

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gebiet an der Treppenstraße in Saarlouis-Roden.

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.10.61 bzw. am 15.6.62 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet an der Treppenstraße beschlossen. Da ein Flächennutzungsplan noch nicht vorliegt, wird der Bebauungsplan "v o r z e i t i g" aufgestellt. Die Planung ergibt sich aus der zwingenden Notwendigkeit, auch während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Baugelände für den Wohnungsbau bereitzustellen bzw. zu erschliessen, da sonst der Wohnungsbau gestoppt und eingestellt werden müsste.
2. Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes hat im Rahmen eines ähnlichen Bauvorschlages schon früher eingesetzt. Die Eigentümer wurden vorher zu einer freiwilligen Umlegung veranlaßt. Die Strassenflächen sind hierbei in der planmässigen Breite schon ausgeschieden worden.
Die im Plan gelb umrandeten Flächen bedürfen vor der Bebauung noch bodenordnender sowie sonstiger Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bilden soll, und zwar wie folgt:
 - 2.1 Die Parzellen 1382/513 und 1383/512 (Rodenhübel) sollen zu einem Grundstück vereinigt werden.
 - 2.2 Zwischen den Parzellen 885/475 und 472, 473 und 474 (nördlich der Treppenstrasse) - letztere gehören einem Eigentümer - wird eine Grenzregelung im Sinne des Bebauungsplanes nach § 80 ff. BBauG durchgeführt, da die Grundstücke nicht selbständig bebaubar sind.
Südlich der Treppenstraße werden aus den Reststücken der genannten Parzellen unter Hinzuziehung von Teilen der Parzellen 638/471, 637/471, 322 und 323 durch Umlegung zwei neue Grundstücke gebildet.
 - 2.3 Aus den (stadteigenen) Parzellen 322 - 326 und 332/19 (Keltenstrasse) werden dem Plan entsprechend neue Baugrundstücke gebildet bzw. kleinere vergrössert werden.
 - 2.4 Zwischen den Parzellen 332/13 und 334/10 (Keltenstraße) soll eine Grenzregelung stattfinden, um durch bessere Anordnung der gemeinsamen Grenze zwei bebaubare Grundstücke zu erhalten.
 - 2.5 Aus den Parzellen 334/16, 336/13, 336/14, 339/14, 339/13, 342/12 und 342/23 (im Bereich Keltenstraße Ecke Heiligenstraße) werden durch Umlegung gemäß Plan 2 neue Baugrundstücke gebildet.
 - 2.6 Der an der Keltenstraße auf den unter 2.3 genannten Parzellen stehende alte Schuppen wird abgebrochen.
3. Das Gelände steigt nicht gleichmässig an. An der Nordseite der oberen Strasse "Rodenhübel" ist dem starken Ansteigen zum oberen Plateau, das zur Bebauung zunächst nicht vorgesehen ist, dadurch begegnet worden, daß man die Kellergeschosse etwa auf Strassenhöhe angeordnet hat.

Der auf der Bergseite der Gebäude anstehende Boden wird bis zur Höhe der Kellergeschoßdecke abgetragen. Die einzeln zurückstehenden Doppelhäuser auf den Parzellen 500/47 und 500/54 und 55 sind schon vor Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt worden und können nicht geändert werden.

Alle Grundstücke sind an der Strassengrenzlinie einzufriedigen. Der Raum zwischen Strassengrenzlinie und Baulinie soll als Vorgarten erhalten bleiben.

4. Die Kanalisation ist schon früher verlegt worden. Das System der Strassenkanäle wurde vom Wasserwirtschaftsamt am 29.9.1958 geprüft und genehmigt. Die Kanalisation wird an die Zentralkläranlage der Stadt Saarlouis angeschlossen. Die Grundstücke werden alle mit Gas, Wasser und Strom versorgt. Die Versorgungsleitungen sind vorhanden.
5. Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind, werden nicht ausgewiesen. Die Flächen sind z.Zt. weder landwirtschaftlich noch sonst irgendwie genutzt. Der Baugrund ist ausreichend tragfähig. Der Grundwasserstand liegt in einer Tiefe von etwa 3,0 m.
6. Gemeinschaftseinrichtungen irgendwelcher Art sind in dem kleinen Planungsgebiet nicht vorgesehen. Soziale, kulturelle und religiöse Bedürfnisse der dort einziehenden Bevölkerung können in dem Stadtteil Roden befriedigt werden. Das gleiche gilt für Erholung und Volksgesundheit. Interessen sonstiger Planungsträger, auch der Nachbargemeinden, werden nicht berührt. Flächen, die unter Landschaftsschutz stehen, sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, desgleichen keinerlei Naturschutzobjekte.
7. Der Stadt entstehen bei der Erschliessung dieses Gebietes noch folgende Kosten:

a) Für <u>Bodenordnungsmaßnahmen</u> etwa	3.000,-	DM
b) Für <u>Erschliessung durch Strassenbauten</u> etwa (Kanalbauten vorhanden)	200.000,-	"
c) Für <u>Versorgung</u> Gas (vorhanden)	-,-	"
Wasser (vorhanden)	-,-	"
Strom etwa noch	35.000,-	"
d) Für <u>Strassenbeleuchtung</u> etwa	24.000,-	"
	<hr/>	
Gesamtkosten:	262.000,-	DM.
	<hr/>	

Saarlouis, den 7. Juni 1962
Der Bürgermeister der Stadt Saarlouis
- Stadtbauamt -
I.A.


Stadtoberbaurat.

li