

Stadtbauamt
Ag.: 61-03-00/7
Lis/Bo

Betr.: Bebauungsplan für das Baugebiet "Gartenreihen" zwischen Metzgerstraße/Ludwigstraße und Rosenstraße bzw. Lisdorfer/Provinzialstraße und B 406

B e g r ü n d u n g

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 4. 12. 1963 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBAuG für das o.a. Gebiet beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Entwurf auszuarbeiten.

1) Allgemeines

Bei dem Gebiet handelt es sich zum größten Teil um die an den "Gartenreihen" liegenden Gräten der ehemaligen Festungsbewohner, die sehr unterschiedliche Breiten aufweisen. Eine gewisse Ordnung der Bebauung ist, damit auch die Eigentümer schmalerer Grundstücke bauen können, nicht zu umgehen. Die bisherigen Zufahrtswege sind nur z.T. ausreichend breit und müssen an bestimmten Stellen unter Einbeziehung von Flächenstreifen der anstoßenden Grundstücke verbreitert werden. Eine frühere Umlegung in der Gemarkung Lisdorf hat im Westen bis ostwärts der 6. Gartenreihe, gut zugeschnittene Grundstücke und auch die öffentlichen Verkehrsflächen erbracht; in anderen Teilen des Planungsgebietes ist eine Ausweisung der Verkehrsflächen und die Bildung von Baugrundstücken noch erforderlich (insbesondere im Bereich der Rosenstraße und ostwärts der 1. Gartenreihe).

Aus den genannten Gründen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zu umgehen.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen sind Flächen für folgende Nutzungsarten:

- a) reines Wohngebiet
- b) allgemeines Wohngebiet
- c) Mischgebiet

und zwar nach den Festsetzungen des Planes. Im reinen Wohngebiet sind im allgemeinen nur Wohnungen und an einigen geeigneten Stellen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner zugelassen.

Die Ausweisung von Flächen für das allgemeine Wohngebiet ist hauptsächlich dort vorgesehen, wo einige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe schon seit langer Zeit anlässlich sind. Entlang der Provinzialstraße/Lisdorfer Straße, an der Ostgrenze des Planungsgebietes, ist seit altersher gemischte gewerbliche Bebauung vorhanden, desgleichen Tankstellen und ähnliche Betriebe. Hier soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Den örtlichen Gegebenheiten ist damit Rechnung getragen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Geschosßzahlen, die sich den unterschiedlich hohen bestehenden Gebäuden anpassen, durch Grundflächenzahl und Geschosßflächenzahl bestimmt. Es ist offene Bauweise - entsprechend dem Charakter des Gesamtgebietes - vorgesehen. Die Stellung der Gebäude mit sehr unterschiedlichen Abständen von der Straßen-

Begrenzungslinie ist ebenfalls im Plan bestimmt. Weitergehende (landesrechtliche) Bestimmungen über die Gestaltung werden in Anbetracht der bisher dort vorherrschenden freieren Gestaltungsweise nicht aufgestellt. Auf den Erlaß einer Baupolizeiverordnung wird verzichtet.

Einrichtungen zur Befriedigung der sonstigen sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner sind in ausreichenden Maße in den benachbarten Baugebieten, insbesondere im nahen Stadtkern, vorhanden.

3) Öffentliche Verkehrsflächen

Wie der Plan darlegt, sind als Erschließungsstraßen im Bereich der Gartenreihen die früheren Zufahrtswege vorgesehen. Die Rosenstraße als Wohnsammelstraße und Abschluß der Wohnbebauung basiert auf den Feststellungen des Verkehrsplanes zum Flächennutzungsplan. Sie wird bis zum Einmündungspunkt der Ensдорfer Straße in die Provinzialstraße geführt, womit sich an dieser Stelle eine klare Verkehrskreuzung, die erforderlichenfalls mit Signalanlage gesteuert werden kann, bildet. Hierbei ist eine Beseitigung des bestehenden Hauses Provinzialstraße Nr. 34 leider nicht zu umgehen.

Die 1. Gartenreihe wird nach Osten um eine Grundstückstiefe verschoben, damit die zukünftigen Gebäude auf der Ostseite der 2. Gartenreihe nicht zwischen zwei Straßen - was auch unwirtschaftlich wäre - liegen. Der Stumpf der 1. Gartenreihe an der Ludwigstraße bleibt als Fußgänger- und Anliegerweg, mit der Admiral-Knorr-Straße verbunden, erhalten.

Die zukünftigen Verkehrsflächen (soweit sie noch nicht im Eigentum der Stadt stehen) und das genannte Gebäude müssen entweder erworben, im Zuge einer Baulandumlegung der Stadt zugeteilt oder -falls notwendig- im Enteignungsverfahren eingezogen werden. Grenzregulierungen bleiben vorbehalten. Dafür soll der Bebauungsplan die Grundlage bilden.

4) Versorgung, Entwässerung

Eine 35 kV-Leitung der VSE von Ensdorf nach Saarlouis liegt über den Vorgärten der Wohngrundstücke auf der Westseite der 4. Gartenreihe; darauf ist Rücksicht genommen worden. Im übrigen ist die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom (die Leitungen sind z.T. vorhanden) vorgesehen. Für das Planungsgebiet bis zur Rosenstraße ist auch Gasversorgung beabsichtigt, für Pliederweg und Am Marienhof nicht.

Die Entwässerung wird, wie schon in einigen Straßenzügen begonnen, im Mischverfahren weitergeführt. Alle Grundstücke werden an das öffentl. Kanalisationsnetz und damit an die Zentral-Kläranlage angeschlossen.

5) Erschließungsaufwand

Die Stadt hat ab Beginn des Haushaltsjahres 1966 folgende überschlägig ermittelten Kosten zur Erschließung und Versorgung für das Planungsgebiet aufzubringen, wobei ein Teil dieser Kosten durch die Erschließungsbeiträge der Anlieger ersetzt werden kann.

a) Evtl. Bodenordnungsmaßnahmen	150.000,- DM
b) Erwerb von Verkehrsflächen	1.200.000,- DM
c) Freilegungsmaßnahmen	150.000,- DM
d) Versorgung mit Gas (ausgenommen Fliederweg und Am Marienhof).....	236.000,- DM
Wasser	162.000,- DM
Strom	820.000,- DM
e) Entwässerung	490.000,- DM
f) Ausbau der öffentl. Verkehrsflächen	1.285.000,- DM
g) Straßenbeleuchtung	185.000,- DM
	<hr/>
Insgesamt:	4.678.000,- DM
	=====

6) Sonstiges

Die Träger öffentlicher Belange wurden gehört. Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt. Gemäß Verfügung des Ministeriums für öffentl. Arbeiten und Wohnungsbau vom 20. 4. 1964 - IV A - 5 - 117/64 - Kn/Bl - widerspricht der Bebauungsplan nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Wegen des Anschlusses der Wohnsammelstraße (Rosenstraße) an das Netz übergeordneter Straßen werden seitens der Straßenbehörden keine Bedenken geäußert. Der Bergbau hat ebenfalls keine Bedenken angemeldet.

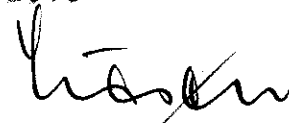
Im übrigen ist der Bebauungsplan aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Alles weitere ist aus dem Plan ersichtlich.

Saarlouis, den 1. Juli 1966

Der Bürgermeister
der Stadt Saarlouis
-Stadtamt 60-

I.V.



Städt. Baurat