

Textteil zur Bewertungsmatrix

- Zentralklinikum auf der Grünen Wiese im Zollernalbkreis -

BISINGEN-NORD	FIRSTÄCKER	KELLEREGERT
1. ERREICHBARKEIT		
53/60	54/60	57/60
1.1 Notfallfahrten		
15/15	13/15	15/15
163.634 min / Ø 15,79 min	167.809 min / Ø 16,19 min	163.788 min / Ø 15,80 min
1.2 Patientenherkunft		
13/15	15/15	15/15
322.884 min / Ø 16,83 min	307.585 min / Ø 16,03 min	299.132 min / Ø 15,59 min
1.3 Einwohner		
15/15	15/15	15/15
3.259.242 min / Ø 17,28 min	3.275.806 min / Ø 17,37 min	3.231.170 min / Ø 17,13 min
1.4 Mitarbeiter		
4/5	5/5	5/5
25.987 min / Ø 20,61 min	24.282 min / Ø 19,26 min	24.161 min / Ø 19,16 min
1.5 ÖPNV		
6/10	6/10	7/10
13.384.337 min / Ø 70,97 min	14.501.981 min / Ø 76,89 min	11.355.156 min / Ø 60,21 min
Bestand Bahn (IRE): Bahnhofstr. 1 = 2,0 km Regionalstadtbahn: Hegelstr. 13, Bisingen = 1,7 km	Bestand Bahn (HZL): Buhrenstr. 51, Frommern = 2,5 km Regionalstadtbahn: Klinikum, Frommern = 1,0 km	Bestand Bahn (HZL): Buhrenstr. 51, Frommern = 1,1 km Regionalstadtbahn: Bahnübergang Hurdnagelstr. = 0,9 km

BISINGEN-NORD

FIRSTÄCKER

KELLEREGERT

2. GRUNDSTÜCKSBESCHAFFENHEIT

16/20

15/20

14/20

2.1 Größe / Zuschnitt

8/8

84.134 qm
Erweiterungsfläche: 78.000 qm
Gesamtfläche: ~ 162.000 qm

8/8

82.600 qm
Erweiterungsfläche: 16.658 qm
Gesamtfläche: ~ 99.000 qm

6/8

70.300 qm

2.2 Beeinträchtigung durch Lärm, Geruch, Schadstoffe

2/4

31.486 Fahrzeuge pro Tag - B 27, davon 6,2 % Schwerlast
9.000 Fahrzeuge pro Tag – L 391

Lärmkartierung 2012:
nachts 100 m > 50-55 dB, 200 m > 45-50 dB

Abstand Wohngebiet = ca. 500 m
Abstand Mischgebiet = ca. 300 m

angrenzendes Industriegebiet „Bisingen-Nord“
> uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit
„bisher“ keine immissionsschutzrechtlich
genehmigungsbedürftigen Anlagen

3/4

20.673 Fahrzeuge pro Tag - B 463, davon 5,8 % Schwerlast
3.340 Fahrzeuge pro Tag – L 446

Lärmkartierung 2012:
nachts 100 m > 50-55 dB, 200 m > 45-50 dB

Abstand Wohngebiet = ca. 150 m
Abstand Mischgebiet = ca. 50 m

angrenzendes Gewerbegebiet
> durch bestehende Wohnbebauung
in Nutzungsmöglichkeit bereits eingeschränkt
keine immissionsschutzrechtlich
genehmigungsbedürftigen Anlagen

3/4

20.673 Fahrzeuge pro Tag - B 463, davon 5,8 % Schwerlast
keine angrenzende Land-/Kreisstraße

Lärmkartierung 2012:
nachts 100 m > 50-55 dB, 200 m > 45-50 dB

Abstand Wohngebiet = ca. 70 – 150 m
Abstand Mischgebiet = geplant direkt angrenzend

angrenzendes Sondergebiet „Skatepark“
=> uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeit / Freizeitlärm
keine immissionsschutzrechtlich
genehmigungsbedürftigen Anlagen

2.3 Topographie

4/4

1,5 % Gefälle
(Ø aus 3 Quer- und 1 Längsprofilen)
von max. 566 m bis min. 570 m (4 m)

2/4

5,9 % Gefälle
(Ø aus 3 Quer- und 1 Längsprofilen)
von max. 605 m bis min. 584 m (21 m)

3/4

2,8 %
(Ø aus 3 Quer- und 1 Längsprofilen)
von max. 600 bis min. 584 m (16 m)

Hanglage > bei Eingriff in Hangfuß sind
Sicherungsmaßnahmen (Widerlager) notwendig

großes Einzugsgebiet von Hangwasser- bzw.
Außengebietswasser (Anstieg von 600 NN auf 900 NN)

2.4 Baugrund

2/4

Schneelast = 150 kg/m² 560 ü.NN
Erdbebenzone = 3, Altlasten = keine
WSG = kein Wasserschutzgebiet

Baugrund = Ölschiefer

Hebungsproblematik - durch Baumaßnahme wird Möglichkeit
zur Verdunstung gegeben, dadurch Kristallbildung, die
Schieferschichten auseinanderpressen > Anhebungen von
mehreren Dezimetern möglich

2/4

Schneelast = 153 kg/m² (Frommern) 570 ü.NN
Erdbebenzone = 3, Altlasten = keine
WSG = kein Wasserschutzgebiet

Baugrund = Talfüllung / Opalinuston

Grundwassergeringleiter > Niederschlagswasser fließt
oberflächlich und oberflächennah ab > Vernässungen

2/4

Schneelast = 153 kg/m² - 570 üNN
Erdbebenzone = 3, Altlasten = keine
WSG = angrenzendes Überschwemmungsgebiet

Baugrund = Opalinuston

Grundwassergeringleiter > Niederschlagswasser fließt
oberflächennah ab (= Ursprung Grundbachseitenarm),
Grundwasserspiegel liegt 1,5 m unter Erdoberfläche
> zutage tretende Grundwasserstände des Albtraufs

3. PLANUNGSRECHTLICHE ASPEKTE

8/10

8/10

8/10

3.1 Einschränkungen z.B. durch BauGB, BNatschG etc.

2/4

REGIONALPLAN

gesamte Fläche (8,4 ha) Vorranggebiet Regionaler Grünzug
+ Vorranggebiet für Landwirtschaft
> Zielabweichungsverfahren! – nicht eingeleitet

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

keine potenzielle Baufläche
> Fortschreibung notwendig

BEBAUUNGSPLAN

keine Festsetzung
Gemeinderatsbeschluss für Standortvorschlag liegt vor,
genehmigter Helikopterlandeplatz aus
„Industriegebiet Bisingen-Nord“ gegeben
> Verlagerung notwendig > neue Genehmigung
ggf. Umwandlung Industrie- in Gewerbegebiet wg.
Lärmemissionen ?

3/4

REGIONALPLAN

4,63 ha Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug,
> kein Änderungsverfahren Regionalplan notwendig
erweiterbar um 1,1 ha (ebf. Vorbehaltsfläche)
> 5,73 ha ohne Zielabweichungsverfahren überplanbar

3,63 ha (östlicher Bereich) Vorranggebiet Regionaler Grünzug
und Vorranggebiet Landwirtschaft
> Zielabweichungsverfahren! – nicht eingeleitet

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

keine potenzielle Baufläche,
> Fortschreibung notwendig

BEBAUUNGSPLAN

Aufstellungsbeschluss 16.12.2014
Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2015

2/4

REGIONALPLAN

7,03 ha vollständig Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
> keine verbindliche Vorgabe, Berücksichtigung in Abwägungs-
und Ermessensentscheidungen notwendig

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3 ha Gewerbliche Baufläche (Planung) ausgewiesen
1 ha Gemischte Baufläche (Planung) ausgewiesen
restliche 40 % ist nicht überplant

BEBAUUNGSPLAN

keine Festsetzung

SCHUTZGEBIETE

keine direkte Betroffenheit von Schutzgebieten
Natura-2000-Gebiet in 100 m Entfernung (nordwestlich)
landwirtschaftlich intensiv genutzt
Vorbelastung Industriegebiet

Landschaftsplan Hinweis auf Kaltluftentstehung
Nähe Burg Hohenzollern > Landschaftsbild

SCHUTZGEBIETE

2,9 ha Vogelschutzgebiet Nr. 7820-441
Teil der EU-weit geschützten Natura 2000 - Gebietskulisse
> Vorprüfung, ggf. Verträglichkeitsprüfung
Vorbelastung gering

kleinklimatische Bedeutung, Eingangspforte / Bindeglied
Talaue Eyach und offene Randbereiche Stockenhausen

SCHUTZGEBIETE

1,5 ha Betroffenheit von § 30-Biotopen nach BNatSchG
> Biotoptyp2 = Streuwiesen, FFH-Mähwiese, seggen- und
binsreiche Nasswiesen > gefährdet, daher hochwertig
Ausnahme von Beeinträchtigungsverbot nach § 30 Abs. 3
BNatSchG möglich, sofern gleichwertiger Ausgleich

3.2 Baulasten

3/3

Bauverbotszone im Abstand von 20 m zur B27
(Bundesfernstraßengesetz)

3/3

Bauverbotszone im Abstand von 20 m zur B463
(Bundesfernstraßengesetz)

kein Erbbaurecht an Fa. Sellner

3/3

Bauverbotszone im Abstand von 20 m zur B463
(Bundesfernstraßengesetz)

3.3 Leitungsrecht

3/3

Richtfunktrasse, unkritisch bis 20 m Bauhöhe

2/3

Dienstbarkeit EnBW
110kv-Hochspannungsleitung entlang B463

3/3

keine bekannten Dienstbarkeiten

BISINGEN-NORD

8/10

FIRSTÄCKER

4. ERWERB

8/10

4.1 Verfügbarkeit

KELLEREGERT

8/10

4/5

35 Flurstücke insgesamt
29 privat (37 Personen bzw. 8 Erbgemeinschaften)
6 öffentlich

an Gesamtfläche 90 % privat – 10 % öffentlich

4/5

27 Flurstücke insgesamt
24 privat (32 Personen bzw. 10 Erbgemeinschaften)
3 öffentlich

an Gesamtfläche 90 % privat – 10 % öffentlich

4/5

35 Flurstücke insgesamt
20 privat (25 Personen bzw. 7 Erbgemeinschaften)
15 öffentlich

an Gesamtfläche 60 % privat – 40 öffentlich

4.2 Äußere Erschließung

4/5

SCHMUTZ-/REGENWASSER

Neubau Rückhaltebecken und RÜB notwendig
Ableitung Regenwasser in Bach möglich
Trennsystem aus GI vorhanden

Ausbau / Erweiterung Kläranlage nicht notwendig wg.
gedrosselter Einleitung durch Rückhaltebecken

4/5

SCHMUTZ-/REGENWASSER

Neubau Sammler bei Anschluss an Ortsnetz Heinzengasse
Anschluss an Verbandssammler möglich, sofern Bau östlich

getrennte Abführung in RÜB (in Planung, fertig 2020)
Frischwasseranbindung bis an Plangebiet vorhanden

Gasversorgung realisierbar an Bestand Frommern

4/5

SCHMUTZ-/REGENWASSER

in Kanalisationsplan gewerbliche Baufläche mit 5 ha
berücksichtigt mit Erweiterungsfläche
Schmutz -/Mischwasserableitung im Baugebiet
„Obere Breite“ vorbereitet
Oberflächenwasser kann nach Retention in Vorfluter
Grundbach zugeführt werden

Gasversorgung realisierbar an Bestand

85/100

85/100

87/100