

Betr.: Bebauungsplan Nr. 2 in Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet in Saarlouis-Roden am Röderberg für die Teilfläche zwischen B 10 - Henry-Ford-Straße - B 51 (neu)

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11. 7. 1968 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan für das Industriegebiet in Saarlouis-Roden zu ändern bzw. zu ergänzen. Der Abschluß der Planungen verzögerte sich mehrmals durch schwierige Verhandlungen zwischen den an der eisenbahntechnischen Erschließung des Geländes Beteiligten, der Bundesbahn, den Ford-Werken und den Dillinger Hüttenwerken. Hinzu kamen Unklarheiten über die Lage der neuen Gleise zwischen der Fa. Dillinger Stahlbau und der Fa. Grundig. Letztere ist inzwischen ausgeschieden und hat ihr Gelände an die Stadt zurückgegeben. Auch Anträge von Grundstückseigentümern über andere Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes, welches hier neu eingerichtet werden soll, mußten erst vom Stadtrat entschieden werden, was zuletzt in der Sitzung des Stadtrates am 9. 7. 1970 geschehen ist. Aus allen diesen Gründen konnte der Änderungsvorschlag erst heute vorgelegt werden.

2. Lage und Umfang des Gebietes, Grundlage ist Flächennutzungsplan

Es handelt sich hier nur um ein Teilgebiet des vom ursprünglichen Bebauungsplan erfaßten Industriegebietes Saarlouis-Roden und zwar um die Flächen, die von B 10, Henry-Ford-Straße und B 51 (neu) umschlossen werden. Das gesamte übrige Industriegebiet bleibt durch diesen Plan unberührt. Die neuen Nutzungen, die hier~~e~~ eingefügt werden, stimmen mit den Beschlüssen des Stadtrates zum Flächennutzungsplan überein. Da diese Änderungen aber noch nicht rechtsverbindlich sind, wird bei Aufstellung dieses Planes von § 8 a (2) BBauG Gebrauch gemacht.

Zwingender Grund für die Aufstellung dieses Planes ist die Bauabsicht mehrerer Gewerbetreibender im Bereich des Gewerbegebietes mit dem Bauvorhaben zu beginnen, was in Anbetracht steigender Baupreise nicht verhindert werden dürfte.

3. Bauliche Nutzungen

Unmittelbar an der B 51 war nach dem früheren Plan auf einem kleinen Teilgebiet keine bauliche Nutzung vorgesehen. Diese Fläche wird nunmehr einbezogen.

An der Einmündung der Henry-Ford-Straße in die B 51 (neu) soll ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für ein Lebensmittel-lager mit Verbrauchermarkt eingerichtet werden,

Daran anschließend ist bis auf eine Tiefe von etwa 450 m, von der B 51 nach Osten gemessen, ein Gewerbegebiet vorgesehen für die Unterbringung von Gewerbebetrieben gemäß § 8 BauNVO.

Weiter ostwärts schließt sich dann das frühere Industriegebiet an mit den bisher auch schon zugelassenen Nutzungen gemäß § 9 BauNVO.

In diesem Industriegebiet hat sich der Inhalt des alten Planes durch diesen neuen Plan 2 wie folgt verändert:

3,1) Die beiden Stichstraßen, die Robert-Bosch-Straße und die Werner-von-Siemens-Straße fallen fort, weil sie für die Erschließung des Geländes nicht mehr notwendig sind.

Von der Robert-Bosch-Straße bleibt nur noch ein kleiner Straßenstumpf als Betriebseinfahrt und Einfahrt zur Gemeinbedarfsfläche in einer Tiefe von 25 m erhalten.

3,2) Diese Gemeinbedarfsfläche in etwa 30 m Tiefe, parallel zur Henry-Ford-Straße ist nunmehr auf die Westseite dieser Einfahrt an die Grenze des Gewerbegebietes herangeschoben worden, damit sie nicht die Entwicklung des hier sich ansiedelnden Betriebes stört.

3,3) Das Industriegebiet erhält Gleisanschluß, wobei eine Gleistrasse gewählt wird, die sich aus dem nördlichsten Gleis des Verschiebebahnhofes der Ford-Werke entwickelt und an der geplanten Stelle westlich der Straßenkurve die Henry-Ford-Straße planeben kreuzt und in das hier erfaßte Industriegebiet rechtwinklig zur Straße einbiegt. Stammgleis, Abstellgleis und Umfahrgleis werden dabei zu einer Gleisgruppe zusammengefaßt.

Das Gelände soll in das Eigentum der Deutschen Bundesbahn, die den Gleisanschluß betreiben wird, übergehen.

Der gesamte Gleisanschluß wird durch ein Planfeststellungsverfahren nach § 36 (2) des Bundesbahngesetzes zur Rechtskraft gebracht.

Der Bebauungsplan soll im übrigen die Grundlage bilden für etwa notwendige Bodenordnungsmaßnahmen (Baulandumlegung). Enteignungen und Grenzregelungen bleiben vorbehalten, letztere besonders dann, wenn es nicht gelingen sollte, den Grund und Boden im Sinne des Bebauungsplanes zu ordnen.

~~3~~⁴) Der Feldweg in Verlängerung der Winterstraße fällt ersatzlos fort, da die von ihm berührten Grundstücke auch von der Henry-Ford-Straße erschlossen bzw. erreichbar sind.

4. Bebauung

Neben den gewerblichen und industriellen Betrieben, je nach den einzelnen Nutzungen, sind auch Wohnungen in Einzelfällen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen. Maß und Gliederung der baulichen Nutzung für das Industriegebiet bleiben wie bisher erhalten. Für das Gewerbegebiet sind die größten Werte der BauNVO zugelassen, für das Sondergebiet die im Plan verzeichneten Werte.

5. Neue öffentliche Verkehrsflächen

Nach dem Fortfall der beiden Erschließungsstraßen im Industriegebiet ist in dem Gewerbegebiet ein Straßensystem zur Erschließung der hier vorgesehenen kleineren Plätze geplant. (Karl-Zeiss-Straße)

Im übrigen sollen, damit der fließende Verkehr - insbesondere später, wenn die Dillinger Hütte Produktionsstätten an oder nördlich der Henry-Ford-Straße errichtet - nicht gestört wird, Einfahrten in diesem Bereich auf der Südseite der Henry-Ford-Straße nicht gestattet werden. Für den öffentlichen ruhenden Verkehr werden Einstellplätze vorgesehen, und zwar innerhalb des Geltungsbereiches in der Gemeinbedarfsfläche und außerhalb des Geltungsbereiches an der Außenkurve der Henry-Ford-Straße zwischen Bahnanschluß und Straßengrenzungsline. Im übrigen haben alle Betriebe für ihre Eigentümer, Belegschaft und Besucher ausreichende Einstellplätze nach den Grundsätzen der Landesbauordnung und des Garagenerlasses auf ihren Grundstücken anzulegen.

6. Entwässerung und Versorgung

Die Entwässerung des Gebietes wird entsprechend der bestehenden Vorflutkanäle im Trennsystem erfolgen. Die Schmutzwässer

werden über den Industriesammler der Kläranlage zugeführt, die Regenwässer und die Abwässer, die keiner besonderen Klärung bedürfen, durch den Sammler "West" der Prims. Im übrigen wird das Gebiet an die Wasserversorgung angeschlossen. Das Wasserwerk Ost befindet sich an der B 51. Die Stromversorgung und die Gasversorgung werden durch besondere Leitungen, die schon in der Henry-Ford-Straße verlegt worden sind, übernommen.

7. Erschließungsaufwand

Die das Baugebiet im Westen und Süden umfassenden Bundesstraßen fallen nicht in die Baulast der Stadt. Die frühere Zufahrt von der Henry-Ford-Straße zur B 10, an deren Stelle die jetzt vorgesehene Carl-Zeiss-Straße zu liegen kommt, ist, da ein solches Planfeststellungsverfahren nie durchgeführt wurde, auch nie rechtswirksam geworden und fällt in dem neuen Plan aus.

Durch die Änderung des Planes werden sich die von der Stadt zu tragenden Kosten der Erschließung und Versorgung nur unwesentlich ändern. Durch das Straßensystem der Carl-Zeiss-Straße werden sich die gesamten Erschließungskosten kaum erhöhen, da die beiden früheren Erschließungsstraßen im Industriegebiet weggefallen sind. Das gleiche gilt für die Entwässerung und Versorgung.

Die Frage der Kosten für die Herstellung der Industriegleisanlage ist für sich zu betrachten und wird durch gesonderte Vereinbarung bzw. Finanzierung seitens der Bundesbahn bzw. der Interessenten geregelt.

8. Sonstiges

Soziale, kulturelle und religiöse Bedürfnisse der wenigen zukünftigen Bewohner können in den umliegenden Baugebieten der Stadt, insbesondere im Stadtteil Roden, befriedigt werden.

Grünanlagen sind nicht vorgesehen, abgesehen von dem Randstreifen, auf dem im Sinne des § 9 des Bundesfernstraßengesetzes entlang der Bundesstraßen Bauanlagen nicht errichtet werden dürfen.

Kinderspielplätze sind nicht notwendig und im Industriegebiet auch nicht sinnvoll.

Die Träger öffentlicher Belange wurden zu § 2 (5) BBauG mit Schreiben vom 25. 7. 1968 gehört. Bedenken und Anregungen wurden bei der Ausarbeitung berücksichtigt. Interessen der Nachbargemeinden werden nicht berührt.

Gemäß Verfügung des Herrn Ministers des Innern vom 30.12.1968 Az.: IV A - 7 - 4482/68 stehen dem Plan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

Alles weitere ist aus dem Plan und seinen Anlagen zu ersehen.

Saarlouis, den 11. Aug. 1970

Kreisstadt Saarlouis
- Stadtplanung -



Stadtoberbaurat