

Parkhaus Marienhausklinikum

Teiländerung des Flächennutzungsplans in der Kreisstadt Saarlouis
Innenstadt

ENTWURF

17.06.2025



KERN
PLAN

Parkhaus Marienhausklinikum Innenstadt

Im Auftrag der:



Kreisstadt Saarlouis
Großer Markt 1
66740 Saarlouis

IMPRESSUM

Stand: 17.06.2025, 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	5
Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung	12

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.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Grünanlage“ sowie einen kleinen Teilbereich als „überörtliche Hauptverkehrsstraßen und örtliche Hauptverkehrszüge“ dar. Zusätzlich befindet sich die Fläche in einem Landschaftsschutzgebiet, eine entsprechende Darstellung ist ebenfalls 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. Aus diesem Grund wird eine Teiländerung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teiländerung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„Parkhaus Marienhausklinikum“. Die genauen Grenzen können dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.700 m².

Dementsprechend hat der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis den Beschluss gefasst, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Parkhaus Marienhausklinikum“ teil zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“, um die Errichtung eines Parkhauses planerisch vorzubereiten. Darüber hinaus werden die westlichen Teilbereiche des Grundstückes als Grünflächen dargestellt und auch die flächige Darstellung des Erhaltungsbereichs Denkmalschutz wird übernommen.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Parkhaus Marienhausklinikum“). Der Umweltbericht wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt.

Die Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet soll parallel erfolgen. Ein entsprechender Antrag wird gestellt.

Mit der Erstellung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes und der Durchführung des Verfahrens 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.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

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

Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straßenverkehrsfläche der Straße „Im Glacis“,
- 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 der Teiländerung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung

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 Marienhaus Klinikum „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.

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



Übersichtsplan mit Geltungsbereich (rot); ohne Maßstab Quelle: GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

Standortes im Vergleich zu alternativen Flächen im Umfeld des Klinikareals zu bewerten.

Das für die Bebauung vorgesehene Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an den bestehenden Klinikstandort an. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Kreisstadt Saarlouis und 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 als bauliche Entwicklungsfläche verträglich in das bestehende Klinikensemble ein, ohne neue Siedlungsgrenzen über die B 405 hinaus zu verschieben. Durch die angrenzende Nutzung kommt es zu keiner zusätzlichen Zerschneidung.

Darüber hinaus stehen im unmittelbaren Umfeld des Klinikstandortes keine weiteren geeigneten Flächenreserven zur Verfügung, die kurzfristig aktivierbar wären und über die erforderliche Mindestgröße für die Realisierung von ca. 400 Stellplätzen verfügen. Auch potenziell entwickelbare Areale, wie etwa das nördlich gelegene Areal der Anne-Frank-Schule, die in den Bereich „In den Fliesen“ verlagert werden soll, liegen einerseits in größerer Entfernung zum Klinikgelände und sind andererseits nicht kurzfristig verfügbar.

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

Umweltbericht

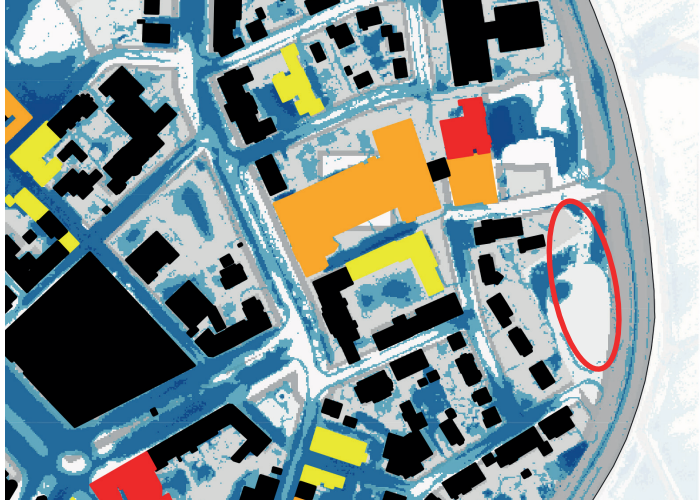

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung (der Umweltbericht entspricht dem Planwerk zum Bebauungsplan „Parkhaus Marienhausklinikum“).




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

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

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
Zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	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 Teiländerung des Flächennutzungsplan
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalpark	<ul style="list-style-type: none"> Lage innerhalb des Regionalparks Saar Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes - Ausgliederung erfolgt parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes
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>Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete</p>	<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.
<p>Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete und umweltschutzrechtliche Belange	
Schutzgebiete	<ul style="list-style-type: none"> Der Geltungsbereiches 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.
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 Staudendfluren entlang der nahegelegenen Saar Nachweis des Nachtkerzenschwärmers (<i>Proserpinus proserpina</i>) 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

Begründungen der Darstellungen und weitere Planinhalte

Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung

Bestehende überörtliche Hauptverkehrsstraßen und örtliche Hauptverkehrszüge

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Aktuell stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis eine kleine Teilfläche im Südosten des Geltungsbereiches als bestehende überörtliche Hauptverkehrsstraßen und örtliche Hauptverkehrszüge dar.

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Grünanlage“

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Den überwiegenden Bereich des Geltungsbereiches stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis aktuell als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park- und Grünanlage“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Sonderbaufläche „Parkhaus“

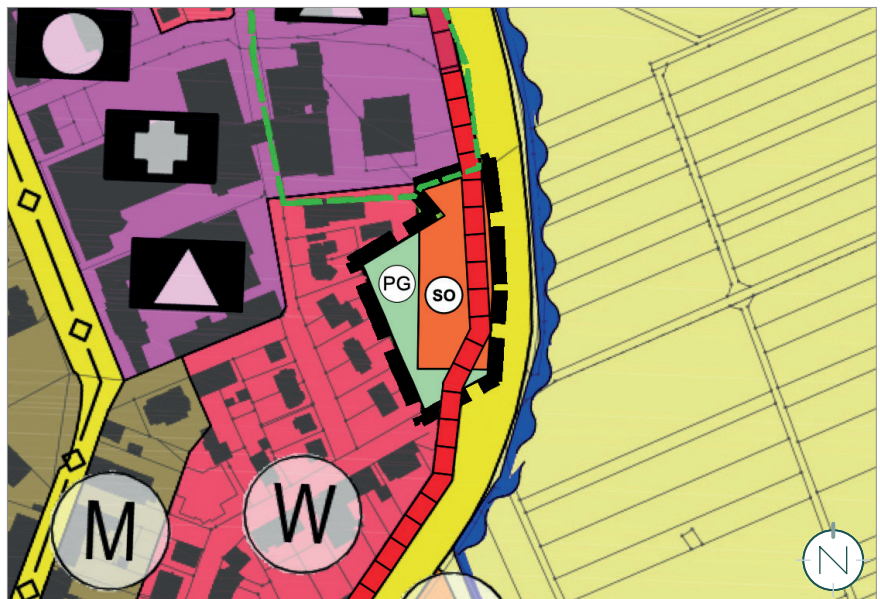
Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Künftig wird der ca. 3.830 m² große östliche Teilbereich des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche „Parkhaus“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Damit wird die Errichtung eines Parkhauses planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Planung erfolgt im Bebauungsplan.

Private Grünfläche

Gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

Die übrige ca. 1.870 m² große westliche Teilfläche des Geltungsbereiches der Teiländerung des Flächennutzungsplanes



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

wird dem gegenüber als private Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Eine Eingrünung des Plangebietes wird damit planerisch vorbereitet. Die Konkretisierung der Planung erfolgt ebenfalls im Bebauungsplan.

Konsequenzen für die Flächen-
bilanz innerhalb des geänderten
Teilbereiches

	Flächenbilanz des FNP vor der Teiländerung	Flächenbilanz des FNP nach der Teiländerung
Bestehende überörtliche Hauptverkehrsstraßen und örtliche Hauptverkehrszüge	ca. 180 m ²	
Grünfläche, Zweckbestimmung „Park- und Grünanlage“	ca. 5.520 m ²	-
Sonderbaufläche „Parkhaus“	-	ca. 1.870 m ²
Private Grünfläche	-	ca. 3.830 m ²

Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet, eine entsprechende Darstellung ist im rechtskräftigen FNP enthalten. Ebenso liegt das Plangebiet innerhalb eines Erhaltungsbereichs Denkmalschutz, der flächendeckend für das Innenstadtgebiet von Saarlouis festgesetzt ist und somit ebenfalls den gesamten Geltungsbereich umfasst.

An der flächigen Darstellung des Erhaltungsbereichs Denkmalschutz wird keine Änderungen vorgenommen, sodass diese entsprechend in die Teiländerung übernommen wird.

Ein Antrag zur Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes gestellt. Die Darstellung in der Flächennutzungsplan-Teiländerung entfällt daher.

Auswirkungen des Flächennutzungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 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 vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Zum Schutz der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbebauung der Straße „Im Glacis“ wurde 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. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden entsprechende Festsetzung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, sodass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Die Planung kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

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.

Die benötigte Größenordnung erfordert die Darstellung einer ausreichend großen Sonderbaufläche.

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

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet erhöht. Durch im Bebauungsplan zu treffende (grünordnerische) Festsetzungen wird gewährleistet, dass das Plangebiet in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild möglichst harmonisch eingebunden wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen für Landschafts- und Stadtbild werden daher nicht prognostiziert.

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 Störsituation 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.

Wird nach Vorlage des Umweltberichts ergänzt.

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.

Darüber hinaus werden auf Ebene des Bebauungsplans Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung getroffen, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist. Auf die Beachtung der DIN 18915 zur „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ wird hingewiesen.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

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“).

Auf Ebene des Bebauungsplanes 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 (bspw. 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. Ein entsprechender Verweis erfolgt im Bebauungsplan.

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 Marienhaus Klinikum nördlich des Plangebietes. 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 wird derzeit zudem ein entsprechendes Gutachten zum Nachweis der Machbarkeit und Leistungsfähigkeit des Anschlusses inkl. der Durchführung einer Verkehrszählung zur Erfassung der bestehenden Verkehrsmengen zum Bebauungsplan erstellt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch Erstellung eines Entwässerungskonzeptes zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist im Bebauungsplan die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Im Zuge der Umsetzung der Planung kommt es zu einer teilweisen Neuversiegelung von Flächen. Aufgrund des insgesamt begrenzten Flächenumfangs sowie der auf Ebene des Bebauungsplanes 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 weitgehend vermieden werden.

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

Insgesamt ist somit davon auszugehen, dass die Belange des Klimas durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

können in den nachgelagerten Planungsebenen eingehalten werden).

Die auf Ebene des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wurden mit großer Sorgfalt so gewählt, dass sich das geplante Parkhaus sowohl in Art als auch im Maß der baulichen Nutzung harmonisch 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 Geräuschmissionen 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, die im Bebauungsplan festgesetzt wird, 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 aktuellem 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 die vorliegende Teiländerung eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines dringend benötigten Parkhauses im Umfeld des Marienhaus Klinikums - 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 im Bebauungsplan - ausgeschlossen werden
- Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, eine Feinsteuerung erfolgt im Bebauungsplan
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, der Eingriff wird durch entsprechende Maßnahmen auf Bebauungsplan-Ebene kompensiert,
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes, vorsorgliche Hinweise sind im Bebauungsplan aufgenommen
- 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 die Verabschiedung der Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die - bei Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet - gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplans 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 bei entsprechender Ausgestaltung im Bebauungsplan 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 nach Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet möglich ist.