

## B E G R Ü N D U N G

Zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes "Auf der Dellt", der Änderungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

### I. Anlaß der Änderung

Der Bebauungsplan "Auf der Dellt" wurde am 22.07.1976 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Die von der Regierung am 02.06.1978 erteilte Genehmigung des Bebauungsplanes wurde nicht veröffentlicht. Damit hat der Bebauungsplan bis heute keine Rechtskraft.

Während der eingeleiteten Umlegungsverhandlungen wurden von zahlreichen Widerspruchsführern die Absicht geäußert, daß sie einer Umlegung auf der Grundlage des von der Regierung genehmigten Bebauungsplanes nicht zustimmen könnten.

Der Umlegungsausschuß empfahl daher aufgrund der Widerstände während der Umlegungsverhandlungen, den Bebauungsplan zu ändern.

Der Änderungsbeschluß durch den Stadtrat erfolgte am 09.02.79. Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes - Änderung Nr. 1 - erfolgte durch das Amt für Bauwesen der Kreisstadt Saarlouis.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 2 Abs. 5 BBauG am 09. März 1979 angeschrieben. Die Bürgeranhörung erfolgte am 24.04.1979 in der Mehrzweckhalle Picard.

### II. Vorgesehene Änderungen

Bei der vorgesehenen Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes "Auf der Dellt" handelt es sich um folgende Änderungen:

1. Die neuen Grundstücksgrenzen der Altbaugrundstücke hinter der Dorfstraße wurden um ca. 25 m in Richtung Norden verschoben. Eine rückwärtige Zuwegung (Breite 3,60 m) ist vorgesehen. Eine Bebauung ist an diesem Weg nicht möglich. Dafür ist südlich der 3,6 m breiten Zuwegung ein ca. 30 m breiter privater Grünstreifen ausgewiesen.

2. Dem Wunsch der Anlieger, anstelle der Hochhäuser freistehende Einzelhäuser und Reihenhäuser vorzusehen, wurde entsprochen. Das Amt für Bauwesen hat für die freiwerdenden Hochhausflächen einen Bebauungsvorschlag ausgearbeitet, bei dem nur 1- bis 2-geschossige Einzel- und Reihenhäuser vorgesehen sind. Es wurde besonderer Wert auf eine begegnungsfreundliche Hofbildung der verschiedenen Hausgruppen gelegt. Jedes Anwesen hat in diesem Bereich die Garage im Haus oder auf dem Grundstück. Die Einmündungen der Stichstraßen in die Haupterschließungsstraße A verringern sich hier von 5 auf 3.

Zufahrten von der Straße A zu den anliegenden Grundstücken wurden in jedem Fall vermieden.

Die an der Einmündung der Querspange in die Straße A auftretenden Lärmbelastigungen auf die südlich gelegene Hausgruppe wird durch den hier ausgewiesenen 2 m hohen bepflanzten Erdwall abgemindert.

3. Teile der mittleren Grünzone wurden zugunsten von Wohnbauflächen (Einzel- und Reihenhäuser) aufgegeben. Die beiden Kinderspielplätze und der Bolzplatz bleiben erhalten. Die Reduzierung der öffentlichen Grünflächen kann nur als Kompromiß zugunsten von mehr Baustellen angesehen werden (270 Baustellen ohne Reduzierung der Grünflächen, 303 Baustellen mit Reduzierung der Grünflächen).

Dieser Kompromiß erscheint vertretbar, da dem Wohnbereich in einer zumutbaren Gehwegentfernung von max. 10 Minuten der große Naherholungsbereich Taffings-tal zugeordnet ist.

4. Innerhalb des 40 m breiten Grünstreifens entlang der B 405 sind wirksame Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen (Lärmschutzdamm und Lärmschutzpflanzung).

Ein Teil des Grünstreifens (etwa 10 bis 12 m) ist den anliegenden Grundstücken als privates Grün zuzuordnen. Dies gilt auch - soweit möglich - für die Anlieger an den übrigen Grünflächen des Bebauungsplanes.

5. Das Grundstück Linsler, Dorfstraße 76, wurde so zugeschnitten, daß dem Hof einerseits noch eine ausreichende Wirtschaftsfläche verbleibt (Gesamttiefe 65 bis 70 m) und andererseits die Anordnung eines allgemeinen Wohngebietes (nördlich) im Anschluß daran als Bindeglied zwischen der Altbebauung und dem Neubaugebiet möglich ist.
6. Die Erschließung des rückwärtigen Gebietes (Picarder Gärten) erfolgt nicht mehr direkt von der Dorfstraße her, sondern über die beiden Stichstraßen C und G von den Straßen A und F aus. Die Möglichkeit einer Kanalführung zur Dorfstraße hin ist durch die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zur Dorfstraße von der Straße G aus gegeben. Durch diese Umplanung kann das Wohnhaus Julien bestehen bleiben.
7. Das geplante Wohnhausgrundstück im Bereich der Anwesen Nagel, Sacksteder und Zadow (Haus-Nr. Dorfstraße 30, 32 und 34) wurde aus dem Plan herausgenommen. Dadurch bleiben die drei Grundstücke im rückwärtigen Bereich unangestastet.
8. Der Fußweg südlich der vorgesehenen Fläche für Gemeinbedarf ist um 25 m nach Norden verschoben worden. Hierdurch verringert sich die Fläche für Gemeinbedarf um etwa 1/3 (Restfläche rd. 3.600 qm).
9. Beim Gartengrundstück Kunzler, Flur 13, Parzelle Nr. 233/56, konnte die Nutzungsgrenze so verlegt werden, daß das Anwesen seine bisherige Größe und Nutzung behält.
10. Für den Bereich westlich der Querspange zwischen der Straße A und dem 40 m breiten Grünstreifen entlang der B 269 wird eine Bebauung mit 1- oder 2-geschossigen Häusern vorgeschlagen. Auch bei diesem Vorschlag ist es möglich, daß jedes Grundstück die Garage am oder im Hause hat.

Der Wettbewerbsentwurf sah an dieser Stelle eine anders gruppierte 2-geschossige Reihenhausbauung vor. Die Garagen und Stellplätze waren innerhalb eines zentralen Platzes zwischen den Häusern im Erschließungsbereich angeordnet. Außerdem können bei der neuen Lösung 56 Häuser - anstatt 41 - erstellt werden.

11. Der bei der Bürgeranhörung geäußerte Wunsch des Herrn Urnau, Dorfstraße 66, die zu nahe an seinem Wohnhaus vorbeiführende Straße A (1,5 m) etwa um 3 m nach Westen zu verschieben, wurde im Plan berücksichtigt. Diese Verschiebung hat zur Folge, daß die in diesem Bereich liegenden Flächen westlich der Straße A entsprechend verringert werden.
12. Die Anregung des Herrn Gehl, daß die nördlich der Straße H schräg verlaufenden Baugrundstücke für Einzelhäuser (Plan Speer) rechtwinklig zur Straße H angeordnet werden sollten, wurde ebenfalls in den Plan übernommen. Dadurch konnte eine Baustelle zusätzlich geschaffen werden.
13. Während der Bürgeranhörung wurde von Anliegern der landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich der Wasserschutzzone der Wunsch geäußert, diesen Bereich auf Bebaubarkeit zu untersuchen. Da dieser Bereich in der Nähe eines Wassergewinnungsgebietes liegt, wurden die Stadtwerke sowie das Landesamt für Umweltschutz - Naturschutz und Wasserwirtschaft - mit einem entsprechenden Bebauungsvorschlag am 07.05.1979 mit der Bitte um Stellungnahme angeschrieben.  
  
Die Stadtwerke sowie das Landesamt für Umweltschutz haben dann bei einer telefonischen Anfrage mit gleichem Inhalt wie folgt Stellung genommen: "Der im genehmigten Plan als Wasserschutzgebiet ausgewiesene Teil der landwirtschaftlich genutzten Fläche muß zum Schutze des Grundwassers auch weiterhin als Wasserschutzgebiet erhalten werden. Dagegen bestehen gegen eine Bebauung der landwirtschaftlich genutzten Restflächen keine Bedenken."

In dem vorliegenden Plan ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Stellungnahme ein entsprechender Bebauungsvorschlag eingetragen.

14. Während der fortgesetzten Umlegungsverhandlungen hatten sich die Anlieger im Bereich zwischen den Wendekreisen der geplanten Straßen C und G bereit erklärt, daß ihre zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauflächen umgewandelt werden (s. Plan).
15. Am Ende der Straße B wurde eine Einzelhausbaustelle (Plan Speer) in zwei Doppelhausbaustellen umgewandelt.
16. Zwischen Sportplatz und Kinderspielplatz wurden anstatt zwei Doppelhausbaustellen zwei Einzelhausbaustellen angeordnet.
17. Entsprechend dem Wunsch eines Anliegers wurde die ihm zugeteilte Einzelhausbaustelle (1450 qm) südwestlich des allgemeinen Wohngebietes in zwei Einzelhausgrundstücke umgewandelt.
18. Von Herrn Dr. Eckert wurde bei einer telefonischen Anfrage vorgeschlagen, im rückwärtigen Bereich der Reihenhauseilen Fußwege anzuordnen. Diese Anregung kann nicht befürwortet werden, da dies eine doppelte Erschließung und damit erhöhte Kosten bedeuten würde.

Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes bleiben bis auf kleinere Ergänzungen unverändert. Die nordwestlich der Kirche am Ende der Straße H vorgesehenen 24 Reihenhäuser (Entwurf Speer) - am Hang gestaffelt - sind die einzigen Baustellen, die ihre Garage nicht am Hause haben (größte Entfernung zum Garagenhof etwa 80 m). Hierbei muß darauf hingewiesen werden, daß diese geplanten Anwesen den Bedarf an kleinsten Baustellen sicherstellen sollen.

### III. Städtebauliche Konzeption

In dem von der Regierung genehmigten Bebauungsplan waren außer den Einfamilienhäusern (Anzahl 200, 1- und 2-geschossig) auch 3 mehrgeschossige Hausgruppen mit je sieben 3- bis 6-geschossigen Baukörpern vorgesehen.

Die Änderung sieht im gesamten Planbereich nur 1- bis 2-geschossige Einzel- und Reihenhäuser vor (Anzahl 303). Bei der Neuplanung wurde besonderer Wert darauf gelegt, daß die verschiedenen Wohnbereiche als begegnungsfreundliche Wohngruppen mit der Garage am oder im Haus gestaltet wurden.

Zur Anordnung von Läden, Gaststätten und Büroflächen ist in der Nähe des zentralen Anschlußpunktes (Straße A in die Dorfstraße Picard) ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Hier ist auch eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen (östlich der Straße A), die eine vielseitige öffentliche Nutzung zuläßt (z.B. Kindergarten).

Die Art der baulichen Nutzung im Bereich der vorhandenen Bebauung in der Dorfstraße Picard bleibt Dorfgebiet.

### IV. Bodenordnerische Maßnahmen

Als bodenordnende Maßnahmen ist die Umlegung nach §§ 45 bis 79 BBauG vorzusehen. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für Umlegung, Grenzregelung und Enteignung bilden.

### V. Erschließung

Die Haupterschließung - Anbindung an die Dorfstraße Picard und an die B 405 - bleibt unverändert. Die Erschließung der neu geplanten Wohngruppen erfolgt über Wohnwege mit einem Querschnitt nach RAST-E - Wohnwege befahrbar - (Minimalforderung) mit einer befestigten Fahrbahnbreite von 4,5 m und jeweils 0,5 m freizuhaltenden Seitenstreifen nach dem Prinzip der Nutzungsüberlagerung (verkehrsberuhigte Zone).

Die Anordnung befahrbarer Wohnwege dieser Konstruktion setzt voraus, daß auf den Baugrundstücken Stellplätze in ausreichender Zahl ausgewiesen werden, damit vermieden wird, daß

Kraftfahrzeuge in den Wohnwegen abgestellt werden. Die Anfahrbarkeit der Garagen und Stellplätze auf den Grundstücken muß gewährleistet sein, d. h. Überstreichungs- und Rangierflächen müssen freigehalten und ausreichend befestigt werden. Die Stellplätze sind so auszubilden, daß die Tiefe der befestigten Fläche mindestens 11,0 m beträgt. Befahrbare Wohnwege dieser Art können weder von Müll- noch von Reinigungsfahrzeugen befahren werden, da keine Wendemöglichkeiten für solche Fahrzeuge vorgesehen sind. Sie müssen daher wie reine Wohnwege für den Fußgängerverkehr von den Anliegern gereinigt werden. Für die Müllgefäße sind Standorte und Zugänge an den durch Müllfahrzeuge befahrenen Straßen auszuweisen. Die Wohnstraßen haben eine Breite von 6,10 m Fahrbahn plus zweimal 1,5 m Bürgersteig.

Die Entwässerung des Planbereiches ist wie folgt vorgesehen:

1. In der Senke zwischen Anschluß Wohn-Sammelstraße/B 405 und Straße B ist eine Sammelleitung zur Grünfläche "In der kleinen Wies" und über den dortigen Gehweg zum Anschluß Regenbogen/Dorfstraße zu führen.
2. Vom Wohnweg C 2 (Straße C) muß eine Stichleitung diagonal durch den ausgewiesenen Kinderspielplatz zur Straße F geführt werden.

## VI. Städtebauliche Kennwerte

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes ist reines Wohngebiet (WR).

Ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist zwischen der Straße A und der Straße C nördlich des Anwesens Linsler (Dorfstraße 76) angeordnet.

Die Bereiche der vorhandenen Bebauung an der Dorfstraße sind als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.

Flächenanteile

Öffentliche Grünfläche	5,7 ha	=	12,7 %
Private Grünfläche	1,1 ha	=	2,5 %
Verkehrsflächen	8,5 ha	=	18,9 %
Gemeinbedarfsfläche	0,36 ha	=	0,8 %
Wasserschutzgebiet	1,07 ha	=	2,4 %
<u>Fläche für Bebauung</u>	<u>28,3 ha</u>	=	<u>62,6 %</u>
Gesamtfläche =	rd. 45,0 ha	=	100 %

Durch die Änderung können etwa 303 Baustellen im gesamten Bereich angeordnet werden.

Anzahl der Wohnheiten = rd. 360 WoE

Anzahl der Einwohner = rd. 1.100

Der Entwurf Speer sah etwa 600 Wohneinheiten vor (einschl. Kleinstwohnungen in den Hochhäusern).

VII. Überschlägige Kosten für städtebauliche Maßnahmen

1. Erwerb der Verkehrsflächen bzw. Grünflächen	1.900.000,-- DM
2. Kosten der Bodenordnungsmaßnahmen	180.000,-- DM
3. Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen)	4.900.000,-- DM
4. Herstellung der Grünanlagen plus Schutzflächen	1.160.000,-- DM
5. Kosten für die Entwässerung	2.900.000,-- DM
6. Versorgung Gas, Wasser, Strom	1.700.000,-- DM
7. Beleuchtung	<u>700.000,-- DM</u>
Gesamt	13.440.000,-- DM

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über die Erschließungsbeiträge, die Versorgungsgebühren und über den freien Kapitalmarkt.

VIII. Sonstiges

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Dellt -  
Änderung Nr. 1" wurde besonders darauf geachtet, daß die öffent-  
lichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander  
gerecht abgewägt wurden.

Saarlouis, den 12. Dezember 1979

Der Oberbürgermeister  
der  
Kreisstadt Saarlouis  
- Amt für Bauwesen/  
Stadtplanung -  
I. A.

  
(Mutsch)  
Baudirektor

Der Stadtrat der Kreisstadt Saarlouis hat am 09.05.1980 beschlossen:

1. die überbaubaren Flächen von 3 Anwesen zu vergrößern,
2. die rückwärtige Fläche des Anwesens Dorfstraße 136 durch eine private Zuwegung mit der Straße J zu verbinden,
3. die überbaubaren Flächen zwischen der Dorfstraße 40 und 50 neu zu ordnen, um bessere Voraussetzungen für eine Umlegung zu erreichen.

Damit wird den im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Wünschen teilweise Rechnung getragen.

Saarlouis, den 12.05.1980

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

I.A.



(Motsch)  
Baudirektor