

Betr.: Bebauungsplan Saarlouis-Roden und Saarlouis-Fraulautern, Gebiet zwischen der Güterbahnhofstraße, verlängerte Straße am Kirchenbach bzw. Westgrenze der Parzelle 573/2 Flur 9 Gemarkung Roden, ostwärts der Margarethenstraße - Ölwerksweg - Rodenerstraße - Mühlenstraße

B e g r ü n d u n g

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 9. 8. 1964 einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das oben genannte Gebiet beschlossen und die Verwaltung beauftragt, den Entwurf auszuarbeiten.

1) Flächennutzung

Das Gebiet war früher mit sehr gemischter Nutzung bebaut worden. In den damals selbständigen Gemeinden Roden und Fraulautern wurden zur damaligen Zeit in diesem Gebiet Bauten gewerblicher Art und Wohnbauten ohne besondere Ordnung nebeneinander errichtet. Die Landesplanung hat in ihrem Gutachten zum Flächennutzungsplan gefordert, die Gemengelage in diesem Gebiet zu beseitigen und klare Vorstellungen über die Art der Nutzung zu entwickeln. In erster Linie muß es sich hierbei um einen Schutz der nördlich anstehenden Alt-Wohngebiete handeln. Dieser Forderung wurde entsprochen durch eine Ordnung, die südlich der Straße am Kirchenbach im wesentlichen gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet), nördlich dieser Straße und der Rodener- Mühlenstraße ein Mischgebiet als Übergang zum eigentlichen Wohngebiet ausweist.

Das Maß der baulichen Nutzung soll an die Höchstwerte des § 17 der BauNVO heranreichen. Eine Beschränkung erscheint im Interesse der gewerblichen Betriebe nicht zweckmäßig. Mit dieser Ordnung ist einer weiteren Verzahnung unterschiedlicher Nutzungen mit ihren unerfreulichen Begleiterscheinungen ein Riegel vorgeschoben. Innerhalb der einzelnen Gebiete werden, um eine möglichst große Freiheit des hier befindlichen bzw. anzusiedelnden Gewerbes in der Bebauung zu gewährleisten, nur die Baugrenzen entlang der Straßen bestimmt. Auf Bebauungstiefen und rückwärtige Baulinien wird verzichtet.

2) Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straße am Kirchenbach ist von der Margarethenstraße nach Westen hin nicht mehr verbreiterungsfähig, jedenfalls nicht ohne erheblichen und unwirtschaftlichen Kostenaufwand und ohne Existenzen gefährden zu müssen. Daher wird, auch zum besseren Anschluß der im Ritschgebiet befindlichen Betriebe an den Güterbahnhof, und im Interesse einer Verkehrsanbindung des Steinrauschgebietes an Bahnhof (Personenunterführung) und Güterbahnhof, eine Verbindung der Straße am Kirchenbach und der Güterbahnhofstraße in Verlängerung der Ritschstraße geplant.

Das Gelände befindet sich zum größten Teil im Besitze der Stadt. Öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr sind in Anbetracht der von der Reichsgaragenordnung geforderten Einrichtung von Einstellplätzen auf den Betriebsgrundstücken hier nicht vorgesehen. Es wird bei den Bauanträgen der Betriebe auf die Bereitstellung solcher Plätze für den ruhenden Verkehr geachtet werden.

Die Verkehrsflächen sollen erworben oder - soweit notwendig - im Enteignungsverfahren eingezogen werden. Grenzregulierungen in Einzelfällen bleiben vorbehalten.

3) Erschließungsaufwand

Einzige Erschließungsstraßen sind die Verlängerung der Straße am Kirchenbach ab Ritschstraße nach Osten und der Ritschstraße an Straße am Kirchenbach nach Süden.

Die Stadt hat ab Beginn des Haushaltsjahres 1964 folgende überschläglich ermittelten Erschließungskosten für dieses Gebiet aufzubringen, wobei zu beachten ist, daß es sich bei den Verkehrsflächen und den Entwässerungsleitungen um Anlagen handelt, die gleichzeitig auch für das Gebiet Steinrausch notwendig sind:

a) ev. Bodenordnungsmaßnahmen	DM 25.000,-
b) Erwerb von Verkehrsflächen	DM 40.000,-
c) Versorgung mit Gas	DM 15.000,-
Wasser	DM 20.000,-
Strom	DM 18.000,-
d) Entwässerung	DM 60.000,-
e) Ausbau der öffentl. Verkehrsflächen	DM 120.000,-
f) Straßenbeleuchtung	<u>DM 11.000,-</u>
Insgesamt	DM 309.000,-

4) Sonstiges

Auf den Erlaß einer Baupolizeiverordnung für dieses Gebiet wird, da die Bedürfnisse der gewerblichen Betriebe noch unbekannt sind, verzichtet. Sie erscheint in diesem Falle auch nicht notwendig.

Die Träger öffentlicher Belange wurden an der Ausarbeitung des Planes gemäß § 2 (5) BBauG beteiligt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes entwickelt worden.

Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt.

Alles weitere ist aus dem Plan ersichtlich.

Saarlouis, den 8. Juni 1965

Der Bürgermeister der Stadt Saarlouis

Stadtamt 60

I.V.

Städt. Baurat