

### B e g r ü n d u n g

Schon seit einigen Jahren haben Stadtrat und Verwaltung Bemühungen aufgenommen, im Gebiet von Lisdorf-Holzmühle ein neues Baugebiet zu erschließen. Noch im Jahre 1962 scheiterten diese Anstrengungen an den Bedenken der Wasserwirtschaftsbehörden, die eine Besiedlung dieser Flächen ablehnten, weil eine ordnungsgemäße Entwässerung nicht gegeben war.

Nachdem nunmehr aber der E-Sammaler II hergestellt ist, kann die Planung fortgeführt werden.

- 1.) Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt worden. Er soll die Grundlage bilden für eine Baulandumlegung oder etwa erforderliche Grenzregelung. In notwendigen Fällen soll die Möglichkeit vorbehalten bleiben, auf dem Wege über eine Entwignung die Ziele des Planes zu verwirklichen.

Der erste Planentwurf wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 28. 4. 1967 beschlossen. Gegen diesen ersten Planentwurf sind bei der nach § 2 (6) BBauG vorgeschriebenen öffentl. Auslegung in der Zeit vom 16. 5. bis 16. 6. 1967 Anregungen und Bedenken in erheblicher Zahl vorgebracht worden. Diese Bedenken betreffen in der Hauptsache weniger den Plan an sich, als die darin ausgewiesene bauliche Nutzung landwirtschaftlicher Grundstücke. Die landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken ist in dem Gemüseanbaugebiet Lisdorf-Holzmühle offenbar so ergiebig, daß die Eigentümer auch eine durch Bebauungsplan, Umlegung und Erschließung zu erwartende Wertsteigerung ihres Landes nicht als Vorteil ansehen. In vielen Fällen kann die Stadt natürlich diesen Auffassungen nicht entsprechen, weil sonst jede bauliche Entwicklung der Gemeinde nach dieser Richtung hin zum Erliegen kommen würde. In diesem Falle gab es aber eine Möglichkeit, den Bedenken in gewissem Umfange Rechnung zu tragen.

Die Verwaltung hat daher einen zweiten Planentwurf ausgearbeitet, wobei gleichzeitig versucht wurde, in Verhandlungen mit den Eigentümern, die Absichten der Stadt mit deren Wünschen zu koordinieren.

Für diesen Plan wird erneut das Verfahren nach § 2 (6) BBauG eingeleitet und abgewickelt.

Der zweite Plan sieht neben dem bestehenden Dorfgebiet (Gemischte Bauflächen) die Ausweisung eines reinen Wohngebietes und eines allgemeinen Wohngebietes an der Nahtstelle zwischen dem alten und neuen Baugebiet, in einer Gesamtgröße von netto 7,3 ha für insgesamt rd. 600 bis 700 Einwohner vor. Geplant ist in beiden Wohngebieten die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern, von Doppelhäusern und Reihenhäusern, im wesentlichen in offener Bauweise. Bei einer Reihenhäusergruppe ist, der Ausnutzung des Bauplatzes wegen, geschlossene Bauweise vorgesehen. In Anbetracht der Beschränkungen durch den Bergbau sind nur 1 und 2 Vollgeschosse zugelassen.

Läden und Verkaufsstellen für die Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung können im allgemeinen Wohngebiet, an der Nahtstelle zwischen dem alten und neuen Teil von Holzmühle eingerichtet werden. Das neue Baugebiet Holzmühle wird nach dem Flächennutzungsplan der Stadt später nach Süden (den Berg hinauf) erweitert. Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. eine Fläche für die Errichtung einer Volksschule) werden im späteren Erweiterungsgebiet ausgewiesen, da sie auch erst mit dem zweiten späteren Teil von Holzmühle notwendig werden.

Dies gilt auch für Gemeinschaftseinrichtungen sozialer, kultureller, religiöser oder sonstiger Art. Derartige Bedürfnisse der kommenden Bevölkerung werden in Lisdorf oder im späteren zweiten Teil befriedigt werden können. Im Augenblick ist das Gelände noch z.T. landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenwerte liegen zwischen 16 und 36 (Sand und anlehmiger Sand).

- 2.) Die vorgesehene Erschließung nimmt auf die Hanglage des Geländes Rücksicht.

Von einer Wohnsammelstraße (A) aus, die zunächst noch Anschluß an den alten Ortseingang suchen muß, vermitteln mehrere Wohnstraßen als Stichstraßen den Zugang zu den Grundstücken. Da die alte "Holzmühler Straße" als Verbindungsstraße zum Stadtteil Sls.-Lisdorf, besonders wegen der Enge im Gebiet Alt-Holzmühle selbst, nicht geeignet ist, wird eine neue Straße vorgesehen, die über die B 406 planfrei hinwegführt und das neue Planungsgebiet mit Lisdorf und der Innenstadt verbindet. Überführungsbauwerk und Straße bis zum Anschluß an die alte Holzmühler Straße dürften Sache des Bundes sein.

Diese Straße tangiert die Nahtstelle zwischen Holzmühle "alt und neu" und weist einen kleinen Platz mit Omnibushaltestelle und öffentlichen Parkflächen aus, der als solcher verbindende Funktionen zwischen den beiden Baugebieten ausüben kann. Eine neuzeitliche Straßenbeleuchtung wird eingerichtet.

Die Entwässerung ist nach dem Trennsystem vorgesehen. Die günstige Lage des neuen Stadtteiles zum Mühlenbach - unterhalb des Wassergewinnungsgebietes B, das zum Wasserwerk Picard gehört - gestattet an mehreren Stellen die Einleitung der Niederschlagswässer in diesen Bach. Regenwasserkanäle sind nur in den Sammelstraßen zu verlegen, während die Stichstraßen mit gutem Gefälle die oberirdische Abführung des Regenwassers soweit wie möglich über die Straßenrinnen gewährleisten. Dagegen erhalten alle Straßen einen Schmutzwasserkanal, so daß alle Grundstücke restlos angeschlossen werden können. Diese Abwässer werden über den Sammler II der zentralen städtischen Kläranlage zugeführt.

Selbstverständlich soll bei diesem Ausbau auch der alte Stadtteil Holzmühle mit entwässert werden. Da einige Häuser tiefer liegen als der Sammler, ist u.U. eine Hebung der Schmutzwässer dieser wenigen Häuser am tiefsten Punkt von Holzmühle erforderlich.

- 3.) Das Gebiet wird mit Wasser und Strom versorgt. Allerdings wäre evtl. bis zur Fertigstellung des geplanten neuen Hochbehälters in der Gemarkung Beaumrais (Höhe 247 - Todtenkopf) eine Druckerhöhungsanlage für Wasser erforderlich. Dieser Hochbehälter ist im Bau und wird im Anfang des kommenden Jahres voraussichtlich in Betrieb genommen.

- 4.) Gegen die B 406 soll die erste Hang-Straße (B) eine Wind- und Lärmschutzbepflanzung erhalten.

Um den schlechten optischen Eindruck eines "Überkletterns" des kahlen Höhenrückens in der Mitte des neuen Baugebietes durch Baukörper zu vermeiden, wird entlang der Wohnsammelstraße A eine Rahmenbepflanzung vorgesehen, die bei entsprechender Höhe den oberen Abschluß für die Bebauung bildet.

Das Sandgrubengebiet ist relativ wertlos, evtl. später für Luftschutzzwecke zu gebrauchen, kann aber wohl ohne weiteres nicht bebaut werden. Es soll daher der Kopf des Berges oberhalb der Straße E ebenfalls aufgeforstet werden.

5.) Die Tragfähigkeit des Bodens ist als gut zu bezeichnen. Der Grundwasserstand ist auf dem Berg nicht hoch. In der Talzone des Mühlenbaches ist in geringerer Tiefe mit Grundwasser zu rechnen.

Fragen des Landschaftsschutzes werden innerhalb des Geltungsbereiches nicht berührt, Interessen der Nachbargemeinden nicht angeschnitten.

6.) Die Herstellung der öffentlichen Versorgungs- und Erschließungsanlagen ist Sache der Stadt Saarlouis. Von den dafür aufgewendeten Kosten wird ein Teil durch die Erschließungsbeiträge der Bewohner erstattet werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches hat die Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten für bauliche Maßnahmen aufzubringen:

a) Bodenordnung einschl. Vermessungskosten	DM	80.000,-
b) Grunderwerb für öffentl. Grün- und Verkehrsflächen, 2,4 ha (à 10,- DM)	DM	240.000,-
Rahmengrün im Sandgrubengebiet 1,5 ha	DM	150.000,-
c) Versorgung mit Wasser	DM	110.000,-
mit Strom	DM	170.000,-
d) Entwässerung (ohne Vorflut)	DM	680.000,-
e) Ausbau der öffentl. Verkehrsflächen für den fließenden und ruhenden Verkehr	DM	750.000,-
f) Straßenbeleuchtung	DM	50.000,-
g) Anpflanzungen	DM	70.000,-
		<hr/>
	DM	2.300.000,-

Im übrigen wird auf die in den Bebauungsplan eingetragenen und aufgenommenen Festsetzungen verwiesen.

Saarlouis, den 14. Dez. 1967  
Der Bürgermeister  
der Kreisstadt Saarlouis  
Stadtamt 60

*H. Köster*  
Städt. Baurat