

Parkhaus Marienhausklinikum

Begründung zum Bebauungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt

ENTWURF

Stand: 24.11.2025



KERN
PLAN

Parkhaus Marienhausklinikum Innenstadt

Im Auftrag der:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

IMPRESSUM

Stand: 24.11.2025, Entwurf

Verantwortlich:

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

Projektleitung:

Lisa Detzler, 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.

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 · info@kernplan.de





INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	19
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	28
Anhang: Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung, Verkehrsuntersuchung	

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Marienhauskliniken GmbH planen am Standort in der Kreisstadt Saarlouis den Neubau eines Parkhauses, um die zukünftige Erreichbarkeit und Funktionalität des Klinikgeländes sicherzustellen.

Hintergrund des Vorhabens ist der Wegfall bestehender Parkplatzflächen im Zuge geplanter baulicher Maßnahmen sowie der zusätzliche Stellplatzbedarf, der durch einen Neubau mit erweitertem medizinischen Versorgungsangebot entsteht. Insgesamt ergibt sich daraus eine erforderliche Mindestkapazität von rund 400 Stellplätzen.

Der Bau des Parkhauses ist somit eine unverzichtbare infrastrukturelle Maßnahme, um den Klinikstandort in Saarlouis zukunftssicher aufzustellen und auch künftig für Patienten, Besucher und Mitarbeitende gut erreichbar zu halten und gleichzeitig eine zusätzliche Belastung des umliegenden Stadtverkehrs zu vermeiden.

Als Standort für das neue Parkhaus ist eine derzeit unbebaute Grünfläche südöstlich des bestehenden Klinikareals an der Walter-Bloch-Straße vorgesehen. Die verkehrliche übergeordnete Anbindung des Plangebietes erfolgt über die östlich angrenzende Bundesstraße 405. Die Parkhausein- und -ausfahrt soll dabei im Kreuzungsbereich Walter-Bloch-Straße / heutige Zufahrt Marienhausklinikum erfolgen.

Da die Fläche dem planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist die geplante Nutzung derzeit nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Kreisstadt Saarlouis hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Marienhausklinikum“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Die parallele Ausgliederung wird beantragt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.200 m².

Parallel zum Bebauungsplan ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

Mit der Erstellung des Bebauungsplans ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Mit der Erstellung des Umweltberichts ist das Planungsbüro ARK Umweltplanung und -consulting - Dr. Joachim Weyrich, Piesbacher Str. 40, 66701 Beckingen beauftragt.

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzungen der Straße „Im Glacis“ wurde bereits



Luftbild mit Geltungsbereich und Umgebungsnutzung; ohne Maßstab Quelle: GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

vorab eine schalltechnische Untersuchung zur Machbarkeit des Neubaus eines Parkhauses erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der in der Untersuchung definierten Vorgaben (z. B. lärmmindernde Maßnahmen) und je nach Öffnungszeit einzelner Parkebenen eine Realisierung des Parkhauses möglich ist.

Mit der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung wurde die Audiotechnik Loch, Ingenieurbüro für Akustik, St. Wendel beauftragt.

Darüber hinaus wurde die PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe mit der Erstellung einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die prognostizierten Verkehrsmengen des Parkhaus Neubaus keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts zu erwarten sind.



Drohnenaufnahme mit Blick ins Plangebiet aus Richtung Osten

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt die Fläche überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Grünanlage“ sowie kleinere Teilbereiche als „überörtliche Hauptverkehrsstraßen und örtliche Hauptverkehrszüge“ sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Zusätzlich befindet sich die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet, eine entsprechende Darstellung ist im FNP enthalten.

Zudem liegt das Plangebiet innerhalb eines Erhaltungsbereichs Denkmalschutz, der flächendeckend für das Innenstadtgebiet von Saarlouis festgesetzt ist und somit den gesamten Geltungsbereich umfasst.

Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Sondergebietsfläche und privaten Grünfläche nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Marienhausklinikum“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich liegt im Osten der Innenstadt der Kreisstadt Saarlouis und grenzt unmittelbar an die B 405 (Walter-Bloch-Straße) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Areal des Marienhausklinikums,
- im Osten durch die Straßenverkehrsfläche der Walter-Bloch-Straße (B 405),
- im Süden durch die Flächen des Wendehammers im Bereich der Asterstraße sowie
- im Westen durch die Wohnbebauung der Straße „Im Glacis“ Hs.-Nr. 2 - 20 (gerade Nummern).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bislang unbebaute Grün-/Freifläche im östlichen Bereich der Innenstadt.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist aufgrund der innerstädtischen Lage heterogen genutzt. So befinden sich Wohnnutzungen, vereinzelte Dienstleistungen, das Robert-Schuman-Gymnasium sowie das Marienhausklinikum „St. Elisabeth“ in direkter Nachbarschaft.

Im Osten verläuft die stark befahrene B 405 (Walter-Bloch-Straße), an die sich die landwirtschaftlichen Flächen der Lisdorfer Aue anschließen.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis; ein kleiner Teilbereich im Südosten gehört zudem dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS). Die bestehende Zufahrt im Norden des Gebietes befindet sich im Eigentum der Marienhausklinik.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Süden in Richtung Norden ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie - mit Ausnahme der Entwässerung - auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Festsetzungen der Baufenster, auswirken wird.

Verkehr

Über die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt des Klinikareals an der Walter-Bloch-Straße kann das Gebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (u. a. an die B 405 und weiter an die B 51 in Richtung Saarbrücken) angeschlossen werden.

Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen befinden sich in weniger als 3 km Entfernung (A 620, Anschlussstelle Wallerfangen und Anschlussstelle Saarlouis-Mitte).

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es - mit Ausnahme der Ausgestaltung des Ein- und Ausfahrtbereiches zum Parkhaus - somit nicht.

Durch die Errichtung des Parkhauses ist eine Abnahme bzw. Verlagerung des Parksuchverkehrs im östlichen Bereich der Innenstadt möglich, da zusätzliche Parkplätze in direkter Umgebung zur Klinik geschaffen werden.

Da das Plangebiet unmittelbar an die B 405 angrenzt, gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG grundsätzlich ein einzuhaltender Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn für Hochbauten jeder Art. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) wurde die geplante Unterschreitung dieses Abstands jedoch bereits



Lage im Raum; ohne Maßstab; Quelle: GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

vorab geprüft. Der LfS hat demnach keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, da es sich bei dem Vorhaben – dem Bau eines Parkhauses zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Klinik – um eine Angelegenheit von großem öffentlichen Interesse handelt.

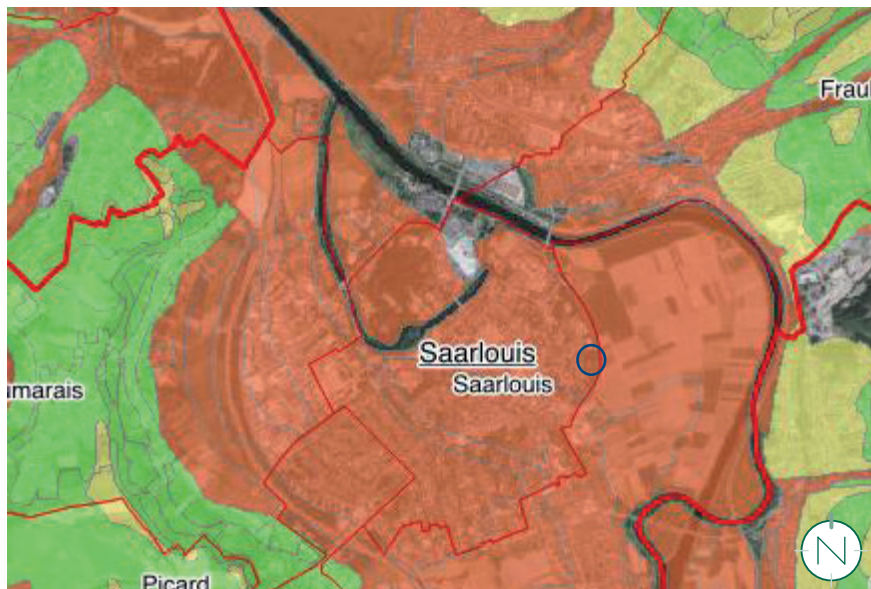
Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität etc.).

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation ist das Plangebiet im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. 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 gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal).

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt



Versickerungsfähigkeit des Bodens (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; blau = Plangebiet); Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage 28.04.2025

oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (...).“

Gemäß Geoportal des Saarlandes ist das Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland; Stand der Abfrage: 28.04.2025).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern

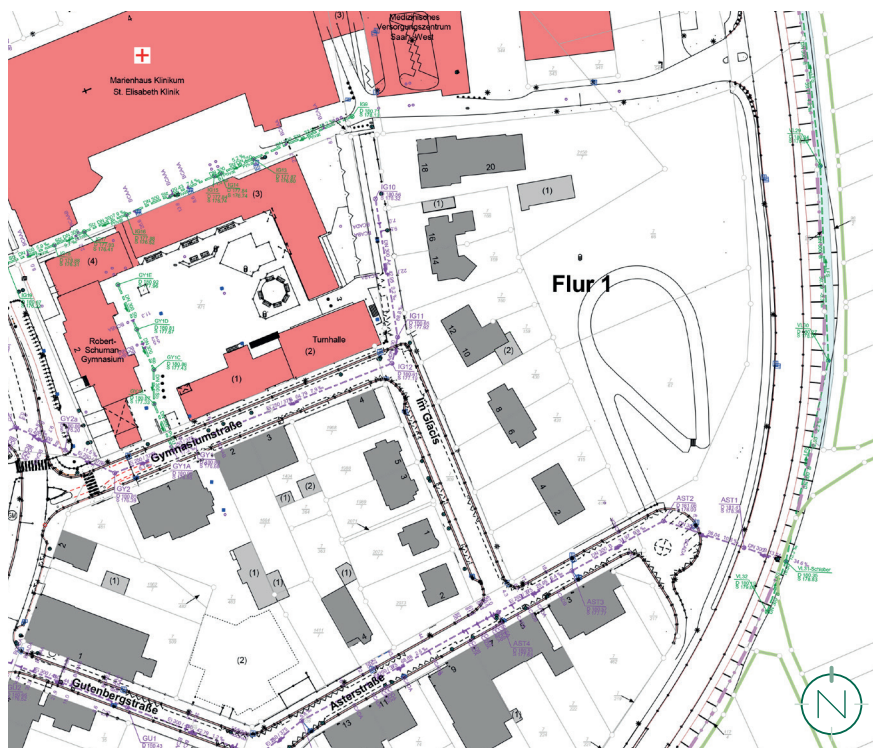
und dem Tiefbauamt / Abwasserwerk abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB und das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB verlangen eine Prüfung der Flächeninanspruchnahme, die kritische Würdigung sich aufdrängender Standortalternativen, sowie in Grundzügen alternative Formen der Bodennutzung und Erschließung. Dadurch wird sichergestellt, dass der geplante Standort private und öffentliche Belange so gering wie möglich beeinträchtigt (Verträglichkeit) und die Planungsziele am besten erreicht.

Im Rahmen der Planung für den Neubau des Parkhauses zur Sicherstellung der zukünftigen Erreichbarkeit und Funktionalität des Klinikstandortes in Saarlouis wurde daher vorab eine Prüfung potenzieller Standortalternativen durchgeführt. Ziel dieser Prüfung war es, die Eignung des geplanten Standortes im Vergleich zu alternativen Flächen im Umfeld des Klinikareals zu bewerten. Bewertet wurden insbesondere die Kriterien Flächenverfügbarkeit, zeitliche Realisierbarkeit, verkehrliche Anbindung, funktionale Nähe zum Klinikbetrieb sowie Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld.

Das für die Bebauung vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den bestehenden Klinikstandort an. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich derzeit überwiegend im Eigentum der Kreis-



Ausschnitt aus dem Leitungsplan der Kreisstadt Saarlouis für den Bereich des Plangebietes; Quelle: Kreisstadt Saarlouis

stadt Saarlouis, ein kleiner Teilbereich im Südosten gehört zudem dem Landesbetrieb für Straßenbau (Lfs). Die bestehende Zufahrt im Norden des Gebietes befindet sich im Eigentum der Marienhausklinik.

Die betroffenen Flächen stehen daher kurzfristig für die geplante Nutzung zur Verfügung. Zudem ist eine verkehrliche Anbindung über die bestehende Zufahrt zur Bundesstraße B 405 ohne größeren Mehraufwand möglich. Der Standort bietet damit erhebliche Vorteile hinsichtlich der zeitlichen und infrastrukturellen Realisierbarkeit.

Ein wesentlicher Aspekt ist zudem der enge Funktionszusammenhang mit dem Klinikbetrieb. Der Standort gewährleistet eine direkte Zuordnung zum Klinikareal, was insbesondere kurze Wege für Notfälle, Personal und Patienten ermöglicht und so die Funktionalität und Effizienz des Betriebs verbessert. Gleichzeitig wird Parksuchverkehr innerhalb sensibler Klinikbereiche vermieden, was die innere Verkehrsführung des Geländes entlastet.

Auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist der Standort als günstig zu bewerten. Die Fläche fügt sich städtebaulich verträglich in das bestehende Klinikensemble ein, ohne neue Siedlungsgrenzen zu überschreiten. Durch die angrenzende Nutzung kommt es zu keiner zusätzlichen Zerschneidung.

Im direkten Umfeld des Klinikareals konnten keine weiteren geeigneten Flächen identifiziert werden, die kurzfristig verfügbar, ausreichend dimensioniert und funktional gleichwertig wären. Auch das nördlich gelegene Areal der Anne-Frank-Schule, das grundsätzlich eine Entwicklungsoption darstellen könnte, scheidet aufgrund seiner größeren Entfernung zum Klinikstandort sowie der fehlenden zeitnahen Verfügbarkeit aus. Damit stellt das ausgewählte Plangebiet die einzige kurzfristig realisierbare Fläche dar, die den funktionalen Anforderungen entspricht.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Grundstücken „Blumen Marion“ sowie der großflächigen Freifläche/ Parkplatzfläche an der Lisdorfer Straße um bedeutende Entwicklungsareale handelt, die in einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie zu betrachten sind. Für das derzeit ungenutzte Parkhaus an der Lisdorfer Straße liegt zudem ein Gutachten vor, das aus baulichen Gründen einen Abriss vorsieht. Aufgrund der innenstadtnahen Lage ist für diesen Bereich nicht ausschließlich



Drohnenaufnahme mit Blick ins Plangebiet und die östlich angrenzende B 405 aus südöstlicher Richtung



Drohnenaufnahme mit Blick ins Plangebiet und der bestehenden Zufahrt zum Marienhausklinikum von Seiten der B 405

an Parkraum zu denken, sondern eine gemischte und städtebaulich wertvolle Nachnutzung zu entwickeln. Demgegenüber verfolgt das geplante Parkhaus am Zeughausplatz einen anderen Entwicklungsgedanken, da hier der öffentliche Bedarf an Stellplätzen für die Innenstadt gedeckt werden soll. Das vorliegende Planvorhaben hingegen hat vorrangig die Sicherstellung des klinikeigenen Stellplatzbedarfs zum Ziel.

Ergänzend wurde auch die Möglichkeit geprüft, den Stellplatzbedarf durch eine Tiefgarage auf dem Klinikgelände zu decken. Nach eingehender technischer und wirtschaftlicher Bewertung ist eine Umsetzung an diesem Standort nicht möglich. Ausschlaggebend hierfür sind der hohe Grund-

wasserstand, schwierige Baugrundverhältnisse mit unzureichender Tragfähigkeit, die hieraus resultierenden aufwendigen Spezialgründungen sowie erhebliche statische Anforderungen. Hinzu treten unverhältnismäßig hohe Bau- und Betriebskosten. Insgesamt erweist sich die Tiefgaragenlösung daher weder technisch noch wirtschaftlich als tragfähig.

Vor diesem Hintergrund wurde die Standortwahl im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB geprüft. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Sicherstellung der Erreichbarkeit und Funktionsfähigkeit des Klinikstandortes unmittelbar der Daseinsvorsorge dient. Der Klinikstandort ist ein zentraler Versorgungsbaustein für die Gesundheitsinfrastruktur

der Stadt und der Region. Der Gewährleistung einer leistungsfähigen Erreichbarkeit – insbesondere für Notfälle, Personal und Patienten – kommt daher ein besonders hohes Gewicht zu. Dieses öffentliche Interesse überwiegt in der Abwägung der gegenläufigen Belange, da eine zeitnahe und funktionsgerechte Lösung an anderer Stelle nicht verfügbar ist.

Viele Patienten und Besucher sind in Ihrer Mobilität eingeschränkt und daher auf möglichst kurze Wege angewiesen. In akuten medizinischen Situationen zählt jede Minute. Patienten, die selbst anreisen oder gebracht werden, müssen das Krankenhaus ohne Parkplatzsuche erreichen.

Mitarbeitende arbeiten im Schichtdienst, dadurch muss das Krankenhaus auch in der Dunkelheit sicher erreichbar sein. Hierzu sollen auch besondere Parkplätze wie z. B. Frauenparkplätze entstehen.

Das Parkhaus bündelt den Verkehr und entlastet damit die umliegenden Wohngebiete. Es bietet den behindertengerechten und sicheren Zugang zum Krankenhaus.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte stellt das ausgewählte Plangebiet die einzige realistisch kurzfristig umsetzbare und funktional sinnvolle Option für den Neubau des Parkhauses dar.

Städtebauliche Varianten

Die Marienhauskliniken GmbH beabsichtigt, am Standort in der Kreisstadt Saarlouis ein neues Parkhaus zu errichten. Ziel des Vorhabens ist es, die zukünftige Erreichbarkeit und Funktionalität des Klinikgeländes langfristig sicherzustellen. Der Bau eines Parkhauses ist aus mehreren Gründen zwingend erforderlich: Zum einen müssen durch die geplante bauliche Erweiterung des Klinikstandorts mit ergänzenden medizinischen Versorgungsangeboten zusätzliche Stellplatzbedarfe in Höhe von rund 110 Stellplätzen gedeckt werden. Zum anderen entfällt durch die Neubaumaßnahme ein bisher genutzter Parkplatz mit ca. 90 Stellplätzen, der ersetzt werden muss. Hinzu kommt ein bereits bestehendes strukturelles Stellplatzdefizit von etwa 200 Stellplätzen, das ebenfalls zu berücksichtigen ist. Daraus ergibt sich ein Gesamterfordernis von rund 400 Stellplätzen.

Im Rahmen der frühzeitigen städtebaulichen Planung wurde vorab eine umfassende Variantenuntersuchung zur Positionie-

rung und Kubatur eines Parkhauses auf der Fläche südlich des Klinikareals durchgeführt. Ziel war es, eine städtebaulich verträgliche Lösung zu entwickeln, die sowohl funktional als auch im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung – insbesondere gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung in der Straße „Im Glacis“ – angemessen ist. Insgesamt wurden fünf unterschiedliche städtebauliche Varianten entwickelt und geprüft. Diese unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Lage, Ausdehnung und Höhenentwicklung.

Die Variante 5 erwies sich im Ergebnis als die vorzugswürdige Lösung. Sie integriert sich am besten in die bestehende städtebauliche Struktur, überschreitet nicht die Gebäudehöhen der angrenzenden Wohnbebauung und weist gleichzeitig die höchste Effizienz hinsichtlich der Stellplatzzahl auf – sie ermöglicht sogar die Schaffung von mehr Stellplätzen als rechnerisch erforderlich. Aufgrund dieser städtebaulichen, funktionalen und nachbarschaftsverträglichen Qualitäten wurde Variante 5 als Grundlage für die weitere Planung ausgewählt.

Vergleich der städtebaulichen Varianten		
		Variante 1 - Ausgangsvariante <ul style="list-style-type: none"> • 436 Parkplätze • 7 Parkebenen mit je 2 Split-Level • Bestandshöhe der umgebenden Wohnbebauung wird erheblich überschritten
		Variante 2 <p>Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absenken des Parkhauses um 2 Parkebenen (4 Split-Level) ins Erdreich • 436 Parkplätze • 7 Parkebenen mit je 2 Split-Level • Bestandshöhe der umgebenden Wohnbebauung wird überschritten
		Variante 3 <p>Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eliminierung des obersten Split-Levels • Rotation der Struktur um 180° und Neupositionierung des Hochpunkts zur B 405 • Entfernung der Dachkonstruktion • Zufahrt in Hinblick auf Hauptachse zu prüfen • ca. 400 Parkplätze • 6 Parkebenen mit je 2 Split-Level • Bestandshöhe der umgebenden Wohnbebauung wird überschritten
		Variante 4 <p>Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Absenkung um eine weitere Parkebene (2,75 m) ins Erdreich • ca. 400 Parkplätze • 6 Parkebenen mit je 2 Split-Level • Bestandshöhe der umgebenden Wohnbebauung wird überschritten
		Variante 5 <p>Anpassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion auf 10 Split-Level, 5 Parkebenen mit je 2 Split-Level • Erweiterung um 10 Parkplätze pro Split-Level • Hinzunahme Teilfläche LfS • ca. 410 Parkplätze • Bestandshöhe der umgebenden Wohnbebauung wird unterschritten

Schalltechnische Untersuchung

Zur Untersuchung der Machbarkeit des Neubaus eines Parkhauses wurde die Audiotechnik Loch, Ingenieurbüro für Akustik, St. Wendel mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Diese ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

„Das Marienhaus Klinikum prüft die Machbarkeit des Neubaus eines Split Level Parkhauses auf den Flurstücken 7/66 und 7/67, südlich angrenzend an die Liegenschaft „Marienhaus Klinikum St. Elisabeth Saarlouis“, Kapuziner Straße 4, 66740 Saarlouis.

Das Bauvorhaben umfasst ein Split Level Parkhaus mit 436 Pkw Stellplätzen sowie eine Zufahrt.

Die durch den Betrieb der Anlagen und Fahrzeuge in der Nachbarschaft entstehenden Geräuschimmissionen sind durch eine Immissionsprognose zu ermitteln.

Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmission erfolgt auf Grundlage der Sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm). Diese gibt unter 3.2.1 an, dass die Beurteilung von Geräuschen bei neu zu errichtenden genehmigungsbedürftigen Anlagen durch ein Prognoseverfahren zu erfolgen hat. Dieses Prognoseverfahren wird hier entsprechend der TA Lärm durchgeführt.

Im Betriebsablauf entstehen durch das geplante Parkhaus immissionsrelevanten Geräusche durch Fahr- und Parkgeräusche der Pkw auf den Parkebenen und an der Zufahrt.

Immissionsrelevante Vorbelastungen im Sinne der TA-Lärm, die auf die maßgeblichen Immissionsorte wirken, liegen im Umfeld der Baumaßnahme durch Geräuschimmissionen des bestehenden Klinikbetriebes vor. Hier sind auf dem nördlich liegenden Klinikgelände die Geräuschemissionen der Raumlufttechnischen- und Kälteanlagen, die bestehenden Pkw Parkflächen und deren Zufahrt, die Geräuschemissionen durch tägliche Warenanlieferungen sowie die Patienteneinlieferung zu berücksichtigen.

Die zu berücksichtigenden Geräuschemissionen werden auf Basis von Messungen und einschlägiger Fachliteratur zur sicheren Seite hin abgeschätzt.

Der dem Betrieb zuzurechnende An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Straßen ist nach TA-Lärm 7.4 nicht zu berücksichtigen.

Das entsprechend Machbarkeitsstudie vorgesehene Parkhauskonzept wird unter der Parkhausvariante V1 untersucht. Eine weitere Berechnung zu einer Parkhausvariante V2 betrachtet ein Parkhaus mit umfangreichen Lärminderungsmaßnahmen.

Die Parkflächenfrequentierung wurden durch den Betreiber auf Basis der Schichtstärken der Mitarbeiter abgeschätzt und vorgelegt.

Die Ermittlung und Bewertung der Geräuschimmissionen wurde auf Grundlage der DIN ISO 9613-2 sowie der TA-Lärm durchgeführt.

Zum ungedämmten Split Level Parkhaus kann folgendes Ergebnis zusammengefasst werden:

- Zur Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) können die Immissionsrichtwerte je nach Auslastung des Parkhauses überschritten werden.
- In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungspegel und durch die Spitzenpegel des Parkhauses deutlich um bis zu 18 dB überschritten.

Der Betrieb eines ungedämmten Split Level Parkhauses ist an dieser Stelle immissionsrechtlich in der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) bei höherer Frequentierung nicht sicher darstellbar. Die Situation bietet ein hohes Konfliktpotenzial. In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist immissionsrechtlich der Betrieb eines ungedämmten Split Level Parkhauses an dieser Stelle nicht möglich.

Zum schallgedämmten Split Level Parkhaus kann folgendes Ergebnis zusammengefasst werden:

- Zur Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.
- In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungspegel und durch die Spitzenpegel des Parkhauses deutlich um bis zu 12 dB überschritten.
- Weiterführende Untersuchungen haben gezeigt, dass in Verbindung mit der Schallschutzwand eine Nutzung der beiden unteren Ebenen E-1 und E0 mit

bis zu 62 Pkw auch in der Nachtzeit möglich wäre.

Der Betrieb eines schallgedämmten Split Level Parkhauses ist an dieser Stelle immissionsrechtlich nur in der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) darstellbar.

In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist immissionsrechtlich der Betrieb eines schallgedämmten, offenen Split Level Parkhauses auf allen Parkebenen nicht möglich.

In der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) können jedoch die Ebenen E-1 und E0 nur in Verbindung mit der dargestellten Schallschutzwand betrieben werden.

Möglichkeiten der Projektumsetzung:

Ein offenes Split Level Parkhaus kann an dieser Stelle nur mit lärmindernden Maßnahmen in der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) betrieben werden. In der Nachtzeit können die Ebenen E-1 und E0 (62 Stellplätze) nur in Kombination mit einer Schallschutzwand betrieben werden.

Der nächtliche Betrieb des gesamten Parkhauses an dieser Stelle erfordert eine geschlossene, schalldämmende Fassadenkonstruktion nach Norden, Westen und Süden. Dies kann jedoch aufgrund der erforderlichen Lüftungsflächen nicht ohne Weiteres umgesetzt werden. Insofern das Projekt an dieser Stelle mit nächtlicher Nutzung des gesamten Parkhauses umgesetzt werden soll, ist ein Lüftungskonzept erforderlich, dass ein dichtes Schließen der drei Fassaden zulässt. Hierbei sind die Geräuschemissionen des Lüftungskonzeptes im Weiteren zu untersuchen.“

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung zur Machbarkeitsstudie Marienhaus Klinikum Saarlouis, Split Level Parkhaus mit 436 Stellplätzen; Audiotechnik Loch Ingenieurbüro für Akustik, St. Wendel; Berichtsdatum: 24.04.2025, Korrektur 1 am: 16.06.2025)

Fazit schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass potenzielle Lärmbelastungen durch den Betrieb des geplanten Parkhauses grundsätzlich lösbar sind. Ein offen konzipiertes Split-Level-Parkhaus ohne besondere Schallschutzmaßnahmen würde zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowohl tagsüber als auch nachts führen. Durch die Umsetzung eines lärmgedämmten, offenen Split-Level-Konzepts – mit schallabsorbierender Verkleidung der Decken sowie geschlossenen Brüstungen an den Parkebenen in Richtung Nord, West und Süd – kann der Betrieb in der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) jedoch immissionsschutzrechtlich verträglich gestaltet werden. Ergänzend ermöglicht der Einbau einer Schallschutzwand sowie eine geschlossene Fassadenausführung mit einem geeigneten Lüftungskonzept die Nutzung aller Parkebenen auch während der Nachtstunden. **Damit bestehen aus lärmtechnischer Sicht keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen.**

Verkehrsuntersuchung

Aufgabenstellung

"Die Marienhaus Kliniken GmbH beabsichtigen am Standort Saarlouis (Kapuzinerstraße 3, 66740 Saarlouis) den Neubau eines Parkhauses an der Walter-Bloch-Straße.

Das Parkhaus ist zum einen erforderlich, um wegfallende Parkplätze zu kompensieren und zum anderen um zusätzliche Bedarfe zu decken, die aus einem Neubau mit ergänzendem medizinischen Versorgungsangebot resultieren.

Hieraus resultiert gemäß Leistungsanfrage eine notwendige Mindestgröße (ca. 400 Parkplätze). Der Standort ist eine bislang unbebaute Grünfläche an der Walter-Bloch-Straße.

Die Parkhausein- und -ausfahrt soll im bestehenden Kreuzungsbereich Walter-Bloch-Straße / heutige Zufahrt Marienhausklinikum erfolgen. Für die Walter-Bloch-Straße als klassifizierte Straße wird ein Leistungsfähigkeitsnachweis benötigt, der auch mit dem Landesbetrieb für Straßenbau Saarland (LfS) abzustimmen ist. Inhalt der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist der Nachweis der Machbarkeit und Leistungsfähigkeit des Anschlusses inkl. der Durchführung einer Verkehrszählung zur Erfassung der bestehenden Verkehrsmengen.

Fazit

Die verkehrliche Untersuchung am Knotenpunkt Walter-Bloch-Straße / Im Glacis hat aufgezeigt, dass durch die prognostizierten Verkehrsmengen des Parkhaus Neubaus keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts zu erwarten sind.

Auch unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlags von 5% Verkehrswachstum sowie den erzeugten Verkehrsmengen des Parkhaus-Neubaus mit 410 Stellplätzen wird weiterhin eine gute Verkehrsqualität

mit der Qualitätsstufe B erreicht. Die Wartezeiten sind gering und die derzeitige Knotenpunktform ist sehr gut geeignet, um die Verkehrsmengen leistungsfähig abzuwickeln.

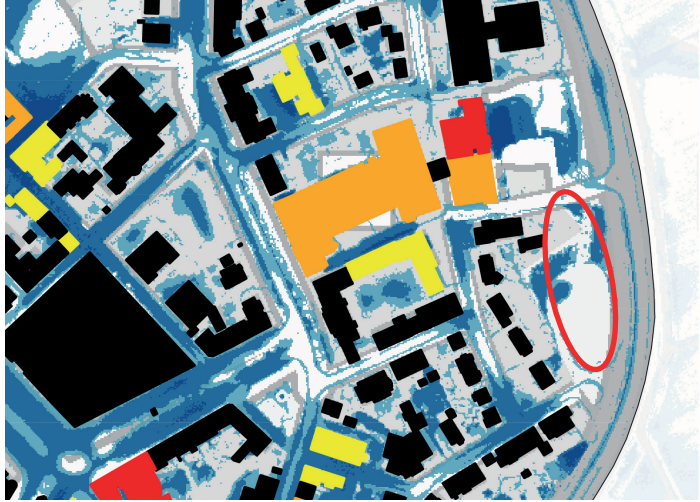

Es besteht weiterhin ein Kapazitätspuffer von 200-300 Kfz/h, was einer zusätzlichen Verkehrssteigerung von 40-80% entsprechend würde.

Es wird empfohlen den Knotenpunkt in seiner jetzigen Form beizubehalten. Flankierende Maßnahmen sind nicht erforderlich."

(Quelle: Verkehrsuntersuchung Parkhaus Marienhaus Klinik Saarlouis; PTV Transport Consult GmbH, Karlsruhe; Stand: 14.07.2025)


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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die Kreisstadtteile und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ens Dorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> (G 3) Die zentralen Orte sollen die Versorgung der Bevölkerung ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches mit Gütern und Dienstleistungen gewährleisten, indem sie Versorgungseinrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen räumlich gebündelt vorhalten. Die zentralen Orte sollen in ihrer Funktion als räumliche Schwerpunkte für zentrale soziale, kulturelle, wirtschaftliche, administrative und Bildungseinrichtungen gesichert und gestärkt werden: erfüllt (G 4) Die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte soll durch eine räumliche Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen im zentralen Versorgungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes (Innenstadt, Ortskern) sowie durch flankierende städtebauliche Planungen und Maßnahmen gestärkt werden: erfüllt (G 7) Die Mittelzentren als Standorte für Einrichtungen des gehobenen Bedarfs und als Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit, Wirtschaft, Ausbildung sollen in ihrer Funktion gesichert und – soweit erforderlich – bedarfsgerecht ausgebaut werden: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklungsziele zur Erhaltung der Kulturlandschaft, hier: historische Stadtkerne Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes - Ausgliederung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans
Hochwasserschutz / Starkregen	<p>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 zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. 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> <p>Gemäß Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Innenstadt können im Falle eines Niederschlagsereignisses mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren Wassertiefen bis zu 0,5m innerhalb des Geltungsbereiches auftreten.</p>

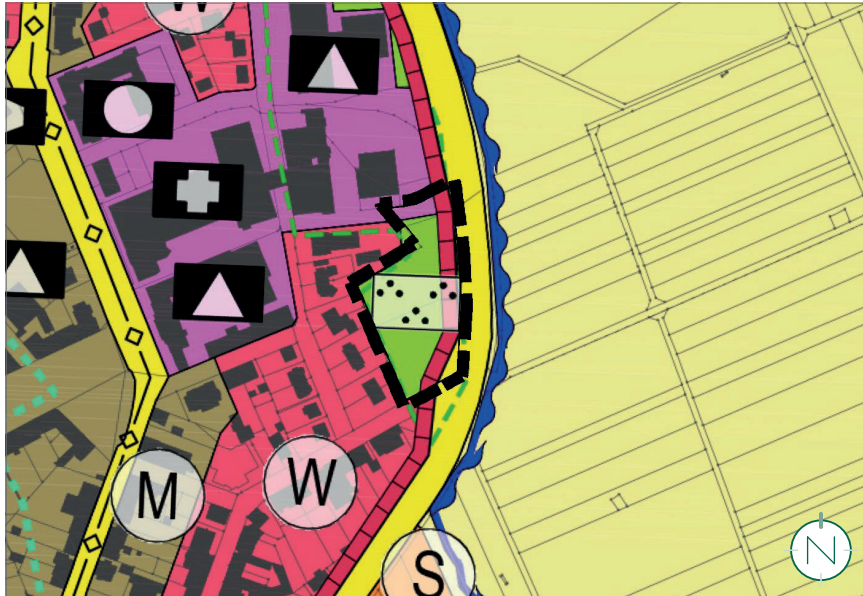
Kriterium	Beschreibung
	 <p>Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Kreisstadt Saarbrücken, Innenstadt (Niederschlagsereignis mit einer Wiederkehrzeit von 100 Jahren), ohne Maßstab; Quelle: izes gGmbH und Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Stand: 2022</p>
<p>HQ_{extrem}</p>	<p>Überwiegende Lage innerhalb eines Gebietes, 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“). Eine an diese Lage angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe etc.).</p>  <p>Quelle: Kreisstadt Saarbrücken; Darstellung auf der Grundlage von digitalen Orthofotos. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung Lizenz-Nr. DOP-33/16; contextualWMSLegend=0&crs=EPSG:31466&dpiMode=7&featureCount=10&format=image/png&layers=Wassertiefe_HQ_Extrem&styles=default&url=http://geoportal.saarland.de/mapbender/php/wms.php?layer_id%3D35981%26PHPSESSID%3D2ae178bc6ae5e5ef28ea10abec39337%26VERSION%3D1.1%26withChilds%3D1</p>
<p>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</p>	
<p>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
<p>Sonstige Schutzgebiete: Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate, Regionalparks</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage innerhalb des Regionalparks Saar • Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes - Ausgliederung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans

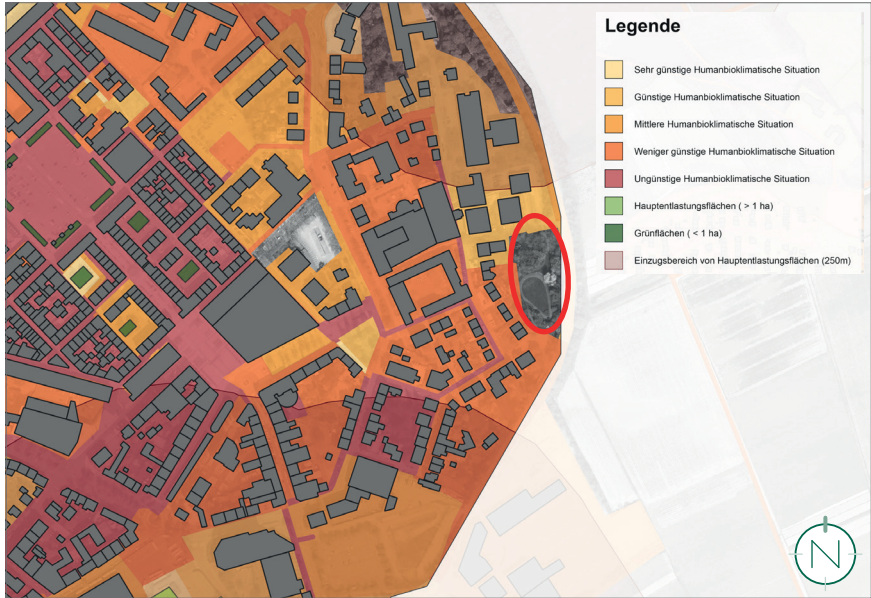
Kriterium	Beschreibung
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	<ul style="list-style-type: none"> nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen Auswirkungen auf Denkmäler in der Umgebung i. S. von § 6 Abs. 2 SDSchG oder denkmalpflegerisch-städtebauliche Aspekte sind bei der gewählten Variante nicht zu erwarten. Nach derzeitiger Kenntnis werden gem. Vorabstimmung zwischen Verwaltung und Landesdenkmalamt ggfs. im Boden verborgene Reste der ehem. Festung vom Vorhaben nicht tangiert.
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Verkehrswegenetz	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen

Übergeordnete und umweltschutzrechtliche Belange

Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes L 03.08.25.2 „LSG im Landkreis Saarlouis – im Bereich der Stadt Saarlouis“, ‚Rest des Gräbergglacis an der Umgehungsstr. Lisdorf-Fraulautern an Lisdorfer Aue‘ (VO v. 20. Mai 1977, Abl. d.S. 1977, Nr. 19, S. 405ff.). Da die Fläche bereits 1977 nahezu vollständig mit dem Klinikum bebaut war, hatte die Ausweisung wohl in erster Linie denkmalschutzbezogene Gründe (Teil der Festungsanlagen)  <p>Abb. 1: Geltungsbereich (schwarz gestrichelt) und Grenze des im GeoPortal dargestellten LSG (grün)</p> <ul style="list-style-type: none"> Parallel zum Bauleitplanverfahren soll eine Ausgliederung der beanspruchten Bereiche aus dem LSG angestrebt werden. Der Ausgliederungsprozess muss vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte n. BNatSchG bzw. SWG (NSG, Wasserschutz- oder festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete) sind nicht betroffen. Das nächst gelegene NATURA 2000-Gebiet LSG „Rastgebiete im mittleren Saartal“ (L 6606-310) befindet sich ca. 2 km südlich, das LSG „Rodener Saarwiesen“ (L 6606-304) rd. 2,1 km nordwestlich der Planungsfläche. Direkte Wirkungen in beide Gebiete können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Erhebliche Effekte auf den Erhaltungszustand der gemeldeten agilen Arten sind nicht zu erwarten, da der Standort weder einen geeigneten Brut- noch Teillebensraum darstellt. Die weiteren NATURA 2000-Gebiete befinden sich mit über 3,5 km Entfernung außerhalb jeglicher vorhabensbedingter Einflüsse. Auch sind Lebensräume n. Anh. 1 der FFH-RL nicht betroffen, dahingehend dürfen Kohärenzbetrachtungen außen vor bleiben.
---------------	---

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen oder Arten innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) im Stadtgebiet von Saarlouis bzw. im Stadtpark Nachweise der Zwerg-, Breitflügel- und Wasserfledermaus sowie dem Großen Abendsegler (C. Harbusch, 2009); in den Staudenfluren entlang der nahegelegenen Saar Nachweis des Nachtkerzenschwärmers (Proserpinus proserpina) aus 2010 (C. Dal-Cin) • keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensräume n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Beschreibung der Umwelt sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung: siehe Umweltbericht	
Allgemein verständliche Zusammenfassung	<p>Die Marienhauskliniken GmbH plant am Standort Saarlouis den Neubau eines Parkhauses. Die Notwendigkeit ergibt sich dadurch, dass auf dem jetzigen Parkplatz ein Neubau mit erweitertem medizinischen Versorgungsangebot vorgesehen ist. Hierfür sind Ersatzparkplätze erforderlich, zusätzlich ergibt sich aus der Klinikerverweiterung ein höherer Stellplatzbedarf. Insgesamt wird der Bedarf mit ca. 400 Stellplätzen beziffert.</p> <p>Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die Ergebnisse der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung sowie der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG und legt die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB i.S.d. Eingriffsregelung fest.</p> <p>Die Planung steht in Einklang mit den raumordnerisch und landesplanerisch vorgegebenen Entwicklungszielen. Allerdings befindet sich der Geltungsbereich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes L 03.08.25.2 „LSG im Landkreis Saarlouis – im Bereich der Stadt Saarlouis“, „Rest des Gräberglacis an der Umgehungsstr. Lisdorf-Fraulautern an Lisdorfer Aue“.</p> <p>Parallel zum Bauleitplanverfahren soll eine Ausgliederung der beanspruchten Bereiche aus dem LSG angestrebt werden. Der Ausgliederungsprozess muss vor Satzungsabschluss abgeschlossen sein. Weitere Schutzgebiete bzw. -objekte nach BNatSchG bzw. SWG sind nicht betroffen.</p> <p>In Bezug auf die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete (Teilgebiet 2 „IKEA-Biotop“ des LSG „Rastgebiete im mittleren Saartal“, L 6606-310; LSG „Rodener Saarluisen“, L 6606-304) ist von einer Verträglichkeit der Maßnahme mit den Erhaltungszielen des Gebietes auszugehen.</p> <p>Der ca. 0,62 ha große Planungsraum umfasst einen Teil der parkartig angelegten Freifläche neben dem Parkplatz der Marienhausklinik und zwischen der Walter-Bloch-Str. und der Wohnbebauung der Straße „Im Glacis“. Die Fläche besteht im Kern aus einem asphaltierten tropfenförmig-ovalen Rundweg, der auf einer im Zuge des Festungsbaus angelegten, leicht geneigten Fläche (dem ‚Glacis‘) angelegt wurde.</p> <p>Von Süden ist die Parkanlage mit einem Asphaltweg an die Asterstraße angeschlossen und damit für die Anwohner aus der Umgebung zugänglich, von Norden besteht über einen Grasweg eine Verbindung zum Gelände der Marienhausklinik. Die gesamte Anlage ist von Gehölzen umgeben, der südliche Bereich zwischen Glacis und Walter-Bloch-Str. in Form einer Ziergrünfläche. Im nördlichen Abschnitt in Richtung Marienhausklinik ist ein Teil einer flächigen Gehölzpflanzung mittlerer Maturität in den Geltungsbereich eingeschlossen. Der Kern der Fläche besteht aus einer nur noch in geringer Frequenz gemähten Zierrasenfläche.</p>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Geschützte Biotope oder Lebensräume nach Anh. 1 der FFH-RL sind nicht betroffen. Wertgebend ist ausschließlich der z.T. ältere Baumbestand. Aufgrund der geringen Flächengröße und dem geringen ökologischen Wert der überwiegend betroffenen zentralen Ziergrünfläche fällt das Bilanzdefizit i.S.d. Eingriffsregelung mit rd. 16 Tausend ÖWE moderat aus. Der erforderliche Ausgleich wird aus dem Bilanzsaldo einer Maßnahme aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Saarlouis abgebucht.</p> <p>Für die Fauna des Plangebietes kann ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt für die auf der Fläche nachgewiesenen Vogelarten die Legalausnahme gem. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG. Die im Umfeld offenbar verbreitete Mauereidechse ist aktuell auf der Planungsfläche selbst auszuschließen.</p> <p>Unter den weiteren Schutzgütern waren vor allem die Wirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild, der konkurrierende Nutzungsanspruch der Anlieger als Grünfläche und mögliche Änderung der Lärmbelastung zu betrachten. Sie sind im Rahmen der Abwägung durch die Kreisstadt Saarlouis gegenüber dem Anspruch der Bevölkerung auf eine bessere Gesundheitsversorgung zu würdigen.</p>
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Grünanlage“ sowie kleinere Teilbereiche als „überörtliche Hauptverkehrsstraßen und örtliche Hauptverkehrszüge“ sowie als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“; zusätzlich befindet sich die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet sowie innerhalb eines Erhaltungsbereichs Denkmalschutz, welcher flächendeckend für das Innenstadtbereich von Saarlouis festgesetzt ist und somit den gesamten Geltungsbereich umfasst.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grund gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Marienhausklinikum“ teilgeändert.</p> 
Bebauungsplan	Für den vorliegenden Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher bislang nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Kriterium	Beschreibung
Sonstiges	
Hitzegefahrenkarte	<p>Die Kreisstadt Saarlouis hat für ihr gesamtes Stadtgebiet Hitzegefahrenkarten erstellt. Für das Plangebiet sind darin im Wesentlichen keine Aussagen getroffen, die Fläche wurde überwiegend ausgespart. Lediglich die bereits bestehende Zufahrt zum Marienhausklinikum im Norden des Gebietes ist als "sehr günstige Humanbioklimatische Situation" eingestuft</p>  <p>Auszug aus der Hitzegefahrenkarte der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt, ohne Maßstab; Quelle: izes gGmbH und Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Stand: 2023</p>
Klimaschutzkonzept	Für die Kreisstadt Saarlouis wurde ein integriertes Klimaschutzkonzept erstellt.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

Entsprechend der geplanten Nutzung sind im Bereich des sonstigen Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:

- Parkhaus mit öffentlichen und privaten Stellplätzen einschl. technischer und sanitärer Einrichtungen,
- Flächen und Anlagen zur internen Erschließung,
- Ladestationen für Elektrofahrzeuge und -fahräder einschl. notwendiger Einhausungen,
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder,
- sonstige erforderliche Betriebsräume einschl. Lagerräume und Treppenanlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen.

Damit ist gesichert, dass alle zukünftig gewünschten Nutzungen zulässig sind. Andere Nutzungen sind an diesem Standort darüber hinaus nicht gewünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Festsetzung

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.

Begründung

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der max. zulässigen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Zur Einfügung des geplanten Parkhauses in die vorhandene städtebauliche Umgebung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe über gestaffelte Gebäudeoberkanten (GOK) differenziert festgesetzt.

Maßgeblich für die Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist jeweils die definierte Gebäudeoberkante, welche sich auf den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand, den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder – bei geneigten Dächern – auf den First bezieht. Diese Höhenfestsetzung ist den jeweiligen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Die gestaffelte Höhenentwicklung orientiert sich an der favorisierten städtebaulichen Variante unter gleichzeitiger Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung. Dabei wird sichergestellt, dass die zulässige Gebäudehöhe die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Im Glacis“ im Mittel nicht übersteigt. Vielmehr wird der höchste Punkt des geplanten Parkhauses – das oberste Split-Level – bewusst zur Bundesstraße B 405 hin orientiert. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung erreicht, die das Bauvolumen vom sensiblen Wohnumfeld abstafft und somit maßvolle Übergänge schafft.

Demnach ist - ausgehend von dem Höhenbezugspunkt im Bereich der Straße "Im Glacis" - ein Gebäudekörper mit einer maximalen Höhe von ca. 12,50 m (zur Wohnbebauung hin orientiert) bzw. mit einer maximalen Höhe von ca. 14,00 m (zur B 405 hin orientiert) zulässig.

Durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, Stützbauwerke, etc.) kann die zulässige Gebäudeoberkante entsprechend der Festsetzung überschritten werden. Diese Ausnahmen sind funktional begründet und haben keinen relevanten Einfluss auf die städtebauliche Wirkung des Baukörpers.

Grundflächenzahl (GRZ)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Festsetzung

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

- 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.

Begründung

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 im Bereich des sonstigen Sondergebietes liegt zwar über dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO, ist jedoch erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vollständige Ausnutzung des Grundstücks mit den geplanten baulichen Anlagen zu schaffen. Aufgrund der Funktion des Parkhauses als technische Infrastrukturmaßnahme mit hoher Flächenintensität ist eine hohe bauliche Ausnutzung notwendig und städtebaulich vertretbar.

Die erhöhte Grundflächenzahl ist zudem auch der Tatsache geschuldet, dass die privaten Grünflächen im westlichen Grundstücksbereich in die GRZ-Berechnung nicht eingestellt werden und so trotz großer Freifläche eine erhöhte GRZ erreicht wird.

Eine geringere Grundflächenzahl der verbleibenden Flächen würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die vorgesehene städtebauliche Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Zudem wird der hohen Grundflächenzahl durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt (u. a. Fassadenbegrünung).

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Festsetzung

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.

Begründung

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers des Parkhauses.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Festsetzung

Siehe Plan.

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.

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.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zu untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien.

Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß (0,5 m, z. B. Fluchttreppenhaus) überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung von geringfügigen Spielräumen an der grundlegenden Positionierung des geplanten Parkhauses (städtebauliche Variante 5).

Da das Plangebiet unmittelbar an die B 405 angrenzt, gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG grundsätzlich ein einzuhaltender Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn für Hochbauten jeder Art. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) wurde die geplante Unterschreitung dieses Abstands jedoch bereits vorab geprüft. Der LfS hat demnach keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, da es sich bei dem Vorhaben – dem Bau eines Parkhauses zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Klinik – um eine Angelegenheit von großem öffentlichen Interesse handelt. Die überbaubare Fläche wurde dabei so gewählt, dass ein Abstand von mindestens 10 m zum Fahrbahnrand eingehalten wird.

Darüber hinaus darf das Baufenster beispielsweise durch ein Fluchttreppenhaus überschritten werden, um zu gewährleisten, dass auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Vorgaben des Brand-schutzes umsetzbar sind.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck des Parkhauses dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Lärmschutz- oder Prallschutzanlagen). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. Flächen mit Genehmigungsvorbehalt; hier: Bauverbots- / Baubeschränkungszone Bundesstraße (B 405)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Es wird festgesetzt, dass die Bauverbotszone der B 405 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS), wie im Plan dargestellt, unterschritten werden kann.

Begründung

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die B 405 an. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG gilt daher grundsätzlich ein einzuhaltender Mindestabstand von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn für Hochbauten jeder Art.

In Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Straßenbau (LfS) kann von der Bauverbotszone der B 405 jedoch abgewichen werden, da es sich bei dem Vorhaben – dem Bau eines Parkhauses zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Klinik – um eine Angelegenheit von großem öffentlichen Interesse handelt.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind bzw. Flächen mit Genehmigungsvorbehalt; Hier: Schutzstreifen der unterirdischen Versorgungsleitungen (10-kV-Leitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Zur Sicherung der innerhalb des Plangebietes liegenden 10-kV-Leitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH ist beidseits der Leitungen ein Schutzstreifen festgesetzt. Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich des Parkhauses sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der B 405

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

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.

Ein- und Ausfahrten zur B 405 sind nicht zulässig. Entlang der B 405 werden daher Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt festgesetzt.

Begründung

Die Festsetzung zur Lage des Ein- und Ausfahrtbereiches dient der Sicherstellung der Erschließung des geplanten Parkhauses über die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt des Klinikareals an der Walter-Bloch-Straße.

Die Erschließung des Gebietes ist ausschließlich über die Zufahrt zulässig. Daher werden entlang der B 405 Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt festgesetzt. Hierüber wird insbesondere gewährleistet, dass der Verkehrs-

fluss der B 405 nicht negativ beeinträchtigt wird.

Unterirdische Versorgungsleitungen; hier: 10-kV-Leitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Festsetzung

Siehe Plan.

Begründung

Die innerhalb des Plangebiets liegenden 10-kV-Leitungen der Stadtwerke Saarlouis GmbH werden als unterirdische Versorgungsleitungen festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Festsetzung

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.

Begründung

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann, ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen (z.B. Ladestationen für Elektromobilität), die für den ordnungsgemäßen und nachhaltigen Betriebsablauf erforderlich sind.

Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Festsetzung

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.

Begründung

Die privaten Grünflächen dienen vorrangig der Eingrünung des Gebietes und übernehmen damit eine wichtige gestalterische und städtebauliche Funktion. Sie tragen zur optischen Aufwertung des Plangebiets bei und bilden zugleich einen räumlichen Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung. Dadurch wird eine harmonische Einbindung des Vorhabens in die bestehende Umgebung unterstützt und die Wohnqualität der benachbarten Bereiche gewahrt.

Zulässig sind innerhalb dieser Flächen ausschließlich gärtnerische Nutzungen, Bepflanzungen sowie gestalterische Elemente (z. B. Einfriedungen). Ziel ist es, versiegelte Flächen zu minimieren, das Mikroklima positiv zu beeinflussen und die Aufenthaltsqualität im Umfeld zu erhöhen. Gleichzeitig soll zudem langfristig eine Eingrünung des Parkhauses erfolgen, welche zugleich als Sichtschutz für die benachbarte Bebauung dient.

Erforderliche Rettungswege und Notzufahrten sind zulässig, sofern deren Lage, Ausgestaltung und Befestigung auf das nach Richtlinie oder gutachterlich notwendige Maß beschränkt bleiben. Eine dauerhafte Nutzung dieser Flächen als Zufahrts- oder Stellfläche ist hingegen ausgeschlossen, um den Charakter als begrünte, nicht intensiv genutzte Freiräume dauerhaft zu sichern.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Festsetzung

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 frostsichere Winterquartiere (nach oben ausgefallte 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 Winterschlaphase ab Mitte/Ende März, ggfs. mit erforderlicher Befreiung vom Verbot des § 39 Abs. 5 Nr. 2, Schaffung von Ausgleichsquartieren in Form von Fledermauskästen).

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

Alt bäume entlang der Walter-Bloch-Str., erhalten werden können.

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.

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.

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. Entdeck-

te 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 Regenergiebnisse eine Inspektion des Baufelds geboten.

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 (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 Baumin spektion durch die ÖBB durch Rodung betroffene Winterquartiermöglichkeiten zeigen, ist deren Verlust durch entsprechend geeignete Quartierhilfen (z.B. Schwegler 1FW) zu ersetzen.

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 eingependelt sind, dass möglichst wenig Licht nach oben und auf angrenzende Flächen emittiert wird.

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 (Oberbodenauftrag, Bepflanzung gem. M 4).

Der Rückbau des Weges ist unter Schonung ggfs. überdeckter 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 Erfor-

dernis unter Mitwirkung eines Baumgutachters zu erfolgen.

Begründung

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Fledermäuse, Gebäudebrüter) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende, artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

V1 Vorgehensweise bei der Baufeldräumung: Die Maßnahme stellt sicher, dass die gesetzlichen Vorgaben des § 39 und § 44 BNatSchG zum Schutz der Vegetation und streng geschützter Arten, insbesondere Fledermäusen, eingehalten werden. Durch die zeitliche Einschränkung und artenschutzfachliche Prüfung vor Fällungen wird vermieden, dass Quartiere zerstört und damit Verbotstatbestände ausgelöst werden.

V2 Gehölzschutz: Ziel ist es, bestehende Gehölzstrukturen – insbesondere schützenswerte Baumreihen – während der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Die Maßnahme verhindert Wurzelschäden, Rindenverletzungen und Kronenbrüche, die langfristig zu Vitalitätsverlusten führen könnten. Der Rückbau des Fußwegs wird zeitlich gezielt so gesteuert, dass er als temporärer Wurzelschutz dient.

V3 Bodenschutz: Durch diese Maßnahme wird ein nachhaltiger Umgang mit dem Boden als nicht erneuerbare Ressource sichergestellt. Die fachgerechte Handhabung des Ober- und Unterbodens verhindert Bodenverdichtung und Nährstoffverluste und schafft die Voraussetzung für eine erfolgreiche spätere Begrünung.

V4 Grundwasserschutz: Die Maßnahme dient der Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser während der Bauphase. Durch technische Vorkehrungen wie dichte Lagerflächen und Reinigungsanlagen wird ein vorbeugender Gewässerschutz entsprechend den Anforderungen des Wasserrechts gewährleistet.

V5 Ökologische Baubegleitung: Diese Maßnahme stellt die naturschutzfachlich korrekte Umsetzung aller bauzeitlichen Eingriffe sicher. Sie dient insbesondere dem Schutz streng geschützter Arten und ermöglicht eine flexible Reaktion auf unvorhergesehene ökologische Situationen im Baufeld.

M1 Nist- und Quartierhilfen: Die Maßnahme kompensiert den Verlust natürlicher

Brut- und Lebensstätten durch geeignete Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse. So wird die ökologische Funktion des Areals langfristig erhalten und artenschutzrechtliche Anforderungen erfüllt.

M2 Insektenfreundliche Beleuchtung: Durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchten mit reduzierter Lichtemission werden negative Auswirkungen auf nachtaktive Insektenarten minimiert. Dies fördert den Schutz der lokalen Biodiversität und trägt zur Vermeidung von Lichtverschmutzung bei.

M3 Rückbau des Asphaltweges: Der Rückbau des versiegelten Weges schafft neue Vegetationsflächen und verbessert die Regenwasserversickerung. Die schonende Ausführung schützt angrenzende Wurzelräume und ermöglicht eine naturnahe Rekultivierung im Sinne der ökologischen Aufwertung.

Maßnahmen für erneuerbare Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23B BauGB

Festsetzung

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.

Begründung

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf der Südfassade des Parkhauses wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Die Konzentration der Festsetzung auf die Südfassade ist städtebaulich und wirtschaftlich begründet. Aufgrund der bestehenden, zu erhaltenden Bäume im Bereich der westlichen und östlichen Fassaden ist dort mit einer erheblichen Verschattung der PV-Anlagen zu rechnen, sodass sich eine Belegung dieser Fassaden aus energetischer und wirtschaftlicher Sicht unwirtschaftlich darstellt.

Die ergänzende Anforderung, die PV-Module so auszurichten bzw. auszugestalten, dass keine unzumutbaren Blendwirkungen auf benachbarte Nutzungen sowie den öffentlichen Verkehrsraum ausgehen, dient der Vermeidung von Gefährdungen und unzumutbaren Belästigungen. Sie stellt sicher, dass die solare Nutzung der Fassade mit den Anforderungen an die Verkehrssicherheit und den Schutz der Nachbarschaft vereinbar ist und damit ein insgesamt städtebaulich verträgliches und funktionales Gestaltungskonzept für das Parkhaus entsteht.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Festsetzung

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).

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.

Die Einhaltung der vorstehenden Anforderungen ist im Rahmen der Baugenehmigung durch geeignete Nachweise zu belegen.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Betrieb des Parkhauses, insbesondere während der Nachtzeit.

Durch lärmindernde Maßnahmen – wie Schallschutzwände oder schalldämmende

Fassaden – wird sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Die Anforderungen basieren auf dem schalltechnischen Gutachten Nr. 250411_1 und sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Die grundsätzliche Realisierbarkeit wurde mit dem Lärmgutachten nachgewiesen.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Festsetzung

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.

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.

Pflanzliste:

Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Spitzahorn (*Acer platanoides*),
- Großlaubige Mehlbeere (*Sorbus aria*),
- Vogelkirsche (*Prunus avium*),
- Silberlinde (*Tilia tomentosa*),
- Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde (*Tilia cordata*),
- Stiel-/Trauben-Eiche (*Quercus robur* / *petraea*)
- Säuleneiche (*Quercus robur Fastigiata*).

Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mindestens 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe.

Je Baum ist dabei mindestens 6 m³ hochwertiges zertifiziertes Baumsubstrat bereitzustellen.

Bei gebietsheimischen Gehölzarten sind ausschließlich Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und

Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Eventuelle Ausfälle bei der Bepflanzung sind durch Neuanpflanzungen zu ersetzen. Bei Saatgutmischungen ist darauf zu achten, dass es sich um zertifiziertes Region-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ (UG 9) handelt.

Ab einer Dachfläche von 30 m² müssen Flachdächer flächig und dauerhaft begrünt werden. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 8 cm aufweisen. Die begrün-te Fläche muss mind. 75 % der Gesamtdachfläche betragen. Dachstellplätze, notwendige technische Anlagen und Lichtschächte auf den Dächern sind davon ausgenommen.

Die Außenwände des Parkhauses sind insgesamt mindestens zu 30 % mit geeigneten Rankgehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

M4: Gestaltung der privaten Grünflächen / Erhalt der Bestandsvegetation: Alle Freiflächen außerhalb des Sondergebietes (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 herkunftsgesicherte Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem Leitfaden zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Arten/Sorten, Pflanzqualitäten und Pflanzdichten sind mit dem Amt 69 der Kreisstadt Saarlouis abzustimmen.

Begründung

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft der Lisdorfer Aue im Osten ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Stadtbild erzielt.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern, pot. in Kombination mit der Anlage von Photo-

voltaikanlagen, dient der naturschutzfachlichen Aufwertung des Plangebietes. Zudem wird hierdurch gleichzeitig ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Gleiches gilt für die Festsetzung zur Fassadenbegrünung.

Die Festsetzung M4 dient der ökologischen Aufwertung und gestalterischen Einbindung der privaten Grünflächen in das Gesamtbild des Plangebiets. Durch die Pflanzung standortgerechter Gehölze mit hohem Struktur- und Sichtschuttpotenzial wird ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität, zur Gliederung des Freiraums sowie zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Die Verwendung herkunftsgesicherter Gehölze der Region „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ stellt sicher, dass die Pflanzen an die lokalen Standortbedingungen angepasst sind und den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes zur Verwendung gebiets-eigener Gehölze entsprechen. Die enge Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt gewährleistet eine fachgerechte Auswahl und Ausführung der Pflanzmaßnahmen.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Festsetzung

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).

Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet. Nach Möglichkeit sind diese zu erhalten und in die Planung zu integrieren.

Demnach ist zwischen dem geplanten Parkhaus und der angrenzenden Wohnbebauung zur Straße "Im Glacis" die vorhandene Gehölzreihe als dauerhafte, ganzjährig wirksame Sichtschutzpflanzung mit dichtem Efeubewuchs zu erhalten. Sollte ein Erhalt nicht möglich sein, sind die entstandenen Lücken durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Kompensationsmaßnahme

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Festsetzung

Das entstehende ökologische Defizit in Höhe von 16.759 ökologischen Werteinheiten wird durch nachfolgende Maßnahme kompensiert:

- Anlage einer extensiv genutzten Obstwiese auf einer Eigentumsfläche der Kreisstadt Saarlouis (Flurstück 129/1, Flur 21, Gemarkung Lisdorf)

Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.

Begründung

Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit in Höhe von 16.759 ÖW kann nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Für das nicht innerhalb des Geltungsbereichs kompensierte ökologische Defizit wird daher eine Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die selbstverpflichtende Absichtserklärung der Plangeberin gesichert.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Festsetzung

- 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 ggfs. 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 ggfs. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

Begründung

Die Festsetzungen bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebiets.

Aufgrund der Belastungssituation der Kanalisation ist das Plangebiet im modifizierten Mischsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück örtlich zu versickern. 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 gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen (Mischwasserkanal).

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern und dem Tiefbauamt / Abwasserwerk abgestimmt werden.

Zudem ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 LBO)

Festsetzung

- 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 einzuhausen oder sightgeschützt anzuordnen.

Begründung

Für Bebauungspläne können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassaden- und der Dachgestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende Materialien) verhindern.

Vollständig geschlossene Fassaden zur angrenzenden Bebauung sind zudem aus städtebaulichen Gründen unzulässig, weil ihre monolithische Wirkung den Straßenraum abweisend und unbelebt erscheinen lässt, Blickbeziehungen sowie soziale Kontrolle unterbindet und den maßstäblichen Rhythmus der Nachbarbebauung stört; durch Öffnungen und Gliederungen wird dagegen der öffentliche Raum aktiviert, die Adressbildung erleichtert und eine harmonische Einbindung des Baukörpers in das Stadtbild gewährleistet.

Durch die Einhausung bzw. sightgeschützte Anordnung von Standflächen für Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Aus-

wirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6a BauGB

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

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.

Erläuterung

Die überwiegende Lage innerhalb eines Gebiets, 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“), wird gem. § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gem. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete bzw. im Außenbereich insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Eine an die Lage innerhalb eines Risikogebietes angepasste Bauweise wird empfohlen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe, Parkhaus flutbar etc.).

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Eine Ausgliederung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Erläuterung

Das Plangebiet befindet sich derzeit innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu sichern, ist eine Ausgliederung aus dem Schutzgebiet erforderlich. Diese Ausgliederung wird parallel zum Verfahren der Bebauungsplanaufstellung betrieben. Ein entsprechender Antrag auf Änderung der Schutzgebietsabgrenzung wird bei der zuständigen Naturschutzbehörde gestellt.

Bodendenkmale

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 Erdingriffe, für die eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung 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 Denkmalerkenntnis und, sofern nach Rechtsgutabwägung erforderlich, auch nachfolgende, großflächige Ausgrabungen, deren Kosten einschließlich der Kosten für die konservatorische Sicherung und Dokumentation der Funde und Befunde

de der Verursacher gern. § 16 Abs. 5 SDSchG im Rahmen des Zumutbaren zu tragen hat.

Erläuterung

Die Festsetzung dient dem Schutz möglicher archäologischer Funde im Plangebiet. Da Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden können, ist das Landesdenkmalamt in allen weiteren Planungs- und Genehmigungsschritten einzubinden. Liegt (oder wird) ein Bodendenkmal in der konkreten Planungsfläche bekannt, sind sämtliche Erdarbeiten – auch Eingriffe in den Oberboden – genehmigungspflichtig nach § 8 Abs. 2 i. V. m. § 10 SDSchG.

Für alle vorhabenbezogenen Erdingriffe, die einer bauaufsichtlichen Entscheidung bedürfen, ist zudem das Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt herzustellen (§ 10 Abs. 5 SDSchG). In der Regel setzt dies vor Beginn der Bauarbeiten präventive archäologische Maßnahmen voraus: zunächst Sondierungen zur Klärung eines Denkmalverdachts, bei Bedarf – nach Abwägung der Rechtsgüter – auch weiterführende, großflächige Ausgrabungen. Die dabei entstehenden Kosten, einschließlich konservatorischer Sicherung und fachlicher Dokumentation von Funden und Befunden, sind im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher zu tragen (§ 16 Abs. 5 SDSchG). Diese Regelung schafft Klarheit über das Verfahren, sichert den Denkmalschutz und ermöglicht zugleich planbare Abläufe für die Umsetzung des Vorhabens.

Auswirkungen des Bebauungsplans, 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 Bebauungsplans 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 den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das

Plangebiet selbst vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden so gewählt, dass sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt. Dem Bebauungsplan war dabei eine Variantenprüfung vorangestellt zur Optimierung des geplanten Vorhabens. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnten.

Die Erschließung des zukünftigen Parkhauses ist ausschließlich über die bereits heute schon bestehende Zufahrt zum Marienhausklinikum im nördlichen Bereich des Gebietes zulässig. Eine Beeinträchtigung der westlich gelegenen (Wohn-)Gebiete durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen wird dadurch ebenso vermieden, wie eine Störung des Verkehrsflusses auf der B 405. Zusätzlich nimmt der heutige Parkdruck künftig ab.

Zum Schutz der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbebauung der Straße "Im Glacis" wurde zudem bereits vorab eine schalltechnische Untersuchung zur Machbarkeit des Neubaus eines Parkhauses erstellt. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass potenzielle Lärmbelastungen durch den Betrieb des geplanten Parkhauses grundsätzlich lösbar sind (vgl. Ausführungen zur Schalltechnischen Untersuchung zur Machbarkeitsstudie Marienhaus Klinikum Saarlouis; Audiotechnik Loch Ingenieurbüro für Akustik, St. Wendel; Berichtsdatum: 24.04.2025, Korrektur 1 am: 16.06.2025). Aus lärmtechnischer Sicht bestehen somit keine planungsrelevanten Beeinträchtigungen. Die im Gutachten angeführten Vorgaben sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird darüber hinaus eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet.

Bei Beachtung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben kommt es somit zu keinen

nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Belange der Versorgung der Bevölkerung

Mit dem geplanten Neubau des Parkhauses am Klinikstandort Saarlouis wird ein bedeutender Beitrag zur Sicherstellung und Stärkung der medizinischen Daseinsvorsorge geleistet. Durch die Schaffung von rund 400 Parkplätzen wird nicht nur die Erreichbarkeit der Klinik für Patienten, Mitarbeitende sowie Besucher nachhaltig verbessert, sondern auch der Zugang zur gesundheitlichen Versorgung verlässlich gesichert. Das Vorhaben leistet somit einen essenziellen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Klinikstandorts und stärkt die Versorgungsstruktur in der gesamten Region auf Dauer.

Der Bau des Parkhauses ist dabei aus mehreren Gründen zwingend erforderlich: Zum einen geht mit der geplanten baulichen Erweiterung des Klinikstandorts ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen einher, der durch das neue Parkhaus abgedeckt werden muss. Zum anderen werden im Zuge der Baumaßnahmen bestehende Parkflächen entfallen, die ersetzt werden müssen. Hinzu kommt ein bereits vorhandenes strukturelles Defizit an Stellplätzen, das seit Langem die Erreichbarkeit und Funktionalität des Klinikums beeinträchtigt. Nur durch den Neubau kann der Gesamtbedarf gedeckt und eine zukunftsfähige Erschließung des Standorts gewährleistet werden.

Das geplante Parkhaus ist somit nicht nur eine infrastrukturelle Ergänzung, sondern ein zentraler Baustein für die nachhaltige Entwicklung des Klinikstandorts Saarlouis. Es schafft die notwendigen Voraussetzungen für einen reibungslosen Klinikbetrieb, stärkt die medizinische Versorgung der Bevölkerung und trägt maßgeblich dazu bei, den Standort auch langfristig leistungsfähig, attraktiv und zukunftssicher aufzustellen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine unvermeidbare Erhöhung der versie-

gelten Flächen im Plangebiet einher. Um die damit verbundenen Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild möglichst behutsam zu gestalten, wurden gezielt grünordnerische Festsetzungen getroffen.

So bleiben im westlichen Bereich des Plangebiets private Grünflächen erhalten, die einerseits zur landschaftlichen Einbindung des Baukörpers beitragen und andererseits einen sinnvollen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung schaffen. Diese grünen Pufferzonen dienen nicht nur der Eingrünung des Gebietes, sondern wahren auch die städtebauliche Qualität des Umfelds.

Besondere Aufmerksamkeit wurde zudem der Höhenentwicklung des geplanten Parkhauses gewidmet: Die gestaffelte Bauweise folgt der bevorzugten städtebaulichen Variante und berücksichtigt die bestehende Nachbarbebauung. Der niedrigste Punkt des Gebäudes orientiert sich zur Wohnbebauung an der Straße „Im Glacis“, während der höchste Punkt – das oberste Split-Level – bewusst zur B 405 hin ausgerichtet ist. Dadurch entsteht eine abgestufte Höhenentwicklung, die das Bauvolumen zum Wohnumfeld hin abmildert und harmonische Übergänge schafft.

Ergänzend ist eine Fassadenbegrünung festgesetzt, die zur optischen Gliederung und Aufwertung des Baukörpers beiträgt und ihn behutsam in das landschaftliche Gesamtbild integriert.

Insgesamt wird so sichergestellt, dass die städtebaulichen und landschaftlichen Auswirkungen des Bauvorhabens auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich ist aufgrund der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (u. a. Krankenhausareal, stark befahrene B 405 und Wohnnutzungen) und der daraus resultierenden Störlage aufgrund der Anliegeraktivitäten entsprechend vorbelastet.

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

Geschützte Biotope oder Lebensräume nach Anh. 1 der FFH-RL sind ebenfalls nicht betroffen. Wertgebend ist ausschließlich der

z.T. ältere Baumbestand. Aufgrund der geringen Flächengröße und dem geringen ökologischen Wert der überwiegend betroffenen zentralen Ziergrünfläche fällt das Bilanzdefizit i.S.d. Eingriffsregelung mit rd. 16 Tausend ÖVE moderat aus. Der erforderliche Ausgleich wird aus dem Bilanzsaldo einer Maßnahme aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Saarlouis abgebucht.

Für die Fauna des Plangebietes kann ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG bei Einhaltung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. In Bezug auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten gilt für die auf der Fläche nachgewiesenen Vogelarten die Legal Ausnahme nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG. Die im Umfeld offenbar verbreitete Mauereidechse ist aktuell auf der Planungsfläche selbst auszuschließen.

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

Der Neubau des Parkhauses ist eine unverzichtbare infrastrukturelle Maßnahme, um die langfristige Funktionsfähigkeit und Erreichbarkeit des Klinikstandorts in Saarlouis sicherzustellen. Das Vorhaben ist daher von großem öffentlichen Interesse.

Die Planung betrifft dabei eine bereits erschlossene Fläche im Außenbereich, die sich jedoch unmittelbar an das bereits bebaute Siedlungsgefüge der Innenstadt von Saarlouis anschließt.

Eingriffe in den Bodenhaushalt werden durch den Erhalt privater Grünflächen im westlichen Bereich des Plangebietes gezielt begrenzt. Darüber hinaus tragen grünordnerische Maßnahmen – insbesondere in Form von Dach- und Fassadenbegrünungen – dazu bei, den Versiegelungsgrad zu kompensieren.

Die Bodenfunktionen werden daher insofern erhalten, als dass keine dauerhafte Schädigung des Bodens zu erwarten ist bzw. diese minimiert wird.

Hinweise stellen gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG sicher, dass bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten ist, Bodenarbeiten nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18 915 durchzuführen und vorhandene Oberböden zu verwerten sind.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Grund und Boden damit auf ein notwendiges und vertretbares Maß beschränkt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes/Starkregens

Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung zu erwarten.

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“).

Es wird daher vorsorglich empfohlen, die Bauweise an die Lage innerhalb des Risikogebietes anzupassen. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Mai 2013) aufgeführten Empfehlungen (hochwassersichere Lagerung hochwassergefährdender Stoffe, Parkhaus flutbar etc.) sollen beachtet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung zudem besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. 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. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes/ Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

Nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Planung voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Erschließung des Gebietes erfolgt ausschließlich über die heute schon bestehende Zufahrt zum Marienhausklinikum im nördlichen Bereich des Plangebietes. Weitere Ein- und Ausfahrten entlang der B 405 sind nicht zulässig. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses der Bundesstraße soll dadurch vermieden werden.

Zum Nachweis der Machbarkeit und Leistungsfähigkeit des geplanten Anschlusses wurde ein entsprechendes Gutachten zum Nachweis der Machbarkeit und Leistungsfähigkeit des Anschlusses inkl. der Durchführung einer Verkehrszählung zur Erfassung der bestehenden Verkehrsmengen erstellt. Mit der Erarbeitung des Gutachtens wurde die PTV Transport Consult GmbH aus Karlsruhe beauftragt. Die Untersuchung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die prognostizierten Verkehrsmengen des Parkhaus Neubaus keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts zu erwarten sind.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt. Ein Entwässerungskonzept ist vorzulegen.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer teilweisen Neuversiegelung von Flächen.

Sowohl für die Planungsfläche als auch die angrenzende Lisdorfer Aue belegt die Stadtklimaanalyse einen lediglich geringen Volumenstrom (Abb. 26, S. 44) und eine geringe bis moderate Kaltluftreproduktionsrate (5-10 m³/s bzw. 10-15 m³/s je m² gem. Abb. 29, S. 49).

Zudem wird die (geringe) Fließbewegung aus der Lisdorfer Aue durch den Damm der B 405 blockiert.

Auch kann der klimaökologische Beitrag der in erster Linie kaltluftbildenden zentralen Freifläche für das Stadtklima schon aufgrund der geringen Flächengröße von weniger als 1.500 m² nicht erheblich sein. Die umgebenden Gehölzflächen haben zwar eine ausgleichende Wirkung, tragen andererseits jedoch weniger als offene Vegetationsflächen zu einer Kaltluftproduktion bei. Ein Großteil der randlichen Gehölze, insbesondere die Baumreihe zur angrenzenden Wohnbebauung, bleibt erhalten.

Die kleinklimatischen Wirkungen sind zweifelsfrei vorhanden, eine Erheblichkeit für das Stadtklima lässt sich jedoch nicht plausibel herleiten.

Aufgrund des insgesamt begrenzten Flächenumfanges sowie der gezielt getroffenen

Maßnahmen zum Ausgleich – insbesondere durch Eingrünung und Fassadenbegrünung sowie die Festsetzung privater Grünflächen im Westen des Plangebietes – können negative Auswirkungen auf das Lokalklima somit weitgehend vermieden werden.

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Verdunstungsleistung, zur Minderung von Aufheizungseffekten sowie zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen auf private Belange

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert der Grundstücke, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist. Es sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten (alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten).

Die Festsetzungen wurden mit großer Sorgfalt so gewählt, dass sich das geplante Parkhaus bestmöglich in das bestehende Umfeld einfügt. Gleichzeitig werden innerhalb des Plangebiets solche Nutzungen ausgeschlossen, die zu Konflikten mit angrenzenden Bereichen führen könnten – etwa durch Lärm oder andere störende Einflüsse.

Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung entlang der Straße „Im Glacis“ wurde bereits im Vorfeld eine schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese bestätigt, dass die durch den Betrieb des Parkhauses entstehenden Geräuschimmissionen grundsätzlich technisch beherrschbar sind. Die entsprechenden Empfehlungen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen, sodass aus lärmtechnischer Sicht keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auch in städtebaulicher Hinsicht wurde Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen: Die gestaffelte Höhenentwicklung des Parkhauses orientiert sich an der favorisierten städtebaulichen Variante und berücksichtigt dabei insbesondere die angrenzende Wohnbebauung. Die zulässige Gebäudehöhe bleibt in einem verträglichen Rahmen. Der höchste Punkt des Baukörpers ist dabei bewusst zur stärker belasteten Bundesstraße B 405 hin orientiert, um eine maßvolle

Höhenstaffelung zu erzielen und sensible Übergänge zum Wohngebiet zu schaffen.

Insgesamt sorgt die Planung für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen funktionalen Anforderungen und dem Schutz privater Interessen im Umfeld.

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 Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplans

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines dringend benötigten Parkhauses im Umfeld des Marienhausklinikums - das Parkhaus ist ein zentraler Baustein für die nachhaltige Entwicklung des Klinikstandorts und sichert dessen langfristige Leistungsfähigkeit und Attraktivität
- dadurch wichtiger Beitrag zur Sicherung und Stärkung der medizinischen Daseinsvorsorge am Klinikstandort Saarlouis
- Ermöglichung einer geordneten verkehrlichen Anbindung des Parkhauses an das bestehende Straßennetz und damit Beitrag zur Entlastung des Umfelds sowie zur Verkehrsberuhigung im Klinikbereich
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können - bei Beachtung der getroffenen Festsetzungen - ausgeschlossen werden
- Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild,
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der

Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen kompensiert,

- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung,
- Keine erheblichen Beeinträchtigungen privater Belange.

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind keine planungsrechtlichen Argumente bekannt, die - bei Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet - gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter insbesondere die positiven Auswirkungen auf die Belange der Versorgung der Bevölkerung sowie der Tatsache, dass es sich bei dem Vorhaben um eine Angelegenheit von großem öffentlichen Interesse handelt (langfristige Sicherung des Klinikstandortes Saarlouis), überwiegen deutlich. Es gibt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, umweltschützende Belange, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung.

Insgesamt kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.