

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

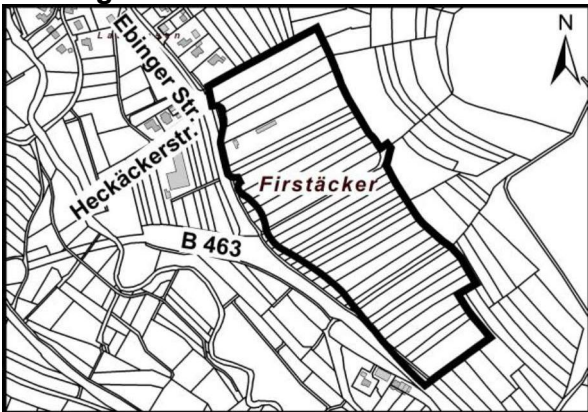
Aufstellung von Bebauungsplänen – erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB))

Der Gemeinderat hat am 23. April 2024 folgenden erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst:

- 1. Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Zentralklinikum Zollernalb/Firstäcker", Balingen-Dürrwangen
Erneuter Aufstellungsbeschluss**
- 2. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren – erneute frühzeitige Anhörung**
- 3. Geplante Entwidmung der landwirtschaftlichen Wege (Flst.Nrn. 3829/1 (Teilfläche) und 3840/1)**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Regelverfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung werden erstellt.

Geltungsbereich:



Es gilt der Lageplan der Abt. Geoinformation/Vermessung im Maßstab 1:3000 vom 21.03.2024.

Ziel und Zweck der Planung (gekürzt):

Das Plangebiet liegt im Gewann Firstäcker, südlich des Ortsteils Dürrwangen und nördlich von Albstadt-Laufen an der Bundesstraße 463 und der Ebinger Straße (L446) und hat eine Gesamtgröße von knapp 10 ha.

Auf dem Areal plant der Zollernalbkreis unter anderem ein neues Zentralklinikum, um auch in Zukunft die medizinische Versorgung im Zollernalbkreis für die Bevölkerung qualifiziert gewährleisten zu können.

Planungsrechtlich ist das Areal bislang dem Außenbereich zugeordnet.

Am 24.07.2018 wurde das Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Nachdem sich die Planung konkretisiert hat, wird nun mit aktuellen Daten, Plänen und Untersuchungen eine erneute Beteiligung durchgeführt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll zwei Teilbereiche ausweisen:

Teilbereich 1:

Im südöstlichen Bereich soll das eigentliche Klinikum mit ca. 450 Betten und der Möglichkeit zur Erweiterung um zusätzliche bis zu ca. 150 Betten sowie der Hubschrauberlandeplatz oberhalb des Klinikgebäudes und ein Parkhaus mit ca. 500 Stellplätzen entstehen.

Für diesen Bereich mit einer Fläche von ca. 7,4 ha liegt ein am 19.02.2024 vom Kreistag beschlossener Entwurf vor. An diesem Entwurf sollen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren.

Der aktuelle Planungsstand sieht einen durchgängigen, 2-geschossigen Baukörper vor, welcher durch die darüber liegenden Pflegegeschosse um bis zu weitere vier Geschosse erhöht werden kann. Diese Planung bzw. die Weiterentwicklung soll im zu erstellenden Bebauungsplanentwurf die Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bilden.

Teilbereich 2:

Der nordwestliche Bereich zwischen Ortsrand Dürrwangen und dem Gelände der Baumschule Sellner ist für Nutzungen und Bebauungen vorgesehen, die dem Klinikum dienen oder weitergehende Infrastruktur für das Klinikum beinhalten soll. Dies sind gesundheitliche, soziale und gewerbliche Einrichtungen sowie Wohnungen für Mitarbeiter des Klinikums. Der Gebietscharakter entspricht einem Mischgebiet. Die Gebäudekubaturen sollen einen städtebaulich verträglichen Übergang vom heutigen Ortsrand zur geplanten Klinikneubebauung gewährleisten. Eine konkrete Planung für diesen Bereich gibt es noch nicht.

Baumschule Sellner:

Der Standort der im Gebiet ansässigen Baumschule mit Verkauf, die sich zwischen den Teilbereichen Klinikum befindet, soll im Bebauungsplan beinhaltet sein und in ihrem Bestand festgesetzt und gesichert werden.

Mit der geplanten Ausweisung dieser Grundstücke als landwirtschaftliche Fläche soll der Bestandschutz gewahrt und die Weiterführung und –entwicklung des Betriebs im Rahmen der bestehenden Genehmigung gewährleistet werden. Die Erschließung des Betriebs soll auch weiterhin von Norden über den bestehenden Feldweg parallel zur Straße erfolgen.

Hangwasser/Starkregen:

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und durch eine detaillierte Entwässerungsplanung wird trotz zusätzlicher Versiegelung eine Verbesserung des im Falle eines Starkregenereignisses anfallenden Oberflächenwassers angestrebt. Dies soll durch eine Einleitungsbeschränkung, verbunden mit einer Regenwasserrückhaltung und durch weitere Festsetzungen, z.B. zur Dachbegrünung, gewährleistet werden. Gleichzeitig soll das anfallende Niederschlagwasser über eine neue Trasse über die Heckäckerstraße direkt in die Eyach geleitet werden.

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

Eine Entwidmung der bestehenden landwirtschaftlichen Wege soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Dies betrifft die südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 3829/1 bis auf Höhe der Grundstücksgrenze 3845 und 3846/1 sowie das Flurstück Nr. 3840/1.

Die Erreichbarkeit der nordöstlichen landwirtschaftlichen Grundstücke muss zur Bewirtschaftung auch zukünftig gegeben sein und soll über das Klinikgelände erfolgen.

Erschließung

Die innere Erschließung des Gebiets muss neben den eigentlichen Klinikeinrichtungen zukünftig auch die Erreichbarkeit zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke nordöstlich über den bisherigen Anschluss gewährleisten. Außerdem muss die Bebauung „Ziegelhütte“, „Säge“ und „Martinshütte“ (alle Außenbereich) erschlossen werden.

Die äußere Erschließung des Gebiets soll über die Bundesstraße 463 und die L 446 (Ebinger Straße) erfolgen und wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren konkretisiert und planungsrechtlich gesichert. Die Straßenplanung umfasst auch den Ausbau der Heckäckerstraße sowie die im Einmündungsbereich und im Verlauf leicht geänderte Erschließung der Baumschule.

Regionalplan

Mit der 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb 2013 mit Rechtskraft vom 13.01.2023 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 im gleichen Zug in ein Vorbehaltsgebiet umgewandelt und somit einer Abwägung durch den Gemeinderat der Stadt Balingen zugänglich gemacht.

Vogelschutzgebiet NATURA 2000

Der südliche Teil mit einer Fläche von ca. 4,2 ha befindet sich randlich innerhalb des sehr großflächigen Vogelschutzgebietes VSN 7820441 „Südwestalb und Oberes Donautal“ nach Natura 2000.

Eine Voreinschätzung der Natura 2000-Verträglichkeit vom Juni 2020 wird derzeit anhand der aktualisierten Planunterlagen überarbeitet.

Parallelverfahren Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Balingen-Geislingen von 2001 als bestehende landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan Balingen – Geislingen soll gemäß § 8 Absatz 3 BauGB im Parallelverfahren geändert und die Fläche als geplante „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Zentralklinikum“ dargestellt werden. Der Gemeinsame Ausschuss Balingen-Geislingen hat am 22.05.2019 die formelle Einleitung des Parallelverfahrens beschlossen. Aufgrund des Einleitungsbeschlusses soll eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu der konkretisierten Planung erfolgen.

Umsetzung der Planung

Insbesondere die eigentliche Klinikplanung ist im Vergleich zu den Planungen der Nebennutzungen zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem Areal der Fa. Sellner weit fortgeschritten und soll als erstes realisiert werden.

Vor dem Baubeginn des Klinikums, welcher seitens des Landratsamtes auf das Jahr 2026 terminiert ist, soll der Kreisverkehr errichtet werden um die Baustellenzufahrt zu gewährleisten. Die Inbetriebnahme des Klinikums ist derzeit seitens des Landkreises bis zum Jahr 2031 geplant.

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Auskünfte und Informationen über den erneuten Aufstellungsbeschluss können von der Öffentlichkeit vom **13.05.2024 bis 21.06.2024** auf der Internetseite der Stadt Balingen unter:

<https://www.balingen.de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/Oeffentlichkeitsbeteiligung>

abgerufen werden.

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

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

Anregungen werden bis 21. Juni 2024 entgegengenommen.

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.30 Uhr, freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr.

Balingen, 25.04.2024

Dirk Abel
Oberbürgermeister