

## Begründung zum Bebauungsplan "Sonnhalde" westlicher Teil in Mahlberg

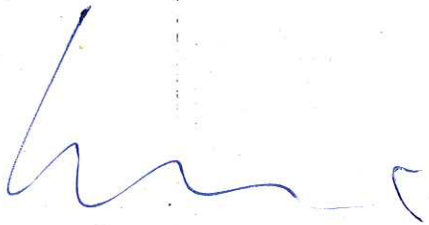
- 1.) Der Gemeinderat der Stadt Mahlberg hat im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsplanung und der vorbereitenden Untersuchung gem. § 4 StBauFG Untersuchungen anstellen lassen, in welchem Umfang Bereiche der Innenstadt von Mahlberg durch Sanierungsmaßnahmen aufgewertet und verbessert werden können. Die Notwendigkeit zur Planaufstellung ergibt sich aus folgenden Gründen:
  - Der Vollzug von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz erfolgt aus dem Vorliegen zwingender Gründe. Diese sind mitzusehen in der Notwendigkeit einer zügigen Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.
  - Ausbau der Sonnhalde.
  - Ordnen der schon vorhandenen Bauwünsche und Bauaktivitäten.
- 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. Durch die detaillierteren Untersuchungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konnten präzisere Nutzungsfestlegungen getroffen werden, statt generell MD im Entwicklungsplan, jetzt MD, WB und WA im Bebauungsplan. Aus den unter Punkt 1 genannten Gründen und wegen der Notwendigkeit der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Fertigstellung 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 liegt im Bereich der vorbereitenden Untersuchung gem. § 4 StBauFG und innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 5 StBauFG.
- 4.) Die Planung geht von dem Grundgedanken aus, neben der notwendigen Verbesserung der Wohnverhältnisse eine maßstäblich gut angepaßte Neubebauung zu ermöglichen. Aus der Sicht der Denkmalpflege sind die Gebäude entlang der Stauferstraße, wie auch der Radbrunnengasse, als Kulturdenkmale im Sinne § 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft.
- 5.) Durch die Verbindung der nördlichen mit der südlichen Sonnhalde durch bereits erfolgten Abbruch eines Gebäudes (Anwesen Gässler) übernimmt diese Straße eine wichtige Bedeutung im Hinblick auf die direkte Verknüpfung der südlich angrenzenden Neubaugebiete mit dem Ortszentrum. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen. Teilweise sind entlang den Zufahrtsstraßen Zugangsbeschränkungen festgesetzt. Entlang der Sonnhalde ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Dadurch soll die durch den Abbruch des Anwesens Gässler entstandene Baulücke wieder besser geschlossen werden. Das Planungsgebiet stellt in der jetzigen Form, vor allem im Bereich der Stauferstraße und der Radbrunnengasse sowie der „Hexengasse“, einen typischen Bereich der erhaltungswürdigen 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 (siehe auch Altstadtsetzung von Mahlberg) und gleichzeitig Spielraum für dringend erforderliche Strukturverbesserungen und Objektsanierungen zu belassen. Aus diesem Grunde wurde es erforderlich, differenzierte Festsetzungen für kleinere Teilbereiche vorzuschreiben.

- 6.) Die Festsetzungen über das Maß der Nutzung sehen eine optimale Nutzung aller Grundstücke vor. Zur Sicherung der erhaltenswerten Altstadt von Mahlberg ergibt sich teilweise die Notwendigkeit zur Festsetzung von besonderer Bauweise, wodurch ein geringerer Grenzabstand ermöglicht werden soll. Hieraus ergeben sich teilweise nicht über das jetzige Maß hinausgehende Verdichtungen, die jedoch durch die entsprechende Anordnung der Baukörper und die Möglichkeiten einer starken Gliederung der Baumassen eine gegenseitige Beeinträchtigung verhindern sollen.
- 7.) Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Grenzregulierungen kleineren Umfangs sind erwünscht und können falls erforderlich auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.
- 8.) Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Stadt Mahlberg entstehen, betragen 250.000 DM. Davon entfallen auf:

Planung:	20.000 DM
Erschließung:	
a) Verbesserung Kanalnetz	25.000 DM
b) Erneuerung Wasserversorg,	30.000 DM
c) Straßenausbau	175.000 DM

Die Kosten werden aus Haushaltsmitteln finanziert.

  
Hehr, Bürgermeister

Bebauungsplan  
~~Anderungsplan~~ genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung  
mit § 2 Abs. 1 der  
2. DVO der Landesregierung.

Ordnung den 12. 11. 1979

Landratsamt

— Baurechtsbehörde —

In Vertretung



