

Stadt Saarlouis

Bebauungsplan Ellbachtal - Erholungsgebiet

A. Begründung nach § 9 Abs. 6 BBauG

Allgemeines:

Die Stadt Saarlouis plant, das im Bebauungsplan festgelegte Plan-
gebiet "Ellbachtal" innerhalb der nächsten Jahre schrittweise zu
einem Erholungsgebiet auszubauen.

Das unter Landschaftsschutz stehende Gebiet eignet sich aufgrund
des Landschaftsangebotes, der Größe und der Zuordnung zu der
bebauten Umgebung hervorragend als Naherholungsgebiet und wertet
insbesondere die benachbarten Wohngebiete auf. Darüber hinaus
wird durch die Verlängerung des Erholungsgebietes entlang des
Ellbaches bis zur Lindenstraße der zentrale Bereich von Saarlouis-
Roden mit dem Erholungsgebiet verknüpft und damit auch eine
günstigere Verbindung der Wohngebiete erreicht.

Bodenordnende Maßnahmen:

Die Stadt Saarlouis übernimmt nach Bedarf diejenigen Grundstücke
des Bebauungsplangebietes, welche noch nicht in ihrem Besitz sind
und für die Erschließung der Einzelmaßnahmen des Bebauungsplanes
benötigt werden.

Gleichzeitig bildet der Bebauungsplan die Grundlage für die boden-
ordnerischen Maßnahmen, wie Grenzregelung, Umlegung und Enteignung.

Ausführung des Bebauungsplanes

Um ein frühzeitiges Benutzen des Gesamtgebietes zu erreichen, soll
in sukzessivem Ausbau zunächst die Grundausrüstung hergestellt
werden. Durch den weiteren Ausbau werden dann die notwendigen Qua-
litätsverbesserungen der gesamten Naherholungsanlagen erreicht.

Begründung zu den einzelnen Naherholungseinrichtungen

1. Äußeres Erschließungssystem

Das Erschließungssystem erlaubt eine gute Erreichbarkeit des Erholungsgebietes ohne eingreifende Störungen für die Erholungsfunktion. Die verlängerte Saarwellinger Straße kann nördlich des geplanten Hotels aufgehoben werden und dient nur noch der Anlieferung des städtischen Stützpunktes und dem Fußgänger- und Fahrradverkehr.

2. Hauptwegesystem

Längswege entlang den Bächen und Querwege bilden das Hauptwegenetz. Kleine Wanderwege führen über die Hügel und verbinden die Kuppen, Aussichtspunkte und Schutzhütten mit dem Hauptwegesystem. Die Verknüpfung des Plangebietes mit der Umgebung wird durch vorhandene bzw. geplante Wege erreicht.

3. Gewässer

Der Ellbach ist ein wesentliches Leit- und Gestaltungselement des Erholungsgebietes; der Stauweiher erhöht den Erlebniswert und kleine teichartige Ausweitungen bieten die Möglichkeit der Regeneration des Wassers.

4. Kinderspielplätze

Die vorgesehenen Spielplätze haben unterschiedliche Funktionen für Kinder verschiedenen Alters, Kleinkinder-, Bolz-, Abenteuerspielplätze und der im Bereich des alten Schwimmbades ausgewiesene Spielplatz mit Wasserspiel ergeben ein vielfältiges Angebot.

5. Wald- und Grünflächen

Der geschlossene Baumbestand ist im wesentlichen ausreichend und bedarf nur kleinerer Ergänzungen; nur entlang

dem Hauptwegesystem sollen neue Baumalleen den Leitcharakter der Wege verdeutlichen.

6. Campingplatz

Campingplätze greifen in die Landschaft ein; aus diesem Grunde sind sie in zwei terrassenförmig gestalteten Mulden dem übrigen Tal entzogen.

6. a) Tennissportanlagen

Die Tennissportanlagen liegen am Schnittpunkt der drei Hauptzufahrten zum Erholungsgebiet und somit an dem hier vorgesehenen großen Parkplatz. Die Einzelanlagen sollen in Terrassen geordnet der Geländeform eingepaßt werden.

7. Hotel- und Gaststättenbereich

Ein über das ganze Jahr funktionierendes Hotel bzw. eine Gaststätte bedarf eines dauernden Kundenstammes, der durch die Lokalisierung zu verschiedenen Erholungseinrichtungen in unmittelbarer Umgebung gewährleistet werden kann.

Der Standort wurde deshalb in Nähe des Stauweiher und des Campingplatzes bzw. der Tennissportanlagen gewählt. Die künftige bauliche Gestaltung sollte der umgebenden Landschaft Rechnung tragen. Die Überbauung der Saarwellingener Straße erfolgt aus städtebaulichen Gründen.

8. Aussichtstürme und -punkte

Ein System von Aussichtspunkten und -türmen erlaubt Ausichten in das Saartal und dient der Orientierung innerhalb des Ellbachtals.

Planungsrechtliche Festlegungen:

1. Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 h BBauG

Das an den Stauweiher angrenzende Baugebiet ist für einen Hotel- und Gaststättenbetrieb bestimmt.

2. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG

Das im Bereich der Schillesmühle ausgewiesene Baugebiet ist zur Zeit wohnlich genutzt und soll als städtischer Stützpunkt für die Versorgung des Erholungsgebietes bestimmt werden.

3. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG

Zu den Grünflächen im Bereich des Campingplatzes sind die Bauflächen für die betriebsgebundenen Anlagen des Campingplatzes bestimmt. Weiterhin sind auf den im Plan festgelegten Standorten Aussichtstürme und Schutzhütten zulässig.

3. a) Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG

Zu den Grünflächen im Bereich der Tennissportanlagen ist die Baufläche für eine Tennishalle mit Clubheim und Nebenräumen bestimmt. Weiterhin sind auf den im Plan festgelegten Standorten Aussichtstürme und Schutzhütten zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG

Die im Plan dargestellten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet (Saarferngasleitung, Hauptwasserleitung, Fernsprechleitungen).

Städtebauliche Werte

Gesamtfläche:	93,66 ha = 100 %
Öffentliche Grünflächen:	43,64 ha = 46,6 %
Waldflächen:	29,73 ha = 31,7 %
Wasserflächen (Weiher):	7,27 ha = 7,8 %
Allgemeine Wohngebiete:	4,81 ha = 5,1 %
Bauliche Anlagen für Naherholung:	1,21 ha = 1,3 %
Straßenverkehrsflächen einschl. Parkplätzen:	3,62 ha = 3,9 %
Verkehrsflächen (Hauptwege):	3,38 ha = 3,6 %
Sondergebiet für Naherholung:	88,85 ha = 94,9 %

Überschlägige Kostenermittlung

Für den Ausbau des Erholungsgebietes, ausgenommen Hotelbau/
Gaststätte und ggf. Tennishalle, sind veranschlagt:

	<u>mit Campingplatz</u>	<u>mit Tennisplätzen</u>
Gewässer	2.844.000,-- DM	2.844.000,-- DM
Wegesystem	3.411.000,-- DM	3.411.000,-- DM
Grünflächen	573.000,-- DM	573.000,-- DM
Campingplatz	3.700.000,-- DM	
Tennisplätze		1.055.000,-- DM
Kinderspielplätze	976.000,-- DM	976.000,-- DM
Hotel-Gaststätten (nur Erschließung)	35.000,-- DM	35.000,-- DM
Aussichtstürme	108.000,-- DM	108.000,-- DM
Forst u. Bepflanzung	34.000,-- DM	34.000,-- DM
	<hr/>	<hr/>
	11.681.000,-- DM	9.036.000,-- DM
Tangierende Maßnahmen	707.000,-- DM	707.000,-- DM
Bodenordnungsmaßnahmen und Grunderwerb	3.206.000,-- DM	3.206.000,-- DM
	<hr/>	<hr/>
	15.594.000,-- DM	12.949.000,-- DM
	=====	=====

Die Träger öffentlicher Belange wurden an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

Der Plan ist mit der Nachbargemeinde Saarwellingen gem. § 2 (4) BBauG abgestimmt.

Dieses Naherholungsgebiet steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Alles weitere ist aus dem Plan ersichtlich.

Der Stadtrat hat am 17.12.1976 beschlossen, das geplante Campingplatzsystem durch Tennissport-Anlagen zu ersetzen.

Es sind deshalb zu streichen:

Seite 3, Abs. 6 Campingplatz,

Seite 4, Abs. 3 Grünflächen - Campingplatz,

Seite 6, Spalte "mit Campingplatz".

Saarlouis, den 20.12.1976
.....

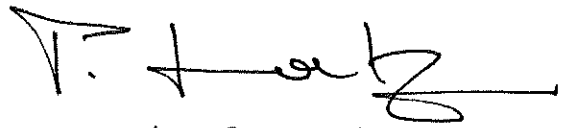
Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Saarlouis

- Amt für Bauwesen -

LA

(Motsch)
Stadtbaudirektor

Landschaftsarchitekt - P l a n e r


(Prof. Latz)

Der Stadtrat hat am 20.7.1977 beschlossen, daß der Hauptschließungsweg zwischen der Margaretenstraße und der Mühlenstraße dicht am Bachbett vorbeigeführt wird. Damit wird den im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu dieser Wegstrecke vorgebrachten Bedenken teilweise Rechnung getragen.

Saarlouis, den 10.8.1977

Der Oberbürgermeister
der Kreisstadt Saarlouis
- Amt für Bauwesen -

UA,


(Motsch)
Baudirektor