



Gemeinde Walzbachtal

BEBAUUNGSPLAN "KIRCHGRUND JÖHLINGEN"

B e g r ü n d u n g

I. Erfordernis der Planung

Das Areal der Gärtnerei Adis in Walzbachtal-Jöhlingen, Friedhofstrasse-Leonorenweg, wurde bisher durch ein Gartenbaubetrieb genutzt. Die vorhandenen Gebäulichkeiten bestehen aus einem Wohnhaus und funktionel zusammenhängender Glashäuser, einem Verkaufspavillon und geringer Freiflächen. Aus wirtschaftlichen Gründen wurde der Gärtnereibetrieb geschlossen, der Betrieb außerhalb verlagert. Es scheint deshalb zwingend, das gesamte Gelände umzunutzen und einer neuen Aufgabe zuzuführen.

II. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In dieser Planung soll auf den Grundstücken der Gärtnerei Adis und der Randgrundstücke Stein und Geist die baulichen Voraussetzungen zu einer verdichteten Wohnbebauung geschaffen werden. In Hinblick auf die neue Stadtbahn, deren Haltestation unmittelbar am südlichen Abschluß des Umlegungsgebietes liegt, wird damit dem Bedarf von neuzuschaffenem Wohnraum Rechnung getragen und die Bebauung des Innerortsbereiches geschlossen.

III. Gründe für Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Baugesetzbuch

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus den, der Umgebung vorhandenen baulichen Nutzung. Es sind hauptsächlich Familienheime in geschlossener Bauweise vorgesehen. Im Randbereich zur Friedhofstrasse ist ein Mischgebiet vorgesehen (Hausgruppe), um hier dem möglichen infrastrukturellen Ergänzungsbedarf zu decken, im Südbereich mit dem ausgewiesenen Sondergebiet ein Kiosk in direkter Verbindung der neuen Stadtbahnhaltestelle. Die Bebauung ist auf maximal zwei Vollgeschosse festgelegt und damit der Umgebung angepaßt, Ausnahme Gebäudetyp F, bedingt durch die hangseitige Lage.

IV. Einfügung in die Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Mischgebiet dargestellt, der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Vergleiche § 8 Abs.2 BauGB).



V. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich liegt bisher im Innenbereich ohne qualifizierten Bebauungsplan.

VI. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 0,9 ha, wird begrenzt: Im Norden durch die Friedhofstrasse, im Westen durch den Leonorenweg, im Süden durch den Bahngleiskörper, im Osten durch vorhandene Altbauung bzw. Friedhof.

VII. Umweltverträglichkeit

Die Neubebauung ordnet sich in die Umgebung ein, negative Auswirkung und Fehlentwicklung sind nicht vorhanden.

VIII. Erschließung:

Der Planungsbereich ist bereits in verkehrlicher, ver- und entsorgungstechnischer Hinsicht erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Walzbachtal, desgleichen die Entsorgung. Strom und Gas wird durch das Badenwerk sichergestellt. Die Versorgung und Entsorgung der einzelnen Erschließungsbereiche ist nach Überprüfung voll gewährleistet und bedarf keines weiteren, ergänzenden Investitionsbedarfes im Außenbereich. Die Erschließung im Innenbereich erfolgt auf Initiative und Rechnung der Firma Wilma, die die gesamten Baumaßnahmen als Generalunternehmer herstellt. Im Zuge der Bauarbeiten für die Stadtbahn wird entsprechend dem dortigen Planfeststellungsverfahren der Bahnübergang bei der Aussegnungshalle aufgehoben und nach Westen in Höhe des Leonorenweg verlegt.

IX. Bodenordnung

Für das zur Bebauung anstehende Gebiet ist die gesetzliche Umlegung eingeleitet. Dies wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

X. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplanes

Sobald das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist, kann auch die Bodenordnung in Kraft gesetzt werden, weil entsprechende Vorarbeiten geleistet sind und damit kann auch zügig der Bebauungsplan verwirklicht werden.

WALZBACHTAL

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt. Sie hat damit keinen Rechtscharakter.

Walzbachtal, den 11. Juli 1991



Mahler
Bürgermeister

