

Stadtbauamt  
Az.: 61-03-00/6  
Lie/Bo

Betr.: Bebauungsplan für das Baugebiet genannt "Oberhöllen" in Saarlouis-Roden, zwischen Mathiasstraße (Straße am Friedhof) und Schaumbergstraße bzw. östlicher Gewanngrenze der Gewanne ober Höllen und oben an Höllen und einer Linie 35 m parallel und südlich der Hochstraße

### B e g r ü n d u n g

Die Absicht der Stadt Saarlouis, dieses Gebiet für die Bebauung zu erschließen, wurde schon im Jahre 1963 aufgegriffen und konnte aus verschiedenen Gründen, die mit der Industrieansiedlung und der B 10 zusammenhängen, seinerzeit nicht verwirklicht werden. Inzwischen sind durch die fortschreitende Entwicklung diese früheren Hindernisse weggefallen und die Stadt hat erneut das Verfahren zur Festsetzung des Bebauungsplanes, dessen Aufstellung schon in der Sitzung des Stadtrates am 4. 12. 1963 beschlossen wurde, aufgenommen.

#### 1) Allgemeines und bauliche Nutzung

Der Bebauungsplan ist aus dem noch nicht rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt worden. Er soll auch die Grundlage bilden für eine Baulandumlegung oder sonstige Bodenordnungsmaßnahmen, die erforderlich werden, da die Stadt nicht alleiniger Eigentümer des Geländes ist.

Das umrissene Gebiet soll als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es ist in der Ausdehnung beschränkt durch den Friedhof und die Altbebauung in Saarlouis-Roden an der Schaumbergstraße. Auf der Südseite befindet sich ein stark abfallender Hang, der z.T. aufgeforstet ist und als Erholungsgebiet der Rodener Bevölkerung weiterhin zur Verfügung stehen soll. Von diesem Altbaugbiet an der Schaumbergstraße, ebenso wie vom Friedhof Roden, wird durch entsprechend breite aufzuforstende Geländestreifen das Neubaugebiet abgesetzt. Das eigentliche Baugebiet ist etwa 4 ha groß. Insgesamt können rd. 100 Wohneinheiten dort untergebracht werden.

In Anbetracht der Lage der Hochstraße am Rande des grünen Hanges, werden beiderseits dieser Straße nur eingeschossige Bauten mit Flachdach zugelassen. Während auf der Südseite der Hochstraße im Anschluß an die aufgeforstete Grünfläche eine lockere, offene Bebauung vorgesehen ist, sind auf der Nordseite der Hochstraße und quer zu dieser, von Wohnwegen erreichbar, in Atrium-Bauweise versetzte Reihenhäuser geplant, die in ihrer Grundrißform den Bedingungen des Oberbergamtes gerecht werden. Die übrigen Gebäude sind als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen, so daß etwa 350 und mehr Einwohner hier ihre neue Wohnstätte finden können.

In Anbetracht des relativ kleinen Neubaugebietes sind öffentliche Gebäude, insbesondere Schulen und sonstige Gemeinbedarfsflächen, nicht erforderlich.

Zur Deckung des täglichen Bedarfs dieser Bewohner sollen am

Ende der Stichstraße B, die aber von allen Teilen des Planungsgebietes gut erreichbar ist, drei Grundstücke vorgesehen werden, auf denen ausnahmsweise im Sinne des § 3, Abs. 3 BBauG, Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

## 2) Verkehrsflächen

Die Hochstraße ist eine schmale bestehende Straße, die gleichzeitig zum Friedhof führt. Sie wird entsprechend verbreitert. Darüber hinaus wird der Zugang zu den weiter nördlich liegenden Gebäuden von der Winterstraße aus durch eine Wohnstraße, von der eine weitere Stichstraße abzweigt, ermöglicht. Ein von den Straßen unabhängiges Fußwegenetz verbindet insbesondere die Gartenhofhäuser mit den öffentlichen Straßen und vermittelt für die gesamte Wohnfläche Anschlußmöglichkeiten an die Erholungsflächen auf der Südseite des Planungsgebietes. Die Wohnstraßen und Wohnwege werden in üblicher Form mit Schwarzdecke bzw. Plattenbürgersteigen befestigt.

Für den ruhenden Verkehr, insbesondere mit Rücksicht auf den Friedhof Saarlouis-Roden, sind an der Mathiasstraße (Straße am Friedhof) etwa 60 - 70 Einstellplätze vorgesehen. Desgleichen sind einige Omnibushaltestellen eingeplant.

Bei den in offener Bauweise erstellten Gebäuden besteht die Möglichkeit, eine Garage z.T. auch zwei Garagen zu errichten, die aus dem Bebauungsplan erkennbar sind. Für die Gartenhofhäuser und die Mietwohnungen in den oberen Geschossen der Häuser an den Straßen A und B sind Gemeinschaftsgaragen an drei verschiedenen Stellen des Planungsgebietes geplant, so daß je Wohneinheit etwa 1 Garage zur Verfügung gestellt werden kann. Darüber hinaus sind 14 öffentliche Einstellplätze, je zur Hälfte in der Hochstraße bzw. in der Straße A, beabsichtigt.

Die Bedürfnisse der dort einziehenden Bevölkerung können im übrigen in zufriedenstellender Weise in dem unmittelbar benachbarten Altbauteil von Roden befriedigt werden.

Das Gelände ist z.T. zur Zeit landwirtschaftlich genutzt, weist aber geringe Bodenwerte auf.

## 3) Entwässerung und Versorgung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Anschluß an das bestehende Kanalnetz des Stadtteiles Sls.-Roden.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist beabsichtigt.

Alle Straßen und Wohnwege erhalten eine neuzeitliche Straßenbeleuchtung.

## 4) Erschließungsaufwand *Kosten*

Die Stadt hat für die Erschließung und Versorgung ~~und~~ im Planungsgebiet beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen nachstehende Mittel im Laufe der nächsten Jahre bereitzustellen, wobei ein Teil der entstehenden Kosten durch Erschließungsbeiträge der Anlieger erstattet wird.

a) Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb von Verkehrsflächen bzw. Grünflächen	180.000,- DM
b) Versorgung mit Wasser	70.000,- DM
Gas	70.000,- DM
Strom	80.000,- DM
c) Entwässerung	150.000,- DM
d) Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen, d.h. der Straßen und Wohnwege + Grünflächen	244.000,- DM
e) Straßenbeleuchtung	37.800,- DM
Insgesamt	831.800,- DM

5) Sonstiges

Die Träger öffentlicher Belange wurden gehört. Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt. Gemäß Verfügung des Herrn Ministers für Öffentliche Arbeiten und Wohnungsbau vom 21. März 1967 (Az.: IV A - 5 - 330/67 Wu/Gü) stehen der beabsichtigten Erschließung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Den Wünschen des Oberbergamtes muß bei der Bebauung entsprochen werden. Die Baugenehmigungsbehörde ist dazu verständigt worden. Alles weitere ist aus dem Plan zu ersehen.

Saarlouis, den 19. Juni 1967

Der Bürgermeister  
der Stadt Saarlouis  
-Stadtamt 60-  
I.V.

  
Städt. Baurat