

Stadt: Schwäbisch Hall  
Gemarkung: Schwäbisch Hall

# Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

## Bebauungsplan Nr. 0124-01

# Diakonie-Klinikum

## Begründung

ENTWURF

### Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb des Areals des Ev. Diakoniewerks Schwäbisch Hall e.V. (DIAK), am nördlichen Stadtrand von Schwäbisch Hall. Es grenzt im Westen an die Heilbronner Straße, im Osten an den Hangwald bzw. den Außenbereich.

#### 2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Diak Schwäbisch Hall beabsichtigt, auf eigenem Gelände am bisherigen Standort einen Klinik-Neubau zu erstellen. Die Entscheidungsfindung zugunsten eines Neubaus am bisherigen Standort wurde wesentlich dadurch beeinflusst, dass eine Realisierung des Neubaus in Abschnitten möglich ist, bei der zunächst nur einzelne Teile der Krankenhausbetriebs umgelagert werden können. Das Architekturbüro Arcass, Stuttgart, wurde mit der Entwurfsplanung für den Klinikneubau beauftragt.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieser Planung geschaffen werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (vgl. unten, Nr. 9).

#### 3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche Diak“ dargestellt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist das Plangebiet nicht überplant.

#### **4. Topografie, momentane Nutzung**

Das Gelände im Plangebiet ist topografisch stark bewegt. Sein höchster Punkt liegt im Bereich des östlichen Gebietsrands, es fällt von dort in Richtung der Heilbronner Straße. Dabei ist der östliche Streifen des Plangebiets topografisch sehr stark bewegt, der westliche und südliche Bereich an der Heilbronner Straße ist geringer geneigt.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch die Gebäude und Anlagen des Diak überbaut.

#### **5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung**

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Klinikums zu schaffen.

Der zugrundeliegende Entwurf sieht den neuen Standort für das Klinikum südlich des bestehenden Bettenhauses vor. Es handelt sich um ein modulares System, das aus fünf Blöcken besteht. Die fünf Baublöcke, die jeweils bis zu sieben Geschosse aufweisen, stehen auf einem gemeinsamen Basisblock, der drei Vollgeschosse hat. Die Höhenlage des Basisgeschosses, das primär für die Ver- und Entsorgung des Klinikums sowie die modernen Technikräume vorgesehen ist, befindet sich auf dem Höhenniveau des westlich gelegenen Verwaltungsgebäudes. Der Haupteingang des Klinikums befindet sich auf dem Höhenniveau des jetzigen Haupteingangs des Bettenhauses. Die Höhenentwicklung des gesamten neuen Klinikums wird insgesamt deutlich unter der Höhenentwicklung des vorhandenen Hochhauses liegen und somit weniger dominierend im Landschaftsbild in Erscheinung treten. Die planungsrechtliche Steuerung der Höhen erfolgt dabei über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (m üNN). Das innerhalb des Plangebiets liegende Robert-Dürr-Haus (Stammhausstraße 8) erhält eine Höhenfestlegung, die auf seiner Bestandshöhe beruht.

Im Zuge der Planaufstellung wird für die Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Diakonie-Klinikum“ festgesetzt. Durch textliche Festsetzung sind Gebäude, Einrichtung und sonstige baulichen Anlagen, die dieser Zweckbestimmung dienen, für zulässig erklärt.

Für die den Neubau wird auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs ein entsprechendes Baufenster festgesetzt. Dies gilt ebenso für den zu erhaltenden Teil des Robert-Dürr-Hauses. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Faktoren Grundflächenzahl (GRZ) und eines höchsten Gebäudepunktes in Metern über Normalnull (HGP) definiert. Aufgrund der hohen baulichen Dichte wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe ist aufgrund der Belange der Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

## 6. Denkmalpflegerische Belange

Die Umsetzung des vorliegenden Konzepts zum Neubau des Diakonie-Klinikums erfordert spätestens in seiner zweiten Ausbaustufe auch den Abbruch von geschützten Kulturdenkmalen, sei es durch den Neubau selbst oder durch die notwendigen Erschließungsanlagen. Bei den gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz geschützten Gebäuden handelt es sich um das Stammhaus der Diakonie (Stammhausstraße 6), das Johanniter-Kinderkrankenhaus (Diakoniestraße 9) und die Anstaltskapelle mit Saalbau und Küche (Stammhausstraße 4). Diese Gebäude werden im aktuellen Betrieb des Klinikums nicht mehr bzw. nur noch untergeordnet genutzt, so steht z.B. das Stammhaus seit 1990 endgültig leer.

Durch den Projektträger wurde geprüft, ob der Erhalt dieser Gebäude wirtschaftlich darstellbar ist. Im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde daher untersucht, ob die in Frage stehenden Bestandsgebäude saniert und einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Einbeziehung in das Gesamtkonzept nicht sinnvoll und vor allem aufgrund der erheblichen Kosten wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Desweiteren wurde im Rahmen der Entwurfsaufstellung geprüft, ob ein Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude durch eine veränderte Lage des Neubaus möglich ist. Bei diesen Überlegungen war zu beachten, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet insgesamt sehr schwierig sind, dies gilt besonders für den nördlichen und den östlichen Bereich (Steilhang). Für einen Neubau bietet sich aus topographischen Gründen somit der südliche Bereich des Gesamtareals an. Zudem bestehen im nördlichen Bereich des Klinikareals weitaus größere Bestandsgebäude, die teilweise ebenfalls unter Denkmalschutz stehen.

Ein stärkeres Einrücken des Neubaus in den Steilhang hinein ist aus baugrundstatistischen Gründen nicht möglich bzw. wäre nur mit immens hohem technischem Aufwand und den damit verbundenen Kosten möglich. Eine höhere Anordnung des Neubaus im Gelände steht im Konflikt mit den Erfordernissen an die verkehrstechnische Erschließung eines Krankenhauses. Aufgrund der gegebenen Höhenlage der westlich vorbeiführenden Bundesstraße wäre eine sichere Befahrbarkeit der erforderlichen Zufahrten (z.B. Krankentransporte) nicht mehr gewährleistet, da die Maximalsteigungswerte überschritten wären.

Von Seiten des Trägers der Einrichtung stehen beim Neubau funktionale Aspekte im Vordergrund und haben insgesamt Vorrang vor den Belangen des Denkmalschutzes, zumal die Gebäude mit Denkmaleigenschaft nicht mehr genutzt werden. So war bei der Entscheidung für den zugrundeliegenden Entwurf mit ausschlaggebend, dass die betrieblichen Abläufe und die Betriebssicherheit in hohem Maß gewährleistet sind, z.B. durch die Vermeidung von zu starken Steigungen bei den notwendigen Erschließungsanlagen. Diese für den Projektträger zentrale Kriterien lassen sich nur dann realisieren, wenn das Plankonzept in der vorliegenden Form realisiert werden kann. Ein Abbruch der vom Neubau direkt tangierten Gebäude ist demnach nicht zu vermeiden.

Dies gilt auch für das knapp außerhalb des Baufensters liegende „Stammhaus“ (Stammhausstraße 6), bei dem nur ein sehr geringer Gebäudeabstand zum Neubau verbleiben würde. Dieser geringe Gebäudeabstand wäre weder städtebaulich befriedigend, noch aus Gründen des Brandschutzes abstandsflächenrechtlich zulässig.

Seitens der Stadt Schwäbisch Hall als Trägerin der Planungshoheit sind die Belange der Daseinsvorsorge mit der für die Stadt wichtigen Infrastruktureinrichtung des Diakonie-Klinikums von herausragender Bedeutung. Sie unterstützt daher das Diak in seiner Absicht, einen Neubau auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs am bisherigen Standort zu realisieren. Die Belange des Denkmalschutzes werden aufgrund der vom Projektträger dargelegten wirtschaftlichen, betriebstechnischen und baulichen Anforderungen sowie aufgrund von städtebaulichen bzw. baurechtlichen Zwängen gegenüber den Belangen der Daseinsvorsorge zurückgestellt.

### **7. Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt primär über den im Bau befindlichen Kreisverkehr an der Haupteinfahrt des Diak im Zuge der Heilbronner Straße. Die im Zuge der Anbindung an den neuen Kreisverkehr umzugestaltende Diakoniestraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Um eine Wendemöglichkeit auf öffentlicher Fläche zu gewährleisten, wird der Einmündungsbereich der Stammhausstraße ebenfalls in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

### **8. Kennzeichnungspflichtige Flächen/Nachrichtliche Übernahmen**

Der an der Stammhausstraße innerhalb des Plangebiets liegende Kapellensaal, das Stammhaus und das Johanniterhaus sind als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen können diese nicht gehalten werden, zumal diese teilweise bereits jetzt nicht mehr vollständig genutzt werden (vgl. Kapitel „Denkmalpflegerische Belange“, obige Nr. 6).

Im Bereich südlich des Robert-Dürr-Hauses befindet sich der Altlaststandort „EV-Tankstelle DIAK“ (Objekt-Nr. 648), bei dem es sich um die ehemalige Eigenverbrauchstankstelle des Klinikums handelt. Der Fall ist im Bodenschutzkataster mit „B“ (Belassen zur Wiedervorlage bei Nutzungsänderung) eingestuft.

### **9. Planstatistik**

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	356 Ar
-------------------------------	-----	--------

## **10. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die innerhalb eines bereits überbauten Bereichs liegt.

Mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000m<sup>2</sup> handelt es sich um einen Anwendungsfall des § 13a (1) Nr. 2 BauGB, wonach für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000m<sup>2</sup> und 70.000m<sup>2</sup> das beschleunigte Verfahren dann angewendet werden kann, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 2 des BauGB durch die Planung zu erwarten sind. Die überschlägige Planung hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne der Anlage 2 des BauGB entstehen, die über das bereits bestehende bzw. ausgeübte Maß hinausgehen.

Die weiteren Anforderungen an ein Verfahren nach § 13a sind eingehalten, so bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind demnach nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gefertigt:

Vermessungsbüro Käser + Reiner  
Hintere Straße 18, 70734 Fellbach

Fellbach, den 22.02.2011/07.10.2011

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Fachbereich Planen und Bauen  
Schwäbisch Hall, den

Eberhard Neumann