

Bekanntmachung der Kreisstadt Saarlouis
Bebauungsplan „Parkhaus Marienhausklinikum“, Innenstadt
Anpassung des Geltungsbereiches
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Kreisstadt Saarlouis hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.07.2025 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans „Parkhaus Marienhausklinikum“ in der Kreisstadt Saarlouis, Innenstadt beschlossen.

In der Sitzung am 11.12.2025 hat der Rat der Kreisstadt Saarlouis die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gebilligt, die Anpassung des Geltungsbereiches beschlossen sowie die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht sowie der schalltechnischen Untersuchung und der Verkehrsuntersuchung gebilligt. Weiterhin wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.

Diese Beschlüsse werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, öffentlich bekannt gemacht.

Mit dem Vorhaben werden folgende Ziele verfolgt:

Die Marienhauskliniken GmbH planen am Standort in der Kreisstadt Saarlouis den Neubau eines Parkhauses, um die zukünftige Erreichbarkeit und Funktionalität des Klinikgeländes sicherzustellen. Hintergrund des Vorhabens ist der Wegfall bestehender Parkplatzflächen im Zuge geplanter baulicher Maßnahmen sowie der zusätzliche Stellplatzbedarf, der durch einen Neubau mit erweitertem medizinischen Versorgungsangebot entsteht. Insgesamt ergibt sich daraus eine erforderliche Mindestkapazität von rund 400 Stellplätzen.

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

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

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

Eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits vorab erstellt, mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung baulicher Vorkehrungen die Realisierung des Parkhauses möglich ist. Ebenso wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die prognostizierten Verkehrsmengen des Parkhaus-Neubaus keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts "Walter-Bloch-Straße / bestehende Zufahrt zum Marienhaus Klinikum" zu erwarten sind.

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann dem Lageplan entnommen werden. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.200 m². Grund der Anpassung des Geltungsbereiches war die Aufnahme der heutigen Zufahrt als Anbindung an die Walter-Bloch-Straße.

Es ist eine externe Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 129/1 der Flur 21 der Gemarkung Lisdorf geplant, die Fläche befindet sich südlich des Plangebietes. Die Lage der Maßnahme ist ebenfalls dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Saarlouis stellt die Fläche 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 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.

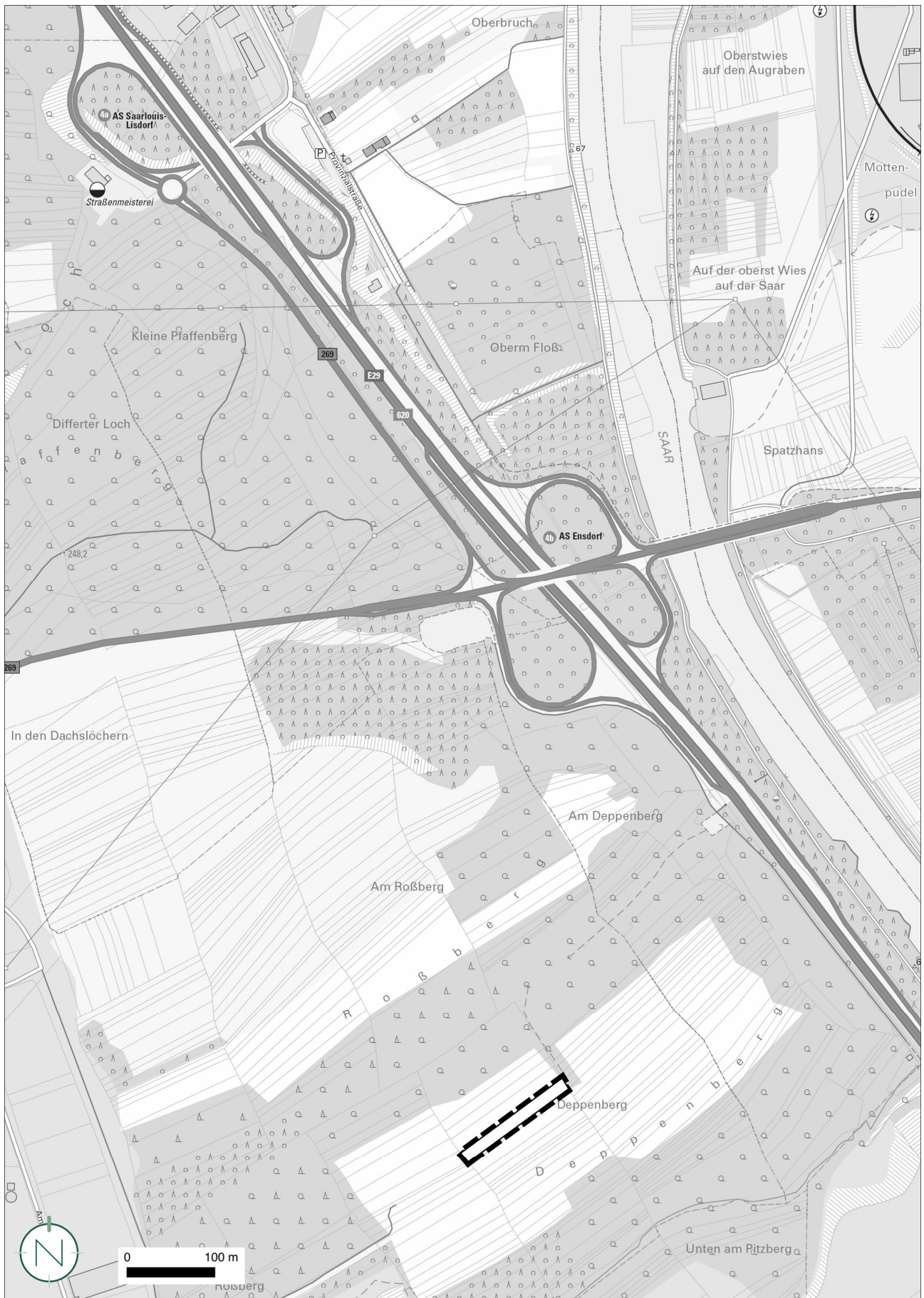
Der vorliegende Bebauungsplan widerspräche aktuell damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Aus diesem Grund wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB teilgeändert.



Lageplan mit Geltungsbereich; Quelle: GeoBasis-DE / LVGL-SL (2025), Bearbeitung: Kernplan



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



Lageplan der externen Ausgleichsfläche in der Kreisstadt Saarlouis, hier: Gemarkung Lisdorf; Quelle: © GeoBasis DE/LVGL-SL (2025); Bearbeitung: Kernplan

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gibt es folgende wesentliche Änderungen:

- Anpassung des Geltungsbereiches - Aufnahme der bestehenden Zufahrt zur Marienhausklinik in das Plangebiet
- Ergänzung der Begründung um weitergehende Aussagen zur Standort-Alternativenprüfung sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die Belange des Klimas
- Anpassung der Festsetzung bzgl. der "Höhe baulicher Anlagen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO - Verzicht auf die Überschreitungsoption der zulässigen Höhe für Photovoltaikanlagen
- Aufnahme der Ergebnisse des Umweltberichts in die Bebauungsplan-Unterlagen sowie Aufnahme einer externen Kompensationsmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB
- Anpassung / Ergänzung der Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf Grundlage der Ergebnisse des Umweltberichts
- Aufnahme einer Festsetzung zu "Maßnahmen für erneuerbare Energien" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
- Ergänzung einer Festsetzung zur Begrünung der privaten Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Ergänzung der Festsetzung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6 und 6a BauGB aufgrund der Stellungnahmen vom Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz (LUA) und Landesdenkmalamt insbesondere zu den Themen "Lage innerhalb des Risikobereiches der Saar" sowie "Potenziell vorhandene Bodendenkmale"
- Aufnahme der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung in die Bebauungsplan-Unterlagen
- zeichnerische und textliche Aufnahme der Mittelspannungskabel (10-kV-Leitungen) der Stadtwerke Saarlouis GmbH als unterirdische Versorgungsleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) inkl. der zu beachtenden Schutzstreifen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche im südöstlichen Bereich des Baufensters aufgrund einer Leitung
- Aufnahme von Hinweisen und sonstige redaktionelle Anpassungen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht, der schalltechnischen Untersuchung, der Verkehrsuntersuchung sowie die nach Einschätzung der Kreisstadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, in der Zeit **vom 05.01.2026 bis einschließlich 11.02.2026** auf der Internetseite der Kreisstadt Saarlouis (www.saarlouis.de) unter **<https://www.saarlouis.de/beteiligungsverfahren>** veröffentlicht und zur Ansicht und zum Herunterladen bereitgehalten wird. Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls im Internet eingestellt.

Folgende umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

A) Fachgutachten / gutachterliche Stellungnahmen

1. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, darin u.a.

- Schutzgut Biotope, Fauna und Flora: Parkartige Grünfläche, v. a. wertgebend durch (älteren) Baumbestand; keine §30-Biotope/FFH-LRT im Plangebiet; keine Biotopkartierungsflächen; Artenschutz: bei Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände (§44 BNatSchG); ökologische Baubegleitung, Rodungszeitraum, Nist-/Quartierhilfen, insektenfreundliche Beleuchtung.
- Schutzgut Boden: Überwiegend technogen/gestört; keine Altlasten/Verdachtsflächen bekannt; Bodenschutzmaßnahmen (Oberboden, Lagerung/Wiedereinbau, DIN-Normen) festgesetzt.

- Schutzgut Wasser: keine Oberflächengewässer im Plangebiet; gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt bei Niederschlagsereignis mit Wiederkehrzeit von 100 Jahren Wassertiefen bis ca. 0,5 m möglich; Regenwasser: Rückhaltung/gedrosselte Ableitung (DWA-A 117); Wirkung auf Schutzgut insgesamt nicht erheblich
- Schutzgut Klima/Luft: Keine relevante Kaltluftentstehung/Leitbahn betroffen; geringe klimatische Auswirkungen - jedoch keine Erheblichkeit für Stadtklima
- Schutzgut Landschaftsbild: Ortsbildwirkung abhängig vom Erhalt der Gehölz-/Baumstrukturen; bzw. optische Abschirmung durch Neupflanzungen herzustellen
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Bereich ehem. „Glacis“, Bodendenkmäler daher nicht ausgeschlossen → Landesdenkmalamt ist zu beteiligen, Hinweise/Genehmigungspflichten
- Schutzgut Mensch: Vorbelastung Walter-Bloch-Str. (ca. 6.000 PKW/24h, Verkehrsmengenkarte 2021); Schallgutachten: Parkhaus nur mit lärmindernden Maßnahmen (u. a. Deckenabsorption, Brüstung/Fassade, Nachtregelungen); Wohnumfeld-/Ortsbildfunktion abwägungsrelevant
- Schutzgebiete / Natura 2000: Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet L 03.08.25.2 „LSGe im Landkreis Saarlouis – im Bereich der Stadt Saarlouis“, "Rest des Gräbergglacis an der Umgehungsstr. Lisdorf-Fraulautern an Lisdorfer Aue" → Ausgliederung vor Satzungsbeschluss erforderlich; Natura 2000: nächste Gebiete \geq ca. 2 km, erhebliche Wirkungen ausgeschlossen
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung: Defizit wird vollständig durch externe Ersatzmaßnahme auf städtischer Fläche in der Gemarkung Lisdorf ausgeglichen; Externe Maßnahme Deppenberg (Lisdorf): extensive Streuobstwiese/artenreiches Grünland; Defizit vollständig gedeckt

2. Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender Schalltechnischer Stellungnahme zur Lüftungsanlage und Verkehrslärmeinwirkungen

- u.a. Prognose der Parkhausgeräusche (Worst-Case) an maßgeblichen Immissionsorten, Bewertung Tag/Nacht sowie erforderliche Lärminderungsmaßnahmen/Varianten.

3. Verkehrsuntersuchung

- u.a. Bestandserhebung der Verkehrsbelastung (24-h-Zählung) am maßgeblichen Knotenpunkt, Verkehrsprognose für den Planfall sowie Leistungsfähigkeitsberechnung nach HBS (Qualitätsstufen/Wartezeiten) für maßgebende Spitzenstunden (Tag) – Bestand vs. Planfall

B) Vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

- 1. Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz:** Forderung einer vollständigen artenschutzrechtlichen Erfassung (Brutvögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Amphibien) inkl. quantitativer/qualitativer Betroffenheitsdarstellung und abgestimmter Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen; besonders seien Mauereidechsen sicher auszuschließen bzw. bei Nachweis zu bewältigen sowie temporäre Amphibiengewässer bei Brachliegen zu verhindern; Gehölze sind vor Rodung auf Quartiere/Höhlen zu prüfen. Zum Bodenschutz sind trotz Stadtböden natürliche Bodenfunktionen (Hecken/Wiese) detailliert zu bewerten und konkrete Bodenschutzmaßnahmen darzustellen; Altlastenkataster ohne Einträge, aber nicht vollständig. Gewässerschutz ohne Bedenken (Versickerung/gedrosselte Einleitung); im Risikobereich Saaraltarm wird hochwasserangepasstes Bauen empfohlen.
- 2. Landesplanung:** Landesplanerische Ziele stehen Vorhaben aktuell nicht entgegen; FNP-Teiländerung ist nur genehmigungsfähig, wenn Ausgliederung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet positiv abgeschlossen ist.
- 3. BUND Saarland e.V.:** lehnt Vorhaben ab, da Standort im Landschaftsschutzgebiet liegt und Klima-, Natur- sowie Anwohnerschutz (inkl. Lärm/Abgase nahe Wohnbebauung und Klinik) erheblich beeinträchtigt werden würde; zudem würde Bedarfsanalyse und

Alternativstandortprüfung fehlen; Versiegelung und Baukörper würden Grüngürtel/Glakis, Naherholung und historisches Stadtbild deutlich schädigen

4. **Landesdenkmalamt:** Hinweis auf mögliche Bodendenkmale im Plangebiet, daher frühzeitige Beteiligung sowie ggf. Genehmigungen/Einvernehmen für alle Erd- und Bodeneingriffe erforderlich; vor Baubeginn sind bei Bedarf archäologische Sondierungen und ggf. Ausgrabungen (inkl. Dokumentation/Sicherung) durchzuführen; für das Parkhaus wird Variante 5 bevorzugt, da keine Auswirkungen auf Umgebungsdenkmale erwartet werden.
5. **NABU:** Weist auf Verlust innerstädtischer Natur durch Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet hin, der sich nicht allein durch Begrünungsmaßnahmen ausgleichen lasse; fordert Stadt Saarlouis auf, selbst geeignete Ersatzflächen festzulegen.
6. **Kreisstadt Saarlouis - Amt 66 - Tiefbauwesen und Vermessung: Erfordernis zur Erstellung** eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts mit Überprüfung der Auswirkungen der Erschließungsplanung; entsprechendes Konzept ist im Vorfeld vom Erschließungsträger zu erstellen und mit dem Abwasserwerk abzustimmen.
7. **Kreisstadt Saarlouis - Amt 69 - Amt für Freiflächen und Landschaftsplanung:** Spielraumentwicklungsplanung 2015 und das saarländische Spielplatzgesetz wurden bislang nicht berücksichtigt; Plangebiet ist als Spielplatz Kategorie 1 (Versorgung des direkten Wohnumfelds) eingestuft - die Planung würde eine bestehende Versorgungslücke im 400-m-Einzugsbereich weiter vergrößern; Spielplatzfunktion müsse daher als Schutzgut im B-Plan behandelt werden; ein rechtssicherer Ersatz-Spielplatz vor Ort oder im nahen Umfeld (z. B. ehem. Astra-Gelände/Grünfläche Landkreis) ist voraussichtlich erforderlich; städtische Baumschutzsatzung gilt für Plangebiet nicht (liegt außerhalb des Geltungsbereichs).
8. **20 Bürgerstellungnahmen (davon 2 mit beigefügter Unterschriftenliste),** u. a. zu den Themen:
 - Klimaschutz und Versiegelung
 - Der geplante Bau auf einer innerstädtischen Grünfläche widerspräche den Klimazielen der Stadt und verschärfe den städtischen Wärmeinseleffekt
 - Die Fläche „Im Glacis“ sei vielfach als „klimatisch bedeutsam“ beschrieben, teilweise mit Bezug auf die Stadtklimaanalyse Saarlouis 2020
 - Die geplante Versiegelung und Bebauung einer Fläche mit hoher „human-bioklimatischer Bedeutung“ würde als kontraproduktiv für Klimaanpassung gesehen
 - Natur- und Artenschutz
 - Es bestehen Befürchtungen bezüglich der Zerstörung von Lebensräumen seltener Tierarten (z. B. Fledermäuse, Vögel, Mauereidechse)
 - Der Eingriff in ein Landschaftsschutzgebiet wird kritisiert
 - Lärm- und Schadstoffbelastung
 - Sorge um erhöhte Emissionen durch Ein- und Ausfahrtsverkehr, Belüftungsanlagen und Fahrzeugbewegungen im Parkhaus
 - Kritisiert wird auch, dass das Lärmgutachten nicht ausreichend sei bzw. nicht alle Varianten vollständig berücksichtigt wurden
 - Beeinträchtigung der Wohnqualität
 - Bedenken hinsichtlich Verschattung, Lichteinbußen und Verlust von Erholungsflächen, insbesondere für Kinder, Senioren und Hundebesitzer
 - Verlust von Wohnwert, eingeschränkter Zugang zu Grünflächen und Spielmöglichkeiten
 - Baugrundrisiken
 - pot. Risiken durch Erschütterungen und Setzungen während der Bauarbeiten bei historischer Bausubstanz (u. a. Streifenfundamente aus den 1920er Jahren)
 - Städtebauliche Kritik
 - Das geplante Parkhaus wird als unpassend für das historische Stadtbild beschrieben (Vauban-Charakter, Ensembleschutz, Sichtachsen).

- Kritik an der Bebauung im Umfeld denkmalgeschützter Anlagen und der Festungsstruktur Saarlouis
- Alternative Standorte
 - Vielfach wird auf bereits versiegelte Flächen als Alternativen hingewiesen, z. B. Anne-Frank-Schule, Lisdorfer Straße, Blumen Marion, Gelände der Feuerwehr
 - Auch Tiefgaragenlösungen auf dem Klinikgelände werden vorgeschlagen

Die oben genannten Unterlagen können während des oben genannten Zeitraums zusätzlich im **Rathaus der Kreisstadt, Großer Markt 1, 66740 Saarlouis, im Flur des 2. OG, vor Zimmer Nr. 2.38**, während der folgenden Öffnungszeiten eingesehen werden.

Öffnungszeiten der Stadtverwaltung:

- Montag 08:00 - 16:30 Uhr
- Dienstag 08:00 - 16:30 Uhr
- Mittwoch 08:00 - 12:30 Uhr
- Donnerstag 08:00 - 17:00 Uhr
- Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

Auskünfte zur Planung werden in den Zimmern 2.37 und 2.39 erteilt. Eine telefonische Terminabsprache unter der Telefonnummer 06831/ 443-338 oder 06831/ 443-326 ist zweckmäßig.

Eine Übersicht, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsergebnisse ist ebenfalls im Internet veröffentlicht und liegt öffentlich aus. Bei Bedarf können die Unterlagen den Einwendern auch zugesandt werden. Hierfür eine E-Mail senden an: **bauleitplanung@saarlouis.de**

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes (<https://www.uvp-verbund.de/kartendienste>) elektronisch abrufbar.

Während der zuvor genannten Frist können von jedermann Stellungnahmen elektronisch per Mail an die E-Mail-Adresse **bauleitplanung@saarlouis.de**, bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Kommunen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Die Öffentlichkeit ist aufgerufen von ihrem Recht Gebrauch zu machen.

Informationen über die Verarbeitung personenbezogener Daten und über Ihre Rechte nach der Datenschutz-Grundverordnung sowie über Ihre Ansprechpartner für Fragen zum Datenschutz entnehmen Sie bitte den „Informationen zur Datenschutz-Grundverordnung“ der Kreisstadt Saarlouis. Diese Informationen erhalten Sie bei der Stadtverwaltung in für Sie geeigneter Form.

Saarlouis, den 18.12.2025

Der Oberbürgermeister der Kreisstadt Saarlouis

Marc Speicher