

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 208/2021

Stadtplanungsamt

Gritsch, Jürgen

26.11.2021

Betrifft: Bebauungsplan "Entwicklungsbereich Innenstadt", Albstadt-Ebingen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	07.12.2021	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	16.12.2021	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan gekennzeichneten räumlichen Geltungsbereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplanverfahren wird im Technischen Rathaus in Albstadt-Tailfingen für die Dauer von mindestens 30 Tagen während den üblichen Öffnungszeiten durchgeführt. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltsmittel gesamt:

Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

☐ stehen zur Verfügung ☐ stehen nicht zur Verfügung ☐ stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

Bereits mit der Inbetriebnahme des Westtangenten-Tunnels im Jahr 2004 wurden die Voraussetzungen für eine gestalterische und funktionale Aufwertung der Ebinger 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 Ebinger 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 Ebinger 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.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Neben der Möglichkeit zur Neuordnung der unterschiedlichen Nutzungen bietet er auch die Möglichkeit, städtebaulich störende, nicht in das Gesamtgefüge passende Nutzungen zu ordnen bzw. auszuschließen.

Um die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes nicht zu gefährden, 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.