreisstadt Saarlouis (Flurstück 129/1, Flur 21, Gemarkung Lisdorf) <p>Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.</p>	
17. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	<p>Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parkhaus Marienhauklinikum“ ist in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Dieser fällt mit der Straßenbegrenzungslinie der Walter-Bloch-Straße zusammen.</p>	§ 9 Abs. 7 BauGB

18. Niederschlagswasserbe seitigung	<ul style="list-style-type: none"> - Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. - Oberflächenabflüsse von Starkregenereignissen sind einem kontrollierten Abfluss zuzuführen. Für die benachbarten Grundstücke darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Dies ist auch während der Bauphase zu berücksichtigen. Für Grundstücke mit einer abflusswirksamen Fläche größer 800m², ist gemäß DIN 1986-100, ein Überflutungsnachweis zu führen. - Neu versiegelte oder überplante Grundstücksnebenflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden und dürfen nicht auf öffentliche Wege und Straßen entwässern. Wenn betriebliche oder rechtliche Gründe dem entgegenstehen, kann auf gesonderten Antrag mit entsprechender Begründung hiervon unter ggf. im Einzelfall festzulegenden Auflagen eine Ausnahme erfolgen. - Sämtliches, auf dem Grundstück anfallendes, Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück örtlich zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und den aus dem örtlichen Baugrundgutachten resultierenden Versickerungsraten erfolgen. - Sollte eine Versickerung technisch oder rechtlich nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und im Regelfall auf 1l/s gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5-jähriges Regenereignis anhand der ermittelten Grundstücksflächen und dem Drosselabfluss in Höhe von maximal 1 l/s und einer Drosselabflussspende von minimal 2 l/(sxha) erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das für Retentionszisternen zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter. - Die erforderlichen Anlagen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. - Der entsprechende rechnerische Nachweis hierzu ist dem Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen. Ebenso ist ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept mit Überprüfung der Auswirkungen der Erschließungsplanung vorzulegen. - Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken. 	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 49-54 SWG
19. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 LBO
19.1.	<ul style="list-style-type: none"> - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen sowie Dacheindeckungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien. - Vollständig geschlossene Fassadenkonstruktionen an den Nord-, West- und Südfassaden sind - mit Ausnahme der Parkebenen E1 und E0 - unzulässig. - Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig. - Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zu den zur benachbarten Bebauung orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhauen oder sichtgeschützt anzurordnen. 	
20. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

20.1.	<p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b WHG)</p> <p>Das Plangebiet liegt größtenteils in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit - „HQ extrem“). Bedingt durch den Geländeverlauf würde im Fall eines extremen Hochwassers bei Versagen des Abtrennbauwerks (Schieber) die Überschwemmung im Bereich des Vorhabens vom Saaraltarm ausgehen. Daraus resultiert die Empfehlung einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Februar 2022) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller, hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe, Parkhaus flutbar, etc.) sollen beachtet werden.</p>	
20.2.	<p>Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Ausgliederung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.</p>	
20.3.	<p>Bodendenkmale</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Bodendenkmale liegen. Das Landesdenkmalamt ist daher bei allen weiteren Planungen zu beteiligen. Sollte ein Bodendenkmal in der konkreten Planungsfläche bekannt sein, sind sämtliche Bodeneingriffe (auch im Oberbodenbereich) in der Planungsfläche genehmigungspflichtig gemäß § 8 Abs. 2 in Verbindung mit § 10 SDSchG. Für alle Erdeingriffe, für die eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung erforderlich ist, ist das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG), wobei davon auszugehen ist, dass das Einvernehmen nur dann hergestellt werden kann, wenn vor Beginn der Erdarbeiten präventiv Ausgrabungen unter Leitung eines Archäologen/ einer Archäologin durchgeführt werden. Diese umfassen zunächst Sondierungen zur Denkmalerkennnis und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde der Verursacher gem. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.</p>	
21. Hinweise		
21.1.	<p>HQ 100 - geschützter Bereich: Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Gebiet, das durch bestehende Hochwasserschutzmaßnahmen vor einem Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehrswahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HQ100) geschützt ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass trotz dieser Schutzmaßnahmen ein Restrisiko besteht, insbesondere im Falle extremer Hochwasserereignisse, die über das HQ100-Niveau hinausgehen (vgl. nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB).</p>	
21.2.	<p>Erneuerbare Energien: Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten.</p>	

21.3.	<p>Starkregen: Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zu endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p>	
21.4.	<p>Altlasten: Sind im Plangebiet Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt oder ergeben sich bei späteren Bauvorhaben Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen, besteht gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) die Verpflichtung, das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz als Untere Bodenschutzbehörde zu informieren.</p>	
21.5.	<p>Kampfmittelbeseitigung: Seit dem 30.06.2022 erfolgen in Bebauungsplanverfahren keine Bewertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mehr zur Gefahr von Bauvorhaben durch Vorhandensein von Kampfmitteln / Munitionsfunden. Dies ist im Zuge der weiteren Detailplanung eigenverantwortlich bei der Fachbehörde anzufragen oder eine Klärung durch eine zu beauftragende Fachfirma herbeizuführen.</p>	
21.6.	<p>Satzungen: Die folgenden Satzungen der Kreisstadt Saarlouis sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Freiflächengestaltungssatzung vom 14. Oktober 2021 - Werbeanlagen- und Warenautomatsatzung vom 21. Juli 2022 	
21.7.	<p>Abwasserbeseitigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu neu geplanten oder geänderten Grundstückentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen. Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem. - Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Sollte ein neu herzustellender Kanalanschluss erforderlich werden muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden. - Für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation der Kreisstadt Saarlouis in der Asterstraße ist eine Genehmigung bzw. ein Leitungsrecht beim Landesbetrieb für Straßenbau (Lfs) erforderlich. - Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. - Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen. - Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht), als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen. 	
21.8.	<p>Denkmalschutz: Auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden und das Veränderungsverbot (§ 16 Abs. 1 und 2 SDschG) wird hingewiesen. Zudem wird auf § 28 SDschG (Ordnungswidrigkeiten) hingewiesen.</p>	
21.9.	<p>Normen: Die Einsicht in die verwendeten Normen, Richtlinien und eingegangenen Stellungnahmen ist im Amt für Stadtplanung, Hochbau, Denkmalpflege und Umwelt der Kreisstadt Saarlouis möglich.</p>	