

Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Jöhlingen

Änderung des Bebauungsplans „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Walzbachtal hat am 18.03.1999 beschlossen, gemäß § 2 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB den Bebauungsplan „Jöhlinger Straße / Schubertstraße“ im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 203, 207, 207/2, 208/1, 208/2 und 208/3 zu ändern.

Begründung

Die Volksbank Weingarten-Walzbachtal eG hatte sich, bezogen auf die Grundstücke Lgb.Nr. 203 und 207, gegen die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 14.12.1995 gewandt.

Ihre Einwendungen bezogen sich besonders auf

1. Die Art der baulichen Nutzung im neuen Baufenster auf dem Flst.Nr. 203, wo sich das Verkaufslager der Volksbank befindet.
2. Die Lage des Baufensters auf Lgb.Nr. 207 und
3. Den Verlauf des Fußweges zwischen Jöhlinger Straße und Schubertstraße und der öffentlichen Verkehrsfläche (verkehrsberuhigte Wohnstraße) entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze Lgb.Nr. 203.

Zu 1. Die Art der baulichen Nutzung wird wie bisher als WA-Gebiet festgesetzt. Damit kann nach Auffassung der Gemeinde Walzbachtal die städtebauliche Konzeption beibehalten werden, nach der die Bebauung in zweiter Reihe im Bereich der ehemaligen Scheunenzeile durchgehend der Wohnnutzung dienen soll. Die gegenwärtige Nutzung führt zu keinem Konflikt, da auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) gewerbliche Anlagen zulässig sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die vorhandenen Gebäude besteht Bestandsschutz. Bei einem eventuellen Pächterwechsel wird die gleiche bzw. ähnliche Nutzung als Getränkemarkt, HG- und Gartenmarkt, Lebensmittel- oder sonstiges Einzelhandelsgeschäft zugelassen.

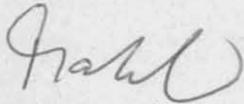
Zu 2. Das Baufenster auf Lgb. Nr. 207 wird nach Nordost verschoben und die Stellplatzflächen vor das Baufenster Richtung Jöhlinger Straße verlegt. Dem Anliegen wird seitens der Gemeinde Walzbachtal entsprochen und das Baufenster auf Höhe der südlich angrenzenden Baufenster (zweite Reihe) nach vorne gerückt. Die ursprünglich östlich des Baufensters vorgesehenen Stellplatzflächen werden vor das Baufenster Richtung Jöhlinger Straße verlegt.

Zu 3. Der Fußweg bzw. die verkehrsberuhigte Fläche über das Flst.Nr. 203 fällt weg. Da der vorgesehene Fußweg voraussichtlich auf lange Sicht nicht realisiert werden kann, stimmt die Gemeinde Walzbachtal der Herausnahme aus dem Bebauungsplan zu.

Zur Erschließung der Baufenster in zweiter Reihe auf Lgb.Nr. 203 und 207 wird statt der verkehrsberuhigten Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Verlauf der nordwestlichen Grundstücksgrenze Lgb.Nr. 203 festgesetzt.

Diese Festsetzung zugunsten der Bebauung in zweiter Reihe entspricht der Erschließungssicherung der benachbarten Grundstücke im Bebauungsplanbereich.

Walzbachtal, den 22. Juli 1999



Mahler
Bürgermeister