

Betr.: Bebauungsplan für den südlichen Ortsrand von Saarlouis-Beaumarais zwischen Felsberger Strasse und dem Höhenrand, etwa 200 m ostwärts der Sportplatzstrasse

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der derzeitige südliche Ortsrand von Saarlouis-Beaumarais ist das Ergebnis einiger Teilplanungen, die insgesamt unvollständig erscheinen. Aus diesem Grunde war die planerische Aufgabe, diesen Ortsrand neu zu gestalten, an den Wettbewerb für das Baugebiet Picard "Auf der Dellt" angeschlossen worden.

Durch die noch nicht abgeschlossene Planung der Stadt in Beaumarais im Gebiet "Auf der Heed", die neue Wohnstadt Beaumarais zu erstellen, konnten manche dort wohnenden Baulustigen ihr Vorhaben in diesem Bereich noch nicht verwirklichen. Aus diesem Grunde soll den Interessenten die Möglichkeit gegeben werden am Südrand von Beaumarais zu bauen.

Beide v. g. Gründe haben zur Ausarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes geführt, der nunmehr, nachdem der Stadtrat mit einer kleineren Anzahl von Bauplätzen nicht einverstanden war, in diesem neuen Umfange verwirklicht werden soll. Den Grundsatzbeschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Planbereich hat der Stadtrat schon in seiner Sitzung am 3. 10. 1969 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 Gebiet am Südrand des Stadtteiles Beaumarais (in Flur 10) weist verschiedene Waldbestände unterschiedlicher Grösse auf. Die dazwischenliegenden Flächen eignen sich sehr gut für eine lockere Bebauung, die von den Waldstücken z. T. gewissermassen eingerahmt wird. Das Baugebiet ist etwa 8,5 ha gross.

Die Vorflut für die Entwässerung dieses Gebietes ist vorhanden. Grössere Flächen könnten nicht mehr übernommen werden, ohne neue Sammler zu bauen, womit die Beschränkung auf den Umfang dieses Planbereiches verständlich wird.

Der Plan stimmt mit den Beschlüssen des Stadtrates zur Gestaltung des Flächennutzungsplanes überein. Die dazu für Teilflächen notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist zwar noch nicht rechtsverbindlich, deshalb muß bei der Aufstellung dieses Planes von § 8 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes Gebrauch gemacht werden. Zwingende Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes sind in der Notwendigkeit zu sehen, den Interessenten, die auf dem Gebiet "Auf der Heed" in Beaumarais wegen der geplanten neuen Wohnstadt noch nicht bauen können, den Hausbau hier zu ermöglichen, was in Anbetracht steigender Baupreise keinen Aufschub duldet.

3. Grün- und Waldflächen, Sportanlagen, Kinderspielplätze

Die dortigen Waldflächen stehen unter Landschaftsschutz, sie sollen in vollem Umfange erhalten bleiben. Als besonderes Naturdenkmal sind sechs Linden anzusehen, die durch die gezielte Führung einer Straße besonders in das Blickfeld gebracht werden sollen. Die Waldflächen werden von der Gemeinde angekauft, damit sie auch bleibender Bestandteil dieses Gebietes werden können. An der Sportplatzstraße ist der dort bestehende Sportplatz zunächst erhalten geblieben. Sollte sich später durch eine Neuanlage an anderer Stelle der Platz erübrigen, so kann er einem anderen Verwendungszweck zugeführt werden. In dem Gehölz zwischen Sportplatz und dem neuen Ast der Straße "Am Eisenstein" wird zunächst ein Kinderspielgelände vorgesehen.

4. Nutzung

Das umrissene Gebiet soll im wesentlichen als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. In Anlehnung an das den Sportplatz umgebende Waldstück ist auf dessen Westseite ein kleineres, allgemeines Wohngebiet für einige Läden zur Befriedigung des Nahbedarfs vorgesehen.

Das Gelände fällt höhenmäßig nach Nordwesten ab. Insgesamt sollen dort etwa rd. 105 neue Grundstücke gebildet werden mit unterschiedlichen Größen, das kleinste Grundstück dürfte etwa 250 qm groß werden. Auf diesen 105 Grundstücken werden etwa 150 Wohneinheiten erstellt werden können, also Wohnungen für rd. 550 Einwohner (Belegungsdichte 3,65 Ew/WoE).

5. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planung sieht eine Sammelstraße (A) als Stichstraße, ausgehend von der Felsberger Straße vor. Die Sportplatzstraße wird ebenfalls Sammelstraße und zu diesem Zweck verbreitert. Sie soll eine Verbindung zu dem späteren Baugebiet zwischen Picard und Beaumarais bilden. Die Straße A kann später an die vom Stadtrat beschlossene, aber örtlich noch nicht festliegende Westtangente, die alle Wohnbaugebiete auf den Höhen von Beaumarais und Picard an die B 269 anbinden soll, Anschluß erhalten.

Entsprechend der Bebauung sind befahrbare Wohnstrassen zur Erschliessung des eigentlichen Baugeländes und - soweit Flachhausbebauung vorgesehen ist - kurze Wohnwege vorgesehen. Neben den Flächen für den fliessenden Verkehr sind auch in dem kleinen, allgemeinen Wohngebiet vor den Läden Einstellflächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

6. Bebauung

x Einzel- u.

Südlich der Strasse A sind eine Einzelhausbebauung und einige wenige Reihenhäuser mit Satteldächern vorgesehen. Nördlich der Strasse A wird eine kleinere Fläche für die Bebauung mit eingeschossigen Häusern als Reihenwinkelhäuser oder Teppichhäuser mit Flachdach vorgesehen. Im übrigen soll die Bebauung, soweit bei den Reihenhäusern nicht gleiche Geschosshöhen vorgeschrieben sind, bis zu einer Höhe von zwei Geschossen freibleiben.

Für jedes Grundstück ist mindestens eine Garage oder ein Einstellplatz vorgesehen. Bei den zweigeschossigen Gebäuden kann noch eine zweite Garage für den Fall, dass hier zwei Familien wohnen werden, erstellt werden. Die Flachdachbebauung mit ihren relativ kleinen Grundstücken erlaubt nicht den Anbau von Garagen. Die Garagen sind hier, wie üblich, am Rande der Flachdachbebauung an den Strassen vorgesehen, wobei aber nur kurze Wege zwischen Haus und Garage zurückzulegen sind.

7. Entwässerung und Versorgung

Die Erschliessung dieses Gebietes soll hinsichtlich der Entwässerung im Trennverfahren erfolgen. Die Regenwässer werden dem Wallerfanger Bach zugeleitet, die Schmutzwässer durch ein getrenntes Kanalsystem der Pumpstation an der Rotbüschstrasse, von der sie in das Kanalnetz an der Felsberger Strasse gedrückt werden und von dort aus der öffentlichen Kläranlage zufließen.

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

8. Erschliessungsaufwand

Für die Erschliessung und Versorgung des Planungsgebietes sind nachstehende Mittel im Laufe der nächsten Jahre bereitzustellen, wobei ein Teil der entstehenden Kosten durch Erschliessungsbeiträge der Anlieger gedeckt werden:

8.1	Erwerb und Freilegung der Verkehrsflächen bzw. Grünflächen, Bodenordnungsmassnahmen	250.000,--	DM
8.2	Erstmalige Herstellung der Erschliessungsanlagen, und zwar:		
	<u>Öffentliche Verkehrsflächen:</u>		
	Strassen und Wohnwege und Anlagen für den ruhenden Verkehr	706.500,--	DM
	<u>Entwässerung des Gebietes</u>		
	Schmutzwasser, Regenwasser	480.000,--	DM
8.3	Versorgung mit Wasser, Strom u. Gas	125.000	
		125.000	
		200.000	
		<u>450.000,--</u>	DM
		1.886.500,--	DM

	Übertr.:	1.886.500,-- DM
Strassenbeleuchtung		<u>120.000,-- DM</u>
	Insgesamt:	2.006.500,-- DM

9. Sonstiges

Soziale, kulturelle und religiöse Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner können, da es sich um ein relativ kleines Baugebiet handelt, in den schon bestehenden Baugebieten von Beaumarais befriedigt werden.

Ein bestehender Hundedressurplatz muss in den Aussenbereich verlegt werden.

Die Träger öffentlicher Belange wurden zu § 2 (5) BBauG mit Schreiben vom 14. 3. 1969 gehört. Anregungen sind berücksichtigt worden. Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt. Gemäss Verfügung des Herrn Ministers des Innern vom 8. 9. 69 Az. IV A -7- 3423/69 Wu/Jo stehen dem Plan Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Alle weiteren Einzelheiten sind aus dem Plan zu ersehen.

Tiefbauamt/Stadtplanung der Kreisstadt
Saarlouis



Stadtoberbaurat