



Balingen

AMT FÜR BAU- UND PLANUNGSRECHT

Balingen, 31.08.2026

Begründung

Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
in Balingen-Dürrwangen

„Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“



INHALTSVERZEICHNIS

1	Umfang des Bebauungsplanes.....	4
2	Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung / Planungsziele	5
2.1	<i>Tübinger Straße (Balingen-Kernstadt)</i>	6
2.2	<i>Firstäcker (Frommern-Dürrwangen).....</i>	6
2.3	<i>Kelleregert (Weilstetten).....</i>	8
2.4	<i>Rote Länder (Weilstetten / Roßwangen / Endingen).....</i>	9
2.5	<i>Weitere Potentialflächen.....</i>	10
3	Beschreibung der Planung (nachrichtlich)	10
4	Bebauungsplanverfahren	11
5	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, Starkregen, Regenwasserkonzept und Regenwasserbewirtschaftung	12
5.1	<i>Hochwasserschutz.....</i>	12
5.2	<i>Regenwasser / Schichtenwasser.....</i>	13
5.3	<i>Starkregen.....</i>	14
5.4	<i>Retentionskonzept.....</i>	15
6	Regionalplan.....	16
7	Flächennutzungsplan (FNP).....	17
8	Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen und nachrichtlichen Übernahmen	17
9	Verkehrskonzept	20
10	Schallimmissionen und andere Emissionen	21
10.1	<i>Flugverkehr</i>	21
10.2	<i>Klinikbetrieb ‚ausgehend‘.....</i>	22
10.3	<i>Klinikbetrieb ‚einwirkend‘.....</i>	23
10.4	<i>Straßenverkehrslärm einwirkend.....</i>	23
10.5	<i>Straßenverkehr - Auswirkungen auf die bestehende Bebauung.....</i>	24
10.6	<i>Weitere Emissionen / Lichtemissionen.....</i>	26
11	Erschließung des Bebauungsplangebietes	27
12	Geologische Beurteilung	28
13	Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange	30
13.1	<i>Städtebauliche Gesamtkonzeption</i>	<i>Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>
13.2	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	31
13.3	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	31
13.4	<i>überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....</i>	32
13.5	<i>Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....</i>	32
13.6	<i>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....</i>	33
13.7	<i>Verkehrsflächen.....</i>	33
13.8	<i>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....</i>	33
13.9	<i>Private Grünflächen.....</i>	34
13.10	<i>Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.....</i>	34

13.11 Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.....	35
13.12 Pflanzgebote.....	35
13.13 Schutz für schädlichen Umwelteinwirkungen.....	38
14 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange	38
15 Natur- und Umweltschutz.....	39
15.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung	39
15.2 Belange des Artenschutzes	39
15.3 Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen im Sinne des Ausgleichs nach § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB, Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem. § 44 Abs.5 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Schadensbegrenzung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG - Öffentlich - rechtlicher Vertrag.....	40
15.4 Belange der Landwirtschaft	Fehler! Textmarke nicht definiert.
16 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan.....	41

1 Umfang des Bebauungsplanes

Das Plangebiet im Gewann Firstäcker liegt südlich des Ortsteils Dürrwangen und nördlich von Albstadt-Laufen. Es wird von der Bundesstraße (B463) und Ebinger Straße (L446) im Westen, der bestehenden Baumschule im Norden sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen im Osten und Süden begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3845 (teilweise).

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 7,0 ha.

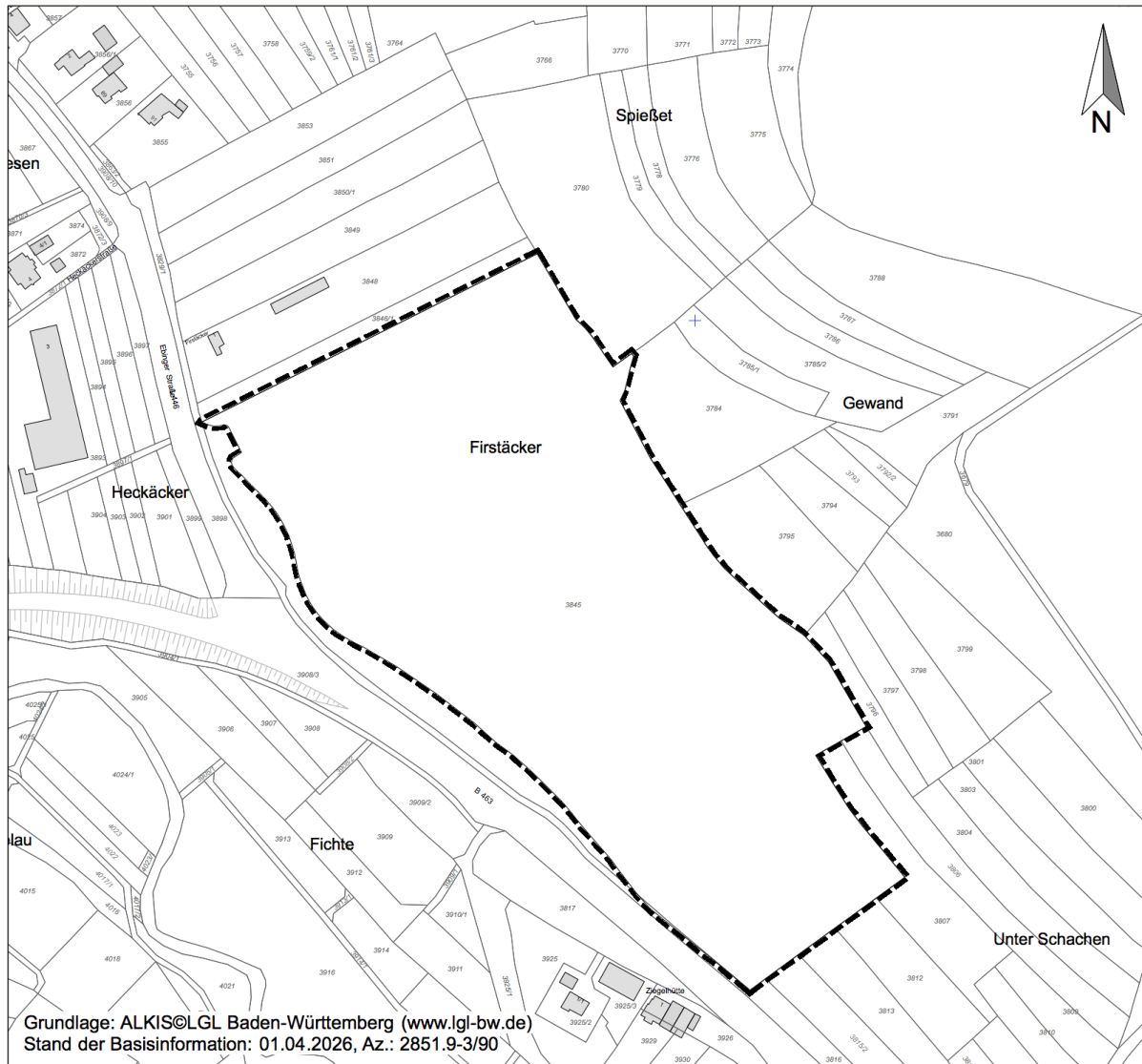


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches erfolgte anhand der Grundstücksflächen, welche für die Realisierung des Zentralklinikums herangezogen und benötigt werden.

Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2024

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um nördliche Teilflächen verkleinert (Flst.Nrn. 3846/1, 3848, 3849, 3850/1, 3851 und 3853), da zum einen für diesen nördlichen Abschnitt noch keine konkreten Planungen vorliegen und zum anderen, die Flächen der bestehenden Baumschule für die Umsetzung des Zentralklinikums nicht benötigt und nicht überplant werden.

Der nördliche Teilbereich zwischen Ortsrand Dürrwangen und dem Grundstück der Baumschule, wird in einem gesonderten Verfahren entwickelt werden. Dieser soll zu einem späteren Zeitpunkt weitere Nutzungen und Bebauungen aufnehmen, die dem Klinikum dienen oder weitergehende Infrastruktur für das Klinikum beinhalten. Die eigentliche Klinikplanung ist im Vergleich zu den Planungen weit fortgeschritten. Für den nördlichen Teilbereich liegen dagegen noch keine konkreten Planungen vor. Dieser Bereich soll daher ggfls. zu gegebener Zeit eigenständig qualifiziert überplant werden. Dort können Nutzungen und Bebauungen entstehen, die dem Klinikum dienen oder weitergehende Infrastruktur für das Klinikum beinhalten und in Bezug auf die Gebäudekubaturen, die Körnung und die zulässigen Gebäudehöhen einen städtebaulich verträglichen Übergang zwischen dem eigentlichen Klinikareal und der bestehenden Bebauung an der Ebinger Straße bilden. Neben gesundheitlichen, sozialen und gewerblichen, dem Klinikum dienende Einrichtungen können dort voraussichtlich auch Wohnnutzungen entstehen.

Änderung des Geltungsbereiches gegenüber dem am 29.07.2025 gebilligten Bebauungsplanentwurf mit Örtlichen Bauvorschriften – aktuelle Fassung

Der Geltungsbereich wurde angepasst und verkleinert. Die nord-nordöstlichen Flurstücke 3780, 3784, 3785/1, 3785/2 und 3795, die als landwirtschaftliche Flächen mit Festsetzungen zu Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt waren, liegen im geänderten Entwurf nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In erfolgter Abstimmung zwischen der Stadt Balingen, der Unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt) und dem Bauherrn werden die Ausgleichs und CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des eigentlichen Sondergebietes nunmehr in einem öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die geplante östliche Mittelinsel des künftigen Kreisverkehrs zählt zur Erschließungs- und Verkehrsfläche der Kreisverkehrsanlage, welche in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren unter dem Namen „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum/ Heckäcker)“ parallel rechtlich gesichert werden wird. Der Geltungsbereich wurde daher um den Bereich der künftigen Mittelinsel um rund 5,5 m zurückgenommen.

2 Ausgangssituation / Erforderlichkeit der Planung / Planungsziele

Um auch in Zukunft die medizinische Versorgung im Zollernalbkreis für die Bevölkerung qualifiziert gewährleisten zu können, soll die Konzentration der Krankenhausversorgung für den Zollernalbkreis am Standort Firstäcker erfolgen. „Alle medizinischen Leistungen an einem Standort zu bündeln, stärkt Qualität und Wirtschaftlichkeit und ist die einzige tragfähige und zukunftsfähige Lösung“.

Nach mehreren Jahren der Untersuchung und Vorplanung fasste der Kreistag am 11. Dezember 2017 den Beschluss, den Bereich „Firstäcker“ in Balingen - Dürrwangen mit seiner zentralen Lage im Landkreis als Standort für das neue Zollernalbklinikum zu priorisieren. Die vorausgegangenen Alternativenprüfungen umfassten zuletzt noch drei Standorte - Firstäcker und Kelleregert in Balingen sowie einen Standort auf Bisinger Gemarkung. Grundsätzlich waren alle Standorte geeignet. Die Entscheidung durch den Kreistag erfolgte per Mehrheitsbeschluss, maßgeblich unter Würdigung von Eignungspotentialen, der jeweiligen Lage und Erschließung sowie weiteren Kriterien und Belangen. Restriktionspotentiale waren bei der Standortbewertung zunächst nicht vorrangig.

Das Zollernalbklinikum und der Landkreis Zollernalb sehen die zwingende Notwendigkeit, für eine langfristig gute Gesundheitsvorsorge bei einer vertretbaren Wirtschaftlichkeit, die beiden heute noch bestehenden Klinikstandorte in Albstadt und Balingen zu zentralisieren. Die bestehende Lösung mit zwei Standorten führt im medizinischen Ablauf zu relevanten Erschwernissen zu Lasten gerade auch der Patienten. Unter anderem durch notwendige Doppelstrukturen bei der Zweistandortlösung ist der Betrieb der Kliniken inzwischen hoch defizitär.

Die Stadt Balingen trägt die Entscheidung des Kreistages umfassend mit, dass nur über eine Zentralisierung des Klinikums eine langfristig tragfähige Lösung für das Klinikum gegeben ist.

Die Stadt Balingen ist in diesem Zusammenhang bereit, als Mittelzentrum mit guter Infrastruktur und zentraler Lage im Kreisgebiet, ein neues Zentralklinikum anzusiedeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Ein Standort für das neue Zentralklinikum, welcher räumlich zwischen den beiden heute noch bestehenden Klinikstandorten in Albstadt und Balingen gelegen ist, wäre

dabei anzustreben, auch um die zukünftigen Wegebeziehungen für die Mitarbeitenden und Patienten bzw. deren Besucher in Relation zu den Bestandsorten vergleichsweise gering zu halten. Die Stadt Balingen kann für die Beschäftigten ein gutes und attraktives Wohnumfeld, eine gute Infrastruktur, Kultur-, Sport- und Dienstleistungseinrichtungen bieten, was gerade auch in Zeiten eines Fachkräftemangels, ein wichtiger, sog. weicher Standortfaktor darstellt, um Mitarbeiter anzuwerben und im Betrieb zu halten. Das Zollernalbklinikum besitzt zudem in Balingen eigene Wohngebäude für Mitarbeitende als weiterer Standortfaktor für Balingen.

Die Stadt Balingen und ihre Bürger profitieren dabei auch von einem wohnortnahen Standort des neuen Zentralklinikums, welches es für die Stadt Balingen attraktiv erscheinen lässt, sich im Zuge einer Standorterschließung einzubringen und notwendige Infrastrukturen außerhalb eines neuen Klinikgeländes bereitzustellen.

Zur Einordnung der Planungsoptionen und Beurteilung der Alternativen ist es wichtig, dass neben der Prüfung der Standortalternativen durch den Betreiber des Zentralklinikums, der seine betrieblichen Belange im Vordergrund sieht, auch von Seiten der Stadtplanung der Stadt Balingen aufgezeigt wird, dass der gewählte Standort ‚Firstäcker‘ der geeignete Standort im Stadtgebiet ist. Die folgenden Beurteilungen stellen diese Alternativenprüfung aus städtebaulicher und stadtpolitischer Sicht dar.

2.1 Tübinger Straße (Balingen-Kernstadt)

Der heute bereits bestehende Klinikstandort an der Tübinger Straße in Balingen wurde vom Zollernalbkreis im Hinblick auf die Erweiterung zu einem Zentralklinikum im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht. Insgesamt verfügt das bestehende Klinikareal an der Tübinger Straße über eine Flächengröße von ca. 2,9 ha. Bereits für den heutigen Betrieb stößt das Areal an seine Kapazitäten, gerade auch was die notwendigen Parkierungsmöglichkeiten anbelangt. Vor dem Hintergrund einer für die langfristige Entwicklung eines Zentralklinikums notwendigen Fläche von 8 ha bis 10 ha ist der Standort Tübinger Straße deutlich nicht ausreichend dimensioniert. Selbst im Rahmen einer starken Verdichtung der Bebauung lassen sich die notwendigen Einrichtungen für ein Zentralklinikum an diesem Standort nicht realisieren, wobei eine derartige Verdichtung hinsichtlich einer möglichen städtebaulichen Verträglichkeit nicht weiter im Detail untersucht werden braucht. Ebenso ist die Tübinger Straße in ihrem heutigen Ausbaustandard nicht geeignet, die notwendigen Verkehre für ein Zentralklinikum mit 400 bis 500 Betten aufzunehmen.

Ein weiterer zentraler Punkt für die nur mangelnde Eignung des Standortes Tübinger Straße ist zudem die Tatsache, dass eine Erweiterung dieses Standortes zu einem Zentralklinikum im laufenden Betrieb stattfinden müsste, welches zu völlig unzumutbaren Einschränkungen für den dortigen notwendigen und ständig erreichbaren Gesundheitsbetrieb führen würde. Schon die Baustellenverkehre könnten in der erforderlichen Dimension nicht über die Tübinger Straße abgewickelt werden, gleichzeitig zu den An- und Abfahren der Rettungsverkehre und der Besucher.

2.2 Firstäcker (Frommern-Dürrwangen)

Eine Alternativenprüfung, wie sie der Landkreis als Vorhabenträger für seine Standortentscheidung vorbereitet und durchgeführt hat, ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Die Standortentscheidung des Vorhabenträgers ist in Begründung und Umweltbericht allerdings nachvollziehbar belegt, aber nicht Ergebnis der hoheitlichen Planungsentscheidung im Gemeinderat.

Die städtebauliche Alternativenprüfung, die im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgt und Teil der Abwägungsentscheidung im Gemeinderat wird, bezieht sich auf Kriterien wie Standortwahl im Gemeindegebiet, Nutzungsalternativen für die gewählten Flächen, Dichte- und Höhealternativen im Geltungsbereich sowie Einbindung in die Umgebung, Erschließungsalternativen, Emissionen und andere Wechselwirkungen sowie Naturraumeingriff.

Aus umweltfachlicher Sicht ist kein anderer Standort vorzugswürdig, d.h. Eingriffe in vergleichbarer Wirkungstiefe liegen vor. Die Vorteile hinsichtlich Lage im Landkreis, Erreichbarkeit und Verkehrerschließung überwiegen die Standortentscheidung für das Gebiet Firstäcker.

Eine alternative Nutzung auf der gewählten Entwicklungsfläche 'Firstäcker' ist nicht mehr geplant, da der Eingriff in die Landschaft nur mit den geplanten Nutzungen und einem damit verbunden hohen öffentlichen Interesse an der Lage im Kreisgebiet begründet werden kann. Außerdem hat sich im Verlauf der vertieften Planung herausgestellt, dass die Restriktionen aus Boden und Grundwasser nur mit einem großen Bauvorhaben, wie es das Klinikum darstellt, wirtschaftlich bewältigt werden können.

Das Nichtdurchführen der Planung im Gebiet 'Firstäcker' würde die städtebauliche Nutzbarkeit der Fläche sicherlich für viele Jahre zurückstellen – damit aber auch die Chance verwerfen, geeignete Maßnahmen zum Starkregenschutz sinnvoll zu erzielen.

Die Alternativen hinsichtlich Dichte und Gebäudehöhe sind aus städtebaulicher und landschaftsbezogener Bewertung leichter zu bewerten, da es in diesem Punkt immer um die Frage der Verträglichkeit von Änderungen versus der Aufgabe des schonenden Umgangs mit Versiegelung und sparsamem Umgang mit Flächen geht. So ist eine hohe Dichte mit großen Geschosshöhen immer vorzugswürdig. Aufgrund der besonderen Bodenverhältnisse ist im Plangebiet allerdings keine höhere Versiegelung als die festgesetzte GRZ mit 0,45 für die Hauptbaukörper (GRZ I) machbar, die mit Nebenflächen (vor allem versiegelte Wege und kleine Nebengebäude als GRZ II) auf bis zu 0,65 überschritten werden darf. Die verbleibenden Grünflächen werden vorrangig für die Retention benötigt und dienen der gestalterischen Einbindung in die Landschaft. Insofern ist die Höhe der Gebäude die Stellschraube für eine wirtschaftliche Entwicklung. Aufgrund der anlagetypischen Anforderungen eines Klinikbetriebs nach kurzen und kompakten Wegen im Gebäude, wobei Geschosse keine Restriktion, sondern eher Vorteile für die interne Strukturierung bieten, eignet sich die Nutzung besonders für die getroffene Standortwahl.

Das Kriterium der Einbindung in die Umgebung wird aus städtebaulicher Sicht hinsichtlich der Nutzungskonflikte beantwortet, die vor allem mit Bezug auf Emissionen und Störungen beurteilt werden. Der Schutzstatus eines Krankenhauses empfiehlt einen Standort am Ortsrand in Verbindung mit Wohnbebauung. Gewerbliche Nutzungen, sei es in Mischgebieten oder Gewerbegebieten, stellen potenzielle Konflikte dar, die weitgehend zu vermeiden wären, wenn es geeignete Standortalternativen gibt, andernfalls können diese Konflikte konzeptionell und v.a. bautechnisch gelöst werden. Mit dem Standort 'Firstäcker' sind die Entfernungen zu potenziellen Konfliktnutzungen so groß, dass sich aus diesem Kriterium kein erhebliches Auswahlkriterium ergibt – maßgebliche Emissionen von Gebietsnutzungen aus der Umgebung wirken nicht auf das Klinikgebiet ein. Ebenso werden keine maßgeblichen Emissionen aus dem Klinikbetrieb erwartet. Dazu werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich der Lichtemissionen für die Feinststeuerung eingesetzt und schalltechnische Wirkungen, die sich maßgeblich aus dem Betrieb von technischen Anlagen am Gebäude und der Nutzung für Hubschrauber ergeben, werden entsprechend der geltenden Richtlinien prognostiziert und im Rahmen der Bau- und Betriebsgenehmigung geprüft und bewertet. Das Einhalten der vorgeschriebenen Werte wird demnach gesichert, der Bebauungsplan hat im Rahmen seiner Prüfpflichten anhand der vorliegenden Fachbeiträge (insbesondere Schall) nachgewiesen, dass die Nutzungen verträglich umsetzbar sind. Zweifel an der Realisierbarkeit bestehen nicht.

Die Erschließung des Sondergebietes Klinikgebiet wird im Rahmen der Verwaltungsprüfungen ernsthaft untersucht. Es ergeben sich bei allen tiefbautechnischen Medien (Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Telekommunikation) keine erschließungstechnischen Lücken, die nicht bis zur Fertigstellung der Nutzungen im Plangebiet hergestellt werden können, zumal die Anschlusssicherheit über Bestandsleitungen über wenige Meter gegeben ist. Die Leitungskapazitäten sind geprüft und sind ausreichend; sie werden durch weitergehende Planungen darüber hinaus verbessert.

Bezüglich der mobilen Erschließung ist das Hauptaugenmerk auf die B 463 in Verbindung mit der L 446 gelegt, denn aufgrund der hochrangigen Straßen ist die Beschilderung und Orientierung für die zukünftigen Nutzer gegeben und leicht begreifbar. Der Geltungsbereich schließt direkt an diese Straßen an und Bedarf lediglich des Anschlussbauwerks und der gebietsinternen Erschließung. Die ÖPNV-Anbindung wird per Bus entwickelt werden, d.h. zum Beispiel durch Verlängerung der Linie 14, die im Halbstundentakt, die genannten Straßen ohne Mehraufwand befahren kann und eine umsteigefreie Verbindung zur Innenstadt und zu den Bahnhöfen Balingen und Frommern herstellt. Die Verbindungen in den Landkreis sind über Anschlüsse in Balingen schon heute vorhanden und müssen nicht verändert werden. Die Erreichbarkeit per Rad- oder Fußweg ist aus dem Stadtteil Dürrwangen vorhanden und wird bis in das Klinikgebiet verlängert.

Die oftmals gestellte Frage nach der redundanten Erschließung wird am Standort 'Firstäcker' durch ausreichend breite Erschließungsmöglichkeiten auf dem Klinikgebiet gesichert, sodass im Havariefall geeignete Alternativen kurzfristig bereitgestellt werden können – mit diesem Konzept wird der Flächenverbrauch für anderweitige zweite Erschließungen vermieden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist für Standorte, die am Ortsrand geplant werden, immer genau zu ermitteln und zu bewerten. Aufgrund der nutzungsspezifischen Eigenarten des Klinikbetriebs sind allerdings Standorte in der Ortslage nicht vorzugswürdig. Es verbleibt demnach ein Eingriff in Natur und Landschaft, wie er bei allen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen abzuwägen ist. Mit den entwickelten Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff naturfachlich ausgeglichen, die Wechselwirkungen zu Arten- und Naturschutz sind beherrschbar, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind ermittelt, aufgezeigt und teilweise bereits umgesetzt, d.h. die Zustimmung zum Eingriff ist von den zuständigen Behörden bereits erteilt. Die erheblichen Aufwendungen dienen an anderer Stelle dem Naturschutz und werten dort Flächen als Kompensation auf, die am Standort 'Firstäcker' für die regional bedeutende Entwicklungsmaßnahme eines zukunftsfähigen Krankenhausbetriebs teils aufgegeben oder teils naturräumlich / gestalterisch weiterentwickelt werden.

2.3 Kelleregert (Weilstetten)

Als einzige echte Standortalternative für ein neues Zentralklinikum mit einem Flächenbedarf zwischen 8 ha und 10 ha auf dem Gebiet der Stadt Balingen, drängt sich das auf der Gemarkung Weilstetten, am östlichen Siedlungsrand, südlich der B 463 gelegene Gebiet Kelleregert auf. Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen/Geislingen als geplantes Gewerbegebiet bzw. geplantes Mischgebiet mit einer Gesamtgröße von 5,4 ha enthalten, wobei hierin noch die für einen mittelfristig geplanten Bundesstraßenanschluss erforderlichen Flächen enthalten sind.

Das potentielle Gebiet Kelleregert ist jedoch sowohl hinsichtlich der Eignungskriterien, als auch der Restriktionskriterien als weniger geeignet bzw. vergleichbar restriktiv zu bewerten.

Insbesondere fehlt es dem Gebiet Kelleregert an einer geeigneten, leistungsfähigen Verkehrserschließung. Zwar besteht seit vielen Jahren die planerische Absicht, im Zuge eines in Planung befindlichen 3-streifigen Ausbaus der B 463 einen zusätzlichen Verkehrsknoten als sog. Mittelanschluss Frommern zu realisieren, jedoch existiert bis heute hierfür kein notwendiges Planfeststellungsverfahren. Auch ein gesicherter Zeitraum für die bauliche Realisierung dieses Ausbaus und damit einer verlässlich gesicherten Anbindung der Hurdnagelstraße an die B 463 besteht bisher nicht. Das bestehende, für eine Erschließung Kelleregert als Klinikstandort zur Verfügung stehende Straßennetz mit der Hurdnagelstraße aus Frommern kommend, oder der Gehrstraße von Weilstetten kommend, ist aufgrund der gegebenen Ausbaubreiten dieser Straßen, der Höhenbeschränkung an der Unterführung der Hurdnagelstraße an der B 463 und auch der Verkehrsführung durch Wohngebiete zumindest zum heutigen Zeitpunkt gänzlich ungeeignet. Ein Zuwarten auf die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau B 463 und deren baulichen Umsetzung wird etliche Jahre dauern und ist für die anstehende, dringend benötigte Verbesserung der medizinischen Versorgung des Zollernalbkreises nicht gangbar.

An den ÖPNV ist das Gebiet Kelleregert derzeit nicht angebunden und lässt sich aufgrund der vorhandenen Erschließungsrestriktionen auch nicht praktikabel an den ÖPNV anbinden. Eine Durchfahrt mit Bussen von Frommern oder vom dort gelegenen Schienenanschluss Bahnhof-Frommern, ist aufgrund der zu geringen Durchfahrtshöhe der Hurdnagelstraße unter der B 463 nicht möglich. Eine ÖPNV-Verbindung von Weilstetten über die Gehrstraße ist wirtschaftlich nicht tragfähig, da es sich um eine reine Sticherschließung handeln würde.

Darüber hinaus stehen im Gebiet Kelleregert derzeit keine eigentumsrechtlich verfügbaren Flächen für einen Klinikstandort zur Verfügung. Ob die für einen Klinikstandort mit einem Flächenbedarf von ca. 8 ha bis 10 ha benötigten Flächen käuflich erworben werden könnten, ist rein spekulativ und daher restriktiv zu betrachten.

Bei Betrachtung der Restriktionspotentiale Natur und Umwelt sowie Raumordnung ist das Gebiet Kelleregert dem Gebiet Firstäcker allenfalls als vergleichbar bzw. leicht restriktiver einzustufen. Mit einer

notwendigen Flächengröße von 8 ha bis 10 ha überlagert sich ein Potentialgebiet sowohl mit Vorranggebiet für die Landwirtschaft, wie auch mit Vorranggebiet für Regionale Grünzüge. Zudem ergibt sich ein Konflikt mit ausgewiesenen Vorbehaltsflächen für den Bodenschutz.

Im Gebiet Kelleregert wären zudem mehrere ausgewiesene, teilweise großflächige Feuchtbiootope betroffen, welche nicht erhalten werden könnten. Zudem befindet sich eine FFH-Flachlandmähwiese im Gebiet, deren möglicher Erhalt zu prüfen wäre.

Als überwiegend extensiv bewirtschaftete Wiesenlandschaft stellt der Bereich Kelleregert zudem einen bedeutsamen Lebensraum für die Vogelwelt, insbesondere für die hier vorkommenden geschützten Bodenbrüter dar.

Vergleichbar zum Gebiet Firstäcker, befinden sich auch im Gebiet Kelleregert hohe Grundwasserstände, so dass ein vorhabenbezogener Eingriff in das Grundwasser nicht zu vermeiden wäre. Der hohe Grundwasserstand ist dabei auch ursächlich für die verschiedenen Feuchtbiootope und im unmittelbaren Umfeld von Kelleregert. Zudem verlaufen im Gebiet Kelleregert mehrere Wassergräben, über welche das hier zutage tretende Grundwasser abgeleitet wird.

Vergleichbar zum Gebiet Firstäcker, wäre auch der Standort Kelleregert an Wohnbebauung angegliedert. Was auf der einen Seite als positiv zu bewertendes Kriterium gilt, führt jedoch hinsichtlich der von einem Klinikum ausgehenden Emissionen durch einen 24 Stundenbetrieb und bei Einrichtung eines Rettungshubschrauberlandeplatzes auch zu möglichen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnnutzung. Aufgrund der deutlich zahlreicheren Wohnbebauung im Bereich Kelleregert und der vergleichsweise sehr integrierten Lage im Siedlungsgebiet Weilstetten/Frommern, ist an diesem Standort das potentielle Konfliktpotential durch die von einem Zentralklinikum ausgehenden Emissionen relevant höher einzuschätzen, als dies im Bereich Firstäcker der Fall ist.

Die auf ein Klinikum einwirkenden Immissionen von der jeweils vorbeiführenden Bundesstraße B 463 sind als gleichwertig anzusehen.

In einer Gesamtbeurteilung aller aktuell gegebenen Eignungs- und Restriktionsbewertung ist das Gebiet Kelleregert als nicht hinreichend geeignet für die Ansiedlung eines Zentralklinikums zu betrachten. Zudem stehen auch an diesem Standort zahlreiche Restriktionen im Bereich Natur und Umwelt entgegen, welchen diesen Standort im Vergleich zu Firstäcker als mindestens vergleichbar problembehaftet erscheinen lassen.

Aus einer anderen Richtung betrachtet, stellt das Gebiet Kelleregert aber auch eine potentielle Entwicklungsfläche für Balingen dar, die bei richtiger Planung und behutsamem Umgang mit den naturräumlichen Konflikten mehr Entwicklungsspielraum bietet als dies im Gebiet Firstäcker möglich wäre. Das Potenzial dieser differenzierten und in mehreren Stufen möglichen Entwicklungsfläche im Kelleregert sollte aus städtebaulicher Sicht nicht aufgegeben werden. Das Potential wird für verschiedene, vor allem kleinteiligere Nutzungen aus dem Spektrum Wohnen, wohnortnahe Dienstleistungen, Handwerk und nicht störendem Gewerbe gesehen und damit in Nutzungen, die eine harmonische Entwicklung im Stadtteil versprechen.

Gerade aber die im Gebiet Firstäcker bestehenden, sehr guten Voraussetzungen zur Verkehrerschließung und Erreichbarkeit für Patienten, Besucher und Rettungskräften sowohl aus dem Mittelbereich Balingen, wie auch aus dem Mittelbereich Albstadt, geben in einer vergleichenden Bewertung der beiden Standorte Firstäcker und Kelleregert den klaren Vorteil und die Eignung für den Standort Firstäcker.

2.4 Rote Länder (Weilstetten / Roßwangen / Edingen)

Mit einem Flächenbedarf von 8 ha bis 10 ha existiert im gesamten Gebiet der Stadt Balingen in einer Gesamtbetrachtung mit dem Gebiet Rote Länder noch ein dritter, aber auch letzter potentieller Standort. Die Potentialfläche, am westlichen Rand des bestehenden, ca. 21 ha großen Gewerbegebietes Rote Länder, an der Landesstraße L 442 gelegen, verfügt über eine Fläche von ca. 11 ha.

Der Standort ist im Regionalplan Neckar-Alb als Vorranggebiet Gewerbe ausgewiesen und stellt die letzte größere Gewerbeentwicklungsfläche für das Mittelzentrum Balingen dar. Im Falle einer Bereit-

stellung des Gebietes für die Ansiedlung eines Zentralklinikums, würde der Stadt Balingen keine Gewerbeentwicklung außerhalb von Bestandsgebieten zur Verfügung stehen. Gerade aber eine zukünftige Gewerbeentwicklung ist für ein Mittelzentrum, dessen Aufgabe darin besteht, Infrastrukturen für die gesamte Raumschaft des zugeordneten Mittelbereiches zur Verfügung zu stellen, von zentraler Bedeutung. Bereits seit zahlreichen Jahren liegen der Stadt Balingen regelmäßig Anfragen von Gewerbebetrieben vor, welche aufgrund fehlender Gewerbeflächenpotentialen nicht im gewünschten/geforderten Umfang befriedigt werden können.

Die Stadt Balingen versucht entsprechend seit vielen Jahren den Grunderwerb für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Rote Länder zu tätigen. Jedoch besteht, unabhängig von einer Preisgestaltung, keine ausreichende Bereitschaft seitens der Grundstückseigentümer, ein zusammenhängendes Baugebiet zu verkaufen.

Neben der fehlenden Verkaufsbereitschaft und der für die Stadt Balingen im Falle der Ansiedlung eines Zentralklinikums hier verlustig gehenden letzten Gewerbeentwicklungsfläche, soll der Standort Rote Länder nicht als potentieller Standort für ein Klinikum weiterbetrieben werden. Die darüber hinaus mangelbehaftete Lage dieses Standortes im Siedlungsgefüge und potentielle Störungen durch die angrenzenden großflächigen Gewerbebetriebe sprechen zudem klar gegen einen potentiellen Klinikstandort Rote Länder.

2.5 Weitere Potentialflächen

Weitere potentielle Standorte mit einem Flächenbedarf von 8 ha bis 10 ha für den erforderlichen Neubau eines Zentralklinikums für den Zollernalbkreis existieren im Gesamtgebiet der Stadt Balingen nicht, bzw. sind nicht ersichtlich.

Die zukunftsfähige Neuaufstellung des Zollernalb Klinikums sowie die Sicherung der qualitativ hochwertigen medizinischen Versorgung im Zollernalbkreis liegt im hohen öffentlichen Interesse. Der Neubau soll zukünftig die medizinische Versorgung für rund 200.000 Menschen im Zollernalbkreis sichern. Alle medizinischen Leistungen sollen am Standort Firstäcker gebündelt und die Qualität und Wirtschaftlichkeit gestärkt werden.

Zur Umsetzung und planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen und freiraumgestalterischen Zielvorstellungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

3 Beschreibung der Planung (nachrichtlich)

Der Bebauungsplan wird als Angebotsplan aufgestellt, um der Nutzung durch das Klinikum keine zu engen Grenzen zu setzen und die Entwicklungsfähigkeit im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu sichern. Mit dem Bebauungsplan werden daher allgemeingültige und plausible Annahmen für ein Zentralklinikum unterstellt, die durch die konkrete Planung des Klinikums parallel und durch spätere Erweiterungen ‚befüllt‘ werden.

Da die Planungen zwischen Bebauungsplan und Zentralklinikum parallel und ‚Hand in Hand‘ erfolgt sind, wird im Folgenden kurz der Planungsstand dargestellt, allerdings ohne dadurch konkrete Planungsabsichten festzulegen oder Ausschlüsse für einzelne Planungsalternativen auszulösen.

Seither führt der Landkreis die Planungen zum Neubau des Zentralklinikums weiter. Die für das Bauvorhaben notwendigen Grundstücke wurden vollständig durch den Zollernalbkreis erworben. Das Landratsamt hat im Kreisgebiet über 40 Bürgerdialoge durchgeführt. Förderanträge wurden gestellt und bewilligt und Planungsleistungen vergeben.

Zuvor waren durch die Stadt Balingen artenschutzrechtliche Voruntersuchungen durchgeführt worden, welche eine grundsätzliche Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes ergeben haben.

Die Vorplanung des Gesamtkomplexes erfolgte auf der Grundlage der Entscheidung des Kreistags vom 21.03.2022 und ist abgeschlossen. Das Büro Nickl Architekten GmbH aus München überzeugte

mit dem Bebauungskonzept. Die Vorplanungen wurden im Anschluss fortgesetzt und dem Gremium des Landkreises am 19.02.2024 und zuletzt am 19.05.2025 vorgestellt und ein grundsätzlicher Baubeschluss gefasst. Dem Entwurf bzw. der Außengestaltung wurde auch im Gestaltungsbeirat der Stadt Balingen zugestimmt.

In der Sitzung des Kreistags vom 19.05.2025 wurde der aktualisierte Baubeschluss mit großer Mehrheit gefasst. Der 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.

Die Planung des Landkreises für den eigentlichen, notwendigen Klinikneubau sieht einen 2-geschossigen Sockel vor. Darüber befinden sich bis zu vier Pflegegeschosse.

Die Planung der Außenanlagen basiert auf einem vom Büro Senner, Überlingen erstellten ‚Schwammstadt-konzept‘ für das Klinikareal.

Die Planung für den Gebäudekomplex und die Außenanlagen werden als plausible und städtebaulich gelungene Planung als Grundlage für die Bauleitplanung herangezogen, da damit der Nachweis vorliegt, dass die Bauleitplanung die konkreten Gebäudeplanungen ermöglicht. Zugleich werden auf der Grundlage der qualifizierten Projektplanung die für die parallel zu erarbeitende Genehmigungsplanung zum Bauantrag alle technischen, geologischen, verkehrlichen, schalltechnischen sowie natur- und artenschutzrechtlichen Aufgabenstellungen abschließend beurteilt.

Durch den Entfall des zentral durch das Plangebiet verlaufenden früheren städtischen Feldwegs und unter Berücksichtigung der bestehenden Überfahrtsrechte wird die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen neu geordnet. Die Einziehung des städtischen Feldweges erfolgt vorliegend durch Bebauungsplan (§ 7 Abs. 5 Straßengesetz Baden-Württemberg). Eine Interessenabwägung und Neuordnung ist im Verfahren erfolgt und durch entsprechende Geh- und Fahrrechte gesichert.

Die äußere Erschließung des Gebiets soll über die L 446 (Ebinger Straße) über einen Kreisverkehr erfolgen. Die Straßenplanung und technische Infrastruktur wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum/ Heckäcker)“ konkretisiert und planungsrechtlich gesichert.

4 Bebauungsplanverfahren

Die Flächen des Geltungsbereiches sind dem Außenbereich zuzuordnen und nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Mit dem Bebauungsplan „Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“ wird das Plangebiet erstmals bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich überplant.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 8 BauGB mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB aufgestellt.

Verfahrens-Historie

Am 16. Dezember 2014 wurde im Gemeinderat der Stadt Balingen zunächst der Aufstellungsbeschluss „Gewerbegebiet Firstäcker“ für das Areal gefasst. Die ursprüngliche Absicht der Stadt Balingen, an diesem verkehrlich und topographisch gut geeigneten Standort ein Gewerbegebiet auszuweisen, wurde kommunalpolitisch zugunsten der Ansiedlung eines Zentralklinikums zurückgestellt. Das Verfahren „Gewerbegebiet Firstäcker“ wurde in der Folge eingestellt.

Nachdem die Standortsuche und Alternativenprüfung für das Zentralklinikum mit Beschluss vom 11. Dezember 2017 auf Landkreisebene abgeschlossen war, wurde im Gemeinderat der Stadt Balingen am 24. Juli 2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Sondergebiet Zentralklinikum Zollernalb“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren und zur Flächennutzungsplanänderung (Parallelverfahren) fand in der Zeit vom 30. Juli 2018 bis 21. September 2018 statt.

Im Vergleich zum ursprünglichen Geltungsbereich erfolgten entsprechende Anpassungen.

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat am 29. Juli 2025 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt. Die Veröffentlichung fand vom 04. August 2025 bis einschließlich 26. September 2025 statt. Nachdem seit der ersten frühzeitigen Beteiligung mehrere Jahre vergangen waren, sich die Planungen weiterentwickelt haben und der Geltungsbereich um die Ausgleichsflächen erweitert wurde, wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst, so dass im Rahmen einer erneuten frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine Aktualität der Stellungnahmen und der Datenlage gewährleistet wurde.

Im Parallelverfahren wurde neben der Aufstellung der Bebauungspläne auch der Flächennutzungsplan Balingen-Geislingen geändert. In der Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen am 08. April 2025 wurde der Entwurf zur Einzeländerung des Flächennutzungsplans „SO Zentralklinikum Zollernalb“ gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 11. April 2025 bzw. vom 22. April 2025 bis zum 23. Mai 2025 statt. Mit Bescheid vom 11. Dezember 2025 wurden die durch den Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen am 04. November 2025 beschlossene Einzeländerung des Flächennutzungsplans durch das Regierungspräsidium Tübingen gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die Änderung ist als Einzeländerung Nr. 72 rechtswirksam. Dem Entwicklungsgebot ist vorliegend entsprochen.

Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 15.05.2026 bis 15.06.2026 stattgefunden, die aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches auf das Sondergebiet des Klinikbereiches und der Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt wurde. Weitere Grundzüge der Planung waren nicht betroffen.

Nach Auswertung der Stellungnahmen zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte eine abschließende Harmonisierung der Fachbeiträge und Gutachten zum Bebauungsplan mit dem Ziel, alle Planungsgedanken auszuformulieren und hinsichtlich der Beachtung in den Festsetzungen für den angebotsbezogenen Bebauungsplan zu belegen.

5 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, Starkregen, Regenwasserkonzept und Regenwasserbewirtschaftung

Die Häufigkeit von Starkregenereignissen nimmt bedingt durch den Klimawandel zu, so dass der Vor-Ort-Versickerung sowie der Rückhaltung und geordneten Ableitung von Regenwasser eine zunehmende Bedeutung zukommt (I.2.1 (Z) Klimawandel und Klimaanpassung). Im Zuge des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Starkregenereignissen zu rechnen. Diese können in Kombination mit versiegelten Flächen zu einer erheblichen Gefährdung durch Oberflächenwasserabfluss führen. Der Bebauungsplan dient dazu, eine klimagerechte Entwicklung zu fördern, die nicht nur die urbanen Anforderungen erfüllt, sondern auch die Risiken von Starkregen und Hochwasser reduziert.

5.1 Hochwasserschutz

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Überschwemmungs- und Starkregenereignisse die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung stärker zu berücksichtigen ist im September 2021 der länderübergreifende „Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz“ (BRPH) in Kraft getreten. Der BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Hochwasser und Starkregen ausgehenden Gefahren stärker in der Raumordnung zu beachten und so Hochwasserrisiken zu minimieren.

Die Bebauungsplanung erfolgt im Einklang mit den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans (BRPH), der den Schutz vor Hochwassergefahren als eine zentrale Planungsgrundlage definiert. Ziel ist es, Schäden für Mensch, Umwelt und Sachwerte zu reduzieren.

Die Ziele des BRPH werden im Rahmen der Bauleitplanung wie folgt beachtet:

Im Bereich des Plangebietes sind keine direkten Fließgewässer vorhanden. Das Plangebiet und sein direktes Umfeld befinden sich nicht in direktem Einflussgebiet eines Risikogewässers. Ein Hochwasser- und Überschwemmungsrisiko ($H_{Q_{\text{extrem}}}$, $H_{Q_{100}}$) besteht demnach nicht (I.1.1 (Z) Hochwasserri-sikomanagement). Ebenso befindet sich das Plangebiet nicht in einem Einzugsgebiet gem. § 3 Nr. 13 WHG sowie nicht in einem Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG (II.1.2 (Z), II.1.3 (Z) Ein-zugsgebiet nach § 3 WHG und II.2.3 (Z) Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG).

5.2 Regenwasser / Schichtenwasser

Für das Plangebiet des Neubaus des Zollernalb Klinikums Balingen-Dürrwangen wurde ein naturna-hes Regenwasserkonzept erarbeitet („Retentionskonzept“ von Planstatt Senner, Anlage 2.11). Ziel des Konzepts ist es, den natürlichen Wasserhaushalt weitestgehend zu erhalten bzw. ihm möglichst nahezukommen. Im Gegensatz zu konventionellen Entwässerungssystemen, die eine schnelle Ablei-tung des Niederschlags in die Kanalisation anstreben, wird im vorliegenden Konzept das Regenwas-ser vor Ort zurückgehalten, zwischengespeichert, verdunstet und überschüssiges Wasser gedrosselt abgeleitet. So werden ökologische, wasserwirtschaftliche und städtebauliche Belange gleichermaßen berücksichtigt.

Die geologischen Untersuchungen haben ergeben, dass der Baugrund aus tonreichen, schlecht durchlässigen Böden mit einem stellenweise sehr hohen Grundwasserstand besteht. Eine direkte Ver-sickerung im Sinne der DWA-A 138-1 ist daher nur sehr eingeschränkt möglich. Zudem besteht durch die Hanglage eine besondere hydraulische Belastung durch artesisch gespanntes Wasser in den obern Bodenschichten, die durch die zukünftigen Bauwerke erschlossen werden können und zusätzlich durch oberflächlich zufließendes Hangwasser aus angrenzenden höherliegenden Flächen.

Diese drei Wasserspender müssen bei dem Retentionskonzept zusammen betrachtet und bei der Di-mensionierung der Retentionsanlagen summiert werden. Wie besondere Starkregenereignisse be-rücksichtigt werden, wird weiter unten erläutert.

Die Entwässerung sowie die städtische Erschließung muss daher sowohl das Regenwasser des Kli-nikums selbst als auch Teile des oberliegenden Einzugsgebiets berücksichtigen. Dabei ist die Eyach als nächstgelegene Vorflut verfügbar, jedoch mit einer gedrosselten Abgabe, die aus dem natürlichen Abfluss des rd. 7 ha großen Plangebietes abgeleitet wird. Hierbei sind die nachfolgenden Maßnahmen im Planungsgebiet geplant: Dachbegrünung, teildurchlässige/abflusshemmende Flächenbeläge, na-turnahe Retentionsmulden. Durch diese Maßnahmen kann eine Annäherung an den natürlichen Was-serhaushalt erreicht werden und die schadlose Abgabe an die Eyach verfolgt werden.

Mit dem Retentionskonzept wird nachgewiesen, dass die Flächen im Geltungsbereich in Verbindung mit der festgesetzten GRZ von 0,45 ausreichend zur Verfügung stehen, die Retention mit Mulden in verschiedenen Höhen und Muldengrößen zu ermöglichen. Der genaue Nachweis kann zwar erst im Baugenehmigungsverfahren geführt werden, es zeigt sich aber schon bei der überschlägigen Prüfung für den Bebauungsplan, dass ausreichende Reserven zur Verfügung stehen.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlags erfolgt in der nordwestlich geplanten Retentionsmulde, welche an den künftigen Regenwassersammler der Stadt Balingen anschließt. Durch die geplanten Rückhaltemaßnahmen wird der natürliche Abfluss in die Vorflut Eyach gedrosselt und kontrolliert ab-geführt.

Das Konzept erfüllt sowohl die wasserwirtschaftlichen als auch die ökologischen und städtebaulichen Anforderungen an eine klimaangepasste Entwicklung des Klinikstandorts. Gleichzeitig bietet es hoch-wertige, multifunktionale Freiflächen für Patienten, Besucher und Mitarbeiter des Klinikums.

Durch die Bebauung und den geplanten Rückhalt auf dem Gebiet verbessert sich der Schutz für un-terliegende Anrainer, da die Gefahr von direkten Abflüssen und Wildwasser reduziert und kontrolliert wird. Ergänzend bietet das Konzept mit Retentionsmulden auch die Chance, Hangwasser aus den angrenzenden höheren Einzugsbereichen bei Starkregen zu berücksichtigen und teils zurück zu hal-ten, um das Risiko pluvialer Überflutungen zu minimieren. Im Übrigen ist Nachbarschaftsverträglich-keit des Wasserabflusses gemäß § 37 WHG im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuwei-sen, sodass auch geäußerte Befürchtungen der Nachbarschaft im Zuge der weiteren Planungen aus-geschlossen werden können.

Die weitere fachplanerische Abstimmung sowie die koordinierte Leitungsplanung erfolgen im Rahmen der Erschließung und des Baugenehmigungsverfahrens. Soweit erforderlich, werden diese Planungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd“ sowie der Erschließung der Heckäckerstraße abgestimmt und integriert.

5.3 Starkregen

Aufgrund der Empfehlung der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz hat die Stadt Balingen ein Starkregenrisikomanagement mit dem Ziel in Auftrag gegeben, nach einem landesweit einheitlichen Verfahren Gefahren und Risiken zu analysieren und darauf aufbauend ein kommunales Handlungskonzept zu erstellen. Mit Hilfe von "Starkregengefahrenkarten" kann örtlich abgeschätzt werden, wo sich Oberflächenwasser sammelt, und wo es abfließt. Ebenfalls können Maßnahmen ausgearbeitet werden, wie im Ernstfall Schäden vermieden oder zumindest verringert werden können.

Die für die Stadt Balingen erstellten Starkregengefahrenkarten dienen als zentrale Planungsgrundlage. Diese Karten identifizieren Bereiche, die bei Starkregenereignissen von Überflutungen und Oberflächenabflüssen betroffen sein könnten. Überschwemmungen durch Starkregenereignisse sind aufgrund der topografischen Gegebenheiten zu erwarten (siehe *Abbildung 2*).

Für den Bereich Firstäcker wurden insbesondere folgende Erkenntnisse gewonnen:

1. Gefährdete Tiefpunkte: Die Starkregengefahrenkarten zeigen, dass das Plangebiet sowie angrenzende Straßenzüge zu potenziellen Wasseransammlungen neigen (u.a. Hangwasser).
2. Abflussbahnen: Oberflächenwasser folgt bestehenden Gefällestrukturen und fließt entlang bestimmter Straßen und Wege ab.

Aufgrund von Starkniederschlägen in den Sommermonaten oder aufgrund von starken Regenfällen verbunden mit einer Schneeschmelze im Winterhalbjahr ist hier aufgrund der topografischen Gegebenheiten mit erhöhten Mengen an wild abfließendem Wasser zu rechnen (Hangwasser).

Im Fall eines Starkregenereignisses zeigen die Starkregenkarten im Bereich des zukünftigen Klinikstandortes, dass das anfallende Oberflächenwasser derzeit von Nordost nach Südwest, entsprechend den topografischen Gegebenheiten abfließt. Dürrwangen war im Mai 2023 von einem Starkregenereignis betroffen. Es handelt sich hierbei um kleinräumige, kurzanhaltende, aber extreme Starkregenereignisse, die abseits von Fließgewässern zu schwerwiegenden Überflutungen führen können.

Der Erläuterungsbericht zum Retentionskonzept zeigt die Möglichkeiten im Umgang mit Niederschlagswasser im Starkregenfall auf. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch eine detaillierte Entwässerungsplanung wird – trotz zusätzlicher Versiegelung – eine Verbesserung angestrebt. Dies soll unter anderem durch eine Einleitungsbeschränkung (gedrosselter Abfluss), verbunden mit einer Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück, einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Bepflanzung und durch weitere Festsetzungen, z.B. zur Dachbegrünung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll das anfallende Niederschlagswasser 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.

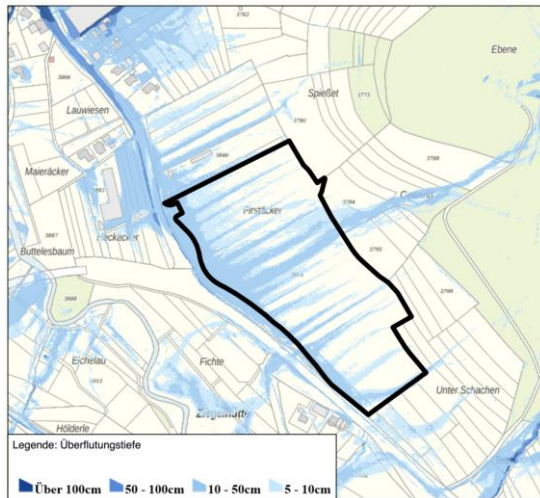


Abbildung 2: Starkregen Karte, Auszug aus dem Geoportal der Stadt Balingen (Stand: April 2026)

Unter Berücksichtigung der Starkregengefahrenkarten werden im Bebauungsplan sowie bei der weiteren Planung folgende Maßnahmen integriert:

- Schaffung von Rückhalteräumen: Es werden Retentionsbecken ermöglicht, die temporär und dauerhaft Wasser aufnehmen können.
- Abflusshemmende Beläge: Wege, Zufahrten, Plätze, Aufstellflächen u.a. werden mit abflusshemmenden (teils wasserdurchlässigen) Materialien gestaltet, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren und zu verlangsamen.
- Dachbegrünungen und Zisternen: Neubauten werden mit Dachbegrünungen ausgestattet, um Regenwasser aufzunehmen und verzögert abzuleiten. Zudem können Zisternen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser vorgesehen werden.
- Anpassung der Oberflächen-niveaus: Wege/ Plätze werden so gestaltet, dass sie Wasser gezielt ableiten und eine unkontrollierte Überflutung angrenzender Grundstücke vermeiden.
- Sicherstellung der Entwässerung: Entwässerungsrinnen und Regenwasserschächte werden entlang der Abflussbahnen verstärkt und optimiert.

Zur ordnungsgemäßen Entwässerung wurde im Rahmen der weiteren Planungen ein Regenwasserkonzept (s.u.) erstellt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt damit die Anforderungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz in umfassender Weise.

5.4 Retentionskonzept

Im Folgenden wird das Gesamtkonzept zur Wasserrückhaltung (Retention) zusammengefasst:

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Themenkomplexes der Regenwasserbewältigung, hervorgerufen durch das Hochwasser in der Heinzengasse am 7.5.2023, wird dem Retentionskonzept hier noch mehr Raum gegeben, da das Hochwasser auch von der Fläche Firstäcker ausgegangen war.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird aktiv Hochwasserschutz ermöglicht, anders als es im Fall der Nichtdurchführung der Planung wäre. Ohne bauliche Maßnahmen im Bereich Firstäcker wird sich an der Gefahrenlage durch Starkregenereignisse nichts verändern.

Mit dem im Plangebiet vorgesehenen und durch die Festsetzungen explizit ermöglichten Schwammstadt-Konzept wird künftig das anfallende Oberflächen- und Regenwasser in kaskadenförmigen Becken direkt vor Ort aufgefangen, zurückgehalten und nur stark verzögert abgegeben. Die Drosselung wird so bemessen, dass die öffentliche Kanalisation diese Menge schadlos aufnehmen kann. Durch

Drosselung wird erreicht, dass nicht mehr Wasser abgegeben wird, als im öffentlichen Kanalnetz aufgenommen werden kann. Das Mehr an Oberflächenwasser muss im Plangebiet zurückgehalten werden.

Mit dem für den Bebauungsplan erstellten Retentionskonzept, welches in der Anlage 2.11 beschrieben ist, wird dargelegt, dass die erforderlichen Retentionsvolumina auf dem Plangebiet hergestellt werden können. Wie das Retentionskonzept konkret ausgeplant wird, kann erst zum Zeitpunkt der Baugenehmigung für das Zentralklinikum beurteilt werden, für den Bebauungsplan liegt mit dem Retentionskonzept eine vorläufige Darlegung des Konzeptes vor.

Bei dieser Berechnung wird insbesondere auf die drei möglichen Quellen von Oberflächenwasser eingegangen, die alle zusammen betrachtet werden müssen:

- Regenwasser, teils auch gespeist aus Flächen oberhalb des Klinikareals,
- Schichtenwasser aus dem Hang, welches aufgrund der Bauwerke an die Oberfläche treten kann und
- Starkregenwasser, welches schon bisher frei über das Plangebiet geströmt ist.

Aufgrund der Besonderheit der Starkregenereignisse und deren Unplanbarkeit wird dargelegt, dass das Plangebiet einen Teil des anströmenden Wassers auf dem Plangebiet in den Retentionsmulden aufnehmen kann, aber dieses nicht vollständig zurückhalten kann. Der überschießende Teil des Starkregens wird, unverändert in der Fließrichtung das Plangebiet wie heute verlassen müssen – unterm Strich wird es aber in jedem Fall eine Verbesserung der Situation gegenüber heute darstellen.

Wie das zukünftige Retentionskonzept konkret umgesetzt wird, kann erst zusammen mit Bauantrag konkret beurteilt werden.

Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass von dem Plangebiet und der zukünftigen Baumaßnahme keine zusätzlichen Gefahren für die Umgebung ausgehen, die Gefahrenlage ist für die Umgebung gleichwertig oder sogar gemindert einzustufen. An der Planung des Bebauungsplans kann insofern festgehalten werden

6 Regionalplan

Der Regionalplan des Regionalverbandes Neckar-Alb von 2013 wies für den Bereich südlich des Feldweges in Teilen einen Regionalen Grünzug (Vorbehaltsgebiet), einen Regionalen Grünzug (Vorranggebiet) sowie Vorranggebiete für die Landwirtschaft und für den Naturschutz und Landschaftspflege aus.

Mit der 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. Die Planung des Zentralklinikums dient der Sicherstellung einer leistungsfähigen medizinischen Versorgung. Als zentraler Bestandteil der Gesundheitsinfrastruktur gewährleistet das Klinikum eine flächendeckende und qualitativ hochwertige Versorgung der Bevölkerung im Zollernalbkreis, also weit über das unmittelbare Planungsgebiet und die Stadt Balingen hinaus. Aufgrund dieses überragenden öffentlichen Interesses wurde im Rahmen der Abwägung der Realisierung des Klinikums ein höheres Gewicht beigemessen als der bisherigen Festsetzung des Gebiets als regionaler Grünzug.

Die Stadt Balingen hat sich zudem in einem raumordnerischen Vertrag mit dem Regionalverband bzw. der Raumordnung verpflichtet, den Standort Firstäcker ausschließlich für das geplante Zentralklinikum und dem Zentralklinikum zuzuordnende Einrichtungen und Nutzungen zu entwickeln.

Nach dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 18. Mai 2021 und der Genehmigung durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg vom 21. Dezember 2022, trat die 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 am 13. Januar 2023 in *Kraft* (siehe *Abbildung 3*). Raumordnerische Belange stehen der Planung nicht entgegen.

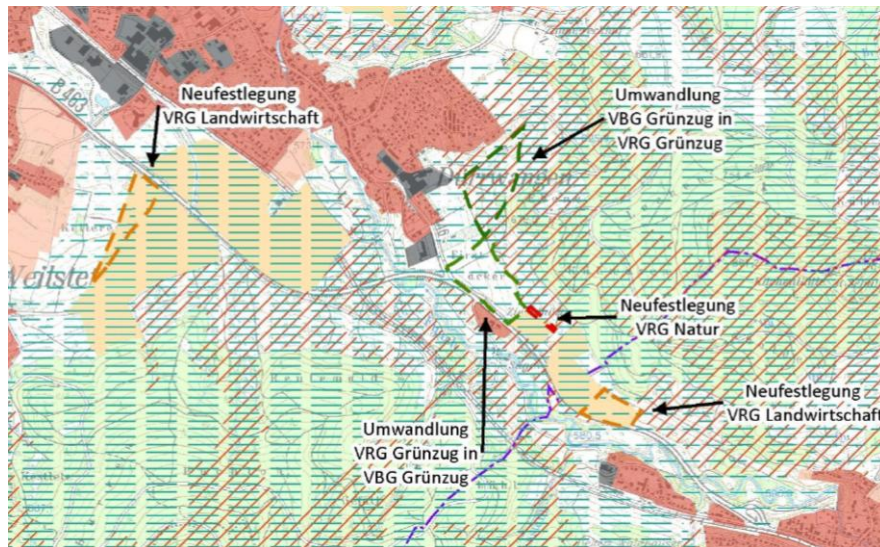


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Neckar-Alb 2013

7 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen 2001 sind die Flächen des geplanten Klinikgebietes als geplante Sondergebietsflächen Klinik dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

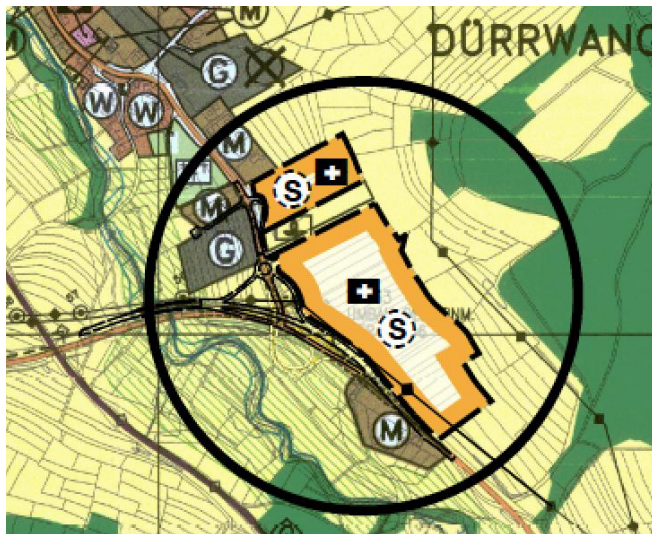


Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsgültigen FNP - FNP Einzeländerung, rechtsgültig seit 18. Dezember 2025

8 Derzeitiger Bestand an planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften sowie anderweitigen Planungen und nachrichtlichen Übernahmen

Die Flächen des Geltungsbereiches waren dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und wurden als landwirtschaftliche Flächen großteils intensiv bewirtschaftet. Mit dem Bebauungsplan „Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“ wird das Plangebiet erstmals bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich überplant.

Beschreibung der Bestandssituation für das Plangebiet und dessen Umgebung

Von der Ebinger Straße und der B463 bzw. dem südwestlichen Geltungsbereich steigt das Gelände in Richtung Nordosten deutlich an. Oberhalb des Klinikgeländes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Außerhalb des Geltungsbereiches schließt ein Waldgebiet an. Planungsrechtlich war das Plangebiet bislang dem Außenbereich zugeordnet. Es handelte sich großteils um Ackerflächen bzw. intensiv bewirtschaftete Flächen. Nördlich befindet sich eine Baumschule. Die Flächen des Betriebes sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen „Gärtnerei“ dargestellt und sind dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, was der bisherigen Genehmigungslage entspricht.

Die Baumschule mit Verkauf (Flst. Nrn. 3846/1 und 3848) liegt nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans und soll auch nicht überplant werden. Im Flächennutzungsplan ist das Gelände der Baumschule bereits als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Gartenbaubetrieb ist als privilegiertes Vorhaben dem Außenbereich zugeordnet und kann am Standort weiterbetrieben werden. Er stellt eine Art grüne Zäsur zwischen dem nun zur Billigung anstehenden Bebauungsplangebiet und einer ggfls. noch zu überplanenden Fläche zwischen der Bebauung Ebinger Straße und der Baumschule dar, die im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.

Der Betrieb wurde 1975 als im Außenbereich privilegiertes Vorhaben zur gartenbaulichen Erzeugung, „Containerzucht und Verkaufsfläche mit Lager- und Geräteschuppen“ genehmigt. Der Bestandschutz bleibt gewahrt und die Weiterführung des Betriebs im Rahmen der bestehenden Genehmigung ist zulässig. Der Betrieb erfährt keine relevanten Einschränkungen innerhalb der bestehenden Betriebsflächen durch die neuen Nachbarschaften. Eine Verschattungsstudie (vgl. Anlage 2.12) wurde als Nachweis der Verträglichkeit erstellt. Auf dem Betriebsgelände befinden sich neben zwei Gebäuden, welche als Lager und Kasse dienen, zahlreiche Pflanzflächen und einige Stellplätze in Richtung Ebinger Straße, welche über einen Feldweg parallel zur Straße von Norden erschlossen werden. Die Erschließung der Fläche soll auch weiterhin über diesen Feldweg erfolgen.

Durch den Entfall des zentral durch das Plangebiet verlaufenden städtischen Feldwegs und unter Berücksichtigung der bestehenden Überfahrtsrechte wird die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen neu geordnet. Die Einziehung des städtischen Feldweges erfolgt vorliegend durch Bebauungsplan (§ 7 Abs. 5 Straßengesetz Baden-Württemberg). Eine Interessenabwägung und Neuordnung ist im Verfahren erfolgt und durch entsprechende Geh- und Fahrrechte gesichert.

Im Fall eines Starkregenereignisses zeigen die Starkregenkarten im Bereich des zukünftigen Klinikstandortes, dass das anfallende Oberflächenwasser derzeit von Nordost nach Südwest, entsprechend den topografischen Gegebenheiten abfließt. Durch eine detaillierte Entwässerungsplanung (Erläuterungsbericht zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser: „Retentionskonzept“ von Planstatt Senner, Anlage 2.11) soll – trotz zusätzlicher Versiegelung – eine Verbesserung zum Status Quo erreicht werden. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch eine Einleitungsbeschränkung, verbunden mit einer Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück (Schwammstadtprinzip), einer ökologisch hochwertigen Gestaltung und Bepflanzung und durch weitere Festsetzungen, u.a. zur Dachbegrünung gewährleistet werden. Darüber hinaus soll das anfallende Niederschlagswasser im Rahmen der Erschließung über eine neue Trasse in die Eyach geleitet werden. Die Entwässerung außerhalb des Geltungsbereichs ist Teil der Erschließungsarbeiten und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die äußere Erschließung des Gebiets soll über die L 446 (Ebinger Straße) über einen Kreisverkehr erfolgen. Die Straßenplanung wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren „Kreisverkehr Ebinger Straße Süd (Erschließung Zentralklinikum/ Heckäcker)“ konkretisiert und planungsrechtlich gesichert. Die Planung erfolgt durch den Landkreis bzw. das Land als Träger der Straßenbaulast für Landesstraßen.

Unabhängig von der Erschließung des Klinikums prüft das Regierungspräsidium Tübingen den Umbau bzw. Ausbau des Knotens B463/ L446 sowie den Ersatzneubau der Brücke über die Eyach.

FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet / Natura-2000

Ein Großteil des Plangebiets liegt randlich innerhalb des Vogelschutzgebietes „Südwestalb und Oberes Donautal“ (Schutzgebiets-Nr. 7820441) und zusätzlich liegt das FFH-Gebiet „Östlicher Großer Heuberg“ (Schutzgebiets-Nr. 7819341) auf der südlichen Seite der B 463 und damit in unmittelbarer Nähe. Aufgrund der räumlichen Nähe / Überlagerung zwischen Natura 2000-Gebieten und geplantem Eingriff wurde eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Aus fachplanerischer Sicht ist davon auszugehen, dass vom Vorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele bzw. die Schutzzwecke des FFH-Gebietes ausgehen und die Wirkungen auf das Vogelschutzgebiet nicht erheblich sind, bzw. durch geringfügige Maßnahmen bewältigt werden können.

Anbauverbote und Beschränkungen sowie Zufahrtsverbote, Baumpflanzungen an Bundes- und Landesstraßen

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Bundesstraße B 463 und Landesstraße L 446. Bei der Planung ist entsprechend das übergeordnete Planungsrecht (Straßenbaurecht) mit Anbauverboten zu berücksichtigen. Die geplante Lärmschutzanlage kann im Anbauverbotsstreifen nur mit Zustimmung des Straßenbaulasträgers errichtet werden; die Zustimmung liegt vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume in unmittelbarer Nähe zur Bundes- und Landesstraße Hindernisse mit besonderer Gefährdung von Fahrzeuginsassen darstellen. Das Gefahrenpotenzial dieser Gefahrenstellen ist gemäß RPS 2009 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen) der Gefährdungsstufe 3 zuzuordnen. Demnach sind bei der Planung von Baumpflanzungen an klassifizierten Straßen, ohne dass passive Schutzeinrichtungen notwendig werden, Mindestabstände von Fahrbahnen einzuhalten (Kritischer Abstand A).

Bestehende 110-kV-Freileitung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine überörtliche 110-kV-Freileitung mit zugehörigen Masten für die überörtliche Stromversorgung. Innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung ist eine bauliche Nutzung nur bedingt sowie anderweitige Nutzungen nur in beschränkter Weise und nur im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger (Netze BW) zulässig.

Im betreffenden Freileitungsabschnitt wird eine Erdverkabelung (unterirdische Verlegung der Leitung) notwendig, damit das Zentralklinikum inklusive des geplanten Hubschrauber-Landeplatzes realisiert werden kann. Um die notwendigen Maßnahmen und Dienstbarkeiten vorzubereiten und umsetzen zu können, wurde dies vorab vertraglich zwischen der Netze BW und dem Landratsamt Zollernalbkreis als Veranlasser geregelt. Gegenstand des notwendigen Vertrages ist die Regelung zur Durchführung der Trassierung und des Genehmigungsverfahrens zu der geplanten Maßnahme „Verkabelung Zollernalb-Kreis-Kliniken, Anlage 0907“. In bereits erfolgter Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen soll die Leitung auf Antrag des Bauherrn im Zuge der Umsetzungsplanung innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch verlegt. Hierzu ist ein Leitungsrecht „Lr“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung der Erdverkabelung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Die bestehende Freileitung mit beidseitigem jeweils 14,0 m breitem Schutzstreifen ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Einziehung der landwirtschaftlichen Wege, ehemals Flst. Nrn. 3829/1 (Teilfläche) und 3840/1

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Wege, welche im Zuge der Planung innerhalb des Geltungsbereiches entwidmet (Einziehung) und neu geordnet werden, die Lage der Wege kann den Anlagen 3.1 und 3.2 entnommen werden.

Eine Entwidmung der bestehenden, im zukünftigen Klinikareal verlaufenden landwirtschaftlichen Wege (Grasweg, vormals städtisches Eigentum) erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. § 7 Abs. 5 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) enthält eine Einziehungsfiktion, wenn eine Straße aufgrund eines förmlichen Verfahrens nach anderen gesetzlichen Vorschriften dem öffentlichen Verkehr entzogen wird. Ein solches anderes förmliches Verfahren stellt u.a. das Bebauungsplanverfahren dar. Nach § 7 Abs. 5 StrG wirkt die Einziehung ab dem Zeitpunkt, in dem die landwirtschaftlichen Wege dem öffentlichen Verkehr entzogen sind.

Von der Einziehung betroffen ist die südliche Teilfläche des ehem. Flurstücks Nr. 3829/1 bis auf Höhe der Grundstücksgrenze 3845 und 3846/1. Außerdem soll auch eine Einziehung des ehem. Flurstücks Nr. 3840/1 erfolgen. Durch die Einziehung wird die öffentliche Zweckbestimmung beendet.

Als straßen- bzw. wegerechtliche Einziehungsvoraussetzung muss gewährleistet sein, dass die landwirtschaftlichen Wege für den Verkehr entbehrlich sind. Die Erreichbarkeit der nordöstlichen landwirtschaftlichen Grundstücke zur Bewirtschaftung ist durch die vorliegende Planung auch zukünftig gegeben.

Auf dem Klinikgelände ist entsprechend Ersatz vorgesehen, so dass einzelne landwirtschaftliche Grundstücke nicht vom Wegenetz abgeschnitten werden. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der betreffenden Grundstücke über das Klinikareal festgesetzt. Im weiteren Verlauf ist die landwirtschaftliche Erschließung über die kreis-/stadteigenen Grundstücke (Flurstücks-Nrn. 3780, 3784 und 3795) gewährleistet.

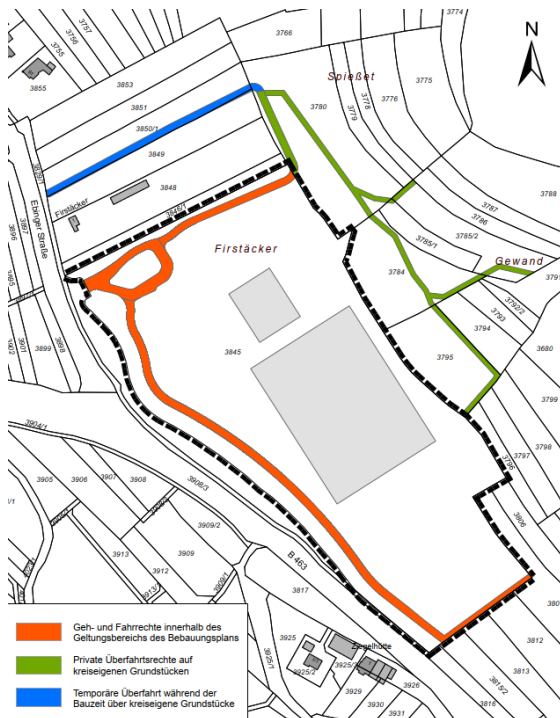


Abbildung 5: landwirtschaftliche Wegeführung

Einzelhandelskonzeption

Die Stadt Balingen verfügt seit 1989 über eine von dem Gemeinderat beschlossene gesamtstädtische Einzelhandelskonzeption, welche 2017 fortgeschrieben und am 23.10.2018 durch den Gemeinderat der Stadt Balingen beschlossen wurde.

Das Plangebiet liegt außerhalb der in der Konzeption festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren Balingens. Es sind lediglich Läden zulässig, die dem Sondergebiet bzw. dem Klinikum dienen. Darüber hinaus sind keine Einzelhandelsbetriebe zulässig.

9 Verkehrskonzept

Ein Verkehrsgutachten mit –prognose für das Jahr 2040 liegt von dem Verkehrsplanungsbüro SSW in Anlage 2.9 vor. Durch den Klinikbetrieb muss zusätzlich zu der allgemeinen Entwicklung bis 2040 mit einer Verkehrszunahme (Ziel- und Quellverkehr) von ca. 4.000 Fahrten pro Tag gerechnet werden. Die Ebinger Straße weist derzeit eine Querschnittsbelastung im zukünftigen Anschlussbereich von rund 4.300 Kfz/Tag auf. Mit Klinikum beträgt die rechnerische Querschnittsbelastung im Jahr 2040 ca. 7.300 Kfz/Tag in Richtung B 463 sowie 3.800 Kfz/Tag in Richtung Dürnwangen, denn der Anschluss Hurdnagelstraße an die B 463 wird zu einer Entlastung in der Ortsdurchfahrt beitragen.

Das Verkehrskonzept weist nach, dass der geplante Kreisverkehr als Erschließungsknoten für das Zentralklinikum leistungsfähig dimensioniert sein wird. Gleichzeitig wird der Nachweis geführt, dass der Anschlussknoten der L 446 an die B 463 zukünftig signalisiert werden muss.

Für die Einbindung des Klinikareals in die öffentlichen Verkehrsnetze zu Fuß, Rad und ÖPNV wird der Nachweis der Machbarkeit zusammen mit Empfehlungen für die planinterne Führung der Verkehrsmittel geführt. Dazu gehört vor allem das potenzielle Angebot einer Bushaltestelle die z.B. für die verlängerte Linie 14 genutzt werden könnte, denn so wird eine umsteigefreie Verbindung von Bahnhof Balingen, Kernstadt und Bahnhof Frommern angeboten.

10 Schallimmissionen und andere Emissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Heine + Jud durchgeführt (vgl. Anlage 2.10). Ziel war die Ermittlung und Bewertung der möglichen Schallimmissionen, die vom umliegenden Straßenverkehr (Bundesstraße, Landesstraße) und von gewerblichen Anlagen auf das Plangebiet bzw. die geplante Bebauung einwirken. Darüber hinaus wurden die Schallemissionen untersucht, die von der geplanten Nutzung ausgehen und auf die umliegende Bebauung einwirken können.

Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) Zentralklinikum bzw. Parkhaus festgesetzt. Die nächstgelegene benachbarte Bebauung befindet sich innerhalb von Misch- (MI) bzw. Gewerbegebieten (GE).

Zur Beurteilung der Situation wurden für den Verkehrslärm und Gewerbelärm die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zur Bewertung herangezogen. Für die Beurteilung des Hubschrauberlärms werden im Vorgriff auf den Bauantrag plausible Annahmen getroffen, die eine integrierte Abschätzung dieser Lärmart im Bauleitplanverfahren ermöglicht, auch wenn die konkreten Planungen zum Hubschrauberbetrieb erst später erarbeitet werden.

10.1 Flugverkehr

Der Bebauungsplan eröffnet die bauplanungsrechtliche und grundsätzliche Möglichkeit zur Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes im Bereich des Klinikgeländes.

Eine standort- und betriebsbezogene immissionsschutzfachliche Bewertung des geplanten Hubschrauberlandeplatzes erfolgt im Rahmen eines eigenständigen luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. In diesem Verfahren sind die einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen unter Beteiligung der zuständigen Behörden umfassend zu prüfen und einzuhalten.

Der Hubschrauber-Dachlandeplatz für medizinisch bedingte An- und Abflüge soll im nordwestlichen Bereich auf der Ebene 8 angeordnet werden. Mit flugbetriebsbedingten Geräuschemissionen ist zu rechnen. Nach § 6 Luftverkehrsgesetz dürfen Flugplätze nur mit Genehmigung angelegt und betrieben werden. Eine Einzelfallbetrachtung erfolgt im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens durch ein entsprechendes Gutachten. Die Genehmigung selbst ist nur über ein gesondertes Verfahren möglich, in dem die dafür benötigten Details aufgedeckt werden, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung noch nicht bekannt sein können, wie Angaben zur Flugroute, zur Häufigkeit, zu Nutzungszeiten, zu Lärmwerten, zu Störungen von Nachbarschaft (insbesondere Tiere), zu Lichtemission von Hubschraubern und Landeplatz sowie zur Bewertung nach den einschlägigen Grenzwerten.

Die Betriebsgenehmigung erfolgt durch das Luftfahrtbundesamt. Die Auswirkungen sind gutachterlich im Antrag nachzuweisen. Da der Hubschrauberlandeplatz als mögliche Nutzung in den Festsetzungen zum Sondergebiet Klinikgebiet genannt ist, muss für diese Festsetzung eine grobe und überschlägige Prüfung der Nutzung für Rettungshubschrauberflüge vorgenommen sein, um die Verträglichkeit dieser Nutzung grundsätzlich zu bestätigen. Diese Überprüfung liegt vor und nennt maximale Beurteilungspegel im Nahbereich des Landeplatzes von rund 60 dB(A). Mit zunehmender Entfernung nimmt die Lärmbelastung ab, da auch die Lärmquelle in die Höhe steigt. Erhebliche Belastungen bei den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die Bewertung des Hubschrauberlärms ist im Rahmen der Prüfung im Bebauungsplanverfahren als Worst-Case-Betrachtung vorgenommen worden. Es wird auf Basis plausibler Annahmen anhand der Flüge am Standort Balingen und Albstadt-Ebingen der letzten drei Jahre davon ausgegangen, dass im Jahr 2036 nicht mehr als 63 Einsätze im Jahr zu erwarten sind, wobei 12 Einsätze in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr liegen können. Entsprechend der Berechnungsvorschriften zu Fluglärmimmisionen sind für die sechs verkehrsreichsten Monate 84 Flugbewegungen (tags je 36 Landungen und Starts, nachts je 6) anzunehmen, d.h. dass in diesen verkehrsreichsten Monaten im Mittel mit Einsätzen alle 4,3 Tage zu rechnen ist. Davon entfallen rechnerisch rund 85 % auf die Tagzeiten. Auf das Jahr hochgerechnet, sind demnach im Mittel Einsätze alle 5,8 Tage zu erwarten. Im Mittel aller Flugbewegungen ausgedrückt, sind es Flugbewegungen aus An- und Abflug alle 2,9 Tage im Gesamtjahr als rechnerische Grundgröße.

Auch die Auswirkungen auf die Landwirtschaft bzw. Tierhaltung werden in diesem Zusammenhang untersucht werden. Die Zumutbarkeitsschwelle (Art. 14 GG) ist nicht überschritten, da bereits aufgrund der Lage des Hubschrauberlandeplatzes und den Voruntersuchungen nicht von massiven Einschränkungen ausgegangen werden muss. Ein Ausgleich richtet sich ggf. nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB).

Im An- und Abflug sind die Entfernungen zu den schutzwürdigen Nutzungen größer – es wird leiser sein – und aufgrund der geringen Anzahl an Flügen, kann sicher davon ausgegangen werden, dass die Beurteilungskenngrößen eingehalten werden; dies wird dann im Genehmigungsverfahren nachgewiesen. Dem Hubschrauberbetrieb stehen demnach keine Ausschlussgründe entgegen. Die Detailbewertung erfolgt allerdings erst im luftverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren, da der Bebauungsplan nicht den Flugbetrieb zulassen kann - er muss lediglich sicherstellen, dass der Hubschraubernutzung keine grundsätzlichen Hindernisse entgegenstehen. Das ist geprüft und wird verneint.

Bei der Festsetzung der Lärmpegelbereiche, d.h. der Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109, die im Bebauungsplan das Schutzniveau regeln, wird der Hubschrauberlärm als Worst Case mit einbezogen. Hinsichtlich von Geräuschemissionen aus dem Sondergebiet wird in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen in der Umgebung des Plangebietes hervorgerufen werden.

Sollten sich aus dem Gutachten zum Hubschrauberbetrieb bzw. der Genehmigung nach § 6 Luftverkehrsgesetz erweiterte Anforderungen an den passiven Lärmschutz ergeben, so wird sich dies durch einen entsprechenden Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergeben müssen.

10.2 Klinikbetrieb ‚ausgehend‘

Die Beurteilungspegel für den Klinikbetrieb wurden anhand der vorläufigen Planungen zum Klinikum als Abschätzung auf Basis der TA Lärm ermittelt und gehen in der Aussagentiefe weit über das für einen Angebotsplan erforderliche Maß hinaus und stellen insofern für die Beurteilung der zukünftigen Situation Anhaltswerte zur Verfügung, die auch die zukünftige Baustruktur mit berücksichtigt sowie die maßgeblichen Schallquellen aus Anlieferverkehr (Lkw-Verkehr, Transporter-Verkehr), Verladetätigkeiten, Rettungswagen und Krankentransporte, ein Parkhaus mit Zu- und Abfahrten sowie notwendige technische Einrichtungen (Rückkühlwerke, Zu- und Abluftöffnungen, u. a.).

Bereits im Vorfeld wurden bei dieser Detailbetrachtung Annahmen zum baulichen Schallschutz konzipiert, die in den Schallberechnungen berücksichtigt wurden. Für den Klinikbetrieb werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schließung der Südostfassade sowie eines Teils der Nordostfassade des Parkhauses: geschlossene Wand oder Schallschutzverkleidung (Akustik-Jalousien o.ä.) mit einem Schalldämmmaß RW von mindestens 20 dB.
- Begrenzung der Schallabstrahlung von Rückkühlwerken auf einen anlagenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} von jeweils maximal 74 dB(A) nachts (z.B. durch nächtliche Drehzahlabsenkung). Alternativ ist die Errichtung von Schallschutzwänden im Nahbereich der Rückkühler denkbar.
- Begrenzung der Schallabstrahlung des Fortluftauslasses auf einen anlagenbezogenen Schallleistungspegel L_{WA} von maximal 60 dB(A) nachts.

Für die schutzbedürftige Bebauung sind die Richtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts als maßgeblich herangezogen. Die Beurteilungspegel durch den Klinikbetrieb betragen an der umliegenden bestehenden Bebauung bis 41 dB(A) tags und bis 38 dB(A) nachts und liegen damit deutlich unter den Richtwerten.

Es sind auch keine Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten zusätzlichen Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

10.3 Klinikbetrieb ‚einwirkend‘

Es wirken auch gewerbliche Schallquellen in der Umgebung auf das Klinikum ein. Aufgrund des Schutzniveaus des Klinikbetriebs (45 dB(A) tags / 35 dB(A) nachts) treten im südwestlichen Planungsgebiet Überschreitungen dieser Richtwerte auf, die einen Schallschutz in geeigneter Form hervorgerufen. Da sich die betroffenen Gebäudeseiten auch im Bereich von sehr hohen Verkehrslärmbelastungen befinden, wird die Schallschutzmaßnahme zusammen zu lösen und im Baugenehmigungsverfahren zu belegen sein.

10.4 Straßenverkehrslärm einwirkend

Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B463 sowie der Landesstraße L446 (Ebinger Straße).

Durch den umliegenden Straßenverkehr treten im Bereich der geplanten Baugrenzen Beurteilungspegel bis 71 dB(A) tags und bis 63 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 oder ergänzend herangezogenen 16. BImSchV von 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts werden überschritten. Es sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Insbesondere ist erkannt, dass an den südlichen Fassadenseiten je nach Etage auch eine Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr vorliegen wird und sich nach dieser Erkenntnis geeignete Schallschutzmaßnahmen ergeben werden, die mit den Mitteln der modernen Gebäudetechnologie erfüllt werden. Die Gebäudehülle wird den erforderlichen Schallschutz für die Ruhe im Gebäude bereitstellen.“

Für den einwirkenden Straßenverkehrslärm wird es eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen geben, die im Bebauungsplan festgesetzt sind.

Aktiver Schallschutz

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Bereits im Vorfeld wurden aktive Schallschutzmaßnahmen konzipiert. Zur Minderung der von Westen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird am westlichen Rand des Plangebiets eine kombinierte Lärmschutzwand-Wall-Konstruktion mit einer Gesamthöhe von ca. 8,0 m (4,0 m Wall/ 4,0 m Wand) und einer Länge von ca. 390 m vorgesehen, die in den Schallberechnungen bereits berücksichtigt ist.

Zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist das Schallschutzbauwerk jedoch nicht ausreichend. Da für eine relevante zusätzliche Minderung der auftretenden Beurteilungspegel eine weitere Erhöhung der Wall-Wand-Kombination erforderlich wäre, wurde auf eine entsprechende Erhöhung verzichtet. Die festgesetzte maximale Gesamthöhe von 8,0 m berücksichtigt die örtlichen topografischen und städtebaulichen und gestalterischen Rahmenbedingungen sowie die Belange der Wirtschaftlichkeit. Es ermöglicht eine effektive Abschirmung der ebenerdigen Außenbereiche des Plangebietes (Aufenthalts- und Freibereiche), auch vor dem Hintergrund des ansteigenden Geländes.

Bei gleichzeitig angemessener städtebaulicher Einbindung. Ziel dieser Maßnahme ist es, insbesondere die Aufenthalts- und Freibereiche im westlichen Bereich des Klinikums wirksam vor Lärm zu schützen.

Die Festsetzung, dass die Lärmschutzanlage vor Aufnahme der schutzbedürftigen Nutzungen herzustellen ist, dient der Sicherstellung, dass die erforderliche Lärminderung tatsächlich wirksam wird, bevor eine Nutzung erfolgt.

Zur Gewährleistung einer sachgerechten und anpassungsfähigen Umsetzung enthält die Festsetzung Ausnahmeregelungen. Die Festsetzung lässt ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der Höhe zu, sofern dies zur Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte erforderlich ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei sich ändernden Rahmenbedingungen im Zuge der weiteren Planung/ Ausführungsplanung ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann, bei gleichzeitig angemessener städtebaulicher Einbindung.

Die für die Lärmschutzanlage festgesetzten Flächen befinden sich vollständig im Eigentum des Landkreises. Damit ist die Verfügbarkeit der Flächen dauerhaft gesichert und die Zustimmung des Straßenbaulastträgers zu der Lärmschutzanlage neben der Bundesstraße liegt vor.

Passiver Schallschutz

In Ergänzung zur aktiven Lärmschutzmaßnahme sind zusätzliche passive bauliche Schallschutzmaßnahmen – insbesondere an den betroffenen Gebäudeseiten – erforderlich, um einen angemessenen Lärmschutz für die Innenräume sicherzustellen.

Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Baugrenzen liegen maximal im Lärmpegelbereich V nach DIN 4109-1 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109 und unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung durch die geplanten Gebäude. Die Schalldämmung kann ggf. je nach Etage abweichen, wenn sich dies im genauen Berechnungsverfahren ergeben sollte.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen und dienen der Orientierung, da sie unter der Annahme der ‚freien‘ Schallausbreitung ermittelt wurden.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung (Orientierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite hin) zu nennen. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung nicht durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 25 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender (Eigen-) Abschirmung, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sowie an die Lüftungseinrichtungen reduziert werden.

10.5 Straßenverkehr - Auswirkungen auf die bestehende Bebauung

Durch den Quell- und Zielverkehr des geplanten Klinikums entsteht zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen. Die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten. Dies wird mit den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung anhand der Verkehrsmengenveränderungen vorgenommen und schalltechnisch in Form von Differenzbelastungen an den schutzwürdigen Nutzungen ausgedrückt. Die stärkste Zunahme wird für das Gebäude Ebinger Straße 86 mit 0,8 dB tags und 1,3 dB nachts ermittelt. Für das Gebäude Ziegelhütte 1, welches im Bestand die höchste Verkehrslärmbetroffenheit mit aufgerundet 72 dB(A) am Tag und 64 dB(A) in der Nacht aufweist, wird die Pegeldifferenz mit 0,2 / 0,3 dB ermittelt; sie liegt im nicht wahrnehmbaren Bereich.

Aus schalltechnischer Sicht werden die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen auf der Rechtsgrundlage der TA Lärm nach Ziffer 7.4 bewertet. Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen werden danach in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück u.a. in Wohn- und Mischgebieten ermittelt und sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- i) sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- ii) keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- iii) die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im Ergebnis kann nach der einschlägigen TA Lärm festgestellt werden, dass organisatorische Schutzmaßnahmen nur in Betracht kommen, wenn alle drei Kriterien erfüllt sind. Im vorliegenden Beurteilungsfall sind die Kriterien i) und ii) nicht erfüllt.

Auf Anraten des Schallgutachters wird dennoch ein Blick auf die drei Gebäude gelegt, die das dritte Kriterium erreichen, damit auch vor dem Hintergrund eine planbewusste Entscheidung erfolgen kann, auch wenn sich daraus kein Handlungszwang vor dem Hintergrund der TA Lärm ableiten lässt.

Die maßgeblichen Beurteilungspegel sind:

- Ebinger Straße 86: nachts Erhöhung um 1,3 dB auf 54,3 dB(A).
- Ziegelhütte 1: Erhöhung tags um 0,2 dB auf 71,6 dB(A) und nachts um 0,3 dB auf 63,4 dB(A).
- Ziegelhütte 1/1: Erhöhung tags um 0,2 dB auf 64,8 dB(A) und nachts um 0,2 dB auf 56,5 dB(A).

Abwägung der schalltechnischen Belange

Die prognostizierten Zusatzbelastungen sind als gering einzustufen und liegen unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle des menschlichen Gehörs. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass im Bestand bereits eine hohe Vorbelastung durch den Verkehr auf der angrenzenden Bundes- und Landesstraße besteht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bestand bereits weitgehend überschritten und bleiben auch künftig überschritten.

Unabhängig von der geringen planbedingten Pegelzunahme ergibt sich somit aufgrund des hohen Ausgangsniveaus ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Dies entspricht auch den Vorgaben einschlägiger fachlicher Leitfäden, wonach bei hohen Vorbelastungen auch geringe Zusatzbelastungen abwägungsrelevant sein können.

Besondere Bedeutung kommt dem Gebäude Ziegelhütte 1 zu, an dem die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts bereits heute überschritten werden. Durch die Ansiedlung des Klinikums liegt die prognostizierte Pegelerhöhung bei 0,2 bis 0,3 dB. Dies hat vor dem Hintergrund des ‚Schwellenwertes der Gesundheitsgefahr‘ ein gesteigertes Abwägungserfordernis im Hinblick auf die Zumutbarkeit der planbedingten Auswirkungen zur Folge. Aus den ermittelten Pegeln lässt sich jedoch kein direkter Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.

Die Stadt Balingen hat im Rahmen der Abwägung mögliche Planungsalternativen geprüft. Hierzu zählten insbesondere Varianten der verkehrlichen Erschließung. Diese wurden unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen an ein leistungsfähiges Zentralklinikum, insbesondere hinsichtlich der Erreichbarkeit für Rettungsdienste, der verkehrlichen Leistungsfähigkeit sowie der medizinischen Betriebsabläufe, bewertet. Gerade Bundesstraße dienen dem überregionalen Verkehr und der großräumigen Erschließung. Die gute Erreichbarkeit des Zentralklinikums über die Bundesstraße B 463 mit Anbindung über die Ebinger Straße (Landesstraße) ist verkehrlich aufgrund der zentralen Bedeutung und Versorgungsfunktion im Zollernalbkreis von öffentlichem Interesse.

Aufgrund der konkreten örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der topografischen Situation (Hanglage) sowie der unmittelbaren Lage des Plangebiets entlang der bestehenden Bundesstraße, bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten für alternative Erschließungslösungen. Eine verkehrliche Anbindung an anderer Stelle würde erhebliche Eingriffe in die Topografie erfordern, zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen und wäre mit deutlich höheren Umweltwirkungen verbunden.

Zugleich ist für den Betrieb eines Zentralklinikums eine leistungsfähige und unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebundene Erschließung zwingend erforderlich, insbesondere zur Sicherstellung kurzer und verlässlicher Anfahrtszeiten für Rettungsdienste sowie zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens. Diese funktionalen Anforderungen können im vorliegenden Fall nur durch eine Anbindung an die bereits bestehende Bundes- sowie Landesstraße erfüllt werden.

Im Ergebnis haben sich daher keine zumutbaren und gleich geeigneten Planungsalternativen ergeben, die mit geringeren Auswirkungen auf die schalltechnische Situation verbunden wären. Zudem liegt eine geringfügige prognostizierte Pegelerhöhung von 0,2 bis 0,3 dB am betreffenden Immissionsort vor.

Das geplante Zentralklinikum dient der langfristigen Sicherstellung einer leistungsfähigen stationären Gesundheitsversorgung für die Region und stellt ein Vorhaben von herausragender öffentlicher Bedeutung dar. Es bündelt medizinische Kapazitäten, verbessert die Notfallversorgung und gewährleistet eine wirtschaftlich tragfähige Krankenhausstruktur. Diese Belange haben im Rahmen der Abwägung ein erhebliches Gewicht.

Im Ergebnis kommt die Stadt Balingen als Plangeber zu dem Schluss, dass die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Lärmauswirkungen aufgrund des rechnerisch ermittelten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße B 463 durch das Zentralklinikum trotz der bestehenden hohen Vorbelastung und der teilweise überschrittenen Richtwerte im konkreten Fall hingenommen werden können. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere die nur geringfügige planbedingte Zusatzbelastung, das Fehlen geeigneter Alternativen sowie die herausragende Bedeutung des Vorhabens für die öffentliche Daseinsvorsorge.

Im Übrigen geht die Stadt Balingen davon aus, dass der Straßenbaulastträger seiner Verpflichtung zum Schallschutz gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSchR97) nachkommen wird, und die Lärmbelastung mit geeigneten aktiven oder passiven Maßnahmen schrittweise erfüllen wird. Vor diesem Hintergrund muss man davon ausgehen, dass der Beurteilungspegel nach Umsetzung dieser Maßnahmen unter den Schwellenwert der Gesundheitsgefahr sinken wird.

Bei den anderen ermittelten Gebäuden wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefahr nicht erreicht, sodass es sich hier bei der Beurteilung allein um Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV handelt – einer Verordnung, die nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen anzuwenden ist. Die für den Straßenbaulastträger einschlägige Rechtsnorm ist die Verkehrslärmschutzrichtlinie 97 (VLärmSchR 97) und der Erlass vom 25.08.2020 des Verkehrsministeriums in Baden-Württemberg, der die Auslösewerte für die Lärmsanierung an Bundesfernstraßen abgesenkt hatte – für Mischgebiet auf 66 dB(A) am Tag und 56 dB(A) in der Nacht. Danach wäre auch für die Ziegelhütte 1/1 eine Lärmsanierung ausgelöst. Für das Gebäude Ebinger Straße 86 ist festzustellen, dass der Beurteilungspegel mit 54,3 dB(A) in der Nacht den Auslösewert für Mischgebiete nur um 0,3 dB überschreitet und demnach auch nicht in der Differenz zum Auslösewert wahrnehmbar sein wird, sodass die oben genannten öffentlichen Planungsziele überwiegen.

Die Belange des Lärmschutzes werden somit angemessen berücksichtigt und in einen gerechten Ausgleich mit den übrigen öffentlichen und privaten Belangen gebracht.

Darüber hinaus wäre im Zuge des künftig geplanten Aus- bzw. Umbaus der Bundesstraße zu prüfen, inwieweit für besonders betroffene Bestandsgebäude ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an die 24. BImSchV umgesetzt werden können. Der Träger der Straßenbaulast für die Bundesstraße B 463 ist der Bund. Ein gesetzlicher Rechtsanspruch auf Lärmschutz besteht, wenn die Bundesstraße neu gebaut oder wesentlich geändert wird.

10.6 Weitere Emissionen / Lichtemissionen

Weitere beurteilungserhebliche Emissionen aus dem Plangebiet können sich aus Lichtemissionen ergeben, die abwägungsrelevant in Bezug auf das benachbarte Vogelschutzgebiet sind. Die Beurteilung der Lichtemissionen wird getrennt nach der Lichtquelle, die von Außenbeleuchtung in den Grünanlagen oder von der Hauswand ausgehen kann, sowie nach Lichtquellen im Gebäude, die z.B. aus Treppenhäusern oder Bettenräumen ausgehen können. Auf Basis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Vermeidungsmaßnahmen V1 im Bebauungsplan so gefasst, dass bedarfsgerechte Außen- und Fassadenbeleuchtung (Dimmung um mindestens 50 % oder Abschirmung ab 22:00 Uhr, Bewegungsmelder, ersatzweise schwache Fluchtwegbeleuchtung oder Bodenstrahler) einzusetzen sind oder der Verzicht auf dekorative Anstrahlungen ab 22:00 Uhr. Mit diesen Vermeidungsmaßnahmen werden erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln ausgeschlossen. Für die Regelungen der Lichtemissionen aus dem Gebäude werden Innenraummaßnahmen (automatisch gesteuerte Jalousien, Verdunklungsrollos) festgesetzt. Als messbares Ziel ist entsprechend EUROBATS

Leitfaden eine Begrenzung auf durchschnittlich max. 1 Lux im östlich angrenzenden Obstbaumbestand vorgegeben.

11 Erschließung des Bebauungsplangebietes

Die Erschließung des Geltungsbereiches kann als gesichert dargestellt werden. Das Plangebiet wird mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zum Kreisverkehr an der Ebinger Straße an das Straßennetz, Radwegenetz und Fußwegenetz an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Der Realisierung des Knotenbauwerks stehen keine bekannten Hindernisse entgegen. Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs ist im Fachbeitrag Verkehr (Anlage 2.9) nachgewiesen. Für den Knoten der L 446 (Ebinger Straße) mit der B 463 wird aufgezeigt, dass dieser Knoten im Prognosejahr nicht ohne Veränderung leistungsfähig sein wird. Die Aufgabe der Ertüchtigung hat der Bund als Straßenbaulastträger zusammen mit dem Land bereits aufgenommen und sieht die Knotenpunkt看lösung mit Hilfe einer Lichtsignalanlage, die losgelöst oder im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau der B 463-Brücke über die Eyach hergestellt werden wird. Andere bislang andiskutierte Knotenpunkt看ösungen mit niveaufreien Verkehrsführungen sind damit nicht abgelehnt, könnten aber, anders als die Signallösung, von Genehmigungsvorbehalten aus umweltfachlicher Sicht und FFH-Eingriffen beeinflusst sein, sodass hier vorläufig von der Signallösung auszugehen ist. Perspektivisch soll eine Anpassung der B 463 im Knotenpunkt看bereich zur L 446 durch das Klinikum nicht beeinflusst werden. Die vorliegende Bebauungsplanung berücksichtigt hierbei einen entsprechenden künftigen Flächenbedarf und rückt mit dem Geltungsbereich von der bestehenden Bundesstraße ab.

Mit dem Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz wird es für den ÖPNV ermöglicht, mit Busverkehr direkt auf das Klinikgelände zu fahren, die Haltestellenplanung ist im Geltungsbereich möglich. Ob im späteren Betrieb nur eine Linie, z.B. die Linie 14 im Halbstundentakt verkehrt, oder weitere Linien dort verkehren, ist noch nicht absehbar, aber auch nicht ausgeschlossen, um eine angemessene öffentliche Erschließung des Klinikgeländes zu erreichen. Gleiches gilt für das Rad- und Fußwegenetz, welches in Zukunft weiter ausgebaut werden kann.

Die ingenieurtechnische Erschließung des Plangebietes ist hinsichtlich des Schmutzwasser- und Regenwasserkanals fest eingeplant und wird rechtzeitig fertiggestellt sein, ebenso wie die Versorgung mit Frischwasser und den anderen Medien. Bei der Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser ist entsprechend der wasserrechtlichen Vorschriften zukünftig ein Anschluss nur im Trennsystem zugelassen, dies wird durch die aktuellen Planungen des Tiefbauamtes vorbereitet.

In diesem Zusammenhang stehen die Befürchtungen der Anwohner der Heinzengasse, die einen Zusammenhang zwischen dem Bau eines Regenüberlaufbeckens an der Heinzengasse und dem Bebauungsplan zum Zentralklinikum sehen und erhebliche, negative Auswirkungen befürchten. Auf die mehrfach geäußerten Befürchtungen soll im Folgenden noch einmal genauer mit dem Tenor eingegangen werden, dass die Planungsüberlegungen parallel nebeneinanderstehen und positive Gesamtwirkungen hinsichtlich der Starkregenereignisse erzielen, aber nicht voneinander abhängig sind.

Aus dem Klinikbereich wird im sogenannten Trennsystem ausschließlich das reine Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet. Das weitaus größere Volumen des anfallenden Regenwassers wird separat erfasst und direkt in die Eyach abgeleitet, sodass es das Leitungsnetz in der Heinzengasse gar nicht erst belastet.

Dass die Heinzengasse bei extremen Starkregenereignissen von Wassermassen bedroht wird, liegt nicht an der unterirdischen Kanalisation oder dem geplanten Becken, sondern an der Natur der Sache. Die Straße bildet den topografischen Tiefpunkt des Hanges. Oberflächenwasser, das bei Sturzfluten von den höher gelegenen Flächen herabfließt, sammelt sich physikalisch bedingt immer an dieser tiefsten Stelle. Dieses oberflächliche Abflussverhalten existiert völlig unabhängig von der Abwasserinfrastruktur im Untergrund und wird durch den Bau des RÜB weder automatisch ausgelöst noch verstärkt.

Entgegen der Darstellung der Kritiker wird beim neuen Zentralklinikum kein klassisches Regenrückhaltebecken gebaut, sondern ein hochmodernes Schwammstadt-Konzept umgesetzt. Dieses Konzept wird künftig bei vielen Neuerschließungen Standard sein und stellt einen entscheidenden Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel dar. Das anfallende Regenwasser wird dabei in kaskadenförmigen

Becken direkt vor Ort aufgefangen, zurückgehalten und nur stark verzögert abgegeben. Wie das Retentionskonzept konkret ausgeplant wird, kann erst zum Zeitpunkt der Baugenehmigung für das Zentralklinikum beurteilt werden, für den Bebauungsplan liegt eine vorläufige Darlegung des Konzeptes vor, welches in der Anlage 2.11 beschrieben ist.

Mit dem Retentionskonzept werden die gefährlichen Abflussspitzen im Fall eines Starkregens massiv abgemindert. Diese Maßnahme kommt unter anderem auch der Heinzengasse zugute, da sich die statistische Hochwasserhäufung hierdurch deutlich verringert. Es ist daher technisch nicht nachzuvollziehen, warum dieses ökologisch wertvolle Konzept derart negativ dargestellt wird.

Darüber hinaus greift die Stadt die Forderungen nach einem klassischen Hochwasserschutz auf: Ein Hochwasserrückhaltebecken oberhalb der Schalksburgstraße befindet sich bereits in der mittelfristigen Planung der Stadt. Zudem wird im Zuge des Ausbaus der Heinzengasse auch die Ebinger Straße angepasst. Hier wird der topografische Tiefpunkt baulich so verlegt, dass wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregen nicht mehr undefiniert hinter den Häuserreihen der oberen Heinzengasse verläuft. Stattdessen wird es künftig in einer klar definierten Abflussrinne auf der Straßenseite kontrolliert abgeleitet.

Eine vollständige Umleitung des Wassers in Rohren an einen ganz anderen Ort ist aufgrund der Topografie schlicht unmöglich. Rohre können wirtschaftlich niemals so gigantisch dimensioniert werden, dass bei Jahrhundertregen ein Austreten aus den Schächten komplett verhindert wird. Ein solcher Rückstau und Austritt würde in diesem Fall ohnehin bereits weiter oben in der Ebinger Straße geschehen – von wo aus sich das Wasser physikalisch unaufhaltsam wieder den Weg zum tiefsten Punkt, der Heinzengasse, suchen würde.

Die Anbindung des Klinikareals erfolgt über eine private Erschließungsstraße, die vom geplanten Kreisverkehr abzweigt. Von dort wird das künftige Parkhaus direkt erschlossen, die innere Erschließung des Klinikcampus erfolgt über ein hierarchisch gegliedertes Netz interner Straßen und Wege, die weitgehend auf den internen Verkehr ausgelegt sind und der Öffentlichkeit nicht zugänglich sind.

Mit dem Neubau des Klinikums entfällt ein bisher vorhandener Feldweg, der landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Nordosten erschlossen hat. Zur Sicherung der Erreichbarkeit dieser Flächen wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht über die private Erschließungsstraße entlang der nördlichen und nordöstlichen Sondergebietsflächen für einen ausgewählten Nutzerkreis festgesetzt. Weitere angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht direkt an das Plangebiet angebunden sind, bleiben über bestehende, im Grundbuch gesicherte Dienstbarkeiten (Servituten) erschlossen. Die Flächen entlang der Wegeverbindung befinden sich im Eigentum des Landkreises.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im Plangebiet bislang nicht vor und werden im Zuge der Erschließung neu verlegt und an das bestehende Infrastrukturnetz angeschlossen. Es verlaufen zudem Telekommunikationslinien parallel zum Geltungsbereich. Ferner verläuft westlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bereich der Ebinger Straße eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln. Die bestehenden Leitungen sind bei den Baumaßnahmen zu beachten.

12 Geologische Beurteilung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan muss sichergestellt sein, dass die Bebauung im Geltungsbereich, insbesondere innerhalb der Baufenster grundsätzlich möglich ist. Der Prüfung dieser Aufgabenstellung muss bei den vorliegenden geologischen Verhältnissen ein besonderes Gewicht gegeben werden. In der Anlage 2.8 wird ausführlich dargelegt, welche Rahmenbedingungen zu beachten sind und dass sie grundsätzlich beherrschbar sind. Wie das zukünftige Bauwerk auf die geologischen Rahmenbedingungen reagiert, kann erst zusammen mit Bauantrag konkret ausgeplant werden, sodass dies erst zum Zeitpunkt der Baugenehmigung für das Zentralklinikum beurteilt werden. Für den Bebauungsplan liegt eine vorläufige Darlegung der geologischen Bedingungen und der möglichen Maßnahmen zur Beherrschung der Konfliktpotenziale vor.

Aus der öffentlichen Beteiligung wird an verschiedenen Stellen auf die Befürchtung von Hangrutschungen hingewiesen, ausgelöst durch Erschütterungen im Bau oder das Gewicht des Bauwerks. Gleichzeitig wird die Befürchtung ausgesprochen, dass der Eingriff in den Boden nicht sicher abgefangen

werden kann und dass unkontrolliert Schichtenwasser austreten wird, welches die Regenwasserproblematik verstärken wird. Mit dem ingenieurgeologischen Gutachten zum Bebauungsplan wird dargelegt, wie diese Befürchtungen einzuschätzen sind und dass die potenziellen Gefahren mit den geeigneten technischen Bauverfahren beherrschbar sein können. Da es mehrere technische Möglichkeiten gibt, legt der Bebauungsplan kein bautechnisches Verfahren fest. Es wird im Baugenehmigungsverfahren schließlich zu prüfen sein, welches Verfahren gewählt ist und ob es als geeignetes Verfahren zu beurteilen ist.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans kann zumindest sicher davon ausgegangen werden, dass der Bebaubarkeit des Geltungsbereiches grundsätzlich nichts im Wege steht und dass von der Baumaßnahme keine Gefahren für die Umgebung ausgehen. An der Planung des Bebauungsplans kann insofern festgehalten werden.

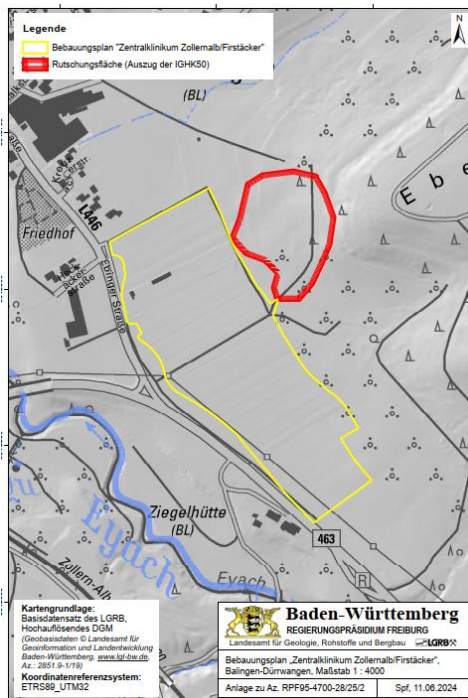


Abbildung 6: Kartenauszug Rutschungsfläche (rot)

Als informeller Hintergrund werden die wichtigsten Inhalte des ingenieurgeologischen Gutachtens aufgezeigt. Das Plangebiet grenzt gemäß Ingenieur-geologischer Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (vgl. Abbildung 6) im Nordosten an eine Hinweisfläche für Rutschungen. Das Baugelände liegt im Bereich der Opalinuston-Formation, die bekanntermaßen eine erhöhte Rutschungsneigung aufweist. Neben der geologischen Schichtenfolge mit tonigen und wasserempfindlichen Horizonten stellen auch die Hanglage und das Auftreten von Grund- bzw. Schichtenwasser wesentliche Risikofaktoren für die Ausbildung von Rutschungen dar.

Insbesondere die Kombination aus tonigen Schichten, oberflächennahen Verwitterungshorizonten und möglichen Porenwasserdruckerhöhungen führt dazu, dass am Standort grundsätzlich die Gefahr von flachgründigen Rutschungen oder Hangbewegungen besteht.

Ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen bestünde die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung der Hang- und Böschungsstabilität, insbesondere im Bereich tiefer Baugrubeneinschnitte.

Mit der bauseits vorgesehenen Hangsicherung wird diesem Sachverhalt jedoch ausdrücklich Rechnung getragen. Die Maßnahme dient zur Erhöhung der Scherfestigkeit des Bodens, verhindert die Ausbildung zusammenhängender Gleitflächen und hat eine statische Sicherung sowohl während der Bauphase als auch im Endzustand zum Ziel.

Zusätzlich trägt das geplante Konzept zur kontrollierten Wasserableitung (kaskadierende Mulden, künstlicher See) dazu bei, eine zusätzliche Durchfeuchtung der tonigen Schichten zu vermeiden und somit die hangseitige Rutschungsgefahr nachhaltig zu reduzieren.

13 Städtebauliche Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen / Gewichtung der Belange

Das Zentralklinikum Zollernalb entsteht als moderner Gesundheitscampus und verfolgt ein klares, funktional wie gestalterisches Architekturkonzept. Der Entwurf verbindet städtebauliche Einbindung, Orientierung am menschlichen Maßstab sowie Nachhaltigkeit und Aufenthaltsqualität zu einem harmonischen Gesamtbild. Dies wird mit der folgenden Abbildung 7 erläutert, die als Grundlage für die Ordnung im Plangebiet diene.

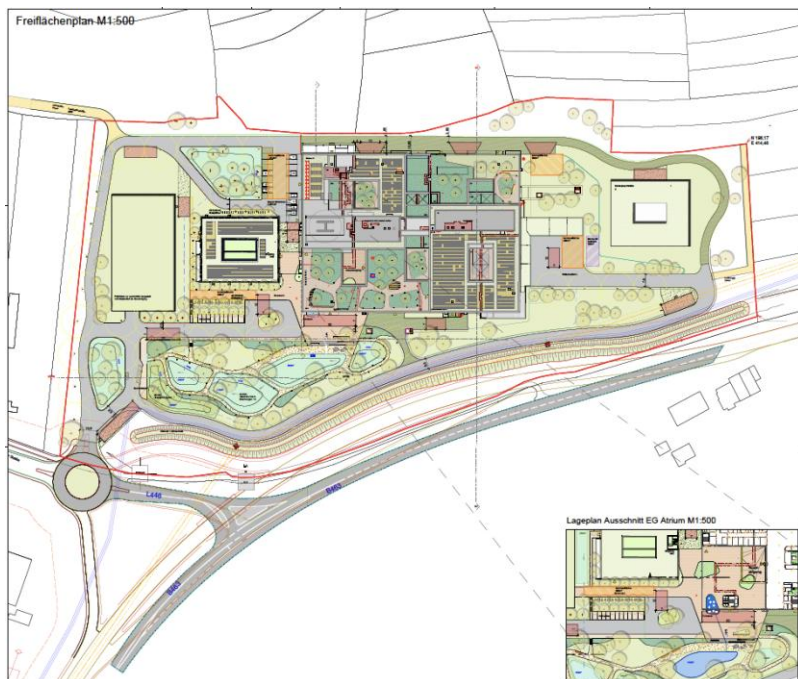


Abbildung 7: überarbeiteter Entwurf
Nickl & Partner Architekten AG, Berlin
mit Planstatt Senner GmbH,
Überlingen (Stand: 08/25)

Hierbei sind mehrere Bausteine innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Der Hauptbaukörper gliedert sich in einen zweigeschossigen Sockelbau, der als funktionale Basis dient, und zwei darüber liegende, dreigeschossige Pflegebaukörper (mit ca. 500 Planbetten) aufweist. Diese vertikale Staffelung schafft eine differenzierte Gebäudestruktur, die sowohl funktionale Trennung als auch städtebauliche Klarheit bietet. Die Einbettung in die vorhandene Topografie ist maßgeblicher Bestandteil des architektonischen Konzepts. Der Baukörper folgt dem natürlichen Gelände, wodurch insbesondere die Südwestseite zurückhaltend und niedrig erscheint, während sich das Gebäude nach Nordosten hin öffnet.

Die nahezu quadratischen Pflegebauten der Obergeschosse umschließen ein begrüntes Atrium und sind über einem zurückgesetzten, massiveren Sockel angeordnet. Durch ihre Positionierung und die architektonische Gliederung entstehen differenzierte, qualitätsvolle Freiräume und Dachlandschaften mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Anordnung der Baukörper ermöglicht abwechslungsreiche Blickbeziehungen und weitläufige Ausblicke sowie eine klare Verzahnung von Innen- und Außenraum.

Die horizontale Gliederung der Funktionen – vom Erdgeschoss mit Notaufnahme und Aufnahmebereich, über den 1. Stock mit OP-Zentrum, bis hin zu den darüber liegenden Pflegegeschossen und Verwaltungen (2. bis 4. OG) – folgt dem Prinzip der kurzen Wege und trägt zur Effizienz und Klarheit im Betriebsablauf bei. Auf dem Dach des Hauptbaukörpers ist neben notwendigen Technikgeschossen der Hubschrauberlandeplatz vorgesehen.

Nördlich des Hauptklinikkomplexes ist das Gesundheitszentrum verortet. Auf vier Geschossen sind hier das MVZ mit Praxen, Ausbildungsstätten, eine Tagesklinik sowie Verwaltung und Technik untergebracht.

In direkter Nähe der Zufahrt nördlich des Hauptgebäudekomplexes ist ein klinikeigenes Parkhaus vorgesehen. Mit ca. 500 Stellplätzen wird hier auf mehreren Etagen der ruhende Verkehr untergebracht. Offene Stellplätze sind nur parallel des Gesundheitszentrums für Kurzzeitparker angeordnet.

Künftige Erweiterungsmöglichkeiten des Klinikbetriebes sind im südlichen Plangebiet offengehalten. Hier befindet sich auch der Wirtschaftshof mit Anlieferung, welcher randlich parallel zum Lärmschutz über eine interne Erschließungsstraße angedient wird. Die Zufahrt zur Notaufnahme/ Rettungsdienststelle erfolgt ebenfalls randlich über eine nördliche Erschließungsstraße direkt am Parkhaus vorbei. Die inneren Freiräume und Aufenthaltsflächen sind somit weitestgehend vom Verkehr freigehalten.

Der Außenraum ist integraler Bestandteil des Entwurfs sowie der Entwässerungsplanung: mit großzügigen Grünflächen, Rückzugsorten und einem gestalterisch durchdachten Landschaftskonzept wird ein heilsames Umfeld geschaffen, das Genesung unterstützt und Orientierung bietet. Die zentrale Grünfläche im Nordwesten ist hierbei Patientenpark und Retentionsfläche mit See zugleich. Alle weiteren unbebauten und nicht der Erschließung dienenden Flächen erfüllen hierbei ebenfalls eine zusammenhängende Retentionsfunktion, welche in die zentrale Grünfläche entwässern.

Insgesamt steht das architektonische Konzept des Zentralklinikums für eine moderne, patientenorientierte Gesundheitsarchitektur, die Funktionalität, Regionalität und Aufenthaltsqualität in einem integrativen, nachhaltigen Bau vereint.

13.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden differenziert sonstige Sondergebietsflächen als „Klinikgebiet“ festgesetzt. Das Sondergebiet ist unterteilt in SO1 mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ und SO2 „Klinikgebiet Parkhaus“. Es besteht ein hohes Interesse der Allgemeinheit, die Belange des Gesundheitsschutzes und der Gesundheitsvorsorge als einen wesentlichen Teil der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im bestmöglichen Umfang zu gewährleisten. Es ist die Ansiedlung der Klinikgebäude mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen vorgesehen. Des Weiteren soll die Möglichkeit bestehen, einen Hubschrauberlandeplatz für Rettungsflüge auf dem Hauptgebäude der Klinik im Bereich des Sondergebietes SO1 zu errichten. Für die Gebietsversorgung des Klinikbereiches sind gebietstypische Einrichtungen (Café, Bistro, aber auch Dienstleistungen wie bspw. Frisör u.a.) zulässig. Zusätzlich sind neben den Klinikgebäuden für eine umfangreiche medizinische Versorgung auch medizinische Einrichtungen wie z.B. Arzthäuser, Bildungseinrichtungen u.a. zugelassen.

Im SO2 soll ein klinikbezogenes Parkhaus untergebracht werden. Der ruhende Verkehr soll hier in direkter Nähe zur Haupteinschließung des Klinikareals „abgefangen“ werden, um internes Verkehrsaufkommen innerhalb des Sondergebietes zu vermeiden.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung entsprechend der städtebaulichen Konzeption bestimmt und gleichzeitig die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das gesamte sonstige Sondergebiet wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,45 festgelegt. Es wird eine bauliche Entwicklung entsprechend dem städtebaulichen Konzept ermöglicht. Die Festsetzung bleibt damit unter der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze des Orientierungswertes für sonstige Sondergebiete. Es wird eine adäquate Ausnutzung der Bauflächen ermöglicht und gleichzeitig ein angemessener Freiflächenanteil für Begrünungsmaßnahmen und die Anlage von dezentralen und zentralen Regenwasserretentionsanlagen auf den Grundstücken gewährleistet. Die Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,65 ist festgelegt, um die Folgeberechnungen aus Versiegelungsgrad und

Retentionsvolumen zu steuern und gleichzeitig die Nutzung der Fläche für Wege im ‚Klinikgarten‘ flexibel zu gestalten.

Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

Bei dem Klinikneubau können die jeweiligen Geschosshöhen, je nach Nutzungszweck des jeweiligen Geschosses oder Teile eines Geschosses sehr unterschiedlich sein, sodass für die Sonstigen Sondergebiete (SO) auf die Festsetzung der Anzahl von Vollgeschossen verzichtet wird und ausschließlich differenzierte Festsetzungen zu der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen getroffen werden. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen entsprechen der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen sowie der damit verbundenen Dichte ist aus städtebaulichen Ansätzen und zur bestmöglichen Ausnutzung der Fläche des Plangebietes erwünscht. Sie sind so gefasst, dass ein gewisser Spielraum für zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und zur Fixierung einer verlässlichen Gebäudehöhe wird die maximale Höhe baulicher Anlagen in m ü. NHN (DHHN2016) festgesetzt. Zur Orientierung wird der Bestandshöhe mit 585,90 m ü. NHN am Beginn der Privatstraße angegeben, wobei die zukünftige Höhe von der Gestaltung des Kreisverkehrs beeinflusst werden kann. Nachdem das Gelände im Geltungsbereich um bis zu 13,5m ansteigt, ist für die Bewertung der Gebäudehöhe eine Annahme hinsichtlich der Erdgeschosshöhe erforderlich. Für den Hauptbaukörper wird hier eine mittlere Geländehöhe von 590 m ü. NHN für die Erdgeschosshöhe gewählt und für das Baufeld des Parkhauses die Geländehöhe von 588 m ü. NHN auf der Einfahrtsseite an der Privatstraße.

Für das SO2 mit der Verortung des Parkhauses wird eine HbA festgelegt für einer maximale Gebäudehöhe von 608,5 m ü. NHN (entspricht einer talseitigen Höhe von rund 20,5 m über Bestands Gelände der Einfahrtsseite).

Im SO1 sind die Höhen der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt. Hier staffeln sich die maximalen Gebäudehöhen zwischen 603,50 m ü. NHN, 608,5 m ü. NHN, 613,5,5 m ü. NHN, 620,0 m ü. NHN (dies entspricht einer talseitigen Höhe ab der gewählten Erdgeschosshöhe von 590 m ü. NHN von rund 13,5 m, 18,5 m, 23,5m oder 30m). Überschreitungen der HbA sind prozentual allein innerhalb der Baufläche mit der höchsten Höhenfestsetzung zulässig, da hier nach städtebaulicher Konzeption der Hubschrauberlandeplatz sowie notwendige Treppenhäuser und Technikgeschosse über die festgesetzten Höhenbegrenzungen notwendig werden. Innerhalb dieser Höhenfestsetzungen kann die städtebauliche Konzeption umgesetzt werden.

Mit der Festlegung einer GRZ sowie der Höhe der baulichen Anlagen, kann eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Es gewährleistet die Umsetzung der Zielvorstellungen der städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet.

13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Mit den Baugrenzen wird hierbei an schmalster Stelle mit 13,0 m ausreichend Abstand zur nördlich benachbarten Baumschule gehalten und von dieser abgerückt. Außerdem berücksichtigen die Baufenster die Anbauverbotszone entlang der Bundes- und Landesstraßen.

Im Plangebiet ist die Bauweise entsprechend der städtebaulichen Konzeption als abweichende Bauweise festgelegt. Über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung realisierbar.

13.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Straßenbildes werden Nebenanlagen (als Gebäude im Sinne des § 14 Nr. 1 BauNVO) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen. Müll- sowie notwendige Fahrradabstellanlagen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies ermöglicht eine adäquate und flexible Nutzung des Grundstückes v.a. im Hinblick auf ebenerdig zugängliche Fahrradabstellanlagen.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Sicherung eines einheitlichen und harmonischen Orts- und Straßenbildes werden Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

Die Stellplätze werden im SO2 innerhalb des Parkhauses direkt am Eingang zum Klinikum untergebracht.

Stellplätze nach § 12 BauNVO sind außerhalb der privaten Grünflächen und Maßnahmenflächen zulässig. Innerhalb des Plangebietes wird die Unterbringung von u. a. Kurzzeitparkern, Rettungsfahrzeugen notwendig. Ihre Verortung soll flexibel entsprechend ihrer Notwendigkeiten und Nutzungen innerhalb des Klinikareals erfolgen.

13.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbot, Beschränkungen

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der direkt angrenzenden Bundesstraße B463 und Landesstraße L446. Die Festsetzungen ergeben sich aus dem übergeordneten Planungsrecht (Straßenbaurecht) und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Sichtfelder

Der Verkehrssicherheit geschuldet, sind an den Einmündungen in die private Erschließungsstraße die Sichtfelder freizuhalten. Dies wird im Zusammenhang mit den Freiflächenplänen nachzuweisen sein.

13.6 Verkehrsflächen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Es wird eine adäquate Erschließung der weiteren inneren Strukturen des Klinikums sowie eine adäquate Anbindung des Klinikareals an das bestehende Straßensystem hergestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Bundesstraße sind in diesem Bereich keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Diese Beschränkung dient der Verkehrssicherheit sowie dem Schutz der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßennetzes. Die unmittelbare Anbindung von Grundstücken an die Bundesstraße würde zu zusätzlichen Ein- und Ausfahrtvorgängen führen, welche den Verkehrsfluss beeinträchtigen und das Unfallrisiko erhöhen könnten. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist daher vorgesehen, die Erschließung der betroffenen Grundstücke ausschließlich über das innere Erschließungsnetz des Plangebiets ausgehend vom geplanten Kreisverkehr sicherzustellen. Durch diese Regelung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und gleichzeitig den Anforderungen an die Verkehrssicherheit sowie den Vorgaben der Straßenverkehrs- und Straßenbaubehörden Rechnung getragen.

13.7 Flächen für Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde ist gem. § 126 Abs.1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

13.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan wird innerhalb der privaten Verkehrsfläche ein Geh- und Fahrrecht (GrFr1) zugunsten der Stadt Balingen sowie der Allgemeinheit (darunter Träger des ÖPNV, die Landwirtschaft und einige Grundstücke hervorgehoben) festgesetzt. Ziel ist es, die jederzeitige Zugänglichkeit, Durchlässigkeit und Erschließung des Bereichs für die Zukunft zu gewährleisten.

Im Zuge der Errichtung des Klinikums entfällt ein bislang bestehender Feldweg, der der Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Nordosten, Osten und Südosten diente. Zur Sicherung der weiterhin erforderlichen Erreichbarkeit dieser Flächen wird im Bebauungsplan zugunsten der betroffe-

nen Anlieger ein Geh- und Fahrrecht „GrFr2“ bzw. „GrFr3“ festgesetzt, welches an die private Erschließungsstraße angebunden ist. Das Geh- und Fahrrecht ist mit einer Mindestbreite von 4,0 m und soll eine ordnungsgemäße Nutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen gewährleisten.

Innerhalb der südlich festgesetzten GrFr2- Fläche in der privaten Grünfläche PG2 ist eine lagebezogene Verschiebung des Geh- und Fahrrechts zulässig, sofern hierdurch die Funktion der Wegeverbindung nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist das festgesetzte Pflanzgebot Pfg1 zu beachten, welches insbesondere die Ausführung der Wegeverbindung als unbefestigten Wiesenweg vorgibt.

Weitere angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke, die nicht direkt an das Plangebiet angebunden sind, bleiben über bestehende, im Grundbuch gesicherte privatrechtliche Dienstbarkeiten (Servituten) und Überfahrtsrechte erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine überörtliche 110-kV-Freileitung mit Masten für die überörtliche Stromversorgung. In Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen soll die Leitung im Zuge der Umsetzungsplanung innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch verlegt werden. Hierzu ist ein Leitungsrecht „Lr“ zusammen mit der Ausweisung „GrFr2“ im Bebauungsplan belastet.

13.9 Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen dienen der Durchgrünung und Eingrünung des Klinikareals. Die vor dem Haupteingangsbereich der Klinik ausgewiesene öffentliche Grünfläche PG1 soll hierbei entsprechend der städtebaulichen Konzeption, in ihrer Funktion als Retentionsfläche naturnah gestaltet und zu einem zentralen Erholungsraum des Klinikareals entwickelt werden. Zu diesem Zweck ist die Grünfläche durch eine landschaftsgerechte, lockere Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen sowie durch Anlage von Fußgängerwegen und mehreren Retentionsmulden parkartig zu gestalten. Eine ausreichende Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten ist zu gewährleisten. Um der im Planungskonzept vorgesehenen Retentionsfunktion der Fläche nicht entgegenzuwirken, werden die Fußgängerwege mit einer wassergebundenen Wegedecke hergestellt werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen PG2 dienen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Klinikareals sowie der Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft. Insbesondere erfüllen sie wichtige Aufgaben der Eingrünung und Abschirmung. Zum einen tragen sie zur räumlichen Trennung und visuellen Abschirmung gegenüber dem nördlich angrenzenden Grundstück einer bestehenden Baumschule bei, wodurch mögliche Nutzungskonflikte minimiert und das Erscheinungsbild der Gebietskante aufgewertet wird. Zum anderen fungieren die Grünflächen als Pufferzone zu den umliegenden stark befahrenen Straßen und zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. In diesen Bereichen übernehmen die Grünflächen eine wichtige Funktion als gestalterischer und ökologischer Übergangsbereich zwischen dem Klinikareal und dem umgebenden Verkehrs- bzw. Landschaftsraum. Darüber hinaus leisten die Flächen in Verbindung mit den Pflanzgeboten einen Beitrag zur Minderung der Immissionsbelastung (insbesondere durch Verkehrslärm und Feinstaub) sowie zur Verbesserung des Kleinklimas. Durch die Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Sträuchern wird nicht nur eine wirksame visuelle Abschirmung erzielt, sondern auch die Aufenthaltsqualität im Klinikbereich erhöht. Die privaten Grünflächen PG2 stellen somit ein wesentliches Element der städtebaulichen Einbindung und Umweltvorsorge im Rahmen der Gesamtplanung dar.

13.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die festgesetzte Fläche (PG1) ist Bestandteil der Gebietsentwässerung und wird somit im Bebauungsplan gesichert. Zusammen mit den Pflanzgebotsflächen PG2 wird eine ökologisch verträgliche Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet mit einem naturnahen Rückhaltesystem vorgesehen. Siehe hierzu Ausführungen unter Ziff. 5 Regenwasserkonzept.

13.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen dem Schutz der Natur und Landschaft sowie der grünordnerisch - gestalterischen Gliederung.

Dachflächenentwässerung und Entwässerung der unbebauten Grundstücksflächen: Die auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf nicht belasteten Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahren anfallende Regenwasser ist soweit möglich getrennt zu sammeln und auf den in der Planzeichnung als PG2 ausgewiesenen Flächen zurückzuhalten. Die Ableitung ist in ausreichender Dimensionierung offen herzustellen (z.B. Gräben und Mulden). Verbindungen von einem Becken zum anderen können in geringem Umfang auch unterirdisch hergestellt werden um z.B. ein Weg zu kreuzen.

Die flächige Begrünung der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern trägt zur Verbesserung des Klimas bei und führt zu einem verzögerten Abfluss der Niederschlagsmengen aus dem Plangebiet. Die Dachbegrünung ist somit ein wichtiger Baustein der Regenwasserkonzeption. Die Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen ist technisch möglich und bietet Synergieeffekte, wenn die Kombination von vorneherein so vorgesehen wird. Wichtig ist die Aufständerung der Anlage in Kombination mit der Verwendung niedrigwüchsiger Extensiv-Vegetation. Auf einem Gründach ist der Wirkungsgrad eines Photovoltaikmoduls dadurch, dass es kühler bleibt, höher, als auf einem herkömmlichen Dach. Aufgrund der Wertigkeit von Dachbegrünungen für den Wasserhaushalt und die Ökologie, darf daher auch bei der Installation von Solaranlagen nicht auf eine Ausführung der Dachbegrünungen verzichtet werden.

Dachmaterialien: Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Oberflächenversiegelung: Wege, Zufahrten, Terrassen, Plätze, Stellplätze, Feuerwehrezufahrten, Feuerwehraufstellflächen und sonstige Funktionsflächen sind auf das für die Funktionserfüllung notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sie sind in wasserabflusshemmender Bauweise zu befestigen. Ausgenommen hiervon sind Bodenflächen, die aus technischen und funktionalen Gründen versiegelt werden müssen. Dies dient dem Boden- und Umweltschutz. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird somit gering wie möglich gehalten. z.B. offenporigem Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken o.ä. zu befestigen.

Maßnahmenfläche (M1): Die im Rahmen des Entwässerungskonzepts vorgesehenen und in der Planzeichnung als M1 gekennzeichnete Retentionsflächen sind als naturnahe, flach geneigte Mulden mit unversiegelten Sohlen und Böschungen auszubilden. Bei der Begrünung ist eine standortgerechte, heimische Gehölz- und Krautflora zu verwenden. Die Retentionsflächen sind dauerhaft zu erhalten und überwiegend extensiv zu bewirtschaften. In untergeordnetem Flächenumfang kann hiervon z.B. mit Zierpflanzen, Bodendeckern oder Blumen in untergeordnetem Flächenumfang ebenfalls zulässig.

13.12 Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten dienen grundsätzlich der Minimierung und dem Ausgleich von Eingriffswirkungen in die Schutzgüter Arten und Biotope, Landschaftsbild, Klima, Wasser, Boden, Mensch/ Erholung. Pflanzgebote dienen der grünordnerischen Gliederung und einer qualitätvollen Gestaltung der Frei- und Grünräume im Plangebiet. Sie dienen einer Minstdurchgrünung im Gebiet und tragen dazu bei, das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden und qualitative Grün- und Freiräume entstehen zu lassen.

Den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Liste von Baum- und Straucharten beigelegt, die hinsichtlich der Artenauswahl eine empfehlende Funktion hat. Festgesetzt sind dagegen die genannten Mindestqualitäten und -größen.

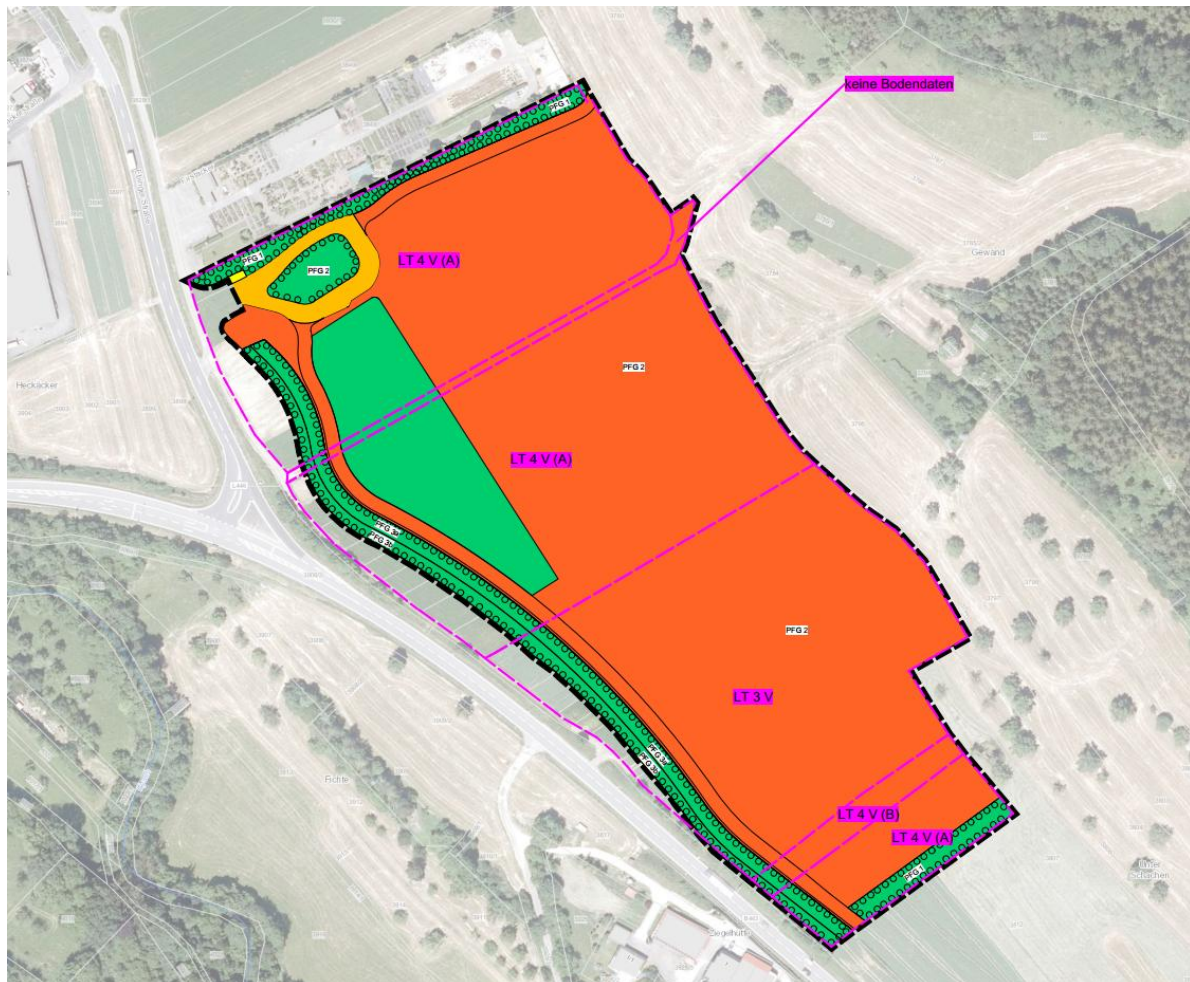
Pflanzgebot Pfg 1

Das flächige Pflanzgebot Pfg1 dient der randlichen sowie quartiersinneren Gebietseingrünung Richtung Norden zur benachbarten Baumschule sowie südlich zur offenen Landschaft und mindert die

Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch die Pflanzungen wird zudem ein freiraumgestalterischer fließender und begrünter Übergang von den südlich offenen landwirtschaftlichen Flächen und den nördlichen Bepflanzungen der Baumschule hin zum Klinikareal geschaffen.

Innerhalb der südlich gelegenen, mit einem Pflanzgebot (Pfg 1) belegten Fläche wird zur Sicherstellung der Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Geh- und Fahrrecht (GrFr 2) mit einer Breite von 4,0 m festgesetzt. Die innerhalb der Pflanzgebotsfläche liegende Teilfläche des Geh- und Fahrrechts ist als dauerhaft unbefestigte Wiesenfläche herzustellen und zu unterhalten. Diese Ausgestaltung ist für die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung ausreichend und entspricht der bisherigen Nutzungssituation. Zugleich wird hierdurch eine Beeinträchtigung der ökologischen und gestalterischen Funktion des Pflanzgebots minimiert. Insbesondere trägt die unbefestigte Ausführung zur Sicherung des landschaftsbildprägenden „grünen Charakters“ der randlichen Eingrünung bei.

Aufgrund der grafischen Überlagerung von Informationen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird mit der folgenden Abbildung 8 die Zuordnung der Pflanzgebote zu den Flächen im Geltungsbereich erläutert.



Pflanzgebot Pfg 2

Die im Umfeld des zentralen Klinikgebäudekomplexes liegenden unbebauten Flächen Pfg2, die weder für bauliche Nutzungen noch für verkehrliche Erschließungszwecke benötigt werden, übernehmen im Rahmen des Entwässerungskonzepts eine wichtige Funktion als Retentionsräume. Diese Flächen sind gemäß den Vorgaben der Entwässerungsplanung mit Retentionsmulden auszustatten, um eine

kontrollierte Regenwasserrückhaltung und -versickerung zu gewährleisten. Zugleich sollen sie in gestalterischer Anlehnung an die geplante Parkanlage landschaftlich integriert und ökologisch aufgewertet werden. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft. Es sichert zusammen mit dem allgemeinen Pflanzgebot zu Baumpflanzungen eine grünordnerische Gliederung und Mindestdurchgrünung innerhalb des Geltungsbereiches.

Pflanzgebot Pfg 3a/b

Zur städtebaulichen Integration sowie zur landschaftlichen Einbindung der lärmschutztechnischen Anlagen werden die Flächen des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand in den Pflanzgebotsflächen Pfg 3a (innenliegende Seite) und Pfg 3b (außenliegende Seite) landschaftsgerecht begrünt und dauerhaft unterhalten.

Die mit Pfg 3a festgesetzte Fläche dient der Begrünung des Lärmschutzwalls auf der dem Plangebiet zugewandten Innenseite der Lärmschutzwand. Hier ist über die gesamte Länge der Pflanzfläche eine Sichtschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen, um eine optische Abschirmung, ökologische Aufwertung und strukturierende Wirkung zu erzielen. Entsprechendes gilt für die mit Pfg 3b ausgewiesene Fläche auf der außenseitigen Böschung des Lärmschutzwalls. Auch hier ist eine durchgehende Bepflanzung mit einer Sichtschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern in gleicher Pflanzqualität vorzusehen. Die Pflanzung von Einzelbäumen ist in diesem Bereich aus funktionalen Gründen (z. B. Standsicherheit, Pflegeaufwand, Wirkung des Lärmschutzes, sowie der Nähe zur Bundes- und Landesstraße) ausgeschlossen.

Die Begrünung der Lärmschutzanlagen trägt sowohl zur ökologischen Aufwertung als auch zur landschaftlichen Einbindung und zur städtebaulichen Qualität des Gesamtvorhabens bei. Darüber hinaus unterstützt sie die Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahmen durch zusätzliche visuelle Abschirmung.

Pflanzgebot Pfg 4

Die Festsetzungen zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen sowie Gehölzstrukturen auf den Grundstücken, dienen der Sicherstellung einer Mindestdurchgrünung des Plangebietes im Hinblick auf die Sicherung eines Strukturreichtums der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen. Die Festsetzung unterstützt somit die Einbindung der Gebäudeplanung in die umliegende Siedlungs- und Landschaftsstruktur und somit in das Ortsbild. Dem Verlust von Lebensräumen wird mit den Neupflanzungen entgegengewirkt. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Fassadenbegrünung

Zur Förderung eines gesunden Stadtklimas, zur Verbesserung der ökologischen Qualität und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet wird die Begrünung von Gebäudefassaden als städtebauliches Ziel im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahme mindert die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Fassadenbegrünungen tragen in mehrfacher Hinsicht zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Sie verbessern das Mikroklima durch die Reduzierung von Hitzeinseln, wirken temperatenausgleichend und leisten einen Beitrag zur Luftreinigung durch die Bindung von Feinstaub und Kohlendioxid. Darüber hinaus fördern sie die Biodiversität im urbanen Raum und dienen als Lebensraum für Insekten und Vögel. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung des Quartiers bei und unterstützt klimaresiliente Stadtstrukturen.

Auch aus gestalterischer und psychologischer Sicht ist die Fassadenbegrünung von hoher Relevanz: Sie verbessert das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, trägt zur Identitätsbildung im Stadtbild bei und kann durch den positiven Einfluss auf das Wohlbefinden der Nutzer insbesondere bei öffentlichen oder gesundheitsbezogenen Einrichtungen (z. B. Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) zur Aufenthaltsqualität beitragen.

Die Festsetzung orientiert sich an den Zielen der Klimaanpassung, der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie der Förderung einer gesundheitsfördernden gebauten Umwelt gemäß den Vorgaben der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

13.13 Schutz für schädlichen Umwelteinwirkungen

Aktiver und passiver Schallschutz wird unter Ziff. 10 erläutert. Mit der Schallschutzanlage entlang der B 463 wird das Ziel erreicht, die ebenerdigen Aufenthaltsbereiche hinreichend gegen den Verkehrslärm zu schützen. Für die schutzwürdigen Räume in den Obergeschossen der Gebäude ist ein passiver Schallschutz ergänzend vorzusehen, der anhand der im Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche zu dimensionieren ist. Da es sich im Angebotsbebauungsplan nur um ‚Baumöglichkeiten‘ handeln kann, werde die Lärmpegelbereiche als freie Schallausbreitung und bezogen auf das oberste Geschoss ausgegeben. Für die spätere Antragstellung im Baugenehmigungsverfahren sollen die Lärmbelastungen an den Fassadenseiten unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung ermittelt werden. So kann eine angemessene Bestimmung der passiven Schallschutzmaßnahmen bedarfsgerecht erfolgen.

In jedem Fall gehört neben den Schallschutzmaßnahmen im Hochbau auch die Sicherstellung der Belüftung für Schlafräume zur Projektplanung.

14 Städtebauliche Begründung der Örtlichen Bauvorschriften / Gewichtung der Belange

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung dienen vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebiets sowie umweltschützenden Belangen.

Die Dachformen und Dachneigungen sind innerhalb des Plangebietes entsprechend der städtebaulichen Konzeption als Flachdach bis 8° Dachneigung festgesetzt. Aus städtebaulich, klimaschützenden und ökologischen Belangen sind Flachdächer mit entsprechender Begrünung auszuführen. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem Regenwasserkonzept.

Der Ausschluss unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient dem Gewässer- und Bodenschutz, durch die getrennte Regenwasserableitung lagern sich abgeschwemmte Metalle unmittelbar in der Umwelt an.

Im Rahmen der festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen können in Verbindung mit der festgesetzten Gebäudehöhe den individuellen Bedürfnissen der Bauherren angemessen Rechnung getragen werden.

Zur Wahrung eines geordneten und zurückhaltenden Erscheinungsbildes des Plangebiets sowie zur Vermeidung einer visuellen Überfrachtung sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Diese Regelung dient der gestalterischen Qualität des Gebietes und der Integration der baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld. Durch die Beschränkung auf ortsgebundene Werbung wird eine übermäßige werbliche Prägung des öffentlichen Raumes vermieden und gleichzeitig eine klare Orientierung für Besucher ermöglicht. Zudem wird dadurch dem Grundsatz der Funktionalität und Lesbarkeit im öffentlichen Raum Rechnung getragen. Darüber hinaus trägt die Regelung zur Reduzierung potenzieller Nutzungskonflikte und zur Vermeidung verkehrlicher Ablenkungen bei, insbesondere im Umfeld sensibler Nutzungen wie z. B. eines Klinikstandorts.

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen v. a. auch gegenüber der Nachbarschaft zu minimieren, werden wechselnde, dynamische Werbeanlagen und Booster ausgeschlossen. Dabei sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundes- und Landesstraße nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden. Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 40 m zum nächstgelegenen, befestigten Fahrbahnrand der Bundes- und Landesstraße ohne die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung nicht zulässig. Das Regierungspräsidium als Straßenbaubehörde ist im Baugenehmigungsverfahren seitens der unteren Verwaltungsbehörden zu beteiligen.

Um ein attraktives Erscheinungsbild des Quartiers zu sichern und einen fließenden Übergang zu öffentlichen und privaten Freiflächen hin zu gewährleisten sowie auch Durchlässigkeiten durch das Quartier entsprechend des städtebaulichen Entwurfes zu ermöglichen, sind Einfriedungen (EF) in ihrer Höhe reglementiert.

15 Maßnahmen zu Natur- und Umweltschutz**15.1 Umweltbericht/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Gem. § 2 Abs.4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Aufgrund der Nähe zu Natura 2000 Flächen wird eine Natura 2000 – Vorprüfung (s. Anlage 2.6) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass das FFH-Gebiet südlich der B 463 keine erhebliche Beeinflussung erfährt und für das Vogelschutzgebiet nördlich der B 463 eine Verträglichkeitsuntersuchung vorgenommen werden muss.

Die Ergebnisse sind im beigefügten Umweltbericht (Anlage 2.4) dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB angemessen durch die Planung berücksichtigt, negative Umweltauswirkungen werden durch entsprechende Festsetzungen vermieden bzw. ausgeglichen. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen fanden jeweils in den Textlichen Festsetzungen sowie unter den Hinweisen Berücksichtigung und entsprechenden Maßnahmen aus dem Umweltbericht.

15.2 Belange des Artenschutzes

Zum Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Bebauungsplan „Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“ in Dürrwangen - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Fritz & Grossmann).

Nach den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Sondergebiet „Zentralklinikum Zollernalb/ Firstäcker“ (Anlage 2.5) kommen im Wirkraum des Vorhabens mehrere artenschutzrechtlich relevante Arten vor. Hierbei handelt es sich um Fledermäuse, Zauneidechse und europäische Vogelarten; dies nimmt aufgrund der Wechselwirkungen zu dem angrenzenden Vogelschutzgebiet eine besondere Bedeutung ein, da Flächen des Vogelschutzgebietes vom Plangebiet beansprucht werden. Der Zusammenhang wird in dem gesonderten Bericht in Anlage 2.7 ausführlich dargelegt, insbesondere die Maßnahmen, die für eine Genehmigungsfähigkeit des Eingriffs in das Vogelschutzgebiet erforderlich sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden.

Um den Verbotstatbestand einer Tötung gemäß des § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Zauneidechse zu vermeiden, muss vor Baubeginn durch geeignete Vergrämnungsmaßnahmen und ggf. das Abfangen der Tiere sichergestellt werden, dass im Bereich der Baufelder keine Zauneidechsen mehr vorhanden sind. Darüber hinaus ist das Wiedereindringen von Tieren während der Bauzeit durch die Aufstellung eines Reptilienzauns zu verhindern (V2).

Infolge der Anwesenheit zahlreicher lichtempfindlicher Fledermausarten im Bereich der östlichen Wiesen mit Obstbaumbestand, ist im Bereich der geplanten Feuerwehrezufahrt und den angrenzenden Fußwegen des hinteren östlichen Klinikareals auf eine nächtliche Außenbeleuchtung zu verzichten (V1) Auch die Lichtemissionen aus dem Gebäude werden mit der Maßnahme V1 geregelt und eingedämmt. Im Falle der Vögel müssen zudem störungsbedingte Schädigungen auf die angrenzenden Brutstandorte durch gezielte Bauzeitenregelungen vermieden werden. Hierzu sind die Bauarbeiten möglichst außerhalb der Brut- und Nestlingszeit zwischen September und Februar durchzuführen (V3).

Um mögliche Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die lokale Zauneidechsenpopulation wirksam zu verhindern, müssen im direkten Planungsumfeld geeignete Lebensraumstrukturen geschaffen werden (CEF 1). Im Falle des Neuntöters und der Goldammer ist ebenfalls die Umsetzung populationsunterstützender Maßnahmen erforderlich. Die Planung sieht zu diesem Zweck östlich des Plangebiets die Anlage von Hecken- und Strauchbiotopen in Kombination mit der Schaffung von temporären Gestrüppwällen/ Reisighaufen (CEF 2) vor.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen zur Vermeidung (V1-V3) sowie der dargestellten funktions-erhaltenden Maßnahmen (CEF 1 und CEF2) ergeben sich für die gemeinschaftlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten durch die Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG.

Es wird keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG benötigt.

Es wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen (planinterne Maßnahmen siehe dort Ziff. 5, wobei die relevanten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 gemäß Ziff. 5.2 über den städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt werden, wie auch die planexternen Maßnahmen siehe dort Ziff. 6.2).

Die Sicherung der Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgt durch einen öffentlich-rechtlichen städtebaulichen Vertrag.

15.3 Arten- und Naturschutzrechtliche Maßnahmen im Sinne des Ausgleichs nach § 1a Abs.3 Satz 1 BauGB, Artenschutzmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität gem, § 44 Abs.5 BNatSchG sowie Maßnahmen zur Schadensbegrenzung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG - Öffentlich - rechtlicher Vertrag

Durch den Bebauungsplan entstehen naturschutzrechtliche sowie artenschutzrechtliche Eingriffe, die nur teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt innerhalb des Geltungsbereiches für die Umweltbelange Biotope und Boden/ Grundwasser ein Kompensationsdefizit, welches Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig macht.

Die Umsetzung der Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem LRA Zollernalbkreis (Untere Naturschutzbehörde), der Zollernalb Klinikum gGmbH (Bauherr/ Vorhabenträger) und der Stadt Balingen (Plangeber) gesichert.

Der Vertrag dient der rechtlichen Sicherung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) sowie der Minimierungs- und Schutzmaßnahmen, die der Verhinderung des Eintritts einer erheblichen Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen dienen.

Gegenstand des Vertrages ist die Sicherung, Durchführung und Finanzierung von

- vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), die aus Gründen des Artenschutzes erforderlich sind,
- naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund der durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich sind, soweit sie außerhalb des Geltungsbereiches des eingriffsauslösenden Bebauungsplanes umgesetzt werden,
- Minimierungs- und Schutzmaßnahmen im Rahmen von Natura 2000 (Vermeidungsmaßnahmen),
- die Verwendung der naturschutzrechtlichen Ökokonto-Maßnahme (Ökokontoverzeichnis 417.02.026, 278.711 Ökopunkte) für den Ausgleich von bauplanungsrechtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft (dies führt rechnerisch zu einem Überschuss in Höhe von 35.277 Punkten).

Die vertragliche Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB erfolgt vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Bauherr/ Vorhabenträger verpflichtet sich als Verursacher, die Eingriffe entsprechend der im Umweltbericht zum Bebauungsplan ‚Zentralklinikum/Firstäcker‘ vorgenommenen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu kompensieren sowie die im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsuntersuchung und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgeführten Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen.

Es wird auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan verwiesen (planexterne Maßnahmen siehe Ziff. 6.2 im Umweltbericht).

15.4 Verlust von landwirtschaftlicher Fläche

Die im Plangebiet vorgesehene bauliche Erschließung des Klinikgeländes führt zur Inanspruchnahme von ca. 7,0 ha unbebauter Fläche im Außenbereich. Bei der beanspruchten Fläche handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Acker-, Grünland und Rotationsgrünland, das der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse dient. Gemäß Flurbilanz gehört das Gebiet der Vorbehaltsflur I an. Dies sind besonders landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Um die agrarstrukturelle Verschlechterung auf den verbleibenden Restflächen auf ein Minimum zu reduzieren, ist innerhalb des Plangebietes gesichert, dass keine landwirtschaftlichen Grundstücke vom Wegenetz abgeschnitten werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind entsprechend breite Geh- und Fahrrechte zugunsten der betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke über das Klinikareal festgesetzt.

Für die Planung externer Ausgleichsmaßnahmen nördlich des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wirtschaftswiese) im Umfang ca. 2,4 ha in Anspruch genommen, die der konventionellen Landwirtschaft verloren gehen. Eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Beweidung ist weiterhin möglich.

Über ein Bodenmanagement kann der hochwertige Oberboden im Eingriffsbereich auf geeignete, aufwertungsfähige landwirtschaftliche Flächen als Kompensationsmaßnahme aufgebracht werden. Dadurch ergibt sich eine deutliche Verbesserung der Agrarstruktur im Aufwertungsbereich.

16 Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Siehe Anlagendokument: „Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan“ als gesonderten Teil der Begründung in Anlage 2.4.