

B e g r ü n d u n g =====

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zu dem Bebauungsplan "Roden-Nord"
-Änderung Nr. 1- der Stadt Saarlouis im Stadtteil Roden

Vorbemerkungen

Die Änderung Nr. 1 des seit 23.02.1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes Roden Nord wurde in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Saarlouis am 22.05.1981 beschlossen.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte durch das Amt für Stadtplanung und Hochbau der Kreisstadt Saarlouis.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 5 BBauG am 02.06.1981 angeschrieben. Anregungen und Bedenken wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Anlaß der Änderung

Bei den Umlegungsverhandlungen stellte sich heraus, daß einer großen Zahl von Eigentümern mit einer Einwurfsfläche unter 500 m² keine Baustellen in angemessener Größe zur Verfügung standen.

Damit den Wünschen vieler Anlieger nach mehr (aber kleineren) Baustellen entsprochen werden konnte, mußte eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplanes Roden Nord eingeleitet werden.

Das Haupterschließungssystem wurde bis auf einige kleinere Verschiebungen und Ergänzungen nicht verändert. In der Hauptsache sind folgende Änderungen vorgesehen:

1. Im Bereich westlich der Straße A zwischen Oberhöllen und Friedhofserweiterung konnten durch Anordnung von Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücken 49 Baustellen mehr geschaffen werden (alt = 61, neu = 110). Alle Baustellen haben die Garage entweder im Haus oder auf dem Grundstück. Zusätzliche Stellplätze können auf den Baugrundstücken

neben den Einfahrten nachgewiesen werden. Der Garagenhof im allgemeinen Wohngebiet an der Straße A konnte dadurch entfallen. Der Garagenhof am Kinderspielplatz (Ecke Oberhöllen/Winterstr.) wurde mit entsprechender Verkleinerung in den Bogen der Straße C verlegt, um einerseits die Fläche für den Kinderspielplatz nicht weiter einzuengen und andererseits den Garagenhof eindeutig den Anliegern der Straße "C" zuzuordnen.

2. Bereich östlich der Straße A bis zur verlängerten Treppenstraße

Hier wurde der größte Teil der Einzelhausbaustellen an den Straßen E und G in Doppelhausbaustellen umgewandelt.

Die Gemeinbedarfsfläche Kirche am Ende der Straße F konnte aufgehoben werden, da das bischöfliche Generalvikariat laut Schreiben vom 03.012.1980 an einem Kirchen-Neubau in diesem Bereich nicht mehr interessiert ist. Auf der freigewordenen Fläche sind nun 4 Doppelhaus- und 6 Einzelhausbaustellen (bis II Vollgeschoss) vorgesehen.

Südlich der Straße H konnten durch Neuordnungen der Grundstücke und Wegfall der privaten Grünflächen an der Treppenstraße 3 Baustellen zusätzlich geschaffen werden. Insgesamt sind im Bereich östlich der Straße A bis zur Treppenstraße durch die Umplanung 31 Baustellen mehr ausgewiesen (alt = 40, neu = 71).

3. Östlich der Treppenstraße (Straßen J und K) wurde ebenfalls ein Teil der Baustellen neu angeordnet. Ein großer Teil von Einzelbaustellen wurde in Doppelhausbaustellen umgewandelt. Gewinn an Baustellen = 14 (alt = 18, neu = 32).

4. In dem zur Änderung anstehenden Bebauungsplan war vorgesehen, das gesamte anfallende Regenwasser des Baugebietes Roden-Nord in den Ellbach zu leiten. Hierzu sollte der Regenwasserkanal über das private Grundstück Spurk in der Saarwellinger Straße, Parzelle Nr. 644/3, geführt werden.

Um die Kanalführung über das Anwesen Spurk Parz. Nr. 644/3 durchsetzen zu können, wurde die Parzelle 644/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Roden-Nord" Änd.Nr. 1 einbezogen. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten Dritter ist im Plan eingetragen.

Während der Offenlegung des Bebauungsplanes "Roden Nord" Änderung Nr. 1 wurde von den Eheleuten Spurk vorsorglich Einspruch erhoben gegen die Führung eines Kanals - gleich welcher Art - über ihr Grundstück, Parzelle Nr. 644/3.

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 27.05.1983 beschlossen, den vorsorglichen Einspruch der Eheleute Spurk nicht zu berücksichtigen.

Die Trassenführung des vorgenannten Regenwasserkanals stellt die einzige wirtschaftlich vertretbare Möglichkeit zum Anschluß des Gebietes Roden Nord an den Vorfluter Ellbach dar. Die Führung über die Treppenstraße oder Winterstraße würde unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen, bedingt durch bedeutende Mehrlängen des Kanals sowie Aufbruch und Neubau bereits ausgebauter Straßen. Dieser außerordentlich hohe Aufwand rechtfertigt die Inanspruchnahme des Grundstücks Spurk für die Trassenführung des Regenwasserkanals.

Lage des Plangebietes

Das v. g. Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Nördlich des Planbereiches liegen die B 10 (zukünftige A 8) und das Industrie-^{bzw.} Gewerbegebiet Saarlouis-Roden (Röderberg). Im Süden grenzen die geplanten Bauflächen an die vorhandene Bebauung von Saarlouis-Roden.

Geltungsbereich

Das Gebiet für den Bebauungsplan "Roden-Nord" Änd. Nr. 1 liegt zwischen zukünftiger A 8 und der vorhandenen Bebauung Oberhöllen - Winterstraße - Rodenhübel - Treppenstraße und Keltenstraße sowie zwischen dem Friedhof Roden und Saarwellinger Straße - Henry-Ford-Straße.

Der südlich der zukünftigen A 8 liegende Teil des Bebauungsplanes "Industriegebiet Saarlouis-Roden" wird mit den entsprechenden Nutzungsänderungen in den Bebauungsplan "Roden-Nord" Änd. Nr. 1 übernommen. In der Begründung des Bebauungsplanes Industriegebiet Saarlouis-Roden ist unter der Ziffer 3 (Gebiete südlich der B 10) folgendes gesagt:

"Die Gebiete südlich der B 10 werden im westlichen Planteil am Nordrand von Roden zunächst als landwirtschaftliche Gebiete gemäß ihrer derzeitigen Nutzung belassen. Eine Bebauung wird späteren besonderen Plänen überlassen."

Die betroffene Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes Industriegebiet Saarlouis-Roden wird in diesem Teilstück aufgehoben. Die neue Grenze des Geltungsbereiches für das Industriegebiet Saarlouis-Roden ist die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Roden-Nord (entlang der zukünftigen A 8 und der Henry-Ford-Straße).

Der Geltungsbereich erfaßt auch einen Teil des Bebauungsplanes "Treppenstraße" (Parzelle Nr. 500/57, 500/88, 475/5, 474/7).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Treppenstraße werden im wesentlichen in den Bebauungsplan Roden-Nord übernommen. Es bleibt bei der bisherigen Nutzung als reines Wohngebiet.

Die entsprechende Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes "Treppenstraße" wird in diesem Teil aufgehoben. Die neue Grenze verläuft in diesem Bereich entlang der Parzellengrenze zwischen den Parzellen 500/56 und 500/57 sowie der nördlichen Straßengrenzungsline der Straße Rodenhübel und norwestlichen Grenze der Treppenstraße (Anlage 1).

Auch der Bebauungsplan "Oberhöllen" ist von dem Bebauungsplan Roden-Nord betroffen. Im Anschluß an den vorhandenen Garagenhof auf der Nordseite der Straße Oberhöllen sind 7 Stellplätze ausgebaut, für die, wie sich gezeigt hat, kein Bedarf besteht. Die Stellplatzfläche selbst macht jedoch eine Erschließung der nördlich anschließenden Fläche unmöglich. Daher muß der öffentliche Parkplatz aufgehoben und die Flächen selbst den Wohnbaugrundstücken zugeordnet werden.

Für die hierdurch wegfallenden 7 Stellplätze wird östl. der verlängerten Winterstraße im Anschluß an die vorhandene Bebauung Ersatz geschaffen. Der betroffene Teil des Bebauungsplanes Oberhöllen wird mit den entsprechenden Änderungen ebenfalls in den Planbereich Roden-Nord übernommen. Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Oberhöllen wird in diesem Teil aufgehoben und durch eine neue Grenze entlang der Südgrenze der Straße Oberhöllen ersetzt (Anlage 2).

Bodenordnung

Die vorhandene starke Aufsplitterung des Bodens in zum Teil kleine Parzellen macht eine neue Bodenordnung erforderlich. Der Bebauungsplan soll für die bodenordnerischen Maßnahmen wie Umlageung, Grenzregelung und Enteignung die Grundlage bilden.

Besondere Gegebenheiten

Im Zuge der Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Minister für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen, vom Staatl. Institut für Hygiene und vom Gesundheitsamt Saarlouis eine Überprüfung des Lärmschutzes des Bebauungsplanes empfohlen. Das Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Bauwesen - Abteilung Landesplanung - teilte mit Schreiben vom 23.07.1975 dazu folgendes mit:

"Es wird begrüßt, daß das größtenteils brachliegende Gelände einer geordneten und sinnvollen Nutzung zugeführt werden soll. Bezüglich des Abstandes zwischen Wohngebiet und künftiger A 8 ist zu überprüfen, zweckmäßigerweise durch ein Gutachten des TÜV, ob die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen ausreichend sind. Nötigenfalls sind weitere Maßnahmen, z.B. Erdwälle, vorzusehen."

Mit Schreiben vom 04.08.1975 wurde der TÜV Saarland in der vorgenannten Angelegenheit angeschrieben und am 16.09.1975 der entsprechende Auftrag erteilt.

Die Ergebnisse sowie die hierzu ausgearbeiteten Nachträge vom 22.06.1976 bzw. 19.10.1977 wurden bei der Planbearbeitung berücksichtigt (Aufschüttung von Lärmschutzdämmen, Höhe 5,60 m, entlang der B 10 (zukünftige A 8) sowie Errichtung einer Lärmschutzwand im Bereich der Auffahrt von der B 51 auf die zukünftige A 8). Die im Bebauungsplanbereich liegenden Lärmschutzdämme sind im Plan dargestellt. Ein zusätzlicher Lärmschutz wird erreicht durch die Anordnung weiterer Lärmschutzdämme innerhalb der waldartigen Schutzpflanzung entlang der Südseite der Haupterschließungsstraße A sowie östl. des Wohnweges B 4.

Für den Bereich der Straßen I, K, G, H (Gewann Langenberg) sind wegen verschiedener Aufschüttungen und Abgrabungen bauliche Vorkehrungen bezüglich der Gründung erforderlich. Entsprechende Bodenuntersuchungen werden empfohlen.

Verkehrerschließung

Die Hauptverkehrerschließung erfolgt über die verlängerte Winterstraße bis zur Henry-Ford-Straße und die Treppenstraße. Die einzelnen Wohnbereiche werden durch Stichstraßen erschlossen. Hierdurch können einzelne Baugruppen abschnittsweise verwirklicht werden. Für den ruhenden Verkehr sind am Ende der Winterstraße und am Ende der Matthiasstraße Parkflächen sowie im Bereich der Sportanlage Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Die im Plan dargestellten, von West nach Ost verlaufenden Fußwege ermöglichen einen fußläufigen Anschluß an das Naherholungsgebiet Ellbachtal.

Die Straße A soll als Wohnsammelstraße zur Verbesserung des Wohnumfeldes einen alleeartigen Charakter erhalten.

Gleiches gilt auch für die verlängerte Treppenstraße, soweit öffentliche Grünflächen vorhanden sind.

Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes berücksichtigt die erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken mit Einzelhaus-, Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauung.

Der überwiegende Teil der Wohnbauflächen ist reines Wohngebiet. Im Bereich der Winterstraße wurde ein allgemeines Wohngebiet angeordnet. Hierdurch ist eine vielseitigere Nutzung der entsprechenden Baugrundstücke möglich (z. B. Gaststätten, Läden). An der Henry-Ford-Straße im Bogen der Straße A ist ein Mischgebiet, in welchem sich auch das THW-Gelände befindet, angeordnet. Die restliche Fläche ist zur Ansiedlung oder Umsetzung örtlich bedeutsamer Handwerksbetriebe vorgesehen.

Für den Wohnbereich ist eine Bebauung vorgesehen, die es ermöglicht, daß fast jeder Eigentümer die Garage am oder im Hause errichten kann. Die topographischen Verhältnisse wurden soweit wie möglich bei der Bearbeitung dieses Planentwurfes berücksichtigt. Die Baubereiche sind weitgehend von Grünanlagen umgeben, so daß den künftigen Bewohnern dieses Gebietes ein ruhiges Wohnen ermöglicht wird. Die Grundstücke sind so orientiert, daß bei der späteren Planung der Gebäude die Wohnräume nach Süden bzw. Südwesten ohne Schwierigkeiten angeordnet werden können.

In den Bereichen der Straßen E; G; J; H und K wird ein Teil der Grünflächen den entsprechenden Grundstücken als privates Grün zugeordnet. Damit soll erreicht werden, daß ein Teil der Grünstreifen (Schutzstreifen) von den direkten Anliegern zur Erholung und Freizeitgestaltung genutzt werden kann.

Da mit diesem Entwurf eine möglichst freizügige Gestaltung angeboten werden soll, wurde bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes soweit wie möglich auf die Festlegung von Baulinien verzichtet.

An den Straßen C; E; G und I ist eine wahlweise bis zu zweigeschossige Doppel- bzw. Einzelhausbebauung ausgewiesen. Nördlich der Straße B sowie zwischen der Straße C und B sind Reihenhäuser (bis II Vollgeschosse) vorgesehen, die durch befahrbare Wohnwege (Durchmischung des Fußgängerverkehrs mit dem Anliegerverkehr) erschlossen sind. Die Garagen hierzu sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf dem Grundstück angeordnet.

Um eine zusätzliche Versorgung mit Garagen und Stellplätzen sicherzustellen, sind in der Straße B Reihengaragen und Stellplätze, an der Straße C ein Garagenhof, vorgesehen, weitere nicht überdachte Stellplätze können neben den Einfahrten auf den Grundstücken erstellt werden. Das Stellplatzverhältnis auf die Baugrundstücke bezogen ist 1 : 1,7.

Im gesamten Planbereich sind Satteldächer von 33° vorgesehen. Abweichend davon können auch gruppenweise einheitlich andere Dachformen und andere Dachneigungen angeordnet werden (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Die zwischen der B 10 (zukünftige A 8) und den geplanten Bauflächen ausgewiesene Grünfläche soll wie folgt genutzt werden:

Im Nordwesten ist die Erweiterungsfläche des Friedhofes Roden dargestellt. Weiter in Richtung Osten ist eine Fläche mit einer Nutzung für Spiel, Freizeit und Erholung angeordnet. Hier lassen sich Bolzplatz und sonstige Anlagen verwirklichen. Die daran anschließende Fläche bis zum Mischgebiet (THW-Gelände ist für den Bau eines Sportplatzes mit Laufbahn und zugehörigen Nebenanlagen und eines kleineren Sportfeldes sowie einiger Tennisplätze einschl. Tennishalle vorgesehen.

Zur ausreichenden Versorgung des geplanten und vorhandenen Gebietes Roden-Nord mit Kinderspielplätzen dienen der Kinderspielplatz zwischen der Straße C und der Winterstraße mit 2.000 qm sowie ein Kinderspielplatz südöstlich der Treppenstraße in Höhe der Straße H mit 4.500 qm.

Wegen der Lärmbelästigung von der zukünftigen A 8 und der im Norden liegenden Industrie ist entlang der B 10 (zukünftige A 8) sowie südlich der Haupteerschließungsstraße A ein 50 m

breiter Grünstreifen mit Lärmschutzdamm und Schutzpflanzung angelegt. Hierbei wurden die bereits erwähnten Anregungen der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt.

Innerhalb des Grünstreifens entlang der zukünftigen A 8 und der Henry-Ford-Straße sind die lt. Lärmschutzgutachten des TÜV Saarland erforderlichen 360 m + 350 m langen Dämme (Höhe 5,60 m) sowie entlang der Auffahrt von der B 51 auf die zukünftige A 8 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,50 m und einer Länge von 300 m angeordnet, die beidseitig zu begrünen ist (nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Städtebauliche Kennwerte

Durch die Umplanung wurden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 94 Baustellen mehr geschaffen (alt = 119, neu = 213).

42	Baustellen für freistehende Einzelhäuser	(bis II Vollgesch.)
90	Baustellen für Doppelhäuser	(bis II Vollgesch.)
81	Baustellen für Reihenhäuser	(bis II Vollgesch.)

Die Flächenanteile des gesamten Gebietes:

Wohnbauflächen	10,57 9,60 ha
Mischgebiet	1,74 ha
Verkehrsflächen	3,37 ha
Gemeindebedarfsfläche	0,97 ha
Grünflächen und waldartige Schutzpflanzung	23,52 ha
insgesamt:	<u>39,20 ha</u> =====

Entwässerung und Versorgung

Für die Wasserversorgung wird das gesamte Gebiet an das vorhandene Ortsnetz Roden angeschlossen.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Der verhältnismäßig geringe Anteil an Schmutzwasser kann noch vom vorhandenen Netz aufgenommen werden. Das Regenwasser aus dem gesamten Gebiet soll über eine Sammelleitung zum Ellbach geführt werden. Es ist vorgesehen, diese Sammelleitung vom Wendeplatz der Straße C in östlicher Richtung über die Winterstraße und Treppenstraße bis zu einem Knickpunkt zwischen Bunker und der Bebauung südlich der Straße K und von hier über die Saarwellinger Straße zum Ellbach zu führen. Eine Ableitung der anfallenden Regenwassermenge über die Winter- und Treppenstraße zum Kanal Heiligenstraße würde eine komplette Neukanalisierung dieser Straße erfordern.

Überschlägige Kosten für städtebauliche Maßnahmen

1. Erwerb der Verk.fl. bzw. Grünflächen	1.465.000,-- DM
2. Kosten der Bodenordnungsmaßnahmen	85.000,-- DM
3. Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche)	1.948.000,-- DM
4. Herstellung der Grünanlagen	365.000,-- DM
5. Kosten für die Entwässerung	1.500.000,-- DM
6. Versorgung GAS, WASSER, STROM	670.000,-- DM
7. Straßenbeleuchtung	300.000,-- DM
	<hr/>
	6.333.000,-- DM
	=====

Sonstiges

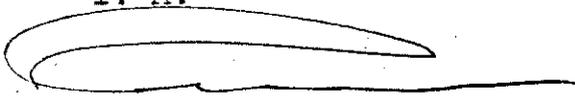
Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt. Das Planvorhaben steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

nicht entgegen. Alles weitere ist aus dem Plan zu ersehen.

Saarlouis, den 10. Mai 1983

Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Saarlouis
- Amt für Stadtplanung und Hochbau-

I. A.



(Keller)
Baumeister