

Betr.: Bebauungsplan für das Gebiet "In den Helden",
zwischen der B 51 (Saarbrücker Straße) und der
L II O 343 (Hülzweilerstraße), Ulanenstraße
bis Stadtgrenze

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines:

Zur Ordnung der baulichen und verkehrlichen Entwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Baugebiete in obigem Bereich ist es dringend erforderlich, den o.a. Bebauungsplan aufzustellen.

Zum Teil ist das Gebiet schon bebaut, die Freiflächen sind fast allseitig von Bauanlagen umgeben. Mit diesem Plan wird eine Koordinierung der vorhandenen Bebauung mit den geplanten Haupt- und Nebenstraßen und ihrer zulässigen Bebauung angestrebt.

Der Grundsatzbeschluß zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes ist schon sehr früh erfolgt und zwar am 15. Sept. 1964.

2. Lage des Gebietes, Rechtsgrundlagen:

Der Planbereich erstreckt sich im Südosten bis an die Gemarkung Ensdorf und damit zugleich an die Industrieanlagen der Grube Duhamel. Im übrigen wird das Gebiet von den drei vorhandenen Verkehrsstraßen: Saarbrücker Straße (B 51), Ulanenstraße, Hülzweilerstraße (L II O 343) umschlossen.

Der Bebauungsplan stimmt mit dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Saarlouis nicht ganz überein. Die dazu für Teilflächen notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch nicht rechtsverbindlich, weshalb bei der Aufstellung dieses Planes von § 8 (2) BBauG Gebrauch gemacht werden muß.

3. Nutzungen:

Bei der Aufteilung des Plangebietes in die verschiedenen Nutzungsbereiche wurde auf eine sinnvolle Abstufung geachtet, die vom reinen Wohngebiet über ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet zum Gewerbe- und Industriegebiet führt.

Im gewerblich genutzten Teil des Planungsgebietes sollen Ge-

werbebetriebe untergebracht werden, wobei sich die Grundstücksaufteilung nach dem Bedarf der im einzelnen noch unbekanntem Betriebe richten muß. Daher sind die im Plan eingetragenen zukünftigen Grundstücksgrenzen nur als Vorschlag zu betrachten.

Als Industriegebiet ist lediglich das von der Grube Duhamel bereits industriell genutzte Gebiet rechts der Straße V ausgewiesen. Die Grube hatte hier schon immer eine Zufahrt. Das bedeutet, daß keine neuen Industrieanlagen zugelassen werden, die die Wohnbereiche belästigen könnten.

4. Öffentliche Verkehrsflächen:

Die Straßenverbindung "V" zwischen der Saarbrücker Straße (B 51) und der Hülzweilerstraße (L II O 343) ist der wichtigste Verkehrsweg dieses Gebietes, der nach Norden in das Gewerbegebiet Fraulautern Ost weiterführt. Die Straße soll außerdem später den Knotenpunkt Fraulauterner Brücke entlasten, soweit der Verkehr aus den nordöstlichen Stadtbereichen (z.B. Steinrausch) in Richtung Saarbrücken umgeleitet werden kann. Im übrigen sind außer den neu geplanten Straßen auch Verlängerungen bestehender Straßen vorgesehen (S, X).

Die Verbindungsstraße "V" liegt zu einem bedeutenden Teil in der Gemarkung Ensdorf. Die Straße kommt auch den Anlagen auf Ensdorfer Gemeindegebiet (z.B. Grube Duhamel) zugute.

Die Abstimmung mit der Gemeinde Ensdorf zum Bau der Verbindungsstraße erfolgt durch den Gestattungsvertrag vom 22. 5.1970.

Die Verlängerung des Grubenweges soll zunächst durch einen Fußweg mit Grünstreifen erfolgen und zwar bis zur Straße "S". Dieser Fußweg kann ggf. zu einer Straße aufgeweitet werden, wenn dies dringend erforderlich wird, was im Augenblick wegen der Wohngebiete nicht notwendig erdcheint. Im Bebauungsplan ist deshalb hierfür eine ausreichende Fläche freigehalten.

Das reine Wohngebiet zwischen Saarbrücker Straße - Südstraße - Grubenweg und Grünstreifen wird durch eine Wohnstraße "A,B" erschlossen. Eine direkte Einmündung in die B 51 soll wegen der starken Beladung dieser Bundesstraße nicht erfolgen, für Fußgänger ist ein Fußweg vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind in den Straßen "S" und "V" Standspuren, im Grubenweg öffentliche Parkflächen geplant.

5. Bebauung:

Die westliche Hälfte des Planungsgebietes wird durch die bereits vorhandene Wohnbebauung bestimmt.

Im Gelände südwestlich des Grubenweges sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit Satteldach vorgesehen. Die vorhandene Bebauung kann bis zwei Geschosse aufgestockt werden. Eine höhere und dichtere Wohnbebauung erscheint schon mit Rücksicht auf die in der Nähe befindliche Halde der Grube Duhamel nicht geboten. Dagegen soll an der Saarbrücker Straße sowie im Misch-, Gewerbe- und Sonderbaugebiet aus wirtschaftlichen Gründen eine Bebauung bis zu drei Geschossen möglich bleiben, da das Erdgeschoß der Gebäude hier kaum für Wohnzwecke zur Verfügung steht.

6. Grünflächen, Kinderspielplätze:

Der Wohnbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf Empfehlung des Ministeriums gegen das Mischgebiet und Gewerbegebiet abgeschirmt durch einen Grünstreifen von 20 m Breite. Dieser Streifen kann zwei Kinderspielplätze aufnehmen, die hier notwendig sind.

7. Entwässerung und Versorgung:

Die Erschließung dieses Gebietes soll hinsichtlich der Entwässerung im Mischverfahren erfolgen. Die Abwässer werden der Zentralkläranlage zugeleitet.

Das Gebiet wird im übrigen an die Wasserversorgung angeschlossen und mit Strom und Gas versorgt.

8. Erschließungsaufwand:

Nach überschläglicher Ermittlung fallen für die Erschließung des Baugebietes folgende Kosten an:

8,1 Erwerb und Freilegung der Verkehrsflächen bzw. Grünflächen, Bodenordnungsmaßnahmen	230 000,- DM
8,2 Erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen und zwar öffentl. Verkehrsflächen und Flächen für den ruhenden Verkehr	550 000,- DM
Entwässerung des Gebietes	410 000,- DM
8,3 Versorgung mit Gas	65 000,- DM
Versorgung mit Wasser	180 000,- DM
Versorgung mit Strom	<u>75 000,- DM</u>
	320 000,- DM
8,4 Straßenbeleuchtung	<u>90 000,- DM</u>
Insgesamt:	<u><u>1 600 000,- DM</u></u>

9. Sonstiges:

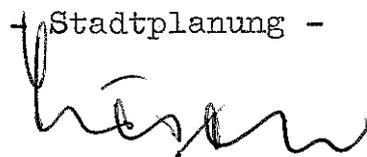
Der Bebauungsplan soll gleichzeitig die Grundlage für etwaige Bodenordnungsverfahren (Baulandumlegung usw) bilden. Enteignung bleibt vorbehalten.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 (5) BBauG mit Schreiben vom 25. 6. 1968 gehört. Anregungen sind berücksichtigt worden.

Saarlouis, den 21. Sept. 1971

Kreisstadt Saarlouis

Stadtplanung -



Stadtoberbaurat