

# Hanus Palais - Steinrauschhalle

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Steinrausch

ENTWURF

08.04.2026

KERN  
PLAN 

# Hanus Palais - Steinrauschhalle

## Im Auftrag:

Hanus Projekt GmbH  
Kaiser-Friedrich-Ring 2-4  
66740 Saarlouis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Kreisstadt Saarlouis, Stadtteil Steinrausch

## IMPRESSUM

Stand: 08.04.2026, Entwurf

## Verantwortlich:

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

## Abteilungsleitung:

M. Sc. Lisa Detzler, Umweltplanung und Recht

## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
[www.kernplan.de](http://www.kernplan.de) · [info@kernplan.de](mailto:info@kernplan.de)

K E R N  
P L A N 

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	12
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	15
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	22
Anlage: Schalltechnisches Gutachten	

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Steinrauschhalle mit ehem. Hotel, Sporthalle sowie Restaurant im Saarlouiser Stadtteil Steinrausch wurde seitens der Stadt an die Hanus Projekt GmbH veräußert.

Diese sieht u.a. die Renovierung des ehemaligen Hotels und die Umnutzung zu einem medizinischen Zentrum mit Einrichtung eines Schlaflabors vor. Die Ansiedlung weiterer medizinischer Angebote ist ebenfalls denkbar.

Neben der bisherigen Nutzung als Sport- und Veranstaltungsstätte, was auch weiterhin zulässig sein soll, ist zudem die Errichtung eines Fitnessstudios einschließlich Sauna vorgesehen. Außerdem werden die baulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen gastronomischen Betriebes geschaffen, der das Gesundheits- und Freizeitangebot abrunden soll. Bauliche Erweiterungen an dem Gebäude sind nicht vorgesehen, das Vorhaben sieht lediglich Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes vor.

An der Erschließung des Areals werden ebenfalls keine Änderungen vorgenommen.

Diese erfolgt weiterhin über die Kurt-Schumacher-Allee. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung untergebracht werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Steinrausch II, 2. Änderung“ aus dem Jahr 1977. Das Vorhaben ist danach jedoch nicht zulässig, weshalb es zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat die Kreisstadt Saarlouis somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB und § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hanus Palais - Steinrauschhalle“ im Saarlouiser Stadtteil Steinrausch beschlossen.

Die Planung umfasst die Parzelle 123/163 mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha. Die genauen Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

können dem beigelegten Lageplan entnommen werden.

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

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

eine Fläche von ca. 1,2 ha in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Saarlouis stellt den zu überplanenden Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sportanlage“ dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Be-

richtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von der Vorhabenträgerin zu erarbeiten, der Kreisstadt Saarlouis vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines mit der Kreisstadt Saarlouis abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträgerin und Kreisstadt abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträgerin hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet des Saarlouiser Stadtteils Steinrausch, direkt angrenzend an das Freibad „Sonnenbad“ und die Grundschule Steinrausch. Die Kurt-Schumacher-Allee führt als zentrale Ringstraße von Steinrausch direkt an dem Plangebiet vorbei.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Grün- und Gehölzstrukturen,
- im Osten durch das angrenzende Areal des Freibades,
- im Süden durch die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Kurt-Schumacher-Allee und
- im Westen durch das angrenzende Areal der Grundschule Steinrausch.

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

## Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

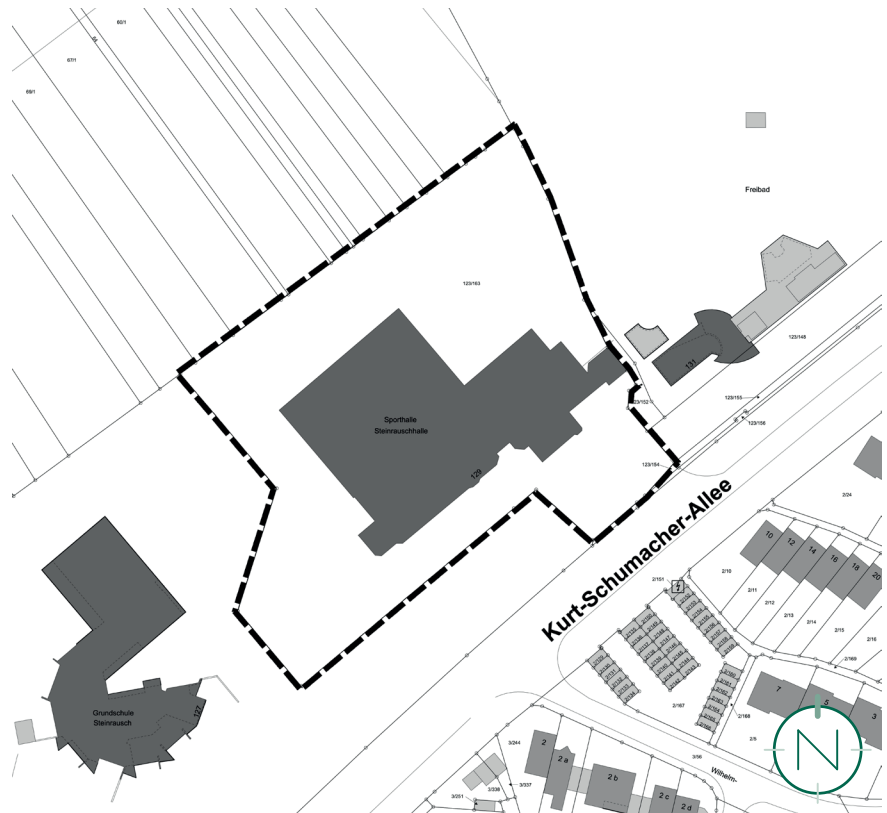
Das Plangebiet umfasst die Fläche der Steinrauschhalle samt zugehöriger Außenanlagen (u. a. Vorplatz Halle) und angrenzender Stellplatzflächen. Im Bestand ist der Geltungsbereich somit bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch weitere Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Grundschule, Kita, Feuerwehr, Freibad) sowie südlich der Kurt-Schumacher-Allee durch Wohnnutzungen geprägt.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

## Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen



Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes; Quelle: LVGL Saarland; Stand Katastergrundlage: März 2026; Bearbeitung: Kernplan

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auswirken wird.

## Verkehrsanzbindung

Das Plangebiet ist unmittelbar südlich der Autobahn A 8 gelegen und zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit aus.

Die Anbindung an das örtliche und im weiteren Verlauf auch an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die unmittelbar südlich angrenzende Kurt-Schumacher-Allee.

Die nächste Autobahn-Anschlussstelle findet sich ca. 1 km (BAB 8 - AS 11 „Saarlouis-Steinrausch“) in nördlicher Richtung entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Schwimmbad, Steinrausch“ (Buslinie 438 Richtung ZOB Kleiner Markt, Saarlouis).

Weitere Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

## Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vollständig an das örtliche System der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Zu neu geplanten oder geänderten Grundstücksentwässerungsanlagen ist ein Entwässerungsgesuch beim Abwasserwerk der Kreisstadt Saarlouis zu stellen.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im modifizierten Mischsystem.

Das Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten. Sollte ein neu herzustellender Kanalanschluss erforderlich werden muss dieser mit dem Amt für Tiefbauwesen (Abteilung Abwasserwerk) der Kreisstadt Saarlouis abgestimmt werden. Ein Anschluss an Schachtbauwerke ist nicht zulässig. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden. Betriebe, in denen Stoffe anfallen, die das öffentliche Abwassernetz nachteilig beeinflussen oder über das zulässige Maß hinaus verunreinigen, haben Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser einzubauen.

en. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen sowohl den Anforderungen der Entwässerungssatzung und der Abwassergebührensatzung der Kreisstadt Saarlouis ([www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht](http://www.saarlouis.de/rathaus/stadtverwaltung/ortsrecht)), als auch den Anforderungen der DIN 1986-100 entsprechen.

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 800m<sup>2</sup>, 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.

Sämtliches, auf Neu- und Erweiterungsbauten 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.

Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.

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.

Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

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

### Schalltechnisches Gutachten (Auszug)

„Die Hanus Projekt GmbH betreut die Errichtung eines Schlaflabors in einem Anbau an die Steinrauschhalle in der Kurt-Schumacher Allee 129 in 66740 Saarlouis. Von der

Stadt Saarlouis wurden Bedenken bezüglich der Geräuschübertragung vom Betrieb der Steinrauschhalle zu den Räumen des Schlaflabors geäußert, die ggf. zu Einschränkungen des Betriebes der Steinrauschhalle führen würden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gefordert, ein schalltechnisches Gutachten mit der Untersuchung der Geräuschübertragung aus der Halle und vom Parkplatz zu den Räumen des Schlaflabors vorzulegen. Hintergrund waren insbesondere die zu Fastnacht Freitags bzw. Samstags stattfindenden Kapensitzungen mit einem Betrieb nach 22:00 Uhr.

Die SGS-TÜV Saar GmbH wurde von Hanus Projekt GmbH mit der Durchführung der entsprechenden Untersuchungen beauftragt.

### Zusammenfassung und Ergebnis der Untersuchung

Untersucht „[...] wurden die Geräuschübertragung innen und außen [...]. Der Betriebsumfang sowie die Bauausführung wurden durch den Auftraggeber mitgeteilt. Zur Beurteilung der Geräuschübertragung innen wurde die aktuell vorhandene Luft- und Trittschalldämmung zwischen den maßgeblichen Bereichen der Sporthalle mit Nebenräumen und dem nächstgelegenen Patientenzimmer des Schlaflabors wurde auf mehreren Übertragungswegen nach DIN 4109-4 messtechnisch ermittelt. Sowie die Geräuschübertragung innen zum nächstgele-

genen Patientenzimmer berechnet. Die von dem nächtlichen Parkverkehr der Besucher der Sporthalle im Rahmen von Veranstaltungen ausgehenden Geräuschemissionen wurden nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 berechnet. Die Ermittlung der an den maßgeblichen Immissionsorten durch den Betrieb der Veranstaltungsräume zu erwartenden Geräuschmissionen erfolgte mit Hilfe einer Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 [...]. Die Beurteilungspegel wurden gemäß TA Lärm gebildet und mit den an den betrachteten Immissionsorten nach TA Lärm zulässigen Geräuschmissionen verglichen.

Die Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung gemäß DIN 4109 sind in allen untersuchten Übertragungswegen eingehalten. Bei Veranstaltungen ergibt sich durch die Übertragung innen ein Pegel von 22 dB(A). Die Anforderung der TA Lärm sowie der DIN 4109 bei Geräuschübertragung innen von 25 dB(A) wird somit um 3 dB(A) unterschritten.

Durch den Parkverkehr bei Veranstaltungen während der Nachtzeit berechnet sich der Beurteilungspegel im Patientenzimmer zu 21 dB(A). Der Vergleich mit dem Immissionsrichtwert nach Nr. 6.2 der TA Lärm von 25 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht zeigt, dass dieser um mindestens 4 dB(A) unterschritten wird.

**Insgesamt ist nach den Ergebnissen der durchgeführten Messungen und Berechnungen durch die Nutzung der Sporthalle für Faschingsveranstaltungen nach 22:00 Uhr keine unzulässige Beeinträchtigung der Nutzung des Schlaflabors zu erwarten.“**

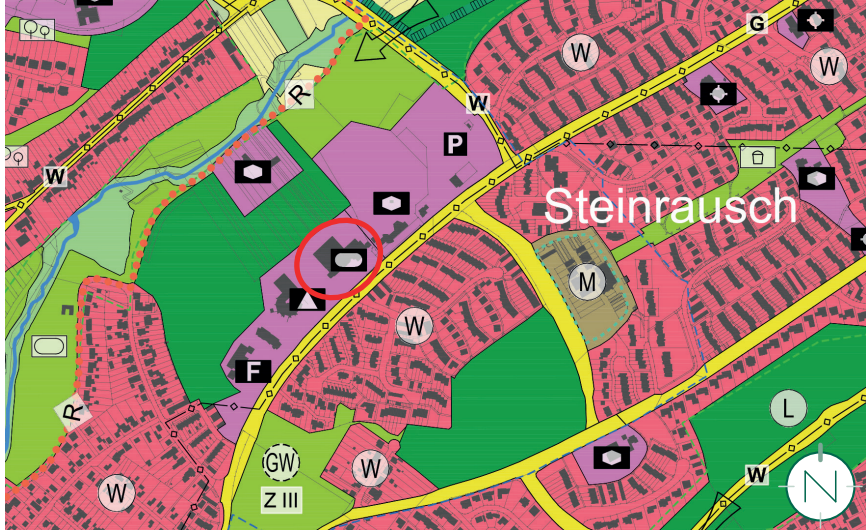
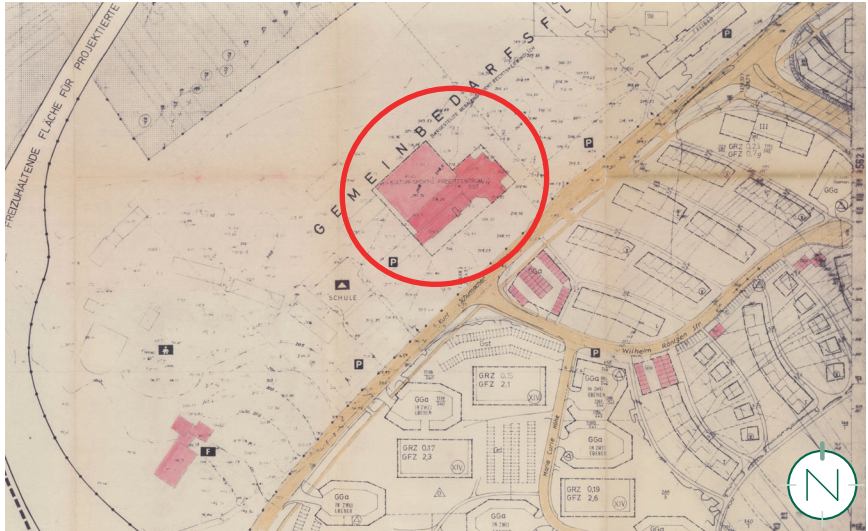
(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschmissionen auf das Schlaflabor in der Steinrauschhalle in der Kurt-Schumacher-Allee 129 in 66740 Saarlouis, Stand: 23.05.2025; SGS-TÜV Saar GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach)

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

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Kernzone des Verdichtungsraumes, Siedlungsachse 1. Ordnung, Mittelzentrum und mittelzentraler Verflechtungsbereich für die Gemeinden Bous, Ensdorf, Saarwellingen, Schwalbach, Wallerfangen und Überherrn
Vorranggebiete	Das Plangebiet befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan Saarland, Teilabschnitt „Umwelt“ in einem Vorranggebiet für Grundwasserschutz. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes</li> </ul>
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Z 17): Bei der Siedlungsentwicklung (Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen sowie Einrichtungen für Freizeit und Sport) sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven sowie das Erneuerungspotenzial des Siedlungsbestandes zu nutzen - erfüllt.</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage innerhalb der Zone III eines geplanten Wasserschutzgebietes - besondere Beachtung des Grundwasserschutzes.</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Regionalpark	Lage im Regionalpark Saar (damit keine restriktiven Wirkungen verbunden)
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine nach BNatSchG geschützten Flächen durch das Vorhaben direkt betroffen</li> <li>• ca. 220 m nördlich des Plangebietes, beginnt das LSG L 3 08 24 (LSG im LK SLS im Bereich der Stadt Saarlouis und der Gemeinde Saarwellingen, VO v. 31.03.1977, ABl.d.S. 1977, Nr. 19, S. 405ff.); Verbote der VO sind nicht tangiert</li> <li>• nächstgelegenes NSG: Ellbachtal ca. 420 m nordöstlich; Verbote n. § 3 der VO v. 18.09.1995 sind nicht betroffen</li> <li>• das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (LSG „Rodener Saarwiesen“, L 6606-304) befindet sich westlich in ca. 1,7 km Entfernung, Beeinträchtigungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten</li> <li>• Lage innerhalb eines geplanten Wasserschutzgebietes (Zone III) -Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes; es sind nur Umnutzungen im Bestand vorgesehen, sodass davon auszugehen ist, dass keine Eingriffe in den Untergrund erfolgen</li> </ul>
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen bzw. von Arten innerhalb des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2017 Saarland) innerhalb des Geltungsbereiches und im näheren Umfeld (&lt; 1km-Radius)</li> <li>• keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen; aus dem Jahr 1989 liegt innerhalb eines 1 km -Radius um die Planungsfläche ein Nachweis der Zauneidechse im Siedlungsrandbereich von Roden vor</li> <li>• keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen; nächstgelegene Flächen erst im nördlich gelegenen Ellbachtal</li> </ul>
Baumschutzsatzung der Stadt Saarlouis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Bäume, die gem. der Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt sind; es handelt sich hierbei sowohl um Solitäre im Bereich des vorderen Parkplatzes und entlang von Fußwegen (Spitz-, Bergahorn, Roteichen Kiefern u.a.) als auch wenige Exemplare innerhalb der flächigen und einwachsenden Ziergrünrabatte (z.T. mehrstämmige Bergahorn und Salweiden)</li> <li>• da das Vorhaben lediglich Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes vorsieht, darf davon ausgegangen werden, dass der Gehölzbestand erhalten bleibt</li> <li>• sollten dennoch geschützte Bäume entfernt werden, dann ist hierfür ein Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS unter Vorlage eines Lageplanes/Fotos der relevanten Bäume mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser zu stellen und gem. der Entscheidung der Stadtverwaltung ggf. entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen</li> <li>• sollten Altbäume betroffen sein, dann sind diese im Zuge der o.g. Taxierung auch auf Stammhöhlen zu prüfen, um ggf. artenschutzrechtliche Konflikte n. § 44 BNatSchG im Vorfeld auszuschließen (im Rahmen einer kursorischen Taxierung wurden keine Höhlen entdeckt)</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungsfrist vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i. V. m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der ca. 1,2 ha große Geltungsbereich umfasst die Steinrauschhalle mit ehemaligen Hotel, Sporthalle sowie Restaurant, den weitgehend befestigten Vorplatz, die seitlich gelagerten Parkplätze und den Grünbereich hinter dem Gebäudebestand</li> <li>• der Bebauungsplan soll lediglich eine Nutzungsänderung ohne bauliche Erweiterungen legitimieren, insofern erübrigt sich eine detaillierte Beschreibung des durch Ziergrün- und Befestigungsflächen bestimmten Gebäudeumfeldes</li> <li>• An- bzw. Umbaumaßnahmen oder eine Außenrenovierung sind nicht vorgesehen, so dass eventuelle Gebäudebrüter nicht betroffen sind; ohnehin bieten die massiven Betonfassaden kaum Brutmöglichkeiten</li> <li>• aufgrund fehlender Dachstühle oder Kriechböden dürfen auch Fledermausquartiere im Gebäudebestand ausgeschlossen werden; Tagesquartiere sind allenfalls in den in die Fassade integrierten Rollladenkästen theoretisch möglich, die allerdings nur über sehr schmale Spalten zugänglich sind</li> <li>• in Bezug auf den Solitärbaumbestand gilt die Baumschutzsatzung der Stadt; sollten Bäume im Zuge der Nutzungsänderung, etwa durch Anlage weiterer PKW-Stellplätze am Gebäuderand (wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt) entfernt werden, dann ist ein Ausnahmeantrag n. § 6 Abs. 3 der BSchS wie oben beschrieben zu stellen; gleichzeitig sind selbstredend die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten</li> </ul> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• stark frequentiertes Sportzentrum im innenstädtischen Bereich</li> <li>• stark versiegeltes Umfeld</li> <li>• hohe Lärm- und Störwirkung durch Hallenbetrieb, Schulbetrieb der benachbarten Grundschule und des Steinrauschbades mit entsprechenden Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades und der starken Stördisposition sehr eingeschränkte Biotop- und Habitatfunktionen, auch als Teillebensraum nur geringe Bedeutung</li> <li>• dichtere Gehölzstrukturen (in eingewachsenen Rabatten) und Kronenraum der Solitäre mit sehr begrenztem Brutangebot, denkbar sind allenfalls sehr störungstolerante Gehölzfreibrüter</li> <li>• Bäume offenbar vital und ohne Höhlen als potenzielle Brut- bzw. Ruhestätten für Vögel bzw. Fledermäuse</li> <li>• Altbaumbestand grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützt</li> <li>• Gebäude ohne hinterlüftete Fassaden oder Randleuchte; Gebäudebrüter an der Betonfassade daher sehr unwahrscheinlich; an oder in Gebäuden quartierende Fledermäuse aufgrund fehlender Dach- oder Kriechböden allenfalls in den über sehr schmale Spalte zugänglichen Rollladenkästen denkbar</li> <li>• weitere im Sinne des besonderen Artenschutzes n. § 44 BNatSchG planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten</li> </ul> <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Fläche bietet begrenzte Brutmöglichkeiten für Gehölzfreibrüter, denkbar sind allenfalls jedoch sehr störungstolerante und siedlungsholde Arten, für die in Bezug auf ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 vorausgesetzt werden darf; eine Betroffenheit besteht ohnehin lediglich im Fall der Entfernung von gebäudenahen Gehölzen (im Fall der Anlage neuer Stellplätze), darüber hinausgehende Bebauungen werden nicht legitimiert; auf die grundsätzliche Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen n. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird hingewiesen</li> <li>• Gebäudebrüter sind aus den bereits genannten Gründen mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen und wären auch nicht planungsrelevant, da keine An- oder Umbauten bzw. Rückbaumaßnahmen vorgesehen sind und die Betonfassade in der gegenwärtigen Form erhalten bleibt; geplant sind lediglich Innenausbaumaßnahmen</li> <li>• eine Betroffenheit ist auch für evtl. in den Rollladenkästen übertagende Fledermäuse grundsätzlich nicht gegeben, da sich die Innenarbeiten nicht grundsätzlich von der aktuellen Nutzung (mit Öffnen und Schließen der Rollläden) unterscheiden; dahingehend ist eine tatsächliche Quartiernutzung auch sehr unwahrscheinlich bis ausgeschlossen</li> </ul> <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadengesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen</li> <li>• da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz nicht zu erwarten</li> <li>• eine behördliche Freistellung von der Umwelthaftung ist für den Bebauungsplan möglich</li> </ul>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“; Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst</p>  <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan</p>
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Steinrausch II, 2. Änderung“ aus dem Jahr 1977. Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung (ehem. Hotel in ein Schlaflabor) ist das Vorhaben auf dieser Grundlage jedoch nicht realisierungsfähig, weshalb es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf.</p>  <p>Quelle: Kreisstadt Saarlouis; Bearbeitung: Kernplan</p>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

In bestimmten Fällen, wie etwa der Umnutzung von baulichen Anlagen, kann die Standortbindung so stark sein, dass eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll wäre.

Im vorliegenden Fall ist die teilweise Nutzungsänderung innerhalb eines Bestandsgebäudes (ehem. Hotel in der Steinrauschhalle) vorgesehen. Folglich drängen sich keine Alternativen auf, damit entfällt die Berücksichtigung dieser Optionen.

## Städtebauliche Konzeption

Die Vorhabenträgerin, die Hanus Projekt GmbH, Kaiser-Friedrich-Ring 2-4, 66740 Saarlouis, plant die Flächen des ehemaligen Hotels in der Steinrauschhalle zu einem medizinischen Zentrum umzufunktionieren. Vorgesehen ist dabei u. a. die Errichtung eines Schlaflabors. Die Ansiedlung weiterer

medizinischer Angebote ist ebenfalls denkbar.

Neben der bisherigen Nutzung als Sport- und Veranstaltungsstätte, was auch weiterhin zulässig sein soll, ist zudem die Errichtung eines Fitnessstudios einschließlich Sauna vorgesehen. Außerdem werden die baulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen gastronomischen Betriebes geschaffen, der das Gesundheits- und Freizeitangebot abrunden soll.

Generell sieht das Nutzungskonzept somit folgende Nutzungen vor:

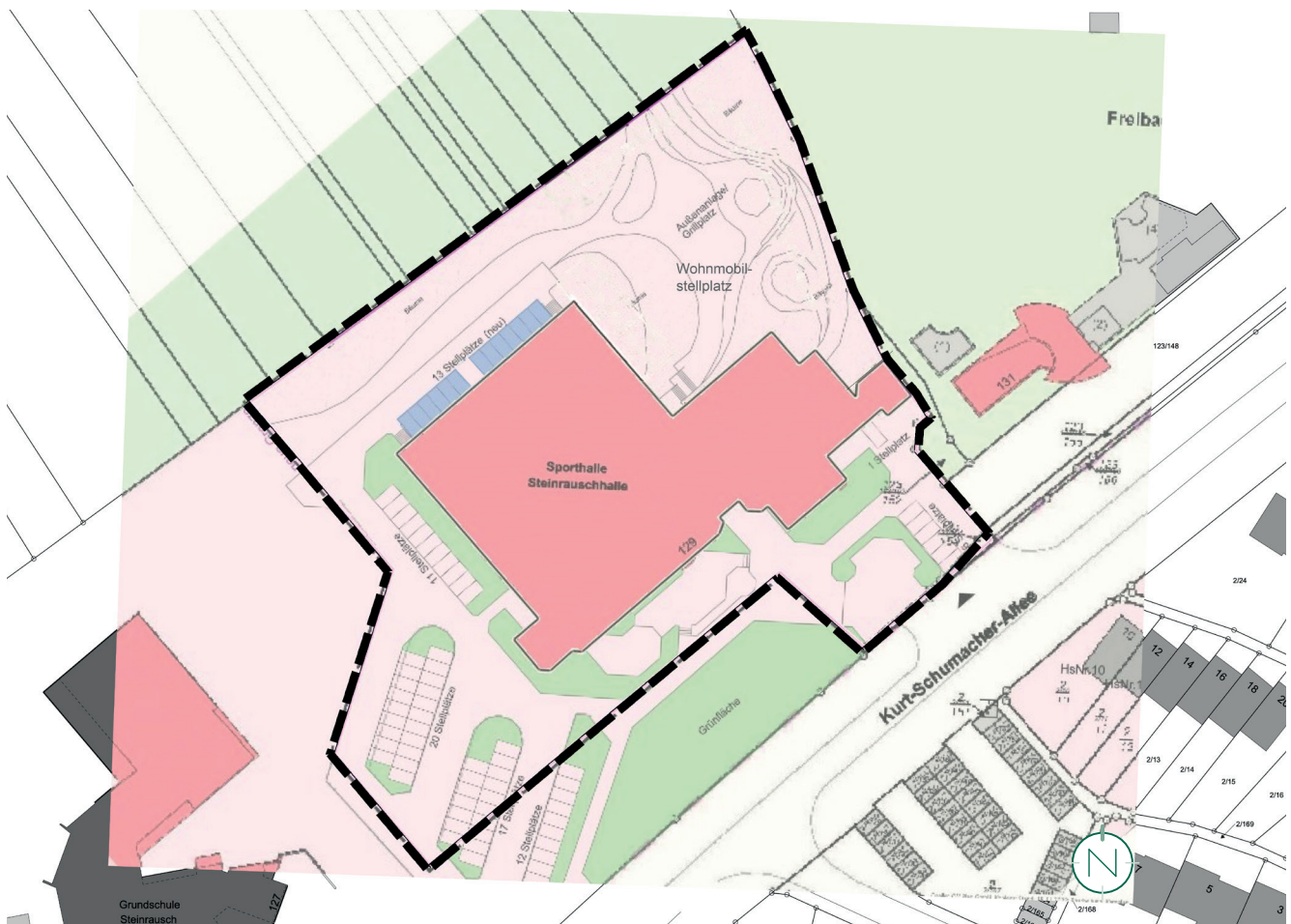
- Sporthalle (auch Freizeitveranstaltungen - einzelne wenige Veranstaltungen pro Jahr) - „Rotlicht“-Veranstaltungen, wie z.B. Erotikmessen, sind dabei explizit unzulässig.
- sonstige Räume für sportliche Betätigung, z.B. Fitnessstudio, Wuthalle
- Betrieb eines Schlaflabors
- Betrieb eines Restaurants

- Allgem. Bürobetrieb
- Zwei Betreiberwohnungen
- Betrieb einer Sauna
- Falls erforderlich diverse Kellerräume als Lager für Vereine (Keine Gefahrstoffe)

Bauliche Erweiterungen an dem Gebäude sind dabei nicht vorgesehen, das Vorhaben sieht lediglich Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes vor.

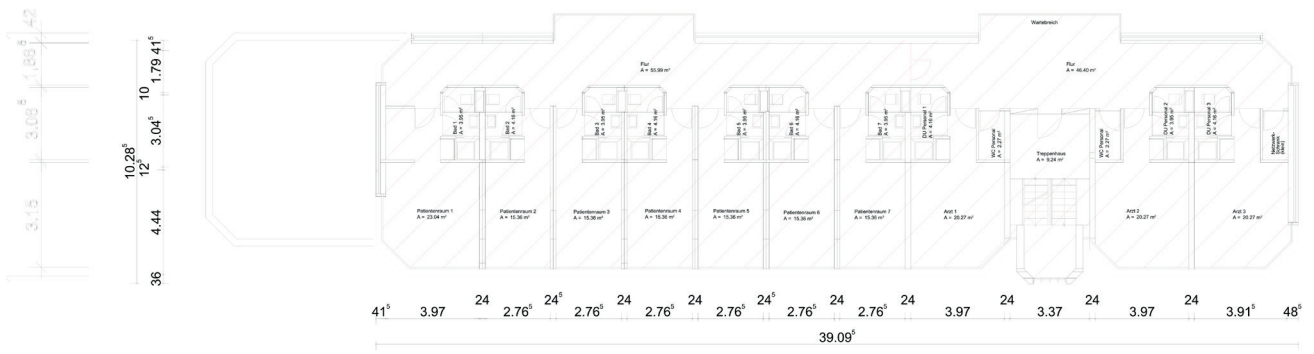
An der Erschließung des Areals werden ebenfalls keine Änderungen vorgenommen. Diese erfolgt weiterhin über die Kurt-Schumacher-Allee. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung untergebracht werden.

Die Abgrenzung des Umrings des Vorhaben- und Erschließungsplans orientiert sich an den Eigentumsverhältnissen und nicht an den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort.

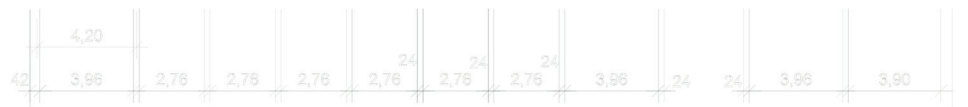


Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab; Quelle: KW Plan GmbH, Koblenz; Stand: 07.11.2024; Bearbeitung: Kernplan

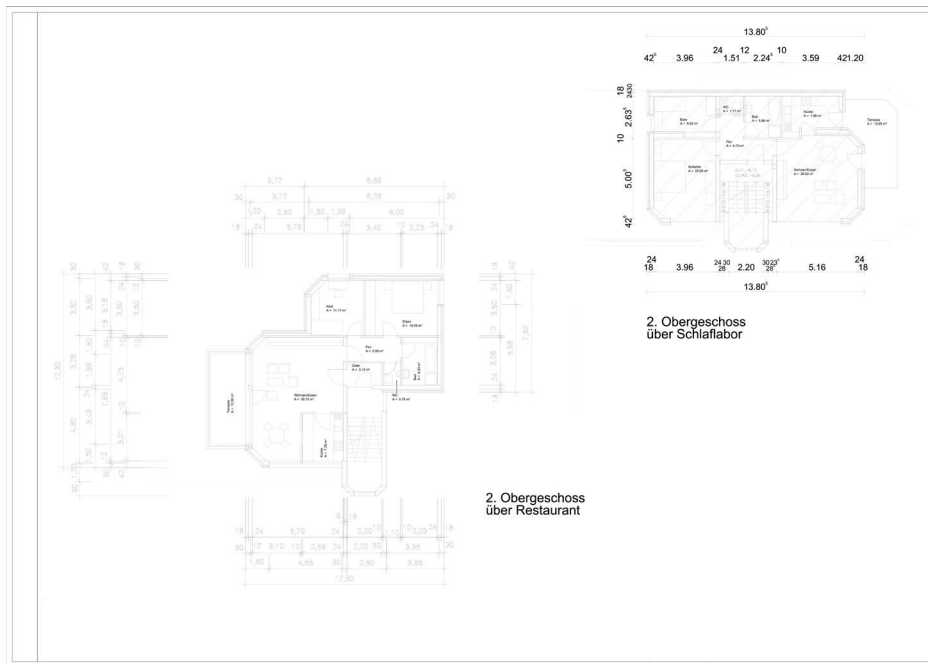




1. Obergeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss; Quelle: KW Plan GmbH, Koblenz; Stand: 18.11.2022; Bearbeitung: Kernplan



Grundriss 2. Obergeschoss; Quelle: KW Plan GmbH, Koblenz; Stand: 18.11.2022; Bearbeitung: Kernplan

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Siehe Plan.

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitzentrum mit Schlaflabor“

### Festsetzung

Gem. § 11 BauNVO wird als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitzentrum mit Schlaflabor“ festgesetzt.

Zulässig sind:

- Sporthalle, Anlagen für sportliche Zwecke und Kulturveranstaltungen - auch Freizeitveranstaltungen (einzelne wenige Veranstaltungen pro Jahr), „Rotlicht“-Veranstaltungen, wie z. B. Erotikmessen, sind dabei explizit unzulässig,
- Schank- und Speisewirtschaften,

- Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind,
- Abstell- und Lagerflächen sowie
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schlaflabor und Einrichtungen eines medizinischen Versorgungszentrums
- Wohnmobilstellplätze (siehe hierzu Festsetzung Nr. 6 „Flächen für Stellplätze“) inkl. einer Ver- und Entsorgungsstation.



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

## Begründung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Flächen des ehemaligen Hotels in der Steinrauschhalle zu einem medizinischen Zentrum umzufunktionieren.

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet daher ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitzentrum mit Schlaflabor“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

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:

- Sporthalle, Anlagen für sportliche Zwecke und Kulturveranstaltungen - auch Freizeitveranstaltungen (einzelne wenige Veranstaltungen pro Jahr), „Rotlicht“-Veranstaltungen, wie z. B. Erotikmessen, sind dabei explizit unzulässig,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
- Abstell- und Lagerflächen sowie
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke, Schlaflabor und Einrichtungen eines medizinischen Versorgungszentrums
- Wohnmobilstellplätze (siehe hierzu Festsetzung Nr. 6 „Flächen für Stellplätze“) inkl. einer Ver- und Entsorgungstation.

Damit ist gesichert, dass alle bereits bestehenden und zukünftig gewünschten Nutzungen zulässig sind.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort darüber hinaus nicht gewünscht.

## Maß der baulichen Nutzung

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

Siehe Plan.

### Höhe baulicher Anlagen

#### Festsetzung

Siehe Plan.

Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe der 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 und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,5 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden, wenn ein Abstand von mind. 1,0 m bis zur Gebäudekante eingehalten wird. Eine Überschreitung der Gebäudeoberkante für die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig.

#### Begründung

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzten Höhen entsprechen dabei den Höhen der Bestandsbebauung. Ziel des Bebauungsplanes ist lediglich die Nutzungsänderung innerhalb des Bestandsgebäudes der Steinrauschhalle (Flächen des ehemaligen Hotels in der Steinrauschhalle sollen zu einem medizinischen Zentrum umfunktioniert werden). Bauliche Erweiterungen an dem Gebäude sind nicht vorgesehen.

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper durch Anbauten, Aufbauten, etc. im Ver-

gleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes zu erreichen. Der Bestandsbebauung wird Rechnung getragen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Gebäudeoberkante für Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile zulässig. Dies ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes.

## Grundflächenzahl (GRZ)

#### 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 gem. § 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. Folg-

lich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der bereits bestehenden Bebauung. Dabei liegt die gewählte Grundflächenzahl von 1,0 oberhalb des Orientierungswerts des § 17 BauNVO für das sonstige Sondergebiet (SO). Bereits im Bestand ist das Gebiet nahezu vollständig versiegelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist lediglich die Nutzungsänderung innerhalb des Bestandsgebäudes der Steinrauschhalle (Flächen des ehemaligen Hotels in der Steinrauschhalle sollen zu einem medizinischen Zentrum umfunktioniert werden). Bauliche Erweiterungen an dem Gebäude sind nicht vorgesehen.

## Zahl der Vollgeschosse

### Festsetzung

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt.

### Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus der bereits bestehenden Bebauung ab. Die genauen Zahlen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Einer wesentlichen Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes wird damit entgegengewirkt.

## Bauweise

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

### Festsetzung

Siehe Plan.

Im Bereich des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitzentrum mit Schlaflabor“ wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. In der abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung zulässig.

### Begründung

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

Für das Plangebiet wird entsprechend der Bestandsbebauung eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig, ebenso wie eine Grenzbebauung.

Der Bestandssituation wird damit Rechnung getragen.

## Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 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) kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Bau-

gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. (s. ergänzend auch Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen).

### 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) überschritten werden darf.

Bauliche Erweiterungen an der Steinrauschhalle sind im Rahmen des Vorhabens nicht geplant, das Vorhaben sieht lediglich Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes vor. Aus diesem Grund wird auf die Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen verzichtet, sondern lediglich das Bestandsgebäude in seiner heutigen Form gesichert.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereichs des Plangebietes, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstands-

flächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Garagen).

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

## Flächen für Stellplätze

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

### Festsetzung

Siehe Plan.

Stellplätze sind in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Fahrradstellplätze sind davon ausgenommen. Diese sind zusätzlich auch außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Innerhalb des Gebietes sind Stellplätze für Wohnmobile zulässig. Diese dürfen jedoch ausschließlich hinter der Halle, im Nordosten des Plangebietes errichtet werden.

Zudem sind auch Zufahrten und Zuwege außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

Im Bereich der Stellplätze seitlich der Halle sowie den geplanten Stellplätzen hinter der Halle sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 zu berücksichtigen. Diese Flächen sind ständig frei zu halten und es dürfen keine Fahrzeuge darauf abgestellt werden. Die Größe der Bewegungsfläche muss mindestens 7 m x 12 m betragen.

### Begründung

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Zugleich werden die bereits bestehenden Stellplatzflächen im Bereich der Steinrauschhalle durch die Festsetzung gesichert.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung untergebracht werden.

Wohnmobilstellplätze sind dabei ebenfalls zulässig, jedoch ausschließlich hinter der Halle.

Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des

Plangebietes werden dadurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Im Bereich der Stellplätze seitlich der Halle sowie den geplanten Stellplätzen hinter der Halle sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 zu berücksichtigen. Diese Flächen sind ständig frei zu halten und es dürfen keine Fahrzeuge darauf abgestellt werden. Die Größe der Bewegungsfläche muss mindestens 7 m x 12 m betragen.

### Hinweis:

Um die dauerhafte Erschließung der Steinrauschhalle sowie die ordnungsgemäße Anbindung der angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtung (Grundschule) sicherzustellen, sind im Rahmen der Planumsetzung baulastverzeichnisrelevante Regelungen vorgesehen.

Die Erschließung wird wie folgt gesichert:

#### Erschließung der Steinrauschhalle

Zugunsten der Steinrauschhalle werden Baulasten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) festgeschrieben. Diese dienen der rechtlichen Absicherung der Zufahrten zu den zugehörigen Stellplatzanlagen (im Westen und im Osten des Gebiets) sowie den Wohnmobilstellplätzen. Da diese Anlagen über keine eigene direkte Anbindungen an die öffentliche Straße (Kurt-Schumacher-Allee) verfügen, gewährleisten die Baulasten den notwendigen Zu- und Abfahrtsverkehr sowie die allgemeine funktionale Erschließung des Hallenbetriebs über die angrenzenden Flächen der Kreisstadt Saarlouis.

#### Erschließung der Grundschule

Für die benachbarte Grundschule werden Baulasten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zur Sicherung der verkehrlichen Infrastruktur und des Brandschutzes eingetragen. Dies umfasst:

- Hol- und Bringverkehr sowie Erschließung der Sporthalle: Die Regelung ermöglicht einen geordneten Ablauf des Schülertransports (Eltern-Taxi/Bus) sowie den Zugang der Schüler zur Sporthalle über die dafür vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebiets.
- Brandschutz: Zur Gewährleistung der Sicherheit wird die erforderliche Feuerwehrezufahrt sowie die notwendige Feuerwehraufstellfläche auf dem

Grundstück rechtlich gesichert. Damit wird sichergestellt, dass Rettungskräfte jederzeit ungehindert Zugang zum Schulgebäude haben.

## Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier: Ein- und Ausfahrtbereich zur Kurt-Schumacher-Allee

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### Festsetzung

Siehe Plan.

Ein- und Ausfahrten zur Kurt-Schumacher-Allee sind nur in dem entsprechend gekennzeichneten Bereich zulässig.

### Begründung

An der im Plan durch Symbol gekennzeichneten Stelle im Bereich der „Kurt-Schumacher-Allee“ wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Ein- und Ausfahrten zur „Kurt-Schumacher-Allee“ sind nur in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Dies dient der Vermeidung von Störungen des Verkehrsflusses der Straße.

## Private Grünfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

### Festsetzung

Siehe Plan.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (z. B. Wege) zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

### Begründung

Die bestehenden privaten Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes werden als solche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind untergeordnete Anlagen und Einrichtungen (z. B. Wege) zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

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

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Festsetzung

Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten: Die Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Damit ist der Schutz von Gelegen und Nestlingen der europäischen Vogelarten hinreichend sicher gewährleistet. Durch diese Fristenregelung wären auch innerhalb des Gehölzbestandes möglicherweise in Borkenspalten oder -ritzen übertagende Fledermäuse geschützt.

Insektenfreundliche Beleuchtung: Bei der Erneuerung der Beleuchtung der Freiflächen und Stellplätze 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 oder auf angrenzende Grünflächen emittiert wird. Die Maßnahme lässt sich mit der zu erwartenden Zunahme von Lichtquellen im Planungsraum und der Notwendigkeit zur Eindämmung einer weiteren „Lichtverschmutzung“ mit beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna begründen.

Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter: Bei Neu- und grundlegenden Umbauten ist je angefangenen 400 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen eine Nisthilfe für Mauersegler oder Haussperlinge fachgerecht anzubringen und zu erhalten.

### Begründung

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

## Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Festsetzung

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

Demnach sind nicht überdachte Stellplatzanlagen bei der Neuanlage von Stellplätzen (für PKW und Wohnmobile) mit zwei und mehr offenen Stellplätzen mit Bäumen zu versehen. Je angefangenen 150 m<sup>2</sup> Stellplatzanlage (Stellplätze und deren Erschließungsflächen) ist zusätzlich zu sonstigen Pflanzverpflichtungen ein Laubbaum mit mind. einem Stammumfang von 18 cm innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

Der bereits bestehende Baumbestand im Bereich der Stellplätze kann auf die Zahl der anzupflanzenden Stellplatzbegrünung angerechnet werden.

Bei allen Baumpflanzungen muss grundsätzlich die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche (Baumscheibe) mindestens 6,0 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölzen oder Stauden, Ramborden, etc. vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Im Falle beengter Verhältnisse sind Belüftungs- und Bewässerungskanäle anzulegen. Die Pflanzgrube muss mindestens 12,0 m<sup>3</sup> umfassen und 1,50 m tief sein.

Bei der Baumarten- bzw. -sortenauswahl für den Stellplatzbereich ist die folgende Pflanzliste (Vorschlagsliste) zu verwenden, wobei auch andere standortgerechte Bäume gepflanzt werden können:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) (trocken-/hitzetolerante Art)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Silber-Linde (*Tilia tomentosa*)
- Platane (*Platanus x acerifolia*)

- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*)

Aus klimatischen Gründen wird empfohlen, bei Pflanzungen die trocken-/hitzetoleranten Sorten zu verwenden.

Bei allen Baumpflanzungen sind die Empfehlungen der FLL (Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 - Planung, Pflanzarbeiten, Pflege, 2. Ausgabe 2015, Teil 2 Standortvorbereitungen für Neupflanzungen, Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate, 2. Ausgabe 2010 sowie die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) ebenso wie die einschlägigen DIN Normen (DIN 18916 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu beachten. Die Bäume sind dauerhaft zu sichern und Ausfälle durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

### Begründung

Aufgrund der zentralen innerstädtischen Lage des Gebietes in direkter Nachbarschaft zu den Gemeinbedarfseinrichtungen (Freibad, Grundschule) und der bereits bestehenden Wohnbebauung sowie dem Übergang zur freien Landschaft im Norden 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 dient dabei insbesondere der Eingrünung der Stellplatzflächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Die Freiflächengestaltungssatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

## Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

### Festsetzung

Naturraumtypische und standortgerechte Gehölze sind, sofern es der Gesundheitszustand erlaubt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, zu erhalten, und in die Planung zu integrieren. Die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis ist zu beachten.

## Begründung

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt der naturraumtypischen und gebietsprägenden Gehölze im Plangebiet.

Bäume mit einem Stammumfang von 60 und mehr cm sind dabei grundsätzlich durch die Baumschutzsatzung der Kreisstadt Saarlouis geschützt.

## Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 Abs. 4 LBO

### Festsetzung

- Unzulässig sind Fassadenverkleidungen sowie Dacheindeckungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
- Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein Sammel-Hinweisschild (gemeinsames Hinweisschild / Hinweistafel mehrerer Betriebe) in Form eines Werbepylons zulässig. Der Werbepylon ist mit einer maximalen Gesamthöhe von 4,00 m (gemessen ab Bodenoberkante) und einer maximalen Ansichtsfläche von 3,50 m<sup>2</sup> je Seite zulässig. Der Werbepylon darf sich weder drehen noch in anderer Form bewegen. Eine Beleuchtung des Werbepylons ist zulässig. Als Farbtemperatur des Lichtes sind Werte zwischen 2.000 und 5.000 Kelvin (Warmweiß / Neutralweiß) zulässig.
- Darüber hinaus sind zwei Hinweisschilder oder -tafeln mit einer Höhe von max. 2,50 m und einer maximalen Ansichtsfläche von 3,00 m<sup>2</sup> zulässig.
- Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Materialität und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßenbild nicht stören. So ist Werbung an den Fassaden nur in Form von Einzelbuchstaben und Logos sowie Platten (keine Leuchtkästen) zulässig. Die Werbeanlage darf sich auf max. 1/2 der Fassadenbreite erstrecken, darf

max. 0,80 m hoch sein und ist ausschließlich in der Erdgeschosszone oberhalb der Tür- und Fensterlaibung und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig.

- Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.
- Standflächen für Abfallbehälter sind in den zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientierten Bereichen entweder in Schränken einzuhausen oder sichtgeschützt anzuordnen.
- Bei Erweiterung oder Neuerrichtung gilt folgender Stellplatzschlüssel:
  - Sporthalle: 1 Stellplatz je 50 m<sup>2</sup>
  - Schlaflabor: 3 Stellplätze je 4 Betten
  - Restaurant: 1 Stellplatz je 8 Sitzplätze
  - Büro/Tagungsraum: 1 Stellplatz je 30 m<sup>2</sup>
  - Wohnungen: 1,5 Stellplätze je Wohnung
  - Sonstige Fitness-/Gesundheits-/Freizeitnutzungen etc.: 1 Stellplatz je 2 Besucher
- Niederschlagswasserbeseitigung:
  - 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 800m<sup>2</sup>, 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.
  - Sämtliches, auf Neu- und Erweiterungsbauten 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.

- Bei Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen muss bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers vorab die Unbedenklichkeit geklärt werden.
- 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.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung in Form der Einleitung ins Grundwasser dar und bedarf ggf. der Erlaubnis durch das Landesamt für Umwelt und Arbeitsschutz (LUA) in Saarbrücken.

### Begründung

Für Bebauungspläne können gem. § 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Stadtbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen.

Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassaden- und der Dachgestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Materialien) verhindern. Zudem sind innerhalb des Plangebietes ausschließlich Flachdächer zulässig, was der Bestandsbebauung entspricht.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solare Wärmenutzung) auf den Dachflächen ist zulässig. Dadurch wird zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Werbeanlagen sind ein geeignetes Mittel, Bürger und Besucher auf einzelne Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, etc.) aufmerksam zu machen. Ein Übermaß an Werbung in einem Gebiet kann jedoch dazu führen, dass die gestalterischen Werte der Fassaden sowie das Erscheinungsbild des Bereiches erheblich gestört wird. Aus diesem Grund wurden auch hierzu gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Anordnung von Standflächen für Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

Der Stellplatzschlüssel dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung untergebracht. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

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

# 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 vorhabenbezogenen 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 vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Flächen des ehemaligen Hotels in der Steinrauschhalle zu einem medizinischen Zentrum umzufunktionieren. Geplant ist u. a. die Einrichtung eines Schlaflabors in einem bestehenden Anbau angrenzend an die Steinrauschhalle. Angesichts des Hallenbetriebs und der Parkplatznutzung wurde in diesem Zusammenhang ein schalltechnisches Gutachten eingeholt – mit folgendem Ergebnis:

„Die Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung gemäß DIN 4109 sind in allen untersuchten Übertragungswegen eingehalten. Bei Veranstaltungen ergibt sich durch die Übertragung innen ein Pegel von 22 dB(A). Die Anforderung der TA Lärm sowie der DIN 4109 bei Geräuschübertragung innen von 25 dB(A) wird somit um 3 dB(A) unterschritten. Durch den Parkverkehr bei Veranstaltungen während der Nachtzeit berechnet sich der Beurteilungspegel im Patientenzimmer zu 21 dB(A). Der Vergleich mit dem Immissionsrichtwert nach Nr. 6.2 der TA Lärm von 25 dB(A) im Beurteilungszeitraum Nacht zeigt, dass dieser um mindestens 4 dB(A) unterschritten wird. Insgesamt ist nach den Ergebnissen der durchgeführten Messungen und Berechnungen durch die Nutzung der Sporthalle für Fachsingsveranstaltungen nach 22:00 Uhr keine unzulässige Beeinträchtigung der Nutzung des Schlaflabors zu erwarten.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen auf das Schlaflabor in der Steinrauschhalle in der Kurt-Schumacher-Allee 129 in 66740 Saarlouis, Stand: 23.05.2025, S. 21 f.; SGS-TÜV Saar GmbH, Am TÜV 1, 66280 Sulzbach.)

Denkbar ist ebenfalls die Ansiedlung weiterer medizinischer Angebote. Neben der bisherigen Nutzung als Sport- und Veranstaltungstätte, was auch weiterhin zulässig sein soll, ist zudem die Errichtung eines Fitnessstudios einschließlich Sauna vorgesehen. Außerdem werden die baulichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines neuen gastronomischen Betriebes geschaffen, der das Gesundheits- und Freizeitangebot abrunden soll.

Bauliche Erweiterungen an dem Gebäude sind dabei jedoch nicht vorgesehen, das Vorhaben sieht lediglich Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes vor.

Durch die Unterbringung der Nutzungen in geschlossenen Räumen sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

An der Erschließung des Areals werden ebenfalls keine Änderungen vorgenommen. Diese erfolgt weiterhin über die Kurt-Schumacher-Allee. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung untergebracht werden.

Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

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

Im Rahmen des Vorhabens sollen die Flächen des ehemaligen Hotels in der Steinrauschhalle zu einem medizinischen Zentrum (u. a. Schlaflabor) umgenutzt werden. Bauliche Erweiterungen an dem Bestandsgebäude sind dabei nicht vorgesehen, das Vorhaben sieht lediglich Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes vor.

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt, so dass sich das städtebauliche Erscheinungsbild nicht verändern wird. Die bereits vorhandene Bebauung wird vielmehr im Bestand festgesetzt und dadurch gesichert.

## Auswirkungen auf die Belange der Versorgung der Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Planvorhabens und der Entwicklung eines medizinischen Zentrums (u. a. Schlaflabor) in der Steinrauschhalle wird die medizinische Versorgung der Bevölkerung und damit die Daseinsfunktion in der Kreisstadt Saarlouis nachhaltig verbessert und gestärkt.

## Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essenzielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschutzgesetz nicht zu erwarten.

Umweltschützende Belange werden durch die Planung somit nicht negativ beeinträchtigt.

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

Das Plangebiet ist über die „Kurt-Schumacher-Allee“ bereits an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das durch die beabsichtigte Nutzungsänderung (ehemals Hotel - zukünftig Schlaflabor) entstehende Verkehrsaufkommen gegenüber dem Status quo wesentlich zunehmen wird. Der ruhende Verkehr wird - wie bereits aktuell schon - gebietsintern sowie in der näheren Umgebung untergebracht, sodass eine Belastung des öffentlichen Raumes im Bereich der „Kurt-Schumacher-Allee“ durch Parkende oder durch Parksuchverkehr nicht zu erwarten ist.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Plangebiet bereits vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

## Auswirkungen auf die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Auswirkungen auf die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden nicht berührt. Auch findet keine Nutzungsintensivierung statt, die mit einem erhöhten Flächenverbrauch einhergeht.

## Auswirkungen auf die Belange des Klimas

Das Plangebiet ist im Bestand durch die Steinrauschhalle bereits überwiegend bebaut bzw. durch die dazugehörigen Stellplatz- und Vorflächen versiegelt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, die Flächen des ehemaligen Hotels in der Steinrauschhalle zu einem medizinischen Zentrum (u. a. Schlaflabor) umzufunktionieren. Bauliche Erweiterungen an dem Gebäude sind dabei jedoch nicht vorgesehen, das Vorhaben sieht lediglich Nutzungsänderungen innerhalb des Bestandsgebäudes vor.

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es daher nicht zu wesentlichen Neu-Versiegelungen. Auswirkungen auf die Belange des Klimas können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

## Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes und die Intensität von Starkregenereignissen durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

## Auswirkungen auf private Belange

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf private Belange bekannt.

Durch das Planvorhaben werden die Flächen des ehemaligen Hotels in der Steinrauschhalle zu einem medizinischen Zentrum (u. a. Schlaflabor) umgenutzt. Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarschaft sind dadurch nicht zu erwarten.

Die Nutzungsänderung trägt unter anderem der optimalen Nutzung des Plangebietes Rechnung.

## 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

## Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine mindergenutzte Fläche (ehem. Hotel) revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt
- gleichzeitig wird dadurch ein Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet und die medizinische Versorgung in der Kreisstadt sinnvoll ergänzt und nachhaltig gestärkt
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück sowie keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Keine erheblichen Beeinträchtigung privater Belange

## Argumente gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sprechen.

### Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Kreisstadt Saarlouis zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.