

Betr.: Bebauungsplan (Satzung) für das Gebiet "Kribet" in
Saarlouis-Neuforweiler, Flur 4 und Lisdorf, Flur 11

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Im Rahmen der Expansion der Groupe Maison Familiale in Cambrai/Frankreich, wurde der deutschen Gesellschaft dieser Firmengruppe, der GEFA-Familienheim-Wohnungsunternehmen (GEFA) Saarbrücken, von der Stadt Saarlouis ein Grundstück am Ortsrand von Neuforweiler zu baulichen Zwecken zur Verfügung gestellt.

Dem Beispiel der Muttergesellschaft folgend, beabsichtigt die GEFA, dieses Gebiet mit Eigenheimen zu bebauen. Den Grundsatzbeschuß über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den vorgenannten Planbereich hat der Stadtrat schon in seiner Sitzung am 17. 5. 1971 gefaßt. Der Bebauungsplan soll die Grundlage bilden für eine freiwillige oder dem Gesetz entsprechende Baulandumlegung oder sonstige Bodenordnungsmaßnahmen - falls notwendig Grenzregelungen, evtl. Enteignungen - die etwa erforderlich werden können, soweit die Stadt nicht alleiniger Eigentümer des Geländes ist.

2. Lage des Gebietes, Rechtsgrundlage des Planes

Das Baugebiet liegt nördlich von Neuforweiler und südlich der Gemarkung Picard (in Neuforweiler Flur 4 und Lisdorf Flur 11) an der St.-Avolder-Straße. Es ist etwa 8 ha groß.

Der Plan stimmt mit den Beschlüssen des Stadtrates zur Gestaltung des Flächennutzungsplanes überein. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch nicht rechtsverbindlich, so daß bei der Aufstellung dieses Planes von § 8 (2) des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden muß. Zwingende Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes sind in der Tatsache zu sehen, daß sich eine immer stärker werdende Nachfrage nach Eigenheimen in dem betroffenen Gebiet deutlich abzeichnet.

3. Grünflächen, Kinderspielplatz

Die Grünflächen, die im Bebauungsplan ausgewiesen sind, werden den künftigen Eigentümern der Wohnhäuser zugeschlagen. Die Bepflanzung wird ihnen anhand von Verträgen vorgeschrieben, hierunter fällt nicht die öffentliche Grünfläche östlich des allgemeinen Wohngebietes und westlich der LIO 167.

Der Kinderspielplatz ist in der Weise angelegt worden, daß er auch für anschließende Wohngebiete, deren Bebauung später vorgenommen wird, zentral angelegt ist. Er ist über die vorhandenen Wege leicht zu erreichen.

4. Nutzung

Das umrissene Gebiet soll als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Ein kleines allgemeines Wohngebiet für einige Läden zur Befriedigung des Nahbedarfs ist im südöstlichen Bereich vorgesehen. Insgesamt werden in dem neuen Planbereich 143 neue Grundstücke für die GEFA und 18 Grundstücke für die Stadt gebildet. Der Plan weist Grundstücke in der Größenordnung von ca. 176 qm bis 860 qm aus. Auf diesen 161 Grundstücken könnten etwa 180 Wohneinheiten untergebracht werden, das sind Wohnungen für insgesamt 630 Einwohner.

Die Bruttowohndichte, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich ergibt 66 Einwohner/ha.

Die Nettowohndichte, bezogen auf Nettobauland ergibt 95 Einwohner/ha.

5. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planung sieht eine Sammelstraße vor, die von der überörtlichen Straße (LIO 167), der St.-Avolder-Straße ausgeht, und von der aus sämtliche Anliegerstraßen des Baugebietes abzweigen. Entsprechend der Bebauung liegt jedes Grundstück an einer öffentlichen Straße. Neben den Flächen für den fließenden Verkehr sind im genannten Wohngebiet auch Einstellflächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind im Verhältnis 1,1:1 (1,1 Ste je WE) vorgesehen. Weitere Stellplätze können neben den Einfahrten auf den Baugrundstücken zusätzlich angelegt werden.

6. Bebauung

Es ist der Bau von zwei Bautypen vorgesehen: "CAMERICA" Typ V und Typ VI. Die Häuser sind zweigeschossige Fertighäuser, die sowohl als Einzelhäuser als auch als Reihenhäuser gebaut werden. Hierzu ist zu bemerken, daß die Möglichkeit besteht, zwei benachbarte Häuser vom Typ V in Häuser vom Typ VI umzuwandeln, ebenso gemäß Plan in Typ VII.

Für jedes Grundstück ist eine Garage vorgesehen, wobei es sich z.T. um Kellergaragen handelt. In der Regel sind jedoch die Garagen an der Seite des Hauses (Typ V) oder im Haus mit eingebaut (Typ VI) vorgesehen.

Für die im Plan nicht nummerierten Grundstücke im südlichen Bereich des Gebietes sind die vorerwähnten Fertighäuser nicht vorgesehen.

7. Entwässerung und Versorgung

Die Erschließung des Gebietes soll hinsichtlich der Entwässerung im Trennsystem erfolgen: Das Regenwasser wird in den benachbarten Mühlenbach geleitet, während das Schmutzwasser der öffentlichen Kläranlage zufließt.

Das Gebiet wird im übrigen an die Wasserversorgung angeschlossen und mit Strom versorgt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, daß nur saubere Energiearten zur Verwendung gelangen.

8. Erschließungsaufwand

Für die Erschließung und Versorgung des Planungsgebietes sind von der GEFA nachstehende Mittel bereitzustellen, wobei ein Teil der entstehenden Kosten durch Erschließungsbeiträge der Anlieger zu decken sind:

8.1	Erwerb und Freilegung der Verkehrsflächen bzw. Grünflächen, Bodenordnungsmaßnahmen	100.000,- DM
8.2	Erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen und zwar:	
	<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	
	Straßen und Wohnwege und Anlagen für den ruhenden Verkehr	610.000,- DM
	<u>Entwässerung des Gebietes</u>	
	Schmutzwasser, Regenwasser	350.000,- DM
8.3	Versorgung mit Wasser	100.000,- DM
	Strom	80.000,- DM
	Gas	250.000,- DM
	Straßenbeleucht.	30.000,- DM
	<u>insgesamt:</u>	<u>1.520.000,- DM</u>
		=====

9. Sonstiges

Soziale, kulturelle und religiöse Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner können, da es sich um ein kleines Baugebiet handelt, im Stadtgebiet befriedigt werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden zu § 2 (5) BBauG gehört. Anregungen sind berücksichtigt worden. Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt. Alle weiteren Einzelheiten sind aus dem Plan zu ersehen.

Saarlouis, den 22. Juni 1972

Der Bürgermeister
der Kreisstadt Saarlouis
- Stadtplanung -

JA Mours
(Mours)
Stadtoberbaurat