Ö F F E N T L I C H E B E K A N N T M A C H U N G

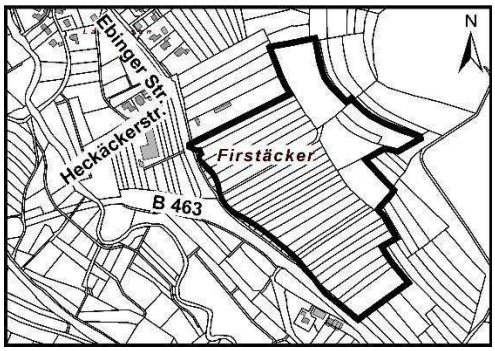
Ö f f e n t l i c h k e i t s b e t e i l i g u n g
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Zentralklinikum Zollernalb/Firstäcker“, Balingen-Dürrwangen
(§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 29. Juli 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und folgenden Beschluss gefasst:

1. **Bebauungsplan und der Örtliche Bauvorschriften „Zentralklinikum Zollernalb/Firstäcker“, Balingen-Dürrwangen – Auslegungsbeschluss**

2. **Einziehung der landwirtschaftlichen Wege Flst. Nrn. 3829/1 (Teilfläche) und 3840/1**

Geltungsbereich:



Maßgebend sind der Zeichnerische Teil im Maßstab 1:500 vom 27.06.2025 sowie die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften vom 29.06.2025. Es gilt die gemeinsame Begründung vom 29.06.2025 mit Umweltbericht und integriertem Grünordnungsplan vom 27.06.2025.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

<u>Plangebiet</u>
Mit vorliegendem Entwurf des Bebauungsplans und Örtlichen Bauvorschriften werden die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Zentralklinkums geschaffen, durch welches die medizinische Versorgung im Zollernalbkreis auch in der Zukunft für die Bevölkerung qualifiziert gewährleistet werden soll.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss wird in dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf nur der südöstliche Bereich, auf dem der eigentliche Klinikneubau einschließlich Parkhaus entstehen soll, überplant. Im nordwestlichen Bereich wurden städtische und kreiseigene landwirtschaftliche Grundstücke (Flst. Nrn. 3780, 3784, 3785/1, 3785/2 und 3795) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und als landwirtschaftliche Flächen und als ökologische- und artenschutzrechtliche Ausgleichs-/Maßnahmenflächen festgesetzt. Im südwestlichen Bereich (entlang der Bundesstraße) wurde der Geltungsbereich an die unverbindliche Straßenvorplanung zum Ausbau des Knotens B463/L446 angepasst. Die Planung im Bereich der B 463 ist ein eigenständiges Verfahren des Regierungspräsidiums Tübingen.

Der bestehende Gartenbaubetrieb soll nicht mehr überplant werden und kann unverändert als grüne Zäsur und privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Rahmen der bestehenden Genehmigung weiterbetrieben werden.

Der im Aufstellungsbeschluss ebenfalls enthaltene, nordwestliche Bereich zwischen dem Ortsrand von Dürrwangen und dem Gartenbaubetrieb soll erst später überplant werden, da aktuell keine

konkreten Planungen und Nutzungen vorliegen. Dort sollen in einem nächsten Schritt gesundheitliche, soziale und gewerbliche, dem Klinikum dienende Einrichtungen, evtl. auch Wohnnutzungen, entstehen.

Die Entscheidung für den Standort „Firstäcker“, südlich des Ortsteils Dürrwangen und nördlich von Albstadt-Laufen, an der Bundesstraße 463 und der Ebinger Straße gelegen, wurde durch den Kreistag im Dezember 2017, nach mehreren Jahren der Prüfung und Vorplanung, gefasst. In der Sitzung vom 19.05.2025 beschloss der Kreistag den aktualisierten Baubeschluss. Das Landratsamt hat im Kreisgebiet über 40 Bürgerdialoge durchgeführt. Förderanträge wurden gestellt und Planungsleistungen vergeben.

Bebauungsplanentwurf und Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich in seinen Festsetzungen an den Planungen des Kreises, unter Berücksichtigung u.a. der städtebaulichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit ca. 7,4 ha und der Zweckbestimmung „Klinikum“ festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Baufenster, Baugrenzen und Gebäudehöhen vorgegeben. Die Planung des Landkreises für den eigentlichen, notwendigen Klinikneubau sieht einen 2-geschossigen Sockel vor. Darüber befinden sich bis zu vier Pflegegeschosse. Der am 19.05.2025 im Kreistag beschlossene Entwurf beinhaltet das medizinische Versorgungszentrum (MVZ) sowie das eigentliche Klinikum mit ca. 450 Betten und einer beabsichtigten Rettungshubschrauberplattform auf dem Dach. Geplant ist ein Parkhaus für Besucher und Mitarbeiter mit ca. 500 Stellplätzen. Ein Baufeld für eine Kinder- und Jugendpsychiatrie ist ergänzend vorgesehen.

Außerdem werden im Bebauungsplanentwurf Maßnahmen der Grünordnung und des Artenschutzes, Pflanzgebote, die Erschließung als Privatstraße, Geh-/Fahr- und Leitungsrechte, Lärmschutzmaßnahmen und Retentionsflächen festgesetzt. Gestalterische Vorgaben werden in den Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Der Bebauungsplanentwurf enthält Festsetzungen zu aktivem Lärmschutz (begrünte Wall-Wand-Kombination, mit einer Gesamthöhe von ca. 8 m) sowie zu passivem Lärmschutz am Klinikgebäude.

Die im südlichen Bereich des Gebiets verlaufende 110-kw-Freileitung soll verlegt und teilweise als Erdverkabelung ausgeführt werden. Die geplante Trasse wird durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Planung der Außenanlagen basiert auf einem „Schwammstadtkonzept“ für das Klinikareal. Mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan und einer detaillierten Entwässerungsplanung werden zukünftige Starkregenereignisse berücksichtigt. Eine Einleitungsbeschränkung, verbunden mit einer Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück sowie einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Bepflanzung und weitere Festsetzungen, z.B. zur Dachbegrünung gewährleisten die Wasserrückhaltung auf dem Areal. Gleichzeitig soll das anfallende Niederschlagwasser über eine neue Trasse in die Eyach geleitet werden. Die Entwässerung außerhalb des Geltungsbereichs wird in einem wasserrechtlichen Verfahren festgeschrieben und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Bundesstraße 463 und die L 446 (Ebinger Straße). Bei der inneren Erschließung des Klinikareals handelt es sich um private Straßen und Erschließungswege. Ein Bushalt mit Wendemöglichkeit zum Anschluss an den ÖPNV im Sinne einer guten Erreichbarkeit ist geplant.

Die Verkehrsplanung wird in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum/Heckäcker)“ konkretisiert und planungsrechtlich gesichert.

Ein Ausbau der B463 und der Knoten B463/L446 liegen in der Planungshoheit des Bundes bzw. des Regierungspräsidiums.

Einziehung der landwirtschaftlichen Wege Flst. Nrn. 3829/1 (Teilfläche) und 3840/1
Eine Entwidmung der bestehenden, im zukünftigen Klinikareal verlaufenden landwirtschaftlichen Wege erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Von der Einziehung betroffen ist die südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 3829/1 bis auf Höhe der Grundstücksgrenze 3845 und 3846/1 sowie das Flurstück Nr. 3840/1.

Im Bebauungsplanentwurf ist ein Geh- und Fahrrecht auf dem Klinikgelände zugunsten der angrenzenden Landwirtschaft über das Klinikareal und die zukünftige Feuerwehrumfahrt festgesetzt. Im weiteren Verlauf können die landwirtschaftlichen Flurstücke über die kreis-/stadteigenen Grundstücke (Flurstücks-Nrn. 3780, 3784 und 3795) erreicht werden, sodass kein landwirtschaftliches Grundstück vom Wegenetz abgeschnitten ist. Dadurch sind die landwirtschaftlichen Wege für den Verkehr entbehrlich.

Regionalplan
Mit der seit 13.01.2023 rechtswirksamen 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 wurden die Vorranggebiete für Landwirtschaft sowie für Naturschutz und Landschaftspflege zurückgenommen und an anderen Stellen im Gebiet der Stadt vollständig ersetzt bzw. kompensiert. Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug wurde in ein Vorbehaltsgebiet umgewandelt und somit einer Abwägung durch den Gemeinderat der Stadt Balingen zugänglich gemacht. Das öffentliche Interesse an der Sicherung der medizinischen Versorgung und an einem zentral im Kreisgebiet gelegenen Klinikstandort wurde im Rahmen der Abwägung stärker gewichtet, als der Erhalt des Vorbehaltsgebietes Regionaler Grünzug.

Vogelschutzgebiet NATURA 2000
Der südliche Teil mit einer Fläche von ca. 4,2 ha befindet sich in äußerster Randlage des großflächigen Vogelschutzgebietes VSN 7820441 „Südwestalb und Oberes Donautal“. Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Verwirklichung der vorgesehenen Schadensbegrenzungsmaßnahmen sowie der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen es zu keinen negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Vogelschutzgebiet „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441) kommt. Der Bebauungsplan setzt Vermeidungsmaßnahmen fest. Eine Verbesserung der naturräumlichen Struktur im Umfeld ist ebenfalls vorgesehen.

Flächennutzungsplan:
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen vom 08.03.2002 ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen, soll der Bereich zukünftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Zentralklinikum“ und „dem Klinikum und gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen“ dargestellt werden.

Die Billigung mit Auslegungsbeschluss zur Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren wurde vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen – Geislingen am 08.04.2025 gefasst. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung fand in der Zeit vom 11.04.2025 bzw. vom 22.04.2025 bis zum 23.05.2025 statt. In der nächsten Sitzung des gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen im November 2025 soll der Feststellungsbeschluss beraten werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung:
Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Planungsrechtlichen Festsetzungen und die gemeinsame Begründung können von der Öffentlichkeit vom **04.08.2025 bis 26.09.2025** auf der Internetseite der Stadt Balingen (www.balingen.de) abgerufen werden unter:

https://www.balingen.de/Oeffentlichkeitsbeteiligung

Darüber hinaus liegen die Unterlagen während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht, Neue Str. 31 aus.

Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen zu den Themen Landwirtschaft, Gewässerschutz, Immissionsschutz, Bodenschutz.
- Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zum Thema Ingenieurgeologie.
- Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb zu den Themen regionaler Grünzug, Gebiet für Bodenerhaltung.
- Stellungnahme des Landratsamts Zollernalbkreis zu den Themen Landwirtschaft (Verlust von Ackerflächen), Bodenschutz, Wasserschutz, Lärmschutz (Verkehrs- und Fluglärm).
- Stellungnahmen der Öffentlichkeit u.a. zu den Themen Lärm (Verkehrs- und Fluglärm), Oberflächenwasser, Abwasserbeseitigung, Verlust von Ackerfläche, Vogelschutzgebiet.
- Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 27.06.2025, in welchem die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange, insbesondere
  Pflanzen und Tiere (Verlust FFH-Mähwiese; Lebensraumverlust, insbesondere Blindschleiche, Schmetterlinge, Fledermäuse, Zauneidechse, europäische Vogelarten)
  Boden (Bodenversiegelung, Bodenverdichtung)
  Wasser (Grund- und Oberflächenwasser, Wasserrückhaltung)
  Klima / Luft (Kaltluftproduktionsfläche)
  Landschaft (Landschaftsbild)
  Fläche (Verlust von unbebauter Fläche im Außenbereich)
  Mensch (Wohnen, Erholung)
  erhoben und bewertet sowie planinterne und planexterne Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt werden.
- Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 27.06.2025 zu Vorkommen und Auswirkungen auf europarechtlich geschützten Arten, hier insbesondere verschiedene Fledermaus- und Vogelarten, Zauneidechse, Schmetterlinge, Blindschleiche.
- Die Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung vom 27.06.2025, zu den Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzziele des Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“.

Im oben genannten Zeitraum können von der Öffentlichkeit Äußerungen bei der Stadtverwaltung Balingen, Amt für Bau- und Planungsrecht; E-Mail: uta.hoelzl@balingen.de abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Alle Äußerungen werden im weiteren Verfahren für die Öffentlichkeit nur in anonymisierter Form zur Verfügung gestellt.

Über die Stellungnahmen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften entscheidet der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Öffnungszeiten:
Stadtverwaltung Balingen, Baudezernat, Neue Straße 31
Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr.

Balingen, 30.07.2025
gez.

Dirk Abel
Oberbürgermeister

Balingen
Große Kreisstadt
gesiegelt
Stadt Balingen
12:30:03 +02
30.07.2025