

Begründung

1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen Kirchstraße und Durlacher Allee im Ortsteil Wössingen.

Der Innenbereich (Gewann "Fühmeßgärten") soll einer Bebauung zugeführt werden. Das Plangebiet wird daher von der Bebauung an der Durlacher Allee und an der Kirchstraße begrenzt.

Das Plangebiet umfaßt ca. 0,68 ha.

2.0 Bestehende Situation

Das Plangebiet wird derzeit als Gartenfläche genutzt. Die bauliche Nutzung dieser Fläche und Verbindung zur Durlacher Allee sah ein Baufluchtenplan aus dem Jahre 1950 zwar vor, jedoch hat der Gemeinderat Walzbachtal beschlossen, diese seinerzeitigen Planungen nicht weiter zu verfolgen.

Es waren zwei Kreuzungen vorgesehen (Kirchstraße/Ludwigstraße und Burgstraße/Durlacher Allee), die heute aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus städtebaulichen Gesichtspunkten im Hinblick auf ein ruhiges Wohnen nicht vertretbar sind.

Im Randbereich des Plangebietes ist eine dörfliche Nutzung (MD-Gebiet) nach der Baunutzungsverordnung vorherrschend. Neben dem Wohnen bestehen landwirtschaftliche Betriebe, ein Gemüsehandel sowie eine Arztpraxis.

Es besteht Hinweis darauf, daß innerhalb des Plangebietes der Standort der ehemaligen Burg von Unterwössingen (Burg der Herren von Remchingen) lag. Das Gebiet ist daher als archäologisches Kulturdenkmal festgesetzt worden.

3.0 Planungsursachen

Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, da hierdurch ortsnahe Bauflächen erschlossen werden. Zudem entspricht die Bebauung auch den Interessen der Grundstückseigentümer sowie alten Planungsvorstellungen der Gemeinde.

4.0 Flächennutzungsplan / Vergleich

Für die Gemeinde Walzbachtal liegt ein Flächennutzungsplanentwurf vor, der das Plangebiet als gemischte Baufläche ausweist. In der Anhörung Träger öffentlicher Belange sind gegen diese Ausweisung keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Eine vorzeitige Genehmigung des Bebauungsplanes steht daher nicht der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes entgegen. Die vorzeitige Genehmigung des Bebauungsplanes wird auch deshalb notwendig, weil im Ortsteil Wössingen über einen längeren Zeitraum keine Neubaugebiete erschlossen worden sind und daher in der letzten Zeit Bauwillige in Wössingen keinen Bauplatz finden. Da andererseits ein zügiger Abschluß der vorbereitenden Bauleitplanung durch schwierige Entscheidungen bei der Ausweisung von Neubaugebieten im Ortsteil Jöhlingen belastet ist, besteht die Gefahr, daß zunehmend Einwohner des Ortsteils Wössingen in andere Gemeinden abwandern, d.h. die Einwohnerzahl nimmt ab. Das widerspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung, nach denen eine Stabilisierung der Bevölkerungszahlen in Walzbachtal anzustreben ist. Auch die strukturellen Vorteile für den Ortsteil Wössingen durch diese Ortskernbebauung sollten möglichst frühzeitig genutzt werden. Mit hin sind zur Vermeidung struktureller Nachteile dringende Gründe gegeben, die eine vorzeitige Genehmigung des Bebauungsplanes rechtfertigen.

5.0 Planung

Entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung und in Hinblick auf die bestehende Nutzung der Randbebauung wird das Gebiet als Dorfgebiet (MD-Gebiet) ausgewiesen.

Die städtebauliche Gestaltung sieht einen Baubereich vor, der sich um einen Erschließungsweg gruppiert. Die Bebauung sollte im Innenbereich dieses Quartiers höhenmäßig von der Randbebauung etwas abgesetzt und daher nur eingeschossig ausgeführt werden.

In der Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Grundelemente des vorhandenen dörflichen Baustils (Dachneigung, Dach- und Fassadengestaltung) zu beachten, damit die neuen Bauten harmonisch in die gewachsene Struktur eingebunden werden können.

Aus diesen Gründen ist auch geplant, daß die Hauptgebäude sich eng ohne größere Vorgärten um den Erschließungsweg entwickeln, so daß größere Gärten im hinteren Bereich entstehen.

Auch soll damit erreicht werden, daß sich die privaten Vorflächen

gestalterisch an den Wohnweg anpassen und damit die Erschließungsfläche großzügiger und abwechslungsreicher wirken. Durch diese Maßnahmen erfolgt eine bessere Verkehrsberuhigung, die es auch Kindern erlaubt, Teilflächen zum Spielen zu benutzen. Eine entsprechende Begrünung unterstützt diese beabsichtigte Wirkung.

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Systeme in der Kirchstraße ver- und entsorgt werden.

6.0 Plandurchführung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes ist eine teilweise Neuordnung der Grundstücke notwendig.

7.0 Planstatistik

Größe des Plangebietes	0,68 ha (100,0 %)
Dorfgebiet (Best.)	0,22 ha (32,4 %)
Dorfgebiet (GepI.)	0,41 ha (60,3 %)
Straßenfläche	0,05 ha (7,3 %)

8.0 Städtebauliche Kosten

Straße	DM 12.000,00
Kanal	DM 40.000,00
Wasser	DM 24.000,00
Beleuchtung	DM 6.000,00
Bepflanzung	DM 1.000,00
	<hr/>
	DM 83.000,00
	=====

Die Gemeinde Walzbachtal beteiligt sich mit 10 % an diesen Kosten.

Die Mittel werden im Haushaltsjahr 1986 bereitgestellt.

Walzbachtal, den 7. Nov. 1985



Bürgermeister