

///

**GEMEINDE WALZBACHTAL  
ORTSTEIL WÖSSINGEN**

**BEBAUUNGSPLAN "SEESTRASSE"**

---

**BEGRÜNDUNG**

**1. ALLGEMEINES**

Im Jahre 1988 hat die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH auf der Grundlage der Dorfentwicklungsrichtlinien ein Örtliches Entwicklungskonzept für den Ortsteil Wössingen vorgelegt. Die Ergebnisse dieser Dorfentwicklungsplanung wurden als Grundlage für die Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm genommen. Das Sanierungsgebiet "Ortsmitte Wössingen" wurde 1988 förmlich festgelegt, das Bebauungsplangebiet Seestraße ist Bestandteil dieses Sanierungsgebietes.

**2. BEBAUUNGSPLAN**

Das Örtliche Entwicklungskonzept sowie die Begründung zum Sanierungsantrag liefern die Begründung für die Notwendigkeit des Bebauungsplans "Seestraße". Planerische Zielsetzung ist die strukturelle Aufwertung der Seestraße, es sollen dort verstärkt zentrale Funktionen eingerichtet werden, es soll eine höhere Nutzungsdichte erreicht werden, nachdem mit dem Neubaugebiet "Halle" dieser Straßenzug stärker in den Ortsmittelpunkt rückt. Neben verstärktem gewerblichen Flächenangebot werden auch soziale Einrichtungen vorgesehen, wobei das Wohnen im Planungsgebiet Hauptnutzung bleiben wird. Es muß für diese Nutzungsarten ein qualitativ höherwertiges Raumangebot bereitgestellt werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des Baugesetzbuches und den ergänzenden Rechtsvorschriften sind notwendig als Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung der Seestraße.

**3. STÄDTEBAU**

Planungsziel ist, durch maßvolle Eingriffe in die vorhandene Bebauungsstruktur zum einen die räumlichen Verhältnisse für Wohnen und Gewerbe zu verbessern, zum anderen die Veränderungen der städtebaulichen Struktur auf das Notwendigste zu reduzieren. Ausgangspunkt ist der Bestand, das heißt, daß die vorhandenen Gebäude soweit wie möglich modernisiert und instandgesetzt werden, daß Neubaumaßnahmen in Material und Gestalt sich aus dem Bestand herleiten.

Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke (Grundstücksteile) ist in der Höhenlage auf den Wohnweg Flst.Nr.10640 bezogen, sie soll als Übergang zwischen alter Bebauung an der Seestraße und Neubaugebiet vermitteln.

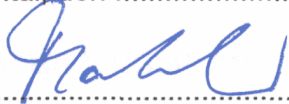
Die im Zusammenhang mit der Nutzungsverdichtung notwendig werdenden Stellplätze können teilweise im öffentlichen Straßenraum durch Querschnittsverengung der Seestraße erreicht werden. Der Großteil muß allerdings auf privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

4. ERSCHLIESSUNG

Alle Grundstücke des Planungsgebietes, sind von der Seestraße her erschlossen. Dies gilt für die verkehrliche Erschließung wie auch die Ver- und Entsorgung der einzelnen Grundstücke.

Der Wohnweg auf Flurstück Nr.. 10640 kann als fußläufige Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile genutzt werden.

Walzbachtal, den 16. Feb. 1995



Mahler (Bürgermeister)

