PB: 107.01-621.40/41 (2)

Stadt Nürtingen
Stadtplanungs- und Umweltamt

Bebauungsplan „Sondergebiet Auf dem Säer“ 2. Änderung

Planbereich 107.01

Begründung

vom 11.12.2019

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

I	**Rechtsgrundlagen**	**4**
II	**Verfahren**	**5**
III	**Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans**	**6**
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	6
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	6
IV	**Beschreibung des Plangebietes**	**7**
IV.1.	Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich	7
IV.2.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet	8
IV.3.	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	9
IV.4.	Erschließung	9
IV.5.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
IV.5.1	Regionalplanung	9
IV.5.2	Flächennutzungsplanung	10
IV.5.3	Bebauungsplanung	10
V	**Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten**	**12**
V.1.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	12
V.1.1	Erdbebenzone	12
V.1.2	Wasserschutzgebiet	12
V.1.3	Denkmalschutz	13
V.1.4	Archäologie	13
V.1.5	Amtlich kartierte Biotope	13
V.1.6	Natura 2000 Gebiete	13
V.2.	Vorliegende Gutachten	13
V.2.1	Immissionsschutzgutachten	13
V.2.2	Verkehrsgutachten	15
V.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	16
V.2.4	Natura 2000 - Vorprüfung	21
VI	**Planinhalte**	**22**
VI.1.	**Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**	22
VI.2.	**Verkehrskonzept und Erschließung**	22
VI.3.	**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**	23
VII	**Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	**24**
VII.1.	Festsetzungen in Planzeichnung und Textteil	24
VII.1.1	Textliche Festsetzungen	24
VII.1.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
VII.1.3	Örtliche Bauvorschriften	25
VII.2.	Städtebauliche Kenndaten	26
VII.2.1	Flächenbilanz	26
VIII	**Auswirkungen des Bebauungsplans**	**27**
VIII.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	27
VIII.1.1	Umweltschutz	27
VIII.1.2	Energiekonzept und Klimaschutz	27
VIII.1.3	Überschlägige Bewertung der Schutzgüter	28
VIII.2.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	29
VIII.2.1	Ver- und Entsorgung	29
VIII.2.2	Grundstücksentwässerung	30
VIII.2.3	Erschließung	30

Maßnahmen zur Verwirklichung **31**
VIII.3. Kosten und Finanzierung 31
VIII.4. Bodenordnende Maßnahmen 31

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S.1057)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

II Verfahren

Der Bebauungsplan “Sondergebiet Auf dem Säer“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie Verkehrsflächen festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 70.000 m² Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Durch das beschleunigte Verfahren

- Kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 entfallen,
- Wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und
- Entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss der frühzeitigen Auslegung § 3 Abs. 1 BauGB durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	17.09.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung	vom	01.10.2019
Frühzeitige Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	von	09.10.2019
	bis	08.11.2019
Beschluss der Öffentlichen Auslegung durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	vom	28.01.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	vom	14.08.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von	24.08.2020
	bis	29.09.2020
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	dd.mm.yyyy
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	vom	dd.mm.yyyy

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Medius Kliniken gGmbH planen die Erweiterung und den Umbau des bestehenden Klinikums mit zusätzlicher Zentralisierung von Einrichtungen. Aktuell geplant sind die Erweiterung des im Süden bestehenden Bettenhauses nach Osten in Bauabschnitten (zweigeschossig bereits genehmigt) sowie der Neubau der Zentralen Notaufnahme, Verwaltung und der Funktionsdiagnostik mit Dachlandeplatz für Rettungshubschrauber im Nordwesten. Weitere Maßnahmen sind die Errichtung einer Zentralapotheke und Zentrallogistik im Norden. Langfristig können Gebäude für Physikalische Therapie und Rehabilitation dazu kommen. Eine Erweiterung der Akademie und Pflegeschule ist ebenfalls mit angedacht.

Als planungsrechtliche Voraussetzung ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Auf dem Säer 1. Änderung“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der bestehende Bebauungsplan „Sondergebiet Auf dem Säer 1. Änderung“ aus dem Jahr 1980 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit, die geplante Erweiterung des Klinikums umzusetzen.

Insbesondere ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) des Bebauungsplanes erforderlich. Zudem wird die Höhenentwicklung für die jeweiligen Teilflächen des Bebauungsplans an die Planungsabsichten angepasst.

III.2. Ziele und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- Berücksichtigung der Bedürfnisse und Anforderungen eines modernen Klinikums
- Erhaltung und Fortentwicklung des Sondergebietes Klinikum.

Der Bebauungsplan verfolgt insgesamt das Ziel, durch die Gliederung des „Sondergebiets Klinik“ eine nachhaltige Entwicklung des Klinikums zu ermöglichen. Zudem bietet sich die Möglichkeit, die inzwischen überholte Planung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1980 zu aktualisieren und an die bestehende bauliche sowie rechtliche Situation anzupassen.

IV Beschreibung des Plangebietes

IV.1. Räumliche Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten am Ortsrand der Stadt Nürtingen. Die Planung umfasst folgende Grundstücke:

Im Norden/ Nordwesten	Teilfläche Fl.Nr. 1692 Fl.Nr. 1695 Fl.Nr. 1705 Fl.Nr. 2148/1 Teilfläche Fl.Nr. 1696 Teilfläche Fl.Nr. 2163 Teilfläche Fl.Nr. 2040 Fl.Nr. 2037 Teilfläche Fl.Nr. 2037/2
Im Westen	Teilfläche Fl.Nr. 2163/2 Teilfläche Fl.Nr. 2163/1 Teilfläche Fl.Nr. 2208
Zentral	Teilfläche Fl.Nr. 2062/3 (Auf dem Säer) Fl. Nr. 2148
Im Süden/Südwesten	Teilfläche Fl.Nr. 2211/3 Teilfläche Fl.Nr. 2211/2 Teilfläche Fl.Nr. 2163/3
Im Westen	Fl. Nr. 2139

Der geplante räumliche Geltungsbereich umfasst 9,8 ha. Er entspricht weitestgehend dem Sondergebiet Klinik innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes, insbesondere hinsichtlich dessen Außengrenzen, die nicht verändert werden. Lediglich im Westen des Klinikgebietes sowie im Norden im Bereich des Parkdecks wird die Abgrenzung des Sondergebietes Klinik gegenüber dem Sondergebiet Schule entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse sowie nach logischen Kriterien korrigiert.

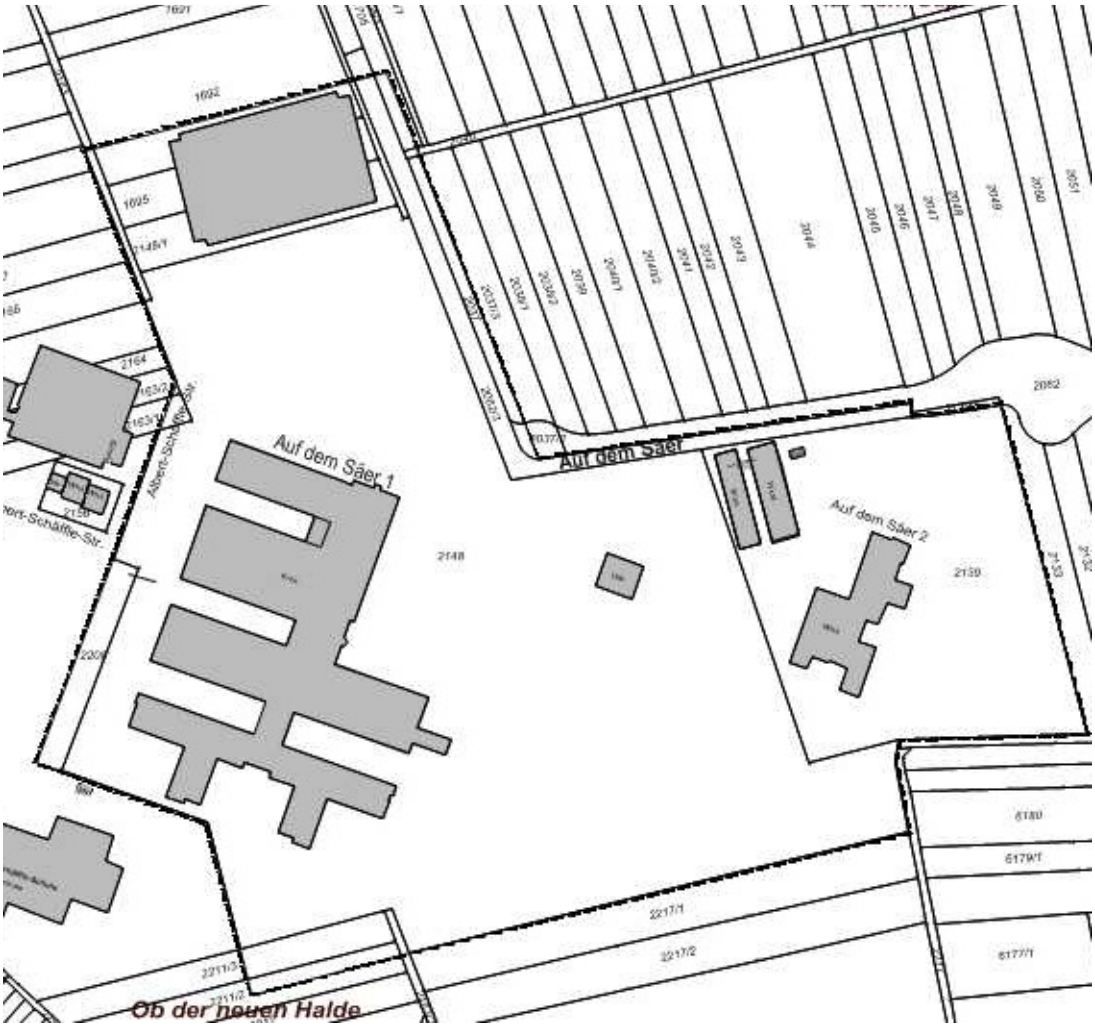

Abbildung 1: Übersichtslageplan (nicht maßstabsgetreu)

IV.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist innerhalb des für die 2. Änderung vorgesehenen räumlichen Geltungsbereiches bereits ein Sondergebiet „Klinik“ festgesetzt.

Derzeit befindet sich im Nordwesten des Geltungsbereichs ein Parkhaus. Das Hauptklinikgebäude im Westen dient der Unterbringung der medizinischen Fachbereiche sowie des Bettenhauses (im Süden des Gebäudes). Folgende medizinische Fachbereiche sind im Klinikum vertreten: Allgemein- und Viszeralchirurgie, Anästhesie und operative Intensivmedizin, Radiologie, Frauenheilkunde, Geburtshilfe, Hand-, Plastische und Ästhetische Chirurgie, Innere Medizin, Nuklearmedizin, Physiotherapie, Physikalische Medizin, Unfall- und Orthopädische Chirurgie, Wirbelsäulenchirurgie, Zentrale Notaufnahme. Das Zentrale Gebäude wurde abgerissen, derzeit steht nur noch das Untergeschoss, welches weiterhin genutzt wird. Im Osten des Geltungsbereichs befindet sich das Gebäude des Personalwohnheims und die Pflegeschule in dem auch die Onkologische Klinik untergebracht ist.

IV.3. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Im Westen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans befindet sich das Sondergebiet „Schule“, welches die Albert-Schäffle-Schule, Otto-Umfried-Schule und Fritz-Ruoff-Schule umfasst. Im Nordosten, Osten und Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Planungsgebiet an.

IV.4. Erschließung

Das Planungsgebiet ist von Nordwesten über die „Säerstraße“ erschlossen. Im Osten ist das Planungsgebiet über die Straße „Auf dem Säer“ mit der dortigen Schrankenanlage an die Bundesstraße B 297 angebunden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Bus-Nahverkehrs.

IV.5. Planungsrechtliche Ausgangssituation

IV.5.1 Regionalplanung

Im seit dem 12.11.2010 rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbandes Region Stuttgart wird das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) dargestellt. Zudem wird ein Hubschrauber-Sonderlandeplatz im Planungsgebiet dargestellt. Südlich befindet sich ein NATURA 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet). Im Nordosten des Planungsgebiets ist das Wasserschutzgebiet „Oberer Wasen – Oberbohingen“ dargestellt.

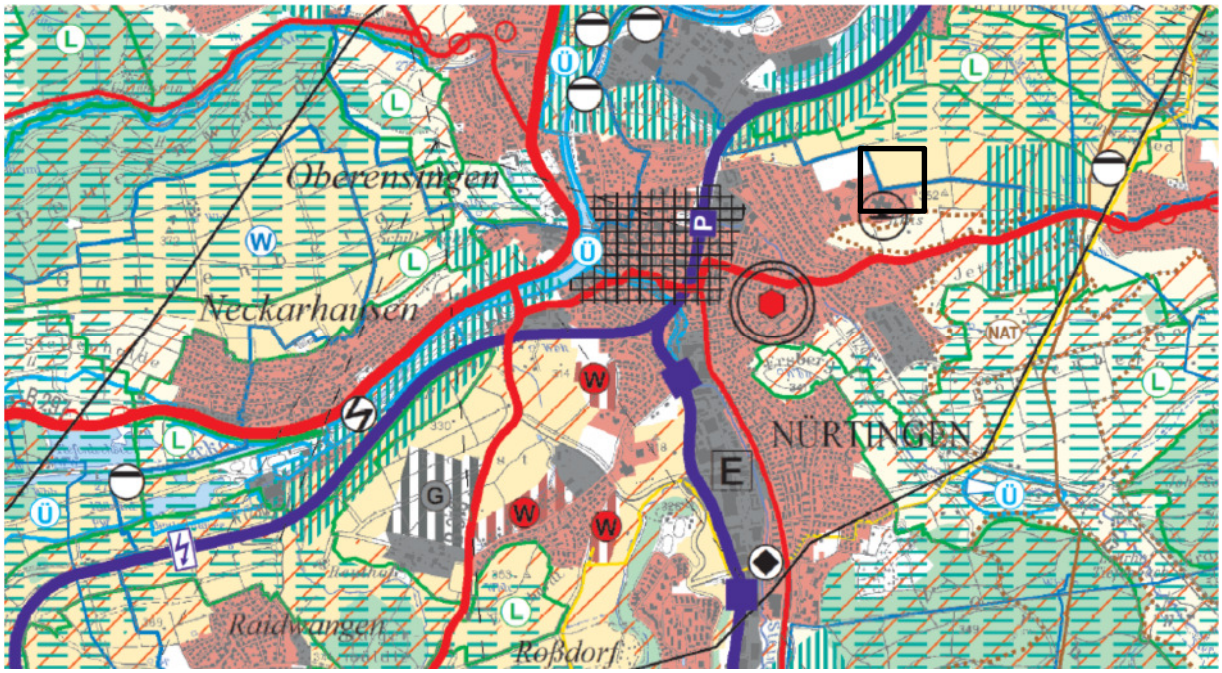

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (rechtskräftig seit dem 12.11.2010)

IV.5.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen, rechtsverbindlich seit dem 07.04.2000, ist das Plangebiet als Sondergebiet „Klinik“ dargestellt; diese Darstellung bleibt unverändert. Im Südosten des Planungsgebiets ist ein NATURA 2000-Gebiet (nachrichtlich) dargestellt. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“. Es überlagert geringfügig die Festsetzung eines Sondergebiets im rechtskräftigen Bebauungsplan.

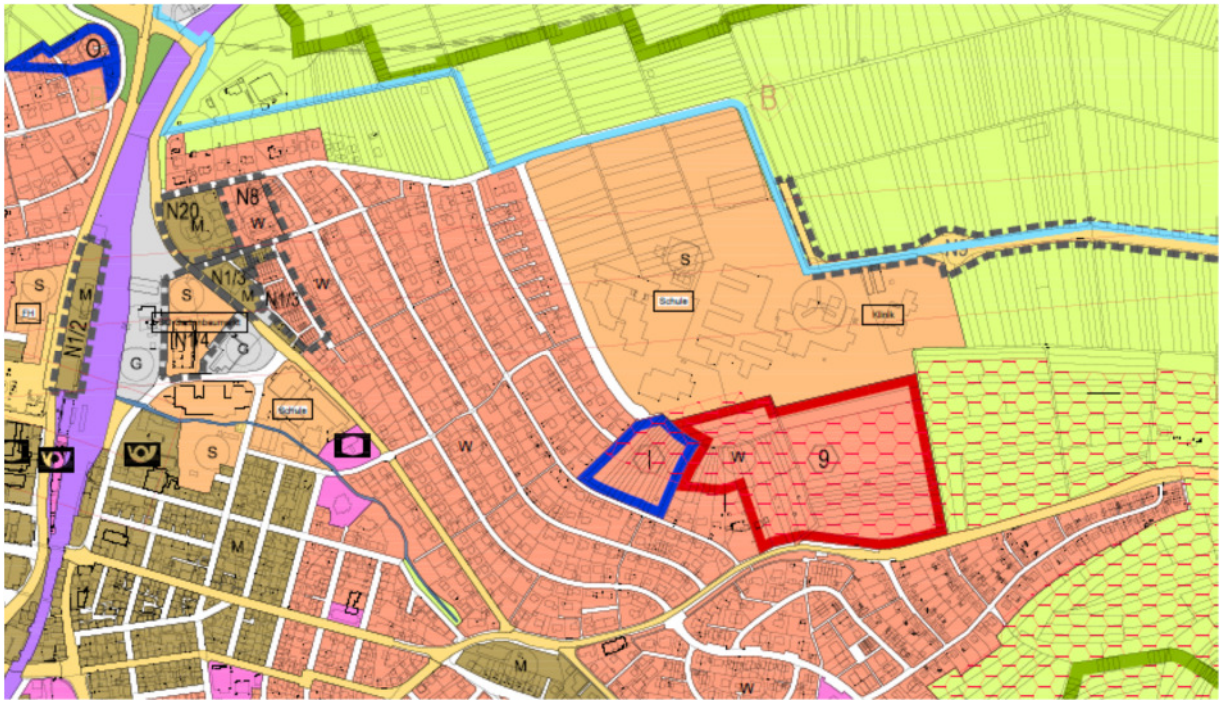

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000 (wirksam seit dem 07.04.2000)

IV.5.3 Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Sondergebiet Auf dem Säer“ 1. Änderung (rechtskräftig seit dem 25.10.1980) setzt ein Sondergebiet „Klinik“ und ein Sondergebiet „Schule“ fest. Der Bebauungsplan wird im Bereich des Sondergebietes „Klinik“ geändert.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sondergebiet Auf dem Säer 1. Änderung“ (rechtskräftig seit dem 25.10.1980)

V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

V.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

V.1.1 Erdbebenzone

Nach der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ aus dem Jahr 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit sind als Untergrundklasse R und als Baugrundklasse B zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.

V.1.2 Wasserschutzgebiet

Im Nordosten des Planungsgebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet „Oberer Wasen – Oberbohingen“. Das Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen, auf die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

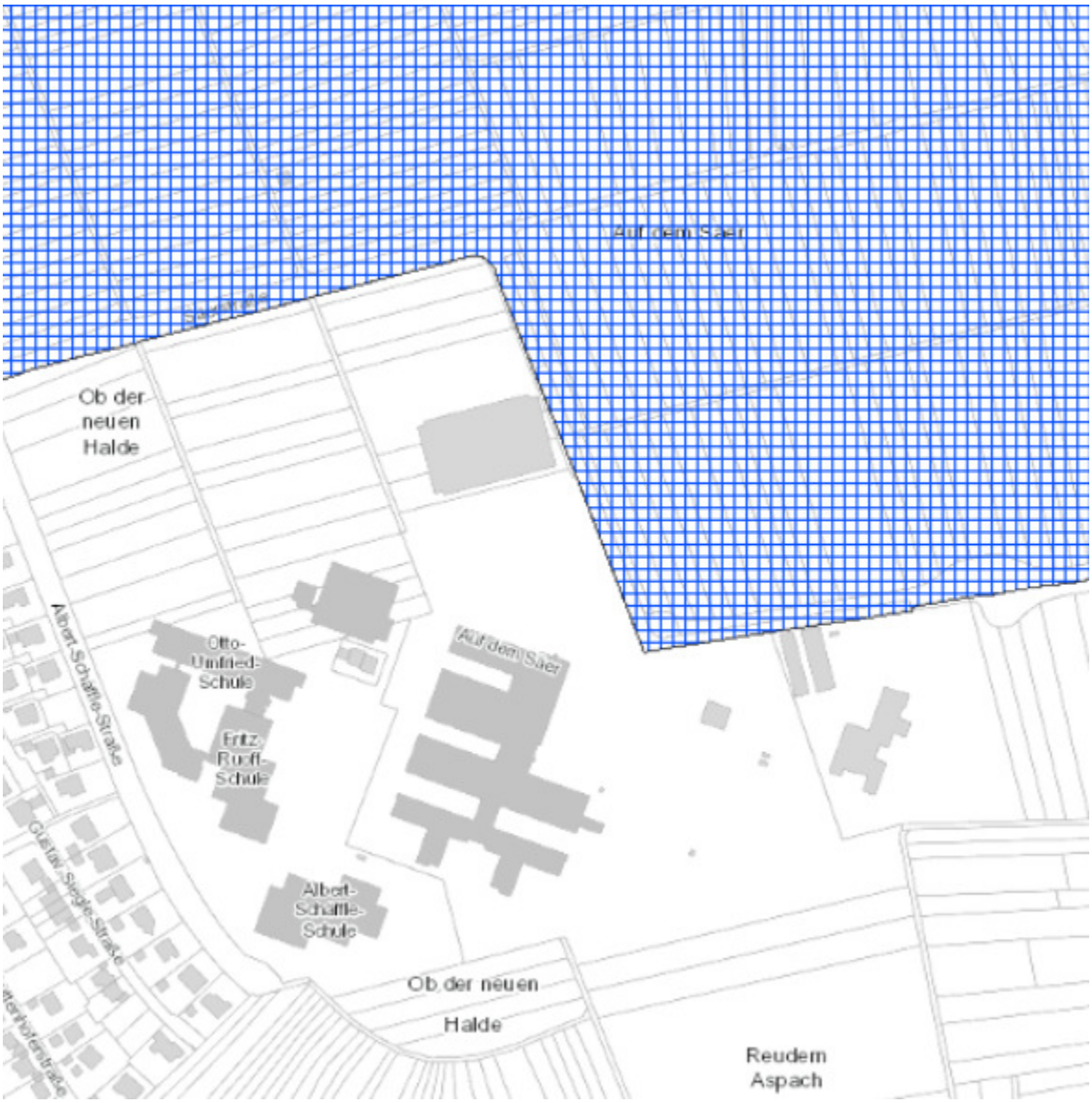

Abbildung 5: Darstellung des Wasserschutzgebietes „Oberer Wasen – Oberbohingen“, Maßstab 1:5.000

V.1.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein Kleindenkmal.

V.1.4 Archäologie

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine archäologische Fläche.

V.1.5 Amtlich kartierte Biotope

Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Es handelt sich um das Biotop Nr. 173221161941 „Magerrasen im Gewann Reudern-Aspach bei Nürtingen“.

Die Vegetation ist ausgesprochen kurzrasig, nur vereinzelt stehen höherwüchsige Disteln. Die Pflanzen zeigen Zwergwuchs und eine verspätet einsetzende Blüte. Frühlings-Fingerkraut tritt in weiten Bereichen sehr stark auf, Kleine Pimpinelle eher zerstreut. In der nördlichen Teilfläche sind ausgedehnte Thymianpolster zu finden. Die Fläche wird von Aufrechter Trespe dominiert.

V.1.6 Natura 2000 Gebiete

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Südwesten mit einem Natura 2000 Vogelschutzgebiet. Es handelt sich um das SPA-Gebiet Nr. 7323441 „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“.

Es handelt sich um eine vielfältige kleinteilige Kulturlandschaft mit ausgedehnten Streuobstwiesen und eingestreuten Waldflächen.

Es ist festzustellen, dass im Überschneidungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt; gegenüber dessen Festsetzungen ergeben sich durch die vorliegende Änderung Verbesserungen hinsichtlich der Schutzzwecke des Natura-2000-Gebietes.

V.2. Vorliegende Gutachten

Es wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Verkehrsgutachten, ein Schallgutachten sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Fachgutachten sind den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

V.2.1 Immissionsschutzgutachten

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Auf dem Säer" durch die Stadt Nürtingen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner Sachverständige", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch den Betrieb des im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehenden Klinikums nach dessen geplanter Erweiterung in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden. Die prognostizierten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 bzw. den

Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Betrieb des Klinikums Nürtingen innerhalb des Geltungsbereichs auch nach Umsetzung der geplanten Erweiterungsmaßnahmen realisiert werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Eine gesonderte Betrachtung des Betriebs von Folgetonhörnern der Rettungs- und Krankenwagen sowie des Hubschrauberlandeplatzes wurde dabei nicht durchgeführt. Die damit verbundenen Geräuschentwicklungen treten lediglich im Rahmen von Einsätzen auf, welche der Rettung von Menschenleben oder dem Abwenden von gesundheitlichem Schaden dienen und werden daher mit Blick auf die Sozialadäquanz dieser Einsätze unabhängig einer etwaigen Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm als zumutbar angesehen. Dies gilt insbesondere, da sowohl die Notaufnahme als auch der Hubschrauberlandeplatz bereits im Bestand genehmigt sind und durch die Bebauungsplanänderung respektive die baulichen Eingriffe in deren Betrieb kein signifikanter Zuwachs der Einsatzfahrten bzw. –flüge zu erwarten ist.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Betrieb des Klinikums nach der geplanten Erweiterung bzw. die 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Auf dem Säer" der Stadt Nürtingen in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen bzw. unzulässigen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht.

Obwohl es sich dabei nicht um Immissionsorte bzw. um Nachbarschaft im klassischen Sinne der TA Lärm handelt, wurden zusätzliche Berechnungen angestellt, um zu prüfen, ob an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lärmimmissionsschutzfachliche Konflikte zu erwarten sind. Von besonderer Relevanz sind dabei die Patientenzimmer des Bettenhauses im Süden des Geltungsbereichs mit der Schutzbedürftigkeit eines Krankenhauses nach Nr. 6.1 f) der TA Lärm. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Gesamtbetrieb der Klinik weder an bestehenden noch an neu geplanten Immissionsorten des Bettenhauses eine Verletzung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten ist.

Als weitere schutzbedürftige Nutzung wurde das Personalwohnheim bzw. die Pflegeschule auf Grundstück Fl. Nr. 2139 im Osten des Geltungsbereichs betrachtet, deren Anspruch auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche per Festsetzung dem eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO gleichgesetzt wird. Durch die unmittelbare Nähe des Wohnheims zu den westlich bzw. nördlich gelegenen Stellflächen können schalltechnische Konflikte hier nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese möglicherweise bei der nächtlichen Nutzung der beiden Stellplatzflächen auftretenden Konflikte können jedoch im Innenverhältnis durch verhältnismäßige organisatorische und/oder technische Auflagen (z. B. Nutzungseinschränkung zur Nachtzeit) gelöst werden.

Unter diesen Voraussetzungen weist das Gutachten nach, dass der Betrieb des Klinikums im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Auf dem Säer" nach dessen Erweiterung auch mit Blick auf "eigene" schutzbedürftige Nutzungen aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht realisiert werden kann.

Nach den Ergebnissen überschlägig durchgeführter Berechnungen zum Verkehrslärm ist nicht auszuschließen, dass die Schallschutzziele auf dem westlichen Abschnitt der Zufahrtsstraße "Auf dem Säer" bzw. an den dort gelegenen Wohnhäusern zur Nachtzeit nicht erreicht werden könnten. Somit sollte geprüft werden, inwieweit organisatorische Maßnahmen als verhältnismäßig angesehen werden, um die Verkehrslärmsituation nachts dort zu verbessern (z. B. Verkehrsleitsystem über den östlichen Abschnitt der Zufahrtsstraße, Schichtwechsel außerhalb der Nachtzeit).

V.2.2 Verkehrsgutachten

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Auf dem Säer" durch die Stadt Nürtingen wurde durch das Ingenieurbüro SSP Consult Beratende Ingenieure GmbH eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung an das Hauptstraßennetz erstellt.

Gemäß den vorliegenden Rahmendaten zur Erweiterung des Klinikums Nürtingen auf dem Säer ist durch das Bauvorhaben mit einer Mehrbelastung des umgebenen Straßennetzes von 660 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen. Der Anschlussknotenpunkt Rümelinstraße / Säerstraße wird dabei in der morgendlichen Spitzenstunde mit etwa 50 Fahrzeugen und in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit etwa 55 Fahrzeugen mehr belastetet gegenüber ca. 25 zusätzlichen Fahrzeugen am Knotenpunkt Auf dem Säer / Bundesstraße 297 in beiden Spitzenstunden.

Die geschätzten Zusatzverkehre wurden auf die erhobenen Belastungen 2019 und die modellbasierten Prognosebelastungen 2025 addiert: Mit den hierdurch resultierenden neuen Verkehrsmengen durch das Bauvorhaben wurden Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) gemäß HBS 2015 errechnet.

Es konnte rechnerisch gezeigt werden, dass die geschätzten zusätzlichen Verkehre an den untersuchten Knotenpunkten Rümelinstraße / Säerstraße und Auf dem Säer / Bundesstraße 297 bezogen auf die Erhebungen 2019 leistungsfähig geführt werden können und keine weiteren Maßnahmen erforderlich machen. Durch die Anbindung von Schulen können am Knotenpunkt Rümelinstraße / Säerstraße jedoch kurzfristig längere Wartezeiten und Überstauungen resultieren, da insbesondere bei Schulbeginn viele Fahrzeugen in einem sehr engen Zeitfenster (15 bis 30 Minuten) eintreffen.

Für die Prognosebetrachtung 2025 wurde der Planfall „Bahnstadt“ des Verkehrsmodells Nürtingen zugrunde gelegt. Dieser berücksichtigt die städtebauliche Neuordnung östlich des Bahnhofes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Knotenpunkt der Säerstraße. Zukünftig wird die Säerstraße an die neu geführte Plochinger Straße (Bahnparallele) angeschlossen.

Durch die Änderungen des Verkehrsnetzes werden hierbei zusätzliche Verkehrsmengen auf die Ostseite der Bahn verlagert. Mit diesen zusätzlichen Verkehrsmengen können die hier betrachteten Mehrverkehre am Knotenpunkt mit der Säerstraße zwar noch leistungsfähig geführt werden (QSV C im Übergang zu D), jedoch können Rückstauungen aus Richtung des Knotenpunktes Hochwiesenstraße / Oberboihinger Straße zu Störungen am Knotenpunkt Säerstraße führen. Notwendige signaltechnische Abstimmungen mit den Nachbarknoten (Koordinierungen) und die Notwendigkeit, den Rückstau südlich der Säerstraße unter 90 Meter zu halten, lassen zukünftig für die Verkehre der Säerstraße kaum verbessernde Eingriffe zu. Es ist daher nicht

auszuschließen, dass die Wartezeiten für die Verkehre der Säerstraße in den Spitzenstunden 2025 höher ausfallen werden.

Durch die zum Jahr 2025 ansteigende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 297 erreicht die östliche Anbindung die Leistungsfähigkeitsgrenze (QSV E). Hiervon sind in den Spitzenstunden vergleichsweise geringe Verkehrsmengen betroffen. Da jedoch auch die Buslinie 166 betroffen ist, sollte, sofern sich die prognostizierten Verkehrsmengen einstellen, eine Signalisierung in Betracht gezogen werden. Ohne nennenswerten Knotenpunktausbau können die Abläufe dann mittels Lichtsignalanlage auf die QSV C verbessert werden.

Die Modellbetrachtung einer Öffnung der Säerstraße in Richtung Reudern zeigt, dass die Säerstraße hierdurch um 300 bis 800 Fahrzeuge pro Tag mehrbelastet würde. Dieser deutlichen Mehrbelastung steht eine vergleichsweise geringere Entlastung der östlichen Kirchheimer Straße und Rümelinstraße gegenüber.

V.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Auf dem Säer" durch die Stadt Nürtingen wurde durch das Büro Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

V.2.3.1 Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen

Um Individuenverluste bei gebäudebewohnende Fledermausarten auszuschließen, ist es erforderlich, Bauarbeiten an der onkologischen Klinik außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, d.h. von 1. November bis 28. Februar, durchzuführen. Dies betrifft hauptsächlich Arbeiten an der Dachaufkantung des Gebäudes. Sollten Arbeiten an der Attika außerhalb der oben genannten Bauzeiten stattfinden, so ist der gesamte Abriss der Aufkantung durch einen erfahrenen Artkenner zu kontrollieren und zu begleiten. Zudem muss das gesamte restliche Gebäude rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten hinsichtlich Federmausvorkommen überprüft werden. Sollten bei der Kontrolle Fledermäuse festgestellt werden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen. Zu beachten ist, dass sich die Bauarbeiten dadurch ggf. verzögern und/oder ein Baustopp erforderlich werden können.

CEF-Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten

Durch den geplanten Anbau an der onkologischen Klinik gehen mögliche Quartiere einzelner Fledermäuse verloren. Zu deren Kompensation ist daher als funktionssichernde Maßnahme die Anbringung alternativer Quartiere im Umfeld des Vorhabens erforderlich. Hierfür sind 10 Fassadenquartiere an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensbereich umzuhängen.

Später wird im Rahmen des Neubaus zwingend erforderlich, Fledermausquartiere in die neuen Gebäude zu integrieren, beispielsweise in Form eines Traufkastens mit Einflugöffnungen, einer Fledermausgerechten Attika oder indem Fassadenquartiere in das Mauerwerk eingefügt werden.

V.2.3.2 Maßnahmen zum Schutz von Vogelarten (Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie)

Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten dürfen die im Plangebiet vorhandenen Gehölze nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden. Auch die Bauarbeiten an der onkologischen Klinik dürfen nur in diesem Zeitraum stattfinden.

Maßnahmen zur Wiederherstellung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings

Der geplante Gebäudeneubau am Hubschrauberlandeplatz und an der onkologischen Klinik liegt im Bereich von zwei Revierzentren des Bluthänflings. Die Art wechselt jedoch regelmäßig ihre Brutstandorte und findet im Umfeld des Vorhabens ausreichend Hecken, Feldgehölze und Baumschulen, die als Ausweichmöglichkeit dienen können. Zudem profitiert der Bluthänfling von den Maßnahmen für die Zauneidechse (Kap. 2.3.3). Diese sehen die Anlage von niederen Gestrüppinseln vor, die ebenfalls als Bruthabitat für die Vogelart geeignet sind. Weitere Maßnahmen zur Sicherung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind daher bislang nicht erforderlich.

CEF-Maßnahmen zur Wiederherstellung von Nahrungshabitaten für den Bluthänfling

Neben den Fortpflanzungsstätten gehen auch essentielle Nahrungshabitate des Bluthänflings durch die Überplanung von Grünflächen verloren. Die Art benötigt hochwertige Brachen mit samenreicher Kraut- und Staudenvegetation. Werden essentielle Nahrungshabitate zerstört oder beschädigt, kann die Funktionsfähigkeit von im Umfeld vorhandene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vollständig entfallen. Als funktionssichernde Maßnahme zur Kompensation der wegfallenden Nahrungshabitate bieten sich mehrere Maßnahmen(-kombinationen) an.

Anlage artenreicher Ruderalfluren: Insgesamt werden ca. 3.000 m² regelmäßig genutzter Nahrungsfläche überplant. Zur Kompensation ist daher eine gleichgroße Fläche als artenreiche Ruderalflur anzulegen. Die auszusäende Vegetation muss aus einer Mischung typischer Nahrungspflanzen des Bluthänflings bestehen (z.B. Acker-Senf, Disteln, Gewöhnlicher Löwenzahn, Gewöhnliche Vogelmiere, Knoblauchrauke, Raps u.a.). Bei der Pflege ist zu beachten, dass die Maßnahmenflächen nur außerhalb der Vegetationsperiode (Wintermonate) und alternierend alle zwei bis drei Jahre gemäht werden dürfen. Düngung oder Behandlungen mit Pflanzenschutzmittel sind zu unterlassen. Die Flächen sollten je nach Bedarf alle 2 bis 3 Jahre neu angesät werden. Als Standorte für die Maßnahmen sollten vorrangig Ackerflächen in Anspruch genommen werden, da diese das höchste Aufwertungspotential bieten. Ggf. sind hierfür Flächen durch Erweiterung des Bebauungsplans rechtlich zu sichern. Alternativ können Nahrungshabitate auch auf den Flachdächern der Bestandsgebäude angelegt werden. Bei der Begrünung von Dächern ist vorerst zu klären, welche Wurzelraumdicke zur Verfügung steht und ob ggf. eine Aufschüttung mit Substrat möglich ist. Auf

den Dächern müssen sich Nahrungspflanzen des Bluthänflings ungehindert entwickeln können (reine Sedum-Fluren sind ungeeignet).

Verzicht auf Mahd der vorhandenen Grünflächen (nur in Kombination mit der obigen Maßnahme):

Die Grünflächen des Klinikums werden zum Großteil kurzrasig gehalten. Die dort vorhandene Vegetation ist artenarm und bietet kaum Nahrungsgrundlage für den Bluthänfling. Als aufwertende Maßnahme sind im Frühjahr und Sommer stets ungemähte Streifen zu erhalten. Durch die Anlage von Altgrasstreifen werden die Flächen erheblich aufgewertet. Bei der Pflege ist zu beachten, dass die Maßnahmenflächen nur außerhalb der Vegetationsperiode (Wintermonate) und alternierend alle zwei bis drei Jahre gemäht werden dürfen. Zudem ist für eine weitere Aufwertung eine Ansaat mit den oben genannten Pflanzen zu empfehlen.

CEF-Maßnahmen zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gebäudebrütenden Arten

Durch den geplanten Anbau an der onkologischen Klinik gehen drei nachweislich genutzte Nistplätze des Haussperlings verloren. Als funktionssichernde Maßnahme zur Kompensation des Verlusts von Gebäudenischen ist die Anbringung von Nistkästen im Umfeld des Vorhabens erforderlich. Da die artspezifischen Ansprüche bei der Standortwahl aus anthropogener Sicht immer nur zum Teil erfasst werden können, muss hierfür ein entsprechender Ausgleichsfaktor angesetzt werden. In der Regel wird hierzu der Faktor drei angesetzt. Zur Kompensation wird es daher erforderlich, drei Nistkästen pro betroffenes Paar vor Beginn der Rückbauarbeiten an geeigneten Stellen im räumlichen Zusammenhang zum Vorhabensbereich auszubringen. Demnach werden insgesamt neun Nisthilfen benötigt. Die korrekte Ausbringung der Nistkästen ist durch einen Fachexperten zu begleiten.

Später wird im Rahmen des Neubaus empfohlen, Nistmöglichkeiten in die neuen Gebäude zu integrieren, beispielsweise in Form eines Traufkastens mit Einflugöffnungen oder indem Niststeine in das Mauerwerk eingefügt werden. Die zuvor ausgebrachten Nisthilfen können dann wieder aufgegeben werden.

Maßnahme zum Erhalt einer Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings

Im Bereich des geplanten Anbaus auf der Südseite der onkologischen Klinik wurde ein durch den Feldsperling belegter Nistkasten registriert. Dieser ist vor Beginn der Bauarbeiten und außerhalb der Brutzeit an einer geeigneten Stelle im Umfeld auszubringen.

V.2.3.3 Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse (Lacerta agilis)

Zum Schutz von Individuen, Fortpflanzungsstadien und Lebensstätten der Zauneidechse werden in besonders sensiblen Bereichen Tabuflächen ausgewiesen, die weder betreten, befahren noch für Baustelleneinrichtungen oder als Lagerplätze genutzt werden dürfen. Die abschließende Abgrenzung und Sicherung der Tabuflächen erfolgt im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor Beginn der Bauarbeiten. Flächen außerhalb des Vorhabensbereichs dürfen im Rahmen der Baumaßnahmen grundsätzlich nicht mit Baumaschinen befahren, betreten oder für Baulager etc. ge-

nutzt werden. Um den Schutz der umliegenden Flächen während der Bauzeit zu gewährleisten, werden im Zuge der Ausführungsplanung und Bauausführung, soweit erforderlich, zusätzliche Schutzvorkehrungen getroffen. Grundsätzlich erfordern die Bauarbeiten im gesamten Plangebiet eine besondere Sorgfalt der Bauleitung um Schäden der Vegetation aber auch artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Tabuflächen sind mit Bauzäunen oder Flatterband kenntlich zu machen.

In Bereichen mit Habitateignung für die Zauneidechse darf die Baufeldräumung erst nach der Winterruhe der Tiere stattfinden, da sonst dort potentiell überwinternde Individuen getötet werden können. Eine motormanuelle Rodung der Gehölze kann jedoch auch im Winter stattfinden. Sobald die Zeit der Überwinterung im März vorüber ist, sind die Flächen in einem ersten Schritt für Eidechsen möglichst unattraktiv zu gestalten. Hierfür wird die krautige Vegetation vollständig abgemäht und das Mähgut sowie ggf. vorhandene Streu, Laub etc. vollständig abgerecht bzw. mit einem Laubbläser o.ä. entfernt. Falls vorhanden, werden Deckungsstrukturen wie Holz, Bauholz und sonstige Bau- und Reststoffe entfernt. Gebüsche sind im gesamten Baufeld bodeneben abzusägen bzw. abzuschneiden. Das Schnittgut ist vollständig abzuräumen. Im nächsten Schritt wird der Eingriffsbereich mit einem vor Überklettern sicheren Reptilienschutzzaun mit glatter Oberfläche eingezäunt, um eine Rückwanderung einzelner Individuen ins Baufeld zu verhindern. Der Zaun ist entweder einzugraben oder falls dies nicht möglich ist am Fuß beidseitig mit Sand anzuschütten, so dass er für Reptilien undurchlässig ist. Anschließend ist das Baufeld regelmäßig auf eine Anwesenheit von Zauneidechsen zu kontrollieren. Auftretende Tiere werden abgesammelt und in zuvor herzustellende Habitatflächen umgesetzt, die zu diesem Zeitpunkt ihre volle Funktion erfüllen müssen (CEF-Maßnahmen). Das Absammeln muss regelmäßig bei geeigneter Witterung erfolgen und so lange fortgesetzt werden bis bei drei aufeinanderfolgenden Begehungen im mehrtägigen Abstand auch bei guter Witterung keine Tiere mehr auf der Fläche festgestellt werden.

<u>CEF-Maßnahmen zum Erhalt und Aufwertung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)</u>

Innerhalb des Bebauungsplans befinden sich hochwertige Habitate der gemeinschaftsrechtlich geschützten Zauneidechse. Im direkten Eingriffsbereich (Baufenster) befinden sich jedoch lediglich ca. 400 m² Habitatfläche. Ein Großteil der Habitatflächen liegt demnach außerhalb des Baufensters in Bereichen, die im Bebauungsplan als Maßnahmen der Landschaftspflege nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgelegt sind. In erster Linie sollte die Erhaltung der aktuellen ökologischen Ausstattung der Habitatflächen angestrebt werden. Wichtige, zu erhaltende Strukturen sind niedere Gebüsche sowie krautige Saumstrukturen entlang des Weidezauns und des Feldwegs im Osten. Außerdem darf das aktuelle Pflegeregime nicht geändert werden. Da am Rand der aktuellen Zauneidechsenverbreitung ca. 400 m² Habitatflächen dauerhaft überplant werden, sind aufwertende Maßnahmen zu ergreifen, sodass für Individuen, die vom Vorhaben betroffen sind, ausreichend Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang zur Verfügung stehen. Hierfür können weniger gut geeignete Flächen mit einer angepassten Bepflanzung und Pflege sowie dem Anlegen von Habitatrequisiten verbessert

werden. Wichtige Elemente für die Zauneidechse sind ausreichende Deckungsstrukturen. Hierzu sollen niedere Gebüschinseln angelegt werden. Deren Flächendeckung sollte etwa ca. 20% der neuen Habitatfläche umfassen. Zudem sind punktuell Steinriegel, Steinhaufen oder alternativ eine trocken aufgesetzte Natursteinmauer als Sonnplätze zu errichten. Zur Verbesserung des Nahrungsangebots sind Bereiche mit derzeit artenarmer Krautschicht zumindest zur Hälfte in eine artenreiche Ruderalflur umzuwandeln.

Um einer Verbuschung der neu angelegten Strukturen entgegenzuwirken, ist eine regelmäßige Pflege erforderlich. Diese erfolgt durch eine ein- bis zweischürige Mahd mit Balkenmäher mit Abräumen des Mähguts zur Aktivitätszeit der Tiere. Die angelegte Ruderalfluren sind jedoch von der sommerlichen Mahd auszusparen. Diese dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode (Wintermonate) und alternierend alle zwei Jahre gemäht werden, um im Sommer ausreichend Deckungsstrukturen zu bieten. Die Mahd der Ruderalfluren darf nur mit leichten Geräten oder motormanuell erfolgen. Gehölzaufkommen sind je nach Bedarf etwa alle drei Jahre auf den Stock zu setzen. Es wird empfohlen, Erhalt und Pflege der Zauneidechsenhabitate rechtlich abzusichern und im Bebauungsplan festzusetzen. Bei der Umsetzung der Maßnahmen ist das gesetzlich geschützte Biotop „Magerrasen im Gewann Reudern-Aspach bei Nürtingen Biotop-Nr. 173221161941“ zwingend auszusparen. Durch die beschriebenen Maßnahmen werden Habitatflächen neu geschaffen und vorhandene Habitate im Umfeld des Vorhabens deutlich aufgewertet. Den Eidechsen, die im Baufeld abgesammelt wurden, stehen somit in Qualität und Quantität ausreichende Ersatzhabitate zur Verfügung. Mit der Aufwertung ist hinreichend sichergestellt, dass zwischen ggf. bereits vorhandenen Tieren und den neu eingebrachten keine vitalitätsbeeinträchtigende Konkurrenz entsteht.

Sollten Tiere im nicht räumlich-funktionalen Zusammenhang umgesiedelt werden müssen, so ist gegebenenfalls eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG durch die höhere Naturschutzbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart erforderlich. Sollten Tiere mittels Schlinge umgesetzt werden, ist eine Ausnahme von den Verboten der Bundesartenschutzverordnung, ebenfalls zu erteilen durch die höhere Naturschutzbehörde, notwendig.

V.2.3.4 Monitoring und ökologische Baubegleitung

Im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung ist die räumliche und zeitliche Einhaltung der in den vorstehenden Kapiteln beschriebenen Maßnahmen (Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse) zu überwachen und ihre Ausführung gegebenenfalls zu präzisieren. Ein begleitendes Monitoring stellt die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen auch über die Bauphase hinaus sicher und bietet bei negativen Entwicklungen die Möglichkeit entsprechender Korrekturen. Die Monitoringberichte sind dem Landratsamt Esslingen – Untere Naturschutzbehörde – unaufgefordert vorzulegen.

Für die verschiedenen Artengruppen ist im Einzelnen erforderlich:

Fledermäuse

Baubegleitung: Kontrolle der Gebäude auf Belegung direkt vor Baubeginn. Sicherstellen der fachgerechten Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen.

Monitoring: Bei dauerhaft eingerichteten Ersatzquartieren (Fledermauskästen) muss ihre Funktionsfähigkeit im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr überprüft werden. Dazu werden die Kästen auf die Nutzung von Fledermäusen untersucht. Danach erfolgt das Monitoring alle fünf Jahre.

Vögel

Baubegleitung: Sicherstellen der fachgerechten Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen. Falls bauliche Eingriffe zur Brutzeit stattfinden: Kontrolle auf aktuell genutzte Neststandorte, ggf. Definieren von Schonbereichen. Sicherstellen der fachgerechten Pflanzung der Gehölzstrukturen bzw. Anlage der Ruderalflur.

Monitoring: Die Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen muss im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr überprüft werden. Danach erfolgt das Monitoring alle fünf Jahre.

Zauneidechse

Baubegleitung: Definieren und Kontrolle der Einhaltung von Tabuflächen. Sicherstellen der korrekten Ausführung der Bauarbeiten. Anleiten der Umsiedlungsmaßnahmen.

Monitoring: Die Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen muss im ersten, zweiten, dritten und fünften Jahr überprüft werden. Danach erfolgt das Monitoring alle fünf Jahre.

V.2.4 Natura 2000 - Vorprüfung

Im Südosten des Planungsgebiets befindet sich ein NATURA 2000-Gebiet. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“. Die Natura 2000 – Vorprüfung ergab, dass keinerlei Beeinträchtigungen für geschützte Lebensraumtypen und –arten entstehen.

VI Planinhalte

VI.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Klinikgeländes wird die Voraussetzung für den Umbau und die Erweiterung der Medius Kliniken geschaffen. Geplant ist die Erweiterung des Bettenhauses im Südosten, wovon die unteren beiden Geschoße bereits genehmigt sind. Weiterhin geplant ist ein Neubau der Zentralen Notaufnahme, Verwaltung und der Funktionsdiagnostik mit Hubschrauber-Dachlandeplatz im Nordwesten (im Bereich des derzeit bestehenden Hubschrauber-Bodenlandeplatzes). Weitere Maßnahmen sind die Errichtung einer Zentralapotheke und Zentrallogistik mit Anlieferung im Norden. Langfristig können Gebäude für Physikalische Therapie und Rehabilitation dazu kommen. Eine Erweiterung der Akademie und Pflegeschule ist ebenfalls mit angedacht. Der Bebauungsplan soll hier den städtebaulich-planungsrechtlichen Rahmen für nähere und auch langfristigere Entwicklungen eröffnen.

Der bestehende Bebauungsplan „Sondergebiet Auf dem Säer 1. Änderung“ aus dem Jahr 1980 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit, die geplante Erweiterung des Klinikums umzusetzen.

Die geplante Entwicklung des Klinikums fügt sich in Form, Größe und Kubatur des bisherigen Klinikums ein. Um die geplanten Baumaßnahmen umsetzen zu können, muss insbesondere die Baugrenze des Bebauungsplans angepasst werden. Zudem wird die Höhenentwicklung detaillierter geregelt um eine visuelle Einbindung in die Landschaft zu steuern. Der zu erwartende Stellplatzbedarf wird funktionsgerecht nahe der Straße und flächensparend durch mögliche Parkhäuser geregelt.

VI.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Das Planungsgebiet ist von Nordwesten über die Säerstraße sowie die Albert-Schäffle-Straße (nordöstlicher Ast) erschlossen. Im Osten ist das Planungsgebiet über die Straße „Auf dem Säer“ an die Bundesstraße B297 angeschlossen. Die Parkierungsanlagen sind straßennah eingeplant.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich eine ÖPNV-Haltestelle. Die Haltestelle wird halbstündlich von der Linie 166 angefahren. Zudem fahren die Linien 171 und 185 die Haltstelle an.

Zum Brandschutz muss als Grundschutz ein Löschwasser-Volumenstrom von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden hinweg verfügbar sein. Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt mit 48 m³/h aus dem öffentlichen Netz - die Differenz wird von den medius Kliniken bzw. der Albert-Schäffle-Schule durch eigene Bevorratung bereitgestellt.

Die abwassertechnische Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Zur Entsorgung des Schmutzwassers wird nach derzeitiger Erkenntnis an den bestehenden Mischwasserkanal im Süden des Plangebietes angeschlossen (siehe Bebauungsplan). Die bestehende Infrastruktur für die Ableitung des Schmutzwassers ist aktuell noch ausreichend, für zukünftige Entwicklungen jedoch noch übergeordnet, unter Zusammenfassung aller Bauteile, auf die Leistungsfähigkeit zu prüfen.

Ein Vorflutgewässer zur Aufnahme gesammelten Niederschlagswassers existiert nicht, die anstehenden Böden sind kaum versickerungsfähig. Die Regenwasserkanäle werden daher im weiteren Verlauf ebenfalls an die öffentliche Mischkanalisation angeschlossen. Im Bereich der Albert-Schäffle-Straße südwestlicher Ast bestehen Rückhaltebecken. Allerdings sind die bestehenden Anlagen hinsichtlich künftiger Bauvorhaben stark ausgelastet und zum Teil überlastet. Es wird angestrebt, Niederschlagswasser, wo immer möglich (Geologie) und machbar (Höhenverhältnisse), über Retentionskörper versickern zu lassen bzw. stark gedrosselt den ableitenden Kanälen zuzuleiten. Der Niederschlagsabfluss wurde durch Festsetzung von Gründächern sowie wasserdurchlässiger Stellplatz- und Wegebeläge minimiert. Eine Empfehlung zur Wasseraufnahmekapazität von Gründächern wird in die Hinweise aufgenommen.

Im Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB nur Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser jedoch keine Maßnahmen festgesetzt werden. Die Festsetzung von Flächen für Rückhaltemaßnahmen ist nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich, da entweder bestehende Rückhaltebecken genutzt werden können oder weitere Rückhaltebecken innerhalb des Sondergebietes gemäß Festsetzung II.4 zulässig sind und erforderlichenfalls untergebracht werden können.

Generell wird das Gesamtareal entwässerungstechnisch überprüft, die potentielle Leistungsfähigkeit der verschiedenen Kanäle ermittelt und ein Konzept für die weitere Entwicklung der Schmutz- und Regenwasserkanäle erarbeitet.

VI.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen stellt im Planungsgebiet ein Sondergebiet „Klinik“ dar. Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VII.1. Festsetzungen in Planzeichnung und Textteil

VII.1.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen orientieren sich weitestgehend an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Änderungen und Ergänzungen ergeben sich aus der aktuellen gesetzlichen Lage und den Vorstellungen der zukünftigen Entwicklung des Klinikgeländes.

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein SO „Klinikum“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die tatsächlich bereits bestehenden und zukünftig im Zusammenhang mit dem Krankenhausbetrieb zu erwartenden Nutzungen wurden als zulässige Betriebe und Anlagen als zulässig festgesetzt. Nebenanlagen, dazu zählen auch beispielsweise Heiz- und Kraftwerke für die Gebietsversorgung, sind nach § 14 BauNVO ebenfalls zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Höhenentwicklung bestimmt. Die GRZ von 0,5 bzw. die GFZ von 1,2 werden unverändert beibehalten. Sie entsprechend den städtebaulich hier wünschenswerten, in dem sie ausreichend Neben- und Freianlagen ermöglichen und andererseits einer zukunftsorientierten Krankenhausentwicklung genügen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird anstelle der bisherigen Zahl der Vollgeschoße nun präzisierend als Höchstgrenze für die Wandhöhe festgesetzt. Das Krankenhaus tritt nach außen visuell vor allem durch das südlich gelegene Bettenhaus in Erscheinung. Hier wurde das städtebauliche Konzept so ausgelegt und in den Bebauungsplan übernommen, dass die hinzukommenden Erweiterungsbauten dessen Bezugshöhe nicht überschreiten, was aufgrund der exponierten Lage nicht gewünscht ist. Diese Höhe wurde zugunsten einer flexiblen Entwicklung aber städtebaulich verträglich für das gesamte Sondergebiet übernommen. Lediglich das mit acht Geschoßen bestehende Wohnheim wird dieser Höhe entsprechend gesondert festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe wurde die Höhenlage der Fußbodenoberkante des Haupteingangs definiert; dafür wurde jeweils eine maximale Höhenlage angegeben, so dass die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt werden. Für über den eigentlichen Geschoßen bestehende und zukünftige technische Anlagen (Technikgeschoße) wurden weitere bis zu 4,0 m Wandhöhe zugelassen, aus Gründen der Verträglichkeit mit dem Ortsbild allerdings unter der Maßgabe einer proportionalen Rückstaffelung und angemessener baulich-gestalterischer Ausbildung.

Die überbaubaren Grundstückflächen wurden im exponierteren Südteil gegliedert um eine visuelle Einbindung in die Landschaft, auch durch dort dann gelegene Freianlagen zu ermöglichen. Es ist entsprechend dem Bestand eine abweichende Bauweise dahingehend festgesetzt, dass auch Gebäude über fünfzig Meter Länge zulässig sind. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Versorgungsanlagen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den für Anpflanzen oder Erhalt von Vegetation vorgesehenen Bereichen.

Stellplätze sowie Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, diese sind den erschließenden Straßen zugeordnet; damit wird unnötiger Verkehr im Krankenhausgelände vermieden. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden wurden über das bestehende Parkhaus hinaus auf weiteren Flächen für Stellplätze (auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) Parkhäuser mit bis zu 11,5 Metern Wandhöhe und dabei auch Stellplätzen auf der obersten Ebene und einer dafür erforderlichen Brüstungshöhe als zulässig festgesetzt; ein eventuelles Dach wäre zu begrünen.

VII.1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen vor allem den im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nachgewiesenen Arten. Es wird die Herstellung von Habitaten für Zauneidechsen und Bluthänfling festgesetzt. Zudem sind Nistkästen für Fledermäuse, gebäudebrütende Vögel sowie den Feldsperling anzubringen. Es wird auf das Kapitel zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen (Kapitel V.2.3).

VII.1.3 Örtliche Bauvorschriften

Zulässig sind Flachdächer. Diese sind grundsätzlich zu begrünen um damit Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt zu schaffen und über die Wasserspeicherkapazität den Abflussbeiwert für Regenwasser zu dämpfen. Nicht begrünt werden müssen Bereiche mit notwendigen technischen Dachaufbauten sowie der Hubschrauberlandeplatz. Für die Bettenhauserweiterung und die Zentrale Notaufnahme ist im Zuge der weiteren Entwicklung der Klinik eine Aufstockung vorgesehen, hier kann die Dachbegrünung daher im Wege der Ausnahme zurückgestellt werden. Bei der OP-Erweiterung ist bedingt durch einen erforderlichen Verzug von Lüftungskanälen und Rohrdurchführungen auf der Dachfläche eine Begrünung nicht sinnvoll. Zur Steigerung der Biodiversität auf dem Areal erhält die Dachfläche über dem Keller der alten Klinik eine insektenfreundliche extensive Dachbegrünung solange sie nicht für die Errichtung baulicher Anlagen benötigt wird.

Aufgrund der exponierten Lage des Klinikums sind bei der Fassadengestaltung grelle, leuchtende oder reflektierende Farben sowie stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien nicht zulässig. Die Fassadengestaltung beim Bettenhaus sollte sich grundsätzlich am Bestand orientieren. Dies dient dem Schutz des Landschaftsbildes auch aufgrund der exponierten Lage in der Landschaft.

Technische Anlagen sind bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Zum Schutz des Landschafts- und Stadtbildes sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudefassade zurückzusetzen sowie mit einer Fassade zu verkleiden.

VII.2. Städtebauliche Kenndaten

VII.2.1 Flächenbilanz

	Fläche in m²	Fläche in Prozent des Geltungsbereichs
Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	98.047	100%
Verkehrsfläche	4.967	5%
Sondergebiet (SO)	93.148	95%
darin Überbaubare Grundstücksfläche	56.444	60,6%
Fläche für Bepflanzung	5.570	6,0%
Fläche für den Erhalt bestehende Vegetation	2.287	2,5%

VIII Auswirkungen des Bebauungsplans

VIII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

VIII.1.1 Umweltschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Auf dem Säer" durch die Stadt Nürtingen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hoock & Partner Sachverständige", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Gesamtbetrieb der Klinik weder an bestehenden noch an neu geplanten Immissionsorten des Bettenhauses eine Verletzung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten ist.

Durch die unmittelbare Nähe des Wohnheims zu den westlich bzw. nördlich gelegenen Stellflächen können schalltechnische Konflikte hier nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Diese möglicherweise bei der nächtlichen Nutzung der beiden Stellplatzflächen auftretenden Konflikte können jedoch im Innenverhältnis durch verhältnismäßige organisatorische und/oder technische Auflagen (z. B. Nutzungseinschränkung zur Nachtzeit) gelöst werden (vgl. V.2.1).

Unter diesen Voraussetzungen weist das Gutachten nach, dass der Betrieb des Klinikums im raumlichen Geltungsbereich nach dessen Erweiterung auch mit Blick auf "eigene" schutzbedürftige Nutzungen aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht realisiert werden kann.Nach den Ergebnissen überschlägig durchgeführter Berechnungen zum Verkehrslärm ist nicht auszuschließen, dass die Schallschutzziele auf dem westlichen Abschnitt der Zufahrtsstraße "Auf dem Säer" bzw. an den dort gelegenen Wohnhäusern zur Nachtzeit nicht erreicht werden könnten. Somit sollte geprüft werden, inwieweit organisatorische Maßnahmen als verhältnismäßig angesehen werden, um die Verkehrslärmsituation nachts dort zu verbessern (z. B. Verkehrsleitsystem über den östlichen Abschnitt der Zufahrtsstraße, Schichtwechsel außerhalb der Nachtzeit).

Die Effizienz der organisatorischen Maßnahmen soll nach deren Durchführung im Sinne eines Monitorings gemäß § 4c Satz 2 BauGB messtechnisch geprüft werden. Erforderlichenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu erwägen.

VIII.1.2 Energiekonzept und Klimaschutz

Das Energiekonzept der medius Klinik in Nürtingen basiert auf einer stark CO2-reduzierten, trivalenten Wärmeversorgungsanlage. Diese besteht aus einer Kesselanlagen zur Spitzenlastabdeckung, einer Doppel – BHKW-Anlage zur Grundlastabdeckung und Wärmepumpenanlagen für die Niedertemperaturheizsysteme. Die Wärmepumpenanlagen sind sowohl als Sole-Wasser-Wärmepumpen (Geothermie) als auch als Luftwärmepumpen umgesetzt bzw. vorgesehen. Sämtliche Wärmepumpen werden ebenfalls zur Kälteerzeugung herangezogen. Für die Spitzenlastabdeckung Kälte ist eine Kältemaschine vorhanden.

Die Erweiterung Bettenhaus, OP und AEMP werden auf die bestehende trivalente Erzeugungsanlage angebunden.

Die ZNA wird vom Hochtemperaturnetz des Bestandes versorgt. Die Versorgung mit Niedertemperatur wird über eine neue Luft-Wärmepumpe, die ebenfalls als Kälteerzeugungsanlage eingesetzt wird realisiert.

Im Zuge der geplanten Zentralapotheke und des Zentrallagers wird eine zusätzliche Satelliten- Energiezentrale aufgebaut. Mittels Luftwärmepumpen, welche über Fernleitungen in das Niedertemperaturnetz des Bestandes integriert werden wird sowohl die Wärmeversorgung als auch die Kälteversorgung umgesetzt. Die Apotheke benötigt noch eine zusätzliche Spitzenlast-Kältemaschine. Innerhalb dieser Maßnahme ist es vorgesehen, die Erweiterung des Bettenhauses ebenfalls in das Niedertemperatursystem einzugliedern.

Um die Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgungsanlagen zu optimieren, sind die Raumheizsysteme soweit als möglich für ein möglichst niedriges Temperaturniveau vorgesehen. Gleiches gilt für die Lüftung der Neubauten. Somit kann eine optimale Ausnutzung der Wärmepumpenanlagen erfolgen.

Zur Optimierung des Kälteverbrauchs sind in den neuen Anlagen adiabate Fortluftbefeuchter vorgesehen, welche im Sommer eine Vorkühlung der Luft ohne den Einsatz einer kompressorgestützten Kälteerzeugung realisieren.

Alle Dächer sollen, wo möglich, mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet werden. Hier wird ein Betreibermodell angestrebt. Durch den auf der Zentralen Notaufnahme vorgesehenen Dachlandeplatz ergeben sich jedoch aus luftfahrtrechtlichen Gründen Einschränkungen. Auch temporäre Nutzungen wie beispielsweise auf dem noch bestehenden Untergeschoß des alten Krankenhauses sind dabei zu berücksichtigen. Solaranlagen sind nur im Zusammenhang mit extensiver Dachbegrünung zulässig.

VIII.1.3 Überschlägige Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bewertung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Die Grünflächen innerhalb des Klinikgeländes sind angelegte Grünanlagen. Im Süden befinden sich Wiesenflächen, im Südosten eine Ackerfläche. Im Südosten des Planungsgebiets befindet sich ein NATURA 2000-Gebiet. Es handelt sich um das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“. Die Natura 2000 – Vorprüfung ergab, dass keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen für geschützte Lebensraumtypen und –arten entstehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan bestand bereits bei Ausweisung des Vogelschutzgebietes. Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich das Biotop Nr. 173221161941, welches als Magerrasen kartiert ist. Die Ergebnisse des vorgesehenen Artenschutzgutachtens werden im Kapitel V.2 aufgenommen.

Boden	Der im Planungsgebiet vorherrschende Bodentyp ist erodierte Parabraunerde aus Lösslehm. Der Boden im Planungsgebiet ist in großen Bereichen bereits versiegelt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind bereits anthropogen überprägt. Die Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist hoch bis sehr hoch bewertet. Die Filter- und Pufferfunktion ist hoch bis sehr hoch. Die Funktion des Bodens als Standorts für Kulturpflanzen ist hoch ausgeprägt. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist sehr hoch bewertet.
Wasser	Es ist von einem Grundwasserflurabstand von circa 6 m, in Teilen auch bis zu 3,5 m auszugehen. Der Boden ist in großen Teilen des Geltungsbereichs bereits versiegelt oder anthropogen überprägt. Es ist nicht von einem natürlichen Wasserhaushalt auszugehen. Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereichs. Im Nordosten des Planungsgebiets befindet sich das Wasserschutzgebiet „Oberer Wasen – Oberbohingen“. Das Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.
Klima, Luft	Das Planungsgebiet liegt exponiert auf einer Kuppe, in einer Frischluftschneise.
Landschaft	Das Klinikum liegt exponiert in einer Kuppen-Lage. Das Gelände ist von Süden aus einer Entfernung von 1,1 km sichtbar.

Die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereichs sind durch die bestehende Klinik bereits vorbelastet. Die Vegetationsbestände innerhalb des Planungsgebiets sind künstliche Grünanlagen. Der Boden ist durch die vorhandene Bebauung anthropogen überprägt. Es ist kein natürlicher Wasserhaushalt gegeben.

Das Vogelschutzgebiet „Vorland der mittleren Schwäbischen Alb“ sowie das Biotop Nr. 173221161941 sind zu schützen und in der Planung zu berücksichtigen.

VIII.2. Auswirkungen auf die Infrastruktur

VIII.2.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über das bestehende Netz.

VIII.2.2 Grundstücksentwässerung

Die bestehende Infrastruktur für die Ableitung des Schmutzwassers ist aktuell noch ausreichend, für zukünftige Entwicklungen jedoch noch auf die Leistungsfähigkeit zu prüfen und weiter zu entwickeln.

Die bestehenden Anlagen für gesammeltes Regenwasser sind hinsichtlich künftiger Bauvorhaben stark ausgelastet und zum Teil überlastet. Das Gesamtareal wird entwässerungstechnisch überprüft, die potentielle Leistungsfähigkeit der verschiedenen Kanäle ermittelt und ein Konzept für die weitere Entwicklung Regenwasserkanäle erarbeitet. Zur Drosselung des abzuleitenden Niederschlagswasser sind neben Vermeidungsmaßnahmen bestehende Rückhalteeinrichtungen zu nutzen und erforderlichenfalls neue vorzusehen.

VIII.2.3 Erschließung

Verkehr
Siehe V.2.2.

Löschwasser
Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung nach den Vorgaben der Technischen Regel des DVGW – Arbeitsblatt W405, Fassung Februar 2008, über die öffentliche Trinkwasserversorgung sicherzustellen.
Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind zum Beispiel mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Als Grundschutz muss ein Volumenstrom von mind. 96 m³/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden hinweg verfügbar sein. Im Bestand befinden sich Überflurhydranten mit Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung. Anzahl und Lage der Überflurhydranten müssen an die bauliche Entwicklung des Klinikums angepasst werden.

Maßnahmen zur Verwirklichung

VIII.3. Kosten und Finanzierung

Die durch das Vorhaben entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger (Medius Kliniken) übernommen. Für die Stadt Nürtingen entstehen keine weiteren Kosten.

VIII.4. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

erstellt:

Nürtingen, den 11.12.2019