

# **Bebauungsplan „Entwicklungsbereich Innenstadt“**

## **Albstadt-Ebingen**

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

### **Anlass und Ziel der Planung**

Bereits mit der Inbetriebnahme des Westtangente-Tunnels im Jahr 2004 wurden die Voraussetzungen für eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Ebingener Innenstadt geschaffen. In den folgenden Jahren wurden die über städtebauliche Wettbewerbe gewonnenen Ideen abschnittsweise umgesetzt. Über den Bürgerturmplatz, die Marktstraße bis hin zur Sonnenstraße konnte die Innenstadt von Albstadt-Ebingen zu einem pulsierenden Fußgänger- und Geschäftsbereich ausgebaut werden und stellt nach wie vor eine attraktive, impulsgebende Stadtmitte dar.

Allerdings ist die Innenstadt von Albstadt-Ebingen mittlerweile von tiefgreifenden Veränderungen durch den Strukturwandel, die Digitalisierung, den demographischen Wandel, den Klimawandel und nicht zuletzt auch die Veränderungen durch die Corona-Pandemie betroffen. Insbesondere der Bedeutungsverlust des stationären Einzelhandels und damit auch die erheblich reduzierte Sogwirkung des Handels haben in der Ebingener Innenstadt zu deutlich spürbaren Einschnitten geführt. Neben dem Einzelhandel sind auch andere, wichtige frequenzbringende Funktionen in der Innenstadt ebenfalls stark betroffen. Dazu zählen insbesondere Gastronomie, personenbezogene Dienstleistungen, Hotellerie und Tourismus, kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen, Freizeit, Sport und Events. Bisher haben sich diese innerstädtischen Funktionen gegenseitig gestärkt, aber mittlerweile zeigt sich eine wechselseitig verstärkende Abwärtsspirale. Durch die Corona-Krise wurden diese bereits zuvor erkennbaren und vorhandenen Strukturprobleme und Funktionsverluste zusätzlich noch erheblich beschleunigt.

Folge dieses Abwärtstrends ist der Beginn einer deutlich spürbaren Identitäts- und Identifikationskrise im wichtigsten Erlebnisraum Albstadts. Das Gefühl von Vertrautheit, Zugehörigkeit und Wohlbefinden wird in Albstadt sehr stark von der Ebingener Innenstadt geprägt. Dabei stellt sie auch den Mittelpunkt für eine zukunftsfähige und nachhaltige Weiterentwicklung dar. Lebendige Innenstädte sind deshalb mehr denn je auf ein funktionierendes Gesamtsystem mit einer Vielzahl und einem Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen angewiesen. Bei allen Veränderungen sollen und werden Innenstädte auch weiterhin ein bedeutender Standort für den Einzelhandel bleiben. Deshalb ist gerade in diesem Zusammenhang eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung von großer Bedeutung. Dabei gilt es insbesondere, die öffentlichen, wirtschaftlichen und privaten Interessen miteinander in Einklang zu bringen. Um diese Ziele bestmöglich zu erreichen, hat die Stadt Albstadt bereits einen Antrag für das Förderprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung gestellt.

Gleichzeitig gilt es jedoch auch, dem bereits spürbaren, im Rahmen der Antragstellung herausgearbeiteten „Trading-Down-Effekt“ sowie den Leerständen in zahlreichen Erdgeschossen der Innenstadt entgegenzuwirken. Hierfür sind Strategien für eine möglichst hohe Nutzungsvielfalt und deren Durchmischung erforderlich.

Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist ein bei der Stadt eingereicherter Bauantrag für eine Shisha-Bar in der Bahnhofstraße 27.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt folgende Zielsetzung:

- Als Art der baulichen Nutzung soll im überwiegenden Bereich des Plangebiets ein Kerngebiet (MK) im Sinne von § 7 BauNVO festgesetzt werden. Das Kerngebiet umfasst den zentralen Bereich der Innenstadt in Albstadt-Ebingen mit den entsprechenden Fußgängerzonen. Lediglich im Bereich der bestehenden Bebauungspläne, in denen bislang als Art der baulichen Nutzung ein besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt ist, soll es bei der bisherigen Festsetzung verbleiben.

Die Stadt Albstadt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende weitere Ziele, die im gesamten Plangebiet verwirklicht werden sollen:

- Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden. Von dem Ausschluss erfasst werden sollen insbesondere auch Spielhallen und mit Quotenmonitoren ausgestattete und damit auf den Abschluss von Live-Wetten (technisch) ausgerichtete Wettvermittlungsstellen.
- Zur Stärkung von den bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in der Innenstadt sollen bestimmte Einzelhandelsgeschäfte wie Tabakgeschäfte und Verkaufsstätten für Cannabis ausgeschlossen werden.
- Ausgeschlossen werden sollen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Feingliederung insbesondere Wettbüros und Wasserpfeifengaststätten (Shisha-Bars). Bei diesen handelt es sich um bestimmte in der Realität vorkommende, abgrenzbare und typisierende Nutzungsarten. Wettbüros und Shisha-Bars tragen erfahrungsgemäß in besonderer Weise zu einem „Trading-Down-Effekt“ bei. Der durch eine bauplanerische Veränderungssperre beabsichtigte Schutz der vorhandenen Gastronomie vor Verdrängung durch Wasserpfeifengaststätten und Wettbüros beinhaltet ein positives Konzept des Schutzes der vorhandenen Nutzungsvielfalt und der Vermeidung eines "Trading-Down-Effektes", bei dem eine Umgebung oder ein Viertel durch Zunahme bestimmter Nutzungen abgewertet werden. Es ist anerkannt, dass diese Ziele keine reine Verhinderungs- oder Negativplanung darstellen.
- Ausgeschlossen werden sollen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Feingliederung weiter „Quick-Service-Gastronomie“ als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften.
- Ferner sollen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Feingliederung Bordelle oder bordellähnliche Betriebe als Unterfall von Vergnügungsstätten oder Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden.
- Schließlich sollen nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Rahmen der Feingliederung Sexshops als Art von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden.
- Außerdem verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Neben der Möglichkeit zur Neuordnung der unterschiedlichen Nutzungen bietet er auch die Möglichkeit, die oben genannte städtebaulich störenden, nicht in das Gesamtgefüge passenden Nutzungen auszuschließen.

Um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes zu sichern, soll in Ergänzung zum Aufstellungsbeschluss in direktem Anschluss eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Gebiet „Entwicklungsbereich Innenstadt“ als planungsrechtliches Steuerungsinstrument beschlossen werden.

## **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus (Anlage 2). Er orientiert sich an dem innerstädtischen Kernbereich.

Im Wesentlichen umfasst der räumliche Geltungsbereich die innerstädtischen Schwerpunkte Einkaufen, große Dienstleistungsangebote, spezialisierte und großflächige Einkaufseinrichtungen und kulturelle Infrastruktur. Dabei erstrecken sich die Handelslagen hauptsächlich im historischen Kern im Bereich der Marktstraße und entlang der zur Innenstadt führenden Straßen (Sonnenstraße von Westen, Bahnhofstraße von Süden und Untere Vorstadt von Süd-Osten).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14,14 ha.

## **Umweltbelange**

Da es sich um einen Bebauungsplan über ein bereits vollständig bebautes und aufgesiedeltes Gebiet handelt und im wesentlichen Festsetzungen zur Steuerung und Feingliederung der Art der baulichen Nutzung getroffen werden sollen, werden keine umweltbezogenen Untersuchungen notwendig.

Aufgestellt:

Albstadt, 26.11.2021