

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BBauG zu dem Bebauungsplan "St. Avolder Straße" - Bereich zwischen St. Avolder Straße und den Flurstücken nordwestlich des Deutschen Weges sowie zwischen Blumenfeld und einer Linie 70 m südwestlich der Memelstraße.

Vorbemerkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates der Kreisstadt Saarlouis am 16.06.1978 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 20.02.1979 angeschrieben.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG wurde am 17.11.1981 durchgeführt.

Die Offenlegung gemäß § 2a (6) des Planentwurfes mit Begründung erfolgte vom 08.08.1983 bis einschließlich 15.09.1983. Der Bebauungsplan wurde am 17. Nov. 1983 als Satzung gemäß § 10 BBauG beschlossen.

Gründe der Planaufstellung

Für den Ausbau der Memel-, Neuhof-, Danziger Straße und Deutscher Weg ist ein umfangreicher Grunderwerb erforderlich. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für diesen Grunderwerb bilden. Bei dieser Gelegenheit würde auch die Bebaubarkeit eines Teiles der rückwärtigen Teilflächen zwischen Neuhofstraße, Blumenfeld und St. Avolder Straße untersucht. In den übrigen Bereichen des Plangebietes wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Gebäude eine städtebauliche Neuordnung vorgenommen.

Die beiden vorhandenen Bebauungspläne "Danziger Straße" und "Deutscher Weg" werden durch diesen Bebauungsplan ersetzt.

Lage des Plangebietes

Der Planbereich umfaßt in der Hauptsache die bereits vorhandene Bebauung in einem Teil der St. Avolder Straße, der Memelstraße, Deutscher Weg, Neuhofstraße und Danziger Straße sowie den noch nicht bebauten rückwärtigen Bereich zwischen Blumenfeld, Neuhofstraße und St. Avolder Straße.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt beschrieben:

Nordwestliche Grenze der Flurstücke nordwestlich des Deutschen Weges bis einschließlich Flurstück Nr. 33/2, nordwestliche Grenzen der Parzellen 141/1, 142/1, 143/4, 143/5, 143/6, 143/7, 143/8, 143/9, 143/10, 143/16, abknickend entlang der nordöstlichen Grenze der Parzelle 143/16, südöstliche Grenzen der Parzellen 154/39, 154/38, 154/37, 154/36, 185/13, 185/14, 185/12, nordöstliche Grenze der Parzelle 185/11, südöstliche Grenze der Wegeparzelle 154/33, nordöstliche Grenze der Parzelle 164/1 bis zur St. Avolder Straße, nordöstliche Straßenbegrenzungslinie der St. Avolder Straße. Südwestliche Grenzen der Parzellen 499/24o und 239/1 sowie nordwestliche Grenzen der Parzellen 241/9 und 241/10, südwestlich entlang der Memelstraße in einem Abstand von ca. 70,0 m bis zur nordwestlichen Grenze der Parzelle 204, über die Memelstraße entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze der Parzelle 64/10.

Städtebauliche Konzeption

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes beinhaltet die bereits vorhandene Bebauung in der St. Avolder Straße, der Memelstraße, des Deutschen Weges und der Neuhofstraße.

Hier wurden die Baugrenzen so gelegt, daß die vorhandenen Baulücken ohne Umlegung (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstände) bebaut werden können.

Auf der vorhandenen Freifläche zwischen Neuhofstraße und Blumenfeld sind überbaubare Flächen ausgewiesen, die mit ca. 13 zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut werden können. Die Garagen sind bei diesen Reihenhäusern innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet. Hier ist auch ein Kinderspielplatz von ca. 1.300 qm vorgesehen mit direkter fußläufiger Verbindung zur Neuhofstraße. Die verkehrsmäßige Erschließung dieses Bereiches erfolgt von der verlängerten Danziger Straße aus über einen Stichweg auf Bürgersteigniveau (verkehrsberuhigt).

Im Bereich zwischen der verlängerten Danziger Straße und St. Avolder Straße sind die Baugrenzen ebenfalls so angeordnet, daß eine Bebauung ohne Umlegung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Abstände möglich ist.

Die rückwärtigen Grundstücksteile zwischen Blumenfeld und St. Avolder Straße sind als privates Grün mit spezieller Zweckwidmung (Hausgärten) ausgewiesen.

Erschließung

Der überwiegende Teil des Planbereiches ist bereits voll erschlossen.

Lediglich der rückwärtige Teil zwischen Neuhofstraße, Blumenfeld und St. Avolder Straße wird durch die verlängerte Danziger Straße (Stichweg mit Wendekreis) neu erschlossen; die Entwässerung erfolgt hier über den vorhandenen Kanal südöstlich des Blumenfeldes in die St. Avolder Straße.

Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten Dritter ist im Plan auf der Parzelle 644/184 eingetragen. Eine Entwässerung über die Neuhofstraße ist wegen der Höhenlage des hier vorhandenen Kanals nicht möglich.

Eine weitere Erschließungsfläche ist als Zuwegung zum geplanten Wohngebiet nordwestlich des Deutschen Weges auf der Parzelle 44/5 vom Deutschen Weg aus vorgesehen. An dieser Stelle ist auch eine Haltebucht für die Schulbusse (Don-Bosco-Schule) geplant.

Wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind in der Memelstraße (insbesondere wegen des noch zu erwartenden Verkehrsaufkommens) Parkstreifen angeordnet; diese wurden durch Solitärbepflanzung aufgelockert. Auch in der Neuhofstraße, zwischen Kindergarten und der Einmündung in die St. Avolder Straße, sind Parkspuren mit Solitärbepflanzung vorgesehen. Diese Parkspuren dienen in erster Linie der Versorgung mit Stellplätzen im Bereich des Kindergartens.

Städtebauliche Nutzung und Flächengrößen

WA (allgemeines Wohngebiet):

Beide Seiten der Danziger Straße und des Deutschen Weges sowie linke Seite der Neuhofstraße und linke Seite der Memelstraße

WR (reines Wohngebiet):

Rückwärtiger Bereich zwischen Neuhofstraße, Blumenfeld und St. Avolder Straße

MD (Dorfgebiet):

St. Avolder Straße

Öffentliche Grünfläche:

ca. 1.300 qm

Private Grünfläche:

ca. 7.700 qm

Verkehrsfläche (neu):

5.500 qm

Wohnbaufläche (neu)

10.500 qm

Gemeinbedarfsfläche Kindergarten:

1.400 qm

Kosten für die Erschließung

Die überschlägig ermittelten Kosten der erstmaligen Erschließung im rückwärtigen Bereich Neuhofstraße-Blumenfeld belaufen sich auf rd. 400.000,00 DM.

Sonstiges

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für bodenordnerische Maßnahmen dienen, die insbesondere im Zusammenhang mit dem Ausbau des Deutschen Weges sowie der Memel-, Neuhof- und Danziger Straße erforderlich werden.

Das Anwesen Haus Nr. 78 - Ecke Neuhofstraße - St. Avolder Straße wurde aus Gründen eines ordnungsgemäßen Straßenausbaues im Einmündungsbereich der Neuhofstraße in die St. Avolder Straße abgebrochen.

Auch die Milchsammelstelle an der Ecke Neuhofstraße/Danziger Straße kann aus Gründen der Verkehrssicherheit an dieser Stelle nicht mehr verbleiben.

Die in den vorhandenen Bebauungsplänen "Deutscher Weg" und "Danziger Straße" als Bauflucht angeordneten Baulinien werden in Baugrenzen umgewandelt. Dadurch können bei der verhältnismäßig großen Bautiefe (25 - 32 m) die Stellungen der Baukörper entsprechend individueller Wünsche variiert werden.

Im Bereich der Danziger Straße wird die im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4 und die Anzahl der Geschosse von I auf bis II Vollgeschosse erhöht. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird entsprechend bei I Vollgeschoss auf 0,5, bei II Vollgeschossen auf 0,8 angehoben.

Hierdurch wird die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke verbessert.

Während der Offenlegung wurden von 19 Anliegern Anregungen und Bedenken vorgebracht. Im wesentlichen handelt es sich um 11 Einsprüche gegen die Parkstreifen in der Memelstraße, 2 Einsprüche gegen die Schulbus-Haltestelle im Deutschen Weg, 2 Einsprüche gegen eine Erschließung im rückwärtigen Bereich zwischen Neuhofstraße, St. Avolder Straße und Blumenfeld, 2 Einsprüche gegen den Wendekreis am Ende der verlängerten Danziger Straße sowie einen Einspruch gegen die Fußwegverbindung zwischen Kinderspielplatz und Neuhofstraße.

Der Einspruch gegen ein Teilstück des Parkstreifens südwestlich der Memelstraße (Anwesen Parz. Nr. 239/1) wurde berücksichtigt. Der Parkstreifen wurde entsprechend verkürzt.

Ansonsten blieb der Offenlegungsplan unverändert.

Saarlouis, den 18. November 1983

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

I.A.



(Motsch)
Baudirektor