

Tiefbauamt

Az.: 61-03-00/7  
Lie/Ki

Betr.: Bebauungsplan für das Baugebiet "Gartenreihen, Teilplan 2" zwischen Lisdorfer -/Provinzialstraße und I. Gartenreihe (alt) bzw. Grenze Flur 5, Gemarkung Lisdorf, südlich der projektierten Rosenstraße bis Admiral-Knorr-Straße bzw. Nordgrenze des an dieser Straße anliegenden Flurstückes, Flur 4, Nr. 305, einschließlich der Flurstücke zwischen Provinzialstraße und Grenze Flur 28, Gemarkung Lisdorf, im Bereich und beiderseits der projektierten Rosenstraße, südlich der Südgrenze des Teilplanes I

### B e g r ü n d u n g

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung am 4.12.1963 die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG für das Baugebiet "Gartenreihen" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Entwurf auszuarbeiten.

#### 1) Allgemeines

Der Teilplan 1 des Gesamtgebietes ist nach öffentlicher Auslegung und Prüfung der eingegebenen Anregungen und Bedenken und nach Beschluß des Stadtrates vom 25.4.68 am 8.12.68 rechtswirksam geworden.

Der Teilplan 3 des Gesamtgebietes (Baugebiet südlich der projektierten Rosenstraße) ist im Einvernehmen mit der Landwirtschaftskammer zunächst zurückgestellt worden.

Der Teilplan 2 ist nach öffentlicher Auslegung unter teilweiser Berücksichtigung von Anregungen und Bedenken in geänderter Fassung vom Stadtrat am 6.2.70 als Satzung beschlossen worden. Der Beschluß als Satzung erfolgte insofern zu früh, als die gleichzeitig beschlossene Änderung von Nutzungen eine erneute öffentliche Auslegung notwendig macht. Der Plan wird erneut ausgelegt, wobei zuvor neben kleinen unwesentlichen Abänderungen sonstiger Art, zugleich eine Änderung des Geltungsbereiches im Nordteil der Planung vorgesehen und dem Stadtrat zum Beschluß vorgetragen wird.

Die Einbeziehung von Grundstücken beiderseits der bisher bestehenden Admiral-Knorr-Straße und an der Ludwig-Straße, zwischen I. Gartenreihe und Lisdorferstraße, ist für die Festsetzungen im übrigen verbleibenden Bereich des Teilplanes 2 nicht erforderlich. Sollte sich im Laufe der Zeit eine solche Notwendigkeit aufzeigen, so kann jederzeit eine Ordnung der Bebauung auch für diese Teilfläche durch Bebauungsplan nachgeholt werden.

#### 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 ist nur offene Bauweise zulässig.

Ostwärts der I. Gartenreihe (neu) ist für eine Teilfläche eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise vorgesehen, um den Anliegern, die eine andere Verwendung ihrer Grundstücke wünschen, als es ein Wohngebiet erlaubt, entgegen zu kommen.

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. Die gleiche Nutzung ist beiderseits der Rosenstraße vorgesehen, weil hier den Eigentümern eine weitergehendere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke in Anbetracht der Teilung ihrer Betriebsgrundstücke und der dabei entstehenden besonderen Verluste ermöglicht werden soll.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Geschößzahlen, die sich den unterschiedlich hohen bestehenden Gebäuden anpassen, durch Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl bestimmt. Die Stellung der Gebäude mit sehr unterschiedlichen Abständen von der Straßenbegrenzungslinie ist ebenfalls im Plan festgesetzt.

Weitergehende (landesrechtliche) Bestimmungen über die Gestaltung werden in Anbetracht der bisher dort vorherrschender freieren Gestaltungsweise nicht aufgestellt. Auf den Erlaß einer Baupolizeiverordnung wird verzichtet.

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

### 3) Öffentliche Verkehrsflächen

Die Rosenstraße als Wohnsammelstraße und Abschluß der Wohnbebauung basiert auf den Feststellungen des Verkehrsplanes zum Flächennutzungsplan. Sie wird bis zum Einmündungspunkt der Ensdorfer 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 I. Gartenreihe wird nach Osten um etwa eine Grundstückstiefe verschoben, damit die zukünftigen Gebäude auf der Ostseite der II. Gartenreihe nicht zwischen zwei Straßen - was auch unwirtschaftlich wäre - liegen. Ein etwa 120 m langer Stumpf der I. Gartenreihe an der Ludwigstraße bleibt als Fußgänger- und Anliegerweg bestehen und erhält eine Querverbindung zur Admiral-Knorr-Straße, bzw. I. Gartenreihe (neu). Zwei Stichstraßen (A + B) erschließen das Gelände ostwärts der neuen I. Gartenreihe, wobei die Stichstraße B durch einen Fußgängerweg mit der Lisdorfer Straße verbunden wird, um allzuweite Umwege für die Fußgänger zu vermeiden.

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. Für diese Maßnahme soll der Bebauungsplan die Grundlage bilden.

4) Versorgung, Entwässerung

Die Versorgung des Planungsgebietes ist mit Wasser, Gas und Strom vorgesehen. Die Entwässerung wird im Mischverfahren ausgeführt. Alle Grundstücke werden an das öffentliche Kanalisationsnetz und damit an die Zentral-Kläranlage angeschlossen.

5) Erschließungsaufwand

Die Stadt hat folgende überschläglich ermittelten Kosten zur Erschließung und Versorgung für das Gebiet des Teilplanes 2 aufzubringen, wobei ein Teil dieser Kosten durch die Erschließungsbeiträge der Anlieger ersetzt werden kann.

a) Evtl. Bodenordnungsmaßnahmen.....	140.000,--	DM
b) Erwerb von Verkehrsflächen.....	800.000,--	DM
c) Freilegungsmaßnahmen.....	150.000,--	DM
d) Versorgung mit Gas.....	120.000,--	DM
Wasser.....	100.000,--	DM
Strom.....	600.000,--	DM
e) Entwässerung.....	425.000,--	DM
f) Ausbau der öffentl. Verkehrsflächen.....	620.000,--	DM
g) Straßenbeleuchtung.....	60.000,--	DM
insgesamt.....	3.015.000,--	DM

- 6) Die Träger öffentlicher Belange werden erneut unter Hinweis auf die Änderung zu dem Plan gehört und von der erneuten Auslegung unterrichtet. 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 Gesamtbebauungsplan, von dem dieser Plan ein Teilgebiet betrifft, 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 20. 4. 1970

DER BÜRGERMEISTER  
der Kreisstadt Saarlouis

- Stadtamt 66, Stadtplanung -



Stadtoberbaurat