

## B E G R Ü N D U N G

### ZUR 1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "RATHAUSPLATZ"

NACH DEM URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLAN WAR DER ABBRUCH DES EVANGELISCHEN PFARRHAUSES AUF DEM GRUNDSTÜCK LGB.Nr. 154 VORGESEHEN. AUF DIESEM GRUNDSTÜCK SOLLTEN ENTLANG DEM RATHAUSPLATZ IN GESCHLOSSENER BAUWEISE ZWEI GEBÄUDE ERRICHTET WERDEN, DAMIT DER RATHAUSPLATZ ALS PLATZ UND SPÄTERE VERKEHRSBERUHGTE ZONE OPTISCH SCHÖN ABGERUNDET WORDEN WÄRE. FÜR DIESE GEBÄUDLICHKEITEN WAREN ENTLANG DER RADBRUNNENGASSE ERDÜBERDECKTE GARAGEN VORGESEHEN.

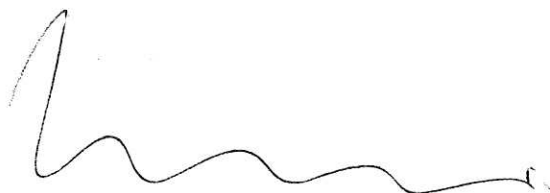
ZWISCHENZEITLICH STEHT FEST, DAß WEGEN DER GUTEN BAUSUBSTANZ UND WEGEN FEHLENDER FINANZIELLER MITTEL DAS EVANGELISCHE PFARRHAUS NICHT ABGERISSEN WIRD.

DIE EVANGELISCHE KIRCHE BENÖTIGT DRINGEND EINEN PFARRSAAL. DIESER SOLL NUN SÜDLICH DES JETZIGEN PFARRHAUSES AN DER RADBRUNNENGASSE IN MEHREREN BAU-ABSCHNITTEN ERRICHTET WERDEN. ALS 1. BAUABSCHNITT IST EINE DOPPELGARAGE AN DER RADBRUNNENGASSE VORGESEHEN, AUF DIE TEILWEISE DER PFARRSAAL GEBAUT WERDEN SOLL. DESHALB IST DIE FESTSETZUNG ERDÜBERDECKTE GARAGEN UND DIE SÜDLICHE BAUGRENZE FÜR LGB.Nr. 154 UNZWECKMÄßIG GEWORDEN.

DER GEMEINDERAT HAT ALS KOMPROMIß BESCHLOSSEN, DEN BEBAUUNGSPLAN DESHALB ENTSPRECHEND ZU ÄNDERN.

DIE ÄNDERUNG ERFOLGT IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BBAUG.

ZUSÄTZLICHE KOSTEN ENTSTEHEN DADURCH NICHT.



HEHR, BÜRGERMEISTER

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### " RATHAUSPLATZ MAHLBERG "

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

Die Notwendigkeit zur Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes 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.
- Weiterhin besteht ein öffentliches Interesse die bis jetzt wirtschaftlich unzureichend genutzten Flächen durch eine Neustrukturierung einer besseren Nutzung zuzuführen.

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

Abweichungen vom 1976 aufgestellten Entwicklungsplan treten auf in der Festsetzung der Nutzung. Die Bebauung angrenzend an den Rathausplatz wurde nicht als MK - Gebiet sondern als MI - Gebiet ausgewiesen. Das nördlich an das Rathaus anschließende Gebiet wurde nicht als MI-Gebiet sondern entsprechend seiner heutigen und der geplanten Nutzung als MB-Gebiet festgelegt.

Auf die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen am Zufahrtsweg zum Schloß wurde verzichtet. Als Ersatz für die dringend erforderlichen Parkplätze ist statt dessen eine Fläche nordwestlich vom Rathaus vorgesehen.

3. Das Planungsgebiet wurde bisher nicht vom räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes erfaßt. Eine Gestaltungssatzung besteht rechtsverbindlich für das gesamte Planungsgebiet. Die Gesamtfläche mit Ausnahme der nördlich an das Rathaus anschließenden Gebäude befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 5 StBauFG.
4. Die städtebaulichen und nutzungsmäßigen Mißstände innerhalb des Bebauungsplangebietes sind, wie die vorbereitenden Untersuchungen ergeben haben, besonders gravierend. Zu einem geringen Teil konnten diese Mängel schon behoben werden, bzw. konnten die Voraussetzungen für eine bessere Nutzung des Gebietes durch teilweisen Abbruch der alten Bausubstanz geschaffen werden.

Um eine maßstäbliche Abstimmung der geplanten Bebauung zur Umgebung (Denkmalschutz) zu erreichen, wurden mehrere alternative Gestaltungspläne erarbeitet.

5. Das Planungsgebiet wird durch die Staufer- bzw. die Karl-Kromer-Straße erschlossen, die das Planungsgebiet tangieren und die Verbindung zu den peripheren Wohngebieten herstellen. Die Straße hinter den Höfen soll auch in Zukunft nur geringe Bedeutung erhalten als Erschließungsstraße für Anliegerverkehr. Die Radbrunnengasse ist weiterhin als Sackgasse mit Wendehammer vorgesehen. Sie übernimmt zukünftig eine wichtige Funktion zur Erschließung und Andienung der am Rathausplatz gelegenen Gebäude. Weiterhin können hier ein Teil der dringend notwendigen Parkplätze geschaffen werden.

Der Rathausplatz soll weitestgehend vom Verkehr entlastet werden um ihn als vorrangig dem Fußgängervorbehaltenen Bereich auszugestalten. Bedingt durch diese Zielrichtung ergibt sich die Notwendigkeit der Festsetzung von Zufahrtsverboten entlang der Südseite des Rathausplatzes.

6. Als Rückgrat und Mittelpunkt der Stadt soll der Rathausplatz als zentraler Bereich privater und öffentlicher Dienstleistungseinrichtungen weiter gestärkt und ausgebaut werden. In diesem Bereich sollen hauptsächlich Läden, Büros, Praxen, Gaststätten, kommunale und kirchliche Einrichtungen und Wohnungen konzentriert werden. Dieses Gebiet im Anschluß an den Rathausplatz wurde als Mischgebiet festgesetzt, wobei höhere Werte wie nach § 17 Abs.1 als Ausnahme vorgesehen werden, da besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen bzw. durch Umstände ausgeglichen sind:

- Aus stadtgestalterischen Gründen muß entlang des Rathausplatzes wieder eine geschlossene Bauweise -unterbrochen durch den öffentlichen Treppenabgang zu den Parkplätzen der Radbrunnengasse- festgesetzt werden. Durch zu starke Auflockerungen würde der Platzcharakter verloren gehen.
- Am Rathausplatz wird eine intensive Geschäfts- und Wohnnutzung angestrebt.
- Dieses Gebiet ist auf allen Seiten von größeren öffentlichen Flächen bzw. schwach frequentierten Straßen und Wegen umgeben. Es ist vorgesehen, die von der Radbrunnengasse anzufahrenden Garagen als begrünte Garagen vorzusehen, so daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Für das Gebäude Flst.Nr. 107 (Gasthaus Sonne) gelten ähnliche Gesichtspunkte. Dieses Gebäude ist zudem als Kulturdenkmal eingestuft. Es wird von Süden, von Norden und von Osten durch öffentliche Flächen umgeben, so daß keine Nachteile für das Wohnen und Arbeiten entstehen.

Neben der Erhaltung bestehender Grünzonen soll der Schloßberg als Schwerpunkt der Grünordnung ausgebaut werden. Der jetzt noch verwilderte und nur unzureichend genutzte Schloßpark soll als teilweise öffentliche Grünzone mit Parkcharakter das Erscheinungsbild des

Schlosses und des Marktplatzes verbessern. Durch die Sicherung eines Gehrechtes von der Unterburgstraße zur Karl-Komer-Straße soll eine Integration dieses Grünbereiches mit dem umliegenden dicht bebauten Stadtgebiet erreicht werden.

Für die gesamte Sanierung ist die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Parkplätzen von ganz entscheidender Bedeutung, da nur dann die vorhandenen und geplanten öffentlichen und privaten Dienstleistungseinrichtungen in diesem Zentralbereich existieren können. Infolgedessen mußte eine Fläche nördlich angrenzend an das Rathaus als Parkplatz ausgewiesen werden, da andere Parkflächen in zumutbarer Entfernung in ausreichender Anzahl nicht geschaffen werden konnten.

#### 7. Kostenschätzung

**Landsiedlung Baden-Württ. GmbH**  
**7000 Stuttgart 1 Weimarstraße 25**