

Bebauungsplan „Zwischen Pfarrstraße und Grüngrabenstraße“,

Albstadt-Ebingen

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung

I. Sachlage

Die Innenstadt von Albstadt-Ebingen wird durch den historischen Kern - das sogenannte „Hufeisen“ - geprägt. Im zentralen Bereich der Innenstadt gelegen, bildet das „Hufeisen“ einen charakteristischen Stadtraum mit intakten Raumfolgen und historisch gewachsenen Strukturen.

Insbesondere der innerhalb des „Hufeisens“ gelegene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zwischen Pfarrstraße und Grüngrabenstraße“ stellt dabei einen markanten innerstädtischen Freiraum mit klaren Raumkanten und maßstäblichen Gebäudekubaturen dar. Aufgrund dieser prägenden Bausubstanz in Verbindung mit der Platzsituation handelt es sich bei diesem Bereich um ein stadtbildprägendes Gesamtensemble, welches in seiner Gesamtheit zu erhalten ist.

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs existieren momentan lediglich ein alter Baulinienplan aus dem Jahr 1938, eine das gesamte „Hufeisen“ überlagernde Satzung zum Umgang mit Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie die Gestaltungssatzung „Innenstadt Ebingen“. Darüber hinaus bestehen keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen, die den Erhalt der schutzwürdigen Substanz innerhalb des Plangebietes sicherstellen können. Deshalb sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auch zukünftig geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

II. Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im historischen Kern von Albstadt-Ebingen unmittelbar im Norden der zentralen Innenstadt. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt von den jeweils noch in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogenen Straßen:

„Landgraben“ im Westen, der „Grüngrabenstraße“ im Norden und Osten sowie der „Pfarrstraße“ im Süden.

Der exakte räumliche Geltungsbereich kann der als Anlage beigefügten Planzeichnung entnommen werden.

III. Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,8 ha (18.000 m²). Somit wird die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind derzeit nicht vorgesehen. Zudem begründet der Bebauungsplan der Innenentwicklung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne das Erstellen eines Umweltberichtes aufgestellt werden kann.

Davon unberührt bleibt das Thema Artenschutz, welches entsprechend den örtlichen Anforderungen im Laufe des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet wird.

Aufgestellt:

Albstadt, den 09.05.2017