

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

HINTERE GASSE "IN MAHLBERG"

1. Der Gemeinderat der Stadt Mahlberg hat im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsplanung und der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 4 StBauFG Untersuchungen anstellen lassen, in welchem Umfang Teilbereiche der Innenstadt durch Sanierungsmaßnahmen aufgewertet und verbessert werden können.

Die Notwendigkeit zur Planaufstellung ergibt sich aus folgenden Gründen:

- Der Vollzug von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz erfolgt aus dem Vorliegen zwingender Gründe. Diese sind mit zu sehen in der Notwendigkeit einer zügigen Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.
- Ausbau der Hinteren Gasse
- Schaffung von Parkplätzen
- Ordnen der schon vorhandenen Bauwünsche und Bauaktivitäten.

Es besteht somit ein öffentliches Interesse, die bis jetzt wirtschaftlich nur unzureichend genutzten Flächen, durch eine Neustrukturierung einer besseren Nutzung zuzuführen.

2. Der Flächennutzungsplan wird derzeit aufgestellt. Grundlagen für den Bebauungsplan stellen weiterhin dar, der Entwicklungsplan zur Ortserneuerung und die vorbereitenden Untersuchungen.

Abweichungen vom 1976 aufgestellten Entwicklungsplan treten nur in unwesentlichen Teilbereichen auf und zwar bei den Nutzungsfestsetzungen (neues Bundesbaugesetz). Aus den unter Punkt 1 genannten Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Das Planungsgebiet wurde bisher nicht vom räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erfaßt. Eine Gestaltungssatzung besteht rechtsverbindlich für das gesamte Planungsgebiet. Die Gesamtfläche lag im Bereich der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz. Die Gebäude entlang der Hinteren Gasse und der Stauferstraße befinden sich größtenteils in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 5 StBauFG.

4. Die Bausubstanz innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist überwiegend schlecht. Der Bebauungsgrad (GRZ), d.h. die Baudichte, reicht im Bereich der Stauferstraße bis 0,75. Aus der Sicht der Denkmalpflege sind die Gebäude entlang der Stauferstraße ebenso wie drei Gebäude im westlichen Teil der Brummergasse als erhaltenswert eingestuft.
5. Das Planungsgebiet wird nach außen von bereits gut ausgebauten Ortsstraßen abgegrenzt. Lediglich im inneren Bereich soll die Hintere Gasse, die mit zur Erschließung eines öffentlichen Parkplatzes dient, ausgebaut und geringfügig verbreitert werden. Das Planungsgebiet stellt in der jetzigen Form vor allem im Bereich der Stauferstraße und der Karl-Kromer-Straße einen typischen Bereich der erhaltenswürdigen Altstadt von Mahlberg dar. Eine wichtige Aufgabe des Bebauungsplanes ist es somit, die typischen Merkmale der Altstadt zu erhalten wie Einzelgebäude, Dachproportionen, Stellung der Gebäude (s. auch Altstadtsatzung von Mahlberg) und gleichzeitig Spielraum für dringend erforderliche Strukturverbesserungen und Objektsanierungen zu belassen. Aus diesem Grunde wurde es erforderlich, differenzierte Festsetzungen für kleinere Teilbereiche zu schaffen.
6. Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen, belaufen sich auf ca. DM 150.000,-- Die Finanzierung erfolgt in erster Linie über das Städtebauförderungsgesetz.

12.6.1978

Landsiedlung Baden-Württ. GmbH
7000 Stuttgart 1 Welmarstraße 25