Stadtplanungsamt
61.1 – Kl / Gri

# Begründung

zur Bebauungsplanänderung

# „Stadtkern - Kronenstraße/Lange Straße“

in Albstadt-Tailfingen

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Das Gebäude Hechinger Straße 1, auch unter dem Namen AC-Kaufpark bekannt, ist im Laufe der Jahre brach gefallen. Im Zuge der Neugestaltung des Tailfinger Stadtkerns wird auch der Eingang über die Kronenstraße, welche nördlich des AC-Kaufparks verläuft, städtebaulich aufgewertet. Die Umgestaltung dient nicht nur einer höheren Aufenthaltsqualität und damit einer Aufwertung des Standortes des AC-Kaufparks, sondern auch der barrierefreien Gestaltung.

Diese Aufwertungen betreffen einerseits die Verkehrsfläche. Die rechtskräftige Bebauungsplanänderung „Stadtkern“ aus dem Jahr 2011 setzt in der Kronenstraße eine Verkehrsfläche fest. Im Zuge der Neubaumaßnahmen im Bereich des AC-Kaufparks wird der östliche Teil der Kronenstraße als ein Fußgängerbereich festgesetzt. Zudem wird durch die Bebauungsplanänderung eine bauliche Änderung des Straßenquerschnittes der Hechinger Straße und des dort befindlichen ÖPNV-Haltpunktes ermöglicht.

Andererseits werden die Baugrenzen um den AC-Kaufpark großzügiger gefasst, sodass eine Einhausung der Anlieferung möglich wird. Dadurch werden Lärmemissionen reduziert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bleibt erhalten. Eine höhere Bebauung als der Bestand ist aber nicht möglich.

Vergnügungsstätten wird weiterhin entgegengewirkt.

Für die planungsrechtliche Sicherung der genannten städtebaulichen Ziele ist die Änderung der bestehenden Bebauungspläne erforderlich.

## 2 Durchführung des Bebauungsplanverfahrens

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Dieser wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, 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. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,71 ha. Die Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird damit deutlich unterschritten. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind derzeit nicht vorgesehen. Zudem begründet der Bebauungsplan 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.

Es handelt sich dabei um eine Änderung der rechtskräftigen Bebauungspläne „Zentrum I“ aus dem Jahre 1973 sowie „Stadtkern – Bereich Adler- / Wasenstraße“ vom 06.07.1985 und der Bebauungsplanänderung „Stadtkern“ aus dem Jahr 2011. Um das Verfahren zügig durchführen und zeitnah abschließen zu können, wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

Auf einen formellen Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde verzichtet. Die politischen Gremien wurden jedoch über das Zusammenstellen des Abwägungsmaterials informiert. In Abstimmung mit den internen Ämtern wurde ein satzungsreifer Bebauungsplanentwurf – bestehend aus Planzeichnung, Textteil und Begründung – erarbeitet. Diese Unterlagen wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Alt. BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Alt. BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aufgrund geringfügiger Änderungen und Ergänzungen (überbaubare Grundstücksfläche, öffentliche Verkehrsfläche, Vordächer) wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 2. Alt. BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 2. Alt. BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Alle auf dieser Basis erworbenen Stellungnahmen werden dem Gremium zur Beratung und Abwägung vorgelegt. Nach der erfolgten Abwägung fasst der Gemeinderat der Stadt Albstadt den Satzungsbeschluss.

# 3 Überörtliche Planung

## 3.1 Landesentwicklungsplan

Albstadt ist im Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2002 (LEP) als Mittelzentrum ausgewiesen. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Zudem sollen sie an integrierten Standorten realisiert werden, die an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden werden können (s. Kap. 3.3.7; Ziel und 3.3.7.3; Grundsatz).

## 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Necker-Alb 2013 weist im Plangebiet einen zentralörtlichen Versorgungskern als Vorranggebiet aus, der Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe vorsieht. In diesem sind Sortimente der Grundversorgung und sonstige zentrenrelevante Sortimente zulässig (s. Kap. 2.4.3.2; Ziel).

Weder der LEP noch der Regionalplan treffen detaillierte Aussagen zum Thema Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

### 3.3 Naturräumliche Schutzgüter

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereichs befinden sich keine naturräumlichen Schutzgüter.

# 4 Örtliche Planungen

### 4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Albstadt/Bitz (genehmigt am 07.07.2006, wirksam seit 18.07.2006) setzt im Plangebiet eine gemischte Baufläche fest. Damit entspricht der Bebauungsplan der Innenentwicklung den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes und ist nach § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt. Eine Genehmigung durch das Regierungspräsidium Tübingen ist somit nicht erforderlich.

# 5 Angaben zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im zentralen innerstädtischen Bereich Albstadt-Tailfingens westlich des Kreisverkehrs Hechinger Straße/Goethestraße/Neuweiler Straße auf der Höhe des Einkaufzentrums AC-Kaufpark. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 0,71 ha.

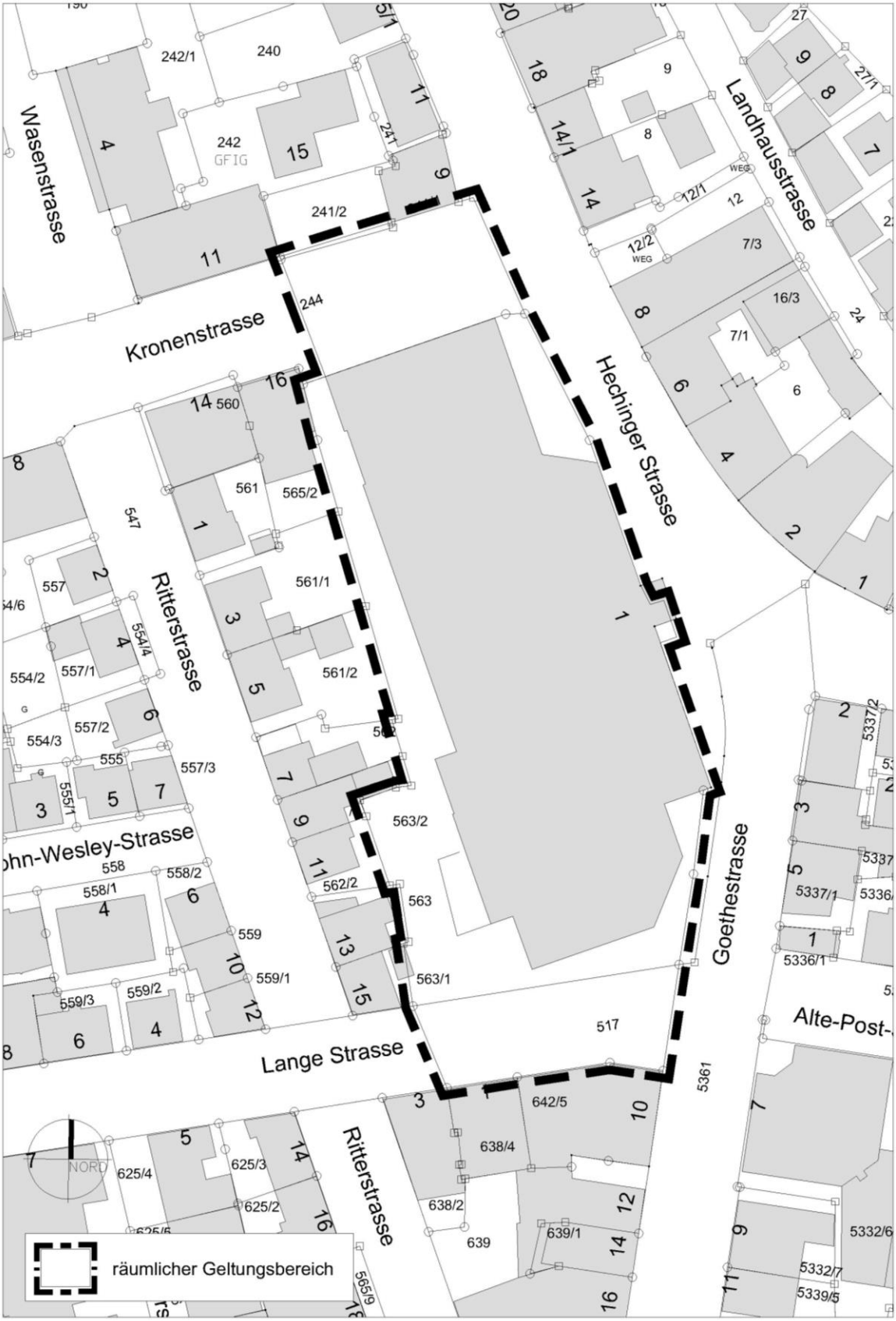
In das Plangebiet sind nachfolgende Flurstücke einbezogen:

Flurstücke 563/2 sowie Teilflächen der Flurstücke 241/2, 244, 517 und 3430.

Das Plangebiet wird begrenzt:

| | |
|---|---|
| Im Norden: | Durch die Flurstücke 241/1 und 241/2. |
| Im Osten: | Durch Teilflächen der Flurstück 3430 (Hechinger Straße) und 5361 (Goethestraße). |
| Im Süden: | Durch die Flurstücke 638/4 und 642/5. |
| Im Westen: | Durch die Flurstücke 561/1, 561/2, 562, 562/1, 562/2, 563, 563/1 und 565/2 sowie durch die Teilflächen der Flurstücke 244 (Kronenstraße) und 517 (Lange Straße). |

Das Plangebiet wird in nachfolgender Planzeichnung dargestellt:


Wasenstrasse
Kronenstrasse
Ritterstrasse
Hechinger Strasse
Landhausstrasse
Goethestrasse
Lange Strasse
Alte-Post-
NORD
räumlicher Geltungsbereich

# 6 Städtebauliche Konzeption

Die verkehrliche Erschließung wird nur im östlichsten Bereich der Kronenstraße geändert. Statt einer Straßenverkehrsfläche wird ein Fußgängerbereich festgesetzt. Die von der Kronenstraße zur Hechinger Straße heraufführende Treppenanlage wird barrierefrei ausgebaut und optisch offener gestaltet.

Die Hechinger Straße wird aufgeweitet, sodass eine größere Busbucht entsteht, in der zwei Linienbusse Platz finden werden. Ermöglicht wird die Aufweitung durch die Neugestaltung des nordöstlichsten Teils des Flurstücks 563/2. Dort wird die neue Bebauung teilweise hinter der bisherigen zurückbleiben. An dieser Stelle wird ein Gehrecht zur Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, sodass ein breiter, weiter westlich liegender Aufenthaltsbereich entsteht. Für die Versorgungsträger wird an gleicher Stelle wie das Gehrecht ein Leitungsrecht festgesetzt. Ein weiteres Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit befindet sich an der nördlichen Baugrenze. Dieses ermöglicht ein kundenunabhängiges Flanieren bis zur Baugrenze.

Durch eine großzügigere Fassung der Baugrenzen im Westen wird der künftigen Nutzung des AC-Kaufparks die Möglichkeit gegeben, ihre Anlieferungszone einzuhausen. Damit werden Lärmemissionen vermindert. Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht der Festsetzung der bisherigen Bebauungsplanänderung, dem Bestand und dem geplanten Vorhaben. Die Vordächer am Gebäude des geplanten Vorhabens bieten sowohl den Kunden als auch den ÖPNV-Fahrgästen am zentralen ÖPNV-Haltepunkt in Albstadt-Tailfingen Schutz.

Darüber hinaus werden im gesamten räumlichen Geltungsbereich Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen ausgeschlossen.

# 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausweisung als zentralörtlicher Versorgungskern und der bisherigen Nutzung wird an der bestehenden Festsetzung festgehalten und weiterhin ein Kerngebiet im Bereich des AC-Kaufparks festgesetzt.

Aufgrund der beim Stadtplanungsamt, Abteilung Bauordnung immer häufiger eingehenden Bauanträge, die innerhalb der zentralen Lage Albstadt-Tailfingens eine Vergnügungsstätte beantragen, ist es darüber hinaus erforderlich, die städtebauliche Ordnung mittels geeigneter planungsrechtlicher Instrumente zu sichern. Insbesondere aus folgenden Gesichtspunkten ist die Ansiedlung von Vergnügungsstätten aus städtebaulicher Sicht kritisch zu beurteilen.

- Störung des städtebaulichen Nutzungsgefüges

  Im Umfeld von Vergnügungsstätten sind häufig negative Auswirkungen auf die gesamte Umgebung festzustellen, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Regel eine strukturelle Veränderung bis hin zur Verschlechterung der betroffenen Gebiete verursacht. Dieser sogenannte Trading-Down-Effekt löst meist eine Verdrängung der der bestehenden Nutzungsformen aus. Insbesondere wird ein Verdrängungsprozess des traditionellen Einzelhandels und seiner Käuferschichten in Gang gesetzt, weil die Betreiber der Vergnügungsstätte – zumindest teilweise – bereit sind, höhere Mietpreise zu bezahlen. Als Folge kann es zu einer verstärkten Ansiedlung von Vergnügungsstätten kommen, welche aufgrund ihrer Außenwirkung eine Niveauabsenkung des gesamten Gebiets nach sich zieht. Durch sukzessive Schließungen der ursprünglichen Betriebe kann dies bis zu einem „Umkippen“ in reine Vergnügungsviertel führen. Zusammenfassend lässt sich der Trading-Down-Effekt als Senkung der Qualität des Warenangebotes mit allen den damit verbundenen städtebaulichen Negativwirkungen charakterisieren.

- Störende Lärmemissionen

  Vergnügungsstätten sind häufig Ursache für unverhältnismäßig hohe Lärmemissionen. Sowohl Verkehrs- als auch Besucherlärm sind dabei für einen erhöhten Lärmpegel verantwortlich. Gerade in innerstädtischen Lagen führt dies häufig zu Nutzungskonflikten. In Anbetracht der Lärmemissionen bis spät in die Nacht ist das Wohnen in einem derartigen Umfeld erheblich beeinträchtigt. Somit wird eine Nutzungsmischung im Sinne einer vielfältigen, lebendigen Innenstadt durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich erschwert.

- Beeinträchtigung der Stadtgestaltung

  Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist auch unter gestalterischen Aspekten kritisch zu beurteilen. Die bei derartigen Nutzungsformen üblichen Werbeanlagen sind in ihrer Größe und Art unvorteilhaft und wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes aus. Durch eine Konzentration von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) kann es zu einer Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes kommen.

- Gefährdung kirchlicher, kultureller und sozialer Einrichtungen

  Der innerstädtischer Bereich von Albstadt-Tailfingen ist geprägt von vielfältigen kirchlichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen (Peterskirche, Pauluskirche, Johanneskirche, Thalia, Maschenmuseum, Stadtbücherei, Jugendhaus, Kinderhaus Liliput, Lutherschule, Kindergarten Heusteigstraße, Seniorenwohnanlage usw.). Die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten im Umfeld dieser Nutzungen erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht geeignet und widerspricht der angestrebten städtebaulichen Ordnung. Insbesondere werden in diesem Zusammenhang eine Gefährdung von Kindern und Jugendlichen sowie eine Störung des Wohnumfeldes und des sozialen Gefüges gesehen.

  Daher soll aus städtebaulichen Gründen weiterhin diesen negativen Erscheinungsformen von Vergnügungsstätten mit der Bebauungsplanänderung entgegengewirkt werden. Gleichzeitig leistet die Bebauungsplanänderung einen Beitrag zur Kriminalprävention. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es somit, neben der städtebaulichen Neuordnung den oben genannten negativen Erscheinungsformen von Vergnügungsstätten mittels planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente entgegen zu treten.

  Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ziehen dieselben negativen Begleiterscheinungen nach sich, wie die oben genannten Vergnügungsstätten. Deshalb werden innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches derartige Nutzungsformen ebenfalls ausgeschlossen.

  Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage stellen Tankstellen sowohl aus verkehrlicher als auch gestalterischer Sicht störende Nutzungsformen dar und werden aus diesem Grund ebenfalls innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches ausgeschlossen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich entsprechend dem innerstädtischen, verdichteten Bereich an den gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe orientiert sich am Bestand und ist größtenteils auf 790 m ü. NN beschränkt. Eine größere Höhe als bisher ist daher nicht möglich. Nur auf der den Bestandsgebäuden in der Ritterstraße zugewandten Seite ist sie auf 782 m ü. NN reduziert. Somit kann das Baufenster optimal ausgenutzt werden, ohne in die Ansprüche der Nachbargebäude in der Ritterstraße auf gesunde Wohnverhältnisse einzugreifen.

Die Höhenbeschränkung steht dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

### 7.3 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wird innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches weiterhin eine geschlossene Bebauung festgesetzt.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des AC-Kaufparks wird im rückwärtigen Bereich Richtung Westen gegenüber der Bebauungsplanänderung „Stadtkern“ von 2011 etwas erweitert und sorgt für eine optimale Ausnutzung des Flurstücks 563/2 sowie für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Fluchttreppe, ohne dabei die Ansprüche auf gesundes Wohnen des angrenzenden Mischgebiets im Westen zu beeinträchtigen.

Um einen flexiblen Umgang mit Vordächern zu ermöglichen, kann zugelassen werden, dass die Baugrenze mit Vordächern überschritten wird.

### 7.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentlichen Verkehrsflächen orientieren sich an den heute bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Südlich des ÖPNV-Haltepunktes „Tailfingen Mitte“ erfährt die öffentliche Verkehrsfläche eine Aufweitung.

### 7.6 Fußgängerbereich

Der Fußgängerbereich dient dem Aufenthalt.

### 7.7 Stellplätze

Auf den an die Kronenstraße anschließenden Grundstücken sind Gragen, Carports sowie neue Stellplätze untersagt. Denn dieser Bereich der Kronenstraße dient dem Aufenthalt.

### 7.8 Geh- und Leitungsrechte

Gehrecht

Es wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit entlang der nördlichen sowie östlichen Gebäudekante des Gebäudes auf dem Flurstück 563/2 festgesetzt. Das Gehrecht entlang der nördlichen Gebäudekante an der Kronenstraße wird festgesetzt, um einen kundenunabhängigen Fußgängerverkehr bis an die Schaufenster des Geschäftsgebäudes zu ermöglichen. Das Gehrecht entlang der östlichen Gebäudekante an der Hechinger Straße wird festgesetzt, um einen solchen auf dem neugestalteten ÖPNV-Haltepunkt zu gestatten.

Leitungsrecht

Das Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger befindet sich auf dergleichen Stelle wie das Gehrecht entlang der Hechinger Straße. Es dient der Beleuchtung des ÖPNV-Haltepunktes und zu Führung weiterer notwendiger Leitungen.

### 7.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es handelt sich um einen bereits beplanten Innenbereich mit rechtskräftigen Bebauungsplänen. Somit wurden bereits Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei der erstmaligen Beanspruchung des Bodens verwirklicht. Dennoch werden folgende Maßnahmen getroffen, die sich an den Maßnahmen der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne orientieren:

Das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch über den bewachsenen Oberboden zu versickern, sofern die Bodenbeschaffenheit dies zulässt. Die Versickerungseinrichtungen bzw. Notüberläufe sind so herzustellen, dass eine punktuelle Ableitung vermieden wird.

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur unbeschichtete Schwermetalle wie Kupfer, Zink und Blei unzulässig. Ausnahmsweise können konstruktive Teile (z. B. Verwahrungen, Ortgänge, Kehlen, Dachrinnen usw.) in den genannten Materialien zugelassen werden.

Als Ausgleich für die Überbauung von Grünflächen ist auf den nicht bebauten Grundstücksflächen pro angefangenen 300 m² mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Flachdach im Bereich der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 782,00 m ü. NN ist mindestens extensiv zu begrünen.

### 7.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Instandhaltung der bestehenden Straßen sind von den Angrenzern Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf den Baugrundstücken zu dulden.

# 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Niederspannungsfreileitungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Zulässigkeit von oberirdischen Niederspannungsleitungen innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches ausgeschlossen.

### 8.2 Vordächer

Entlang der Gebäudeaußenwände des Gebäudes Hechinger Straße 1 parallel zur Kronenstraße sowie parallel zur Hechinger Straße bis kurz vor dem Kreisverkehr sind Vordächer zu errichten. Die Vordächer dürfen über die Baugrenzen herausragen. Die Vordächer dienen sowohl den Kunden des Vorhabensträgers und den Passanten in der Kronenstraße, aber auch den Fahrgästen des ÖPNV, dessen zentraler Haltepunkt sich auf jener Höhe an der Hechinger Straße befindet, zum wettergeschützen Aufenthalt. Das Vordach zur Hechinger Straße ist auf einer Höhe anzubringen, sodass Linienbusse darunter hindurch fahren können. Das Vordach zur Kronenstraße ist auf einer Höhe von mindestens 3,5 m, gemessen ab der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, anzubringen.

# 9 Umweltbericht und Umweltverträglichkeit

### 9.1 Umweltbericht

Gemäß § 2a des neuen Baugesetzbuches 2004 hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB vorliegen. Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB analog. Bebauungspläne nach § 13a BauGB,

worunter auch die Bebauungsplanänderung „Stadtkern - Kronenstraße/Lange Straße“ fällt, erfüllen die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren, insofern durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Beides ist bei der Bebauungsplanänderung „Stadtkern - Kronenstraße/Lange Straße“ nicht einschlägig, sodass die Vorschriften des § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung findet. Ein Umweltbericht ist daher nicht nötig.

### 9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (§ 1a BauGB)

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Für einen solchen Bebauungsplan gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 10 Artenschutz

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist weitgehend bebaut, Grün- und Vegetationsflächen sind nur rudimentär vorhanden. Die Fläche grenzt an die stärker befahrene Hechinger Straße bzw. Goethestraße.

Zwischen August 2016 und Oktober 2016 wurden durch Herrn Dipl.-Biol. Jonas Scheck eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Fledermäuse sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für Vögel (Gebäudebrüter) durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfungen sind als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Zur Bewältigung der Konflikte wurden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Diese sind:

Rodungen von Gehölzen sind lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle sind Rodungen ab Ende der Brutzeit möglich.

Der Abbruch von Gebäuden ist im Zeitraum November – Februar (im Winter und außerhalb der Brutzeiten) zulässig. Bei einem Abbruch ist zu jeder Zeit zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände vor Abbruch von Gebäuden eine Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen und Nischenbrütern erforderlich.

## 11 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich ist bereits erschlossen und bebaut. Deshalb werden durch die Bebauungsplanänderung keine Maßnahmen zur Verwirklichung in Form von Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie zur Niederschlagswasser- und Schmutzwasserableitung erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen werden ebenfalls nicht notwendig.

# 12 Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Albstadt nur Kosten, die bereits im Zusammenhang über die Sanierungsmaßnahmen „Neue Mitte Tailfingen“ abgedeckt sind.

# 13 Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Kerngebiet | 0,51 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 0,20 ha |
| Gesamtfläche | ca. 0,71 ha |

Aufgestellt:
Albstadt, den 29.03.2017

Geändert:
Albstadt, den 01.08.2017

Geändert:
Albstadt, den 29.08.2017

---

Gerhard Penck
Amtsleiter

---

Silvia Kleinlein
Sachbearbeiterin