Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Bad Mergentheim

Sachgebiet 61
Stadtplanung und Hochbau

Bahnhofplatz 1
97980 Bad Mergentheim

Sprechzeiten
Mo−Fr 8.00 − 12.30 Uhr
Mo 14.00 − 16.00 Uhr
Mi 14.00 − 18.00 Uhr

Ansprechpartner:
Alexander Gasthofer

Durchwahl: 57-61 07
Fax: 57-69 00

alexander.gasthofer@bad-mergentheim.de

Beschlussvorlage Nr. 220/2022

02.09.2022/ Az 61.230.00.005 / Ag

Bebauungsplan "Caritas-Krankenhaus, 2. Änderung und Erweiterung", Bad Mergentheim
- Aufnahme der Sonderbaufläche in den Flächennutzungsplan (8. Änderung)
- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Vorstellung der Vorentwurfsplanung

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentlichkeitsstatus
Bauausschuss	20.09.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	29.09.2022	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Dem Gemeinsamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Mergentheim wird empfohlen, die in beigefügtem Lageplan (Anlage 2) dargestellte Fläche im Zuge der laufenden 8. Änderung als Sonderbaufläche für gesundheitliche Zwecke dienenden Gebäude „Caritas“ in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.
2. Der Bebauungsplan “Caritas-Krankenhaus, 2. Änderung und Erweiterung”, Bad Mergentheim, wird mit dem in der Vorlage dargestellten Inhalt aufgestellt (Aufstellungsbeschluss).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird in der Weise durchgeführt, dass der Bebauungsplanvorentwurf mit Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

3.1 für die Dauer von 10 Arbeitstagen im Neuen Rathaus, Bahnhofplatz 1, Sachgebiet – Stadtplanung und Hochbau öffentlich ausgelegt wird (Darlegung) und

3.2 am letzten Tag der Auslegung allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird (Anhörung).

4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
5. Der Bebauungsplanvorentwurf „Caritas-Krankenhaus, 2. Änderung und Erweiterung“ vom 01.09.2022 wird gebilligt – Anlagen 3 bis 9.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage das weitere Bebauungsplanverfahren zu betreiben.

Sachverhalt:

1. Planungserfordernis / Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen für eine Erweiterung des langjährig bestehenden Klinikgeländes (Caritas Krankenhaus) an der Uhlandstraße im Kernstadtgebiet geschaffen werden. Eine bedarfsgerechte Entwicklung der überörtlich bedeutsamen Gesundheitseinrichtung soll ermöglicht und deren Fortbestand im Kernstadtgebiet langfristig gesichert werden.

Seit 2010 bilden das Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim (CKBM) und das Krankenhaus Tauberbischofsheim (KHTBB) mit Seniorenzentren, Bildungszentren und MVZ die Gesundheitsholding Tauberfranken (GHTF) in der BBT-Gruppe (Barmherzige Brüder Trier GmbH).

Im Jahre 2018 wurden das Krankenhaus Öhringen und die Senioreneinrichtungen aus dem Hohenlohekreis integriert und die Region Tauberfranken-Hohenlohe gebildet. Die GHTF ist der führende Gesundheitsversorger im Main-Tauber-Kreis und bietet somit eine umfassende Versorgung in den Einrichtungen in der Region und in der Holding.

Die Region Tauberfranken-Hohenlohe betreibt neben dem Caritas-Krankenhaus in Bad Mergentheim (434 Planbetten), die Krankenhäuser Tauberbischofsheim (241 Planbetten) und Öhringen (283 Planbetten), eine REHA-Klinik, sowie zwölf Einrichtungen der Seniorenpflege, fünf medizinische Versorgungszentren und vier Bildungszentren.

Das Caritas-Krankenhaus (CKBM) als Krankenhaus der Schwerpunktversorgung nimmt innerhalb der Region eine zentrale Rolle ein. Diese zeigt sich nicht nur in der Zusammenarbeit in den medizinischen Bereichen, sondern auch durch vielfältige Bildungsangebote.

Das Caritas-Krankenhaus hat in den vergangenen Jahren eine Bauzielplanung über die am Krankenhaus erforderlichen Baumaßnahmen, die erforderlichen Modernisierungen und die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen baulicher Art erarbeitet und in wesentlichen Bereichen mit dem Ministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie, Frauen und Senioren abgestimmt.

Wesentlicher Bestandteil dieser Bauzielplanung ist eine schrittweise Modernisierung, Sanierung und der Neubau von einzelnen Krankenhausbereichen und interdisziplinären Fachabteilungen um eine moderne, wirtschaftliche und qualitätsorientierte Patientenversorgung, auch für die Region Tauberfranken-Hohenlohe, sicherzustellen.

Ein wichtiger Baustein dieser Bauzielplanung ist die strategische Neuausrichtung der Bildungseinrichtungen.

Die Bildungseinrichtungen am Caritas-Krankenhaus Bad Mergentheim bestehen aus

- der Krankenpflegeschule mit 175 Ausbildungsplätzen,
- der Fachschule für Physiotherapie,
- sowie die Möglichkeiten der internen Weiterbildung eigener Mitarbeiter*Innen.

Am Krankenhaus Tauberbischofsheim ist ebenfalls eine Bildungseinrichtung in Form einer Krankenpflegeschule angegliedert.

In beiden Standorten entsprechen die räumlichen Rahmenbedingungen nicht mehr den heutigen Aspekten der Ausbildungsformen. Das Anpassen auf heutige Strukturen ist in den Bestandsbauten wirtschaftlich nicht umsetzbar. Deshalb bieten sich für das Caritas-Krankenhaus auf dem vor einigen Jahren erworbenen Grundstück unterhalb des Krankenhaus-Areals Möglichkeiten sich strategisch zu erweitern und Neubauten für die Bildungseinrichtung (SO 3) zu errichten.

Auf dem besagten Gelände kann neben den Bildungseinrichtungen (Krankenpflegeschule und Physio-Therapie) auch das eng damit verbundene Personalwohnheim (SO 1) errichtet werden. Dieses dient als Ersatzbau für die brandschutztechnisch überholten zwei Bestandsgebäude auf dem Krankenhaus-Areal, von denen eines Hochhauscharakter aufweist.

Weiterhin bietet es sich an, auf dem Gelände ein Parkhaus (SO 4) mit 600 Stellplätzen vorzusehen, um die Parkplatzfläche auf dem bisherigen Areal zu entspannen und dann dort Platz für weitere Bauten (SO 5) zu schaffen. Das Parkhaus bietet auch die Möglichkeit, den wachsenden Ansprüchen der E-Mobilität Genüge zu tragen und den notwendigen Strom hierfür teilweise aus Photovoltaik-Anlagen zu liefern. Der Standort liefert weiterhin den Vorteil, dass der Verkehr auf dem Krankenhausareal auf das Mindeste reduziert und die Unfallgefahr minimiert wird. Der Verkehr wird über eine neue Verkehrsanbindung von der Buchener Straße auf das Areal und zum Parkhaus geführt.

Den noch verfügbaren Platz auf dem neuen Gelände kann von einem Ärztehaus (SO 2) eingenommen werden, welches die Möglichkeiten bietet, das medizinische Spektrum des Caritas-Krankenhauses auszuweiten, bzw. zu optimieren. Dieses Gebäude wird für bis zu sechs Praxen geplant, die sowohl von externen als auch krankenhausinternen Ärzten geführt werden können.

Durch das vorgesehene Parkhaus (SO 4) werden auf der bisherigen Parkplatzfläche Kapazitäten frei, die die Möglichkeit darlegen, einen medizinischen Erweiterungsbau (SO 5) zu errichten. Dieser Erweiterungsbau kann am unterirdischen Versorgungskanal angebunden und somit am logistischen Krankenhausbetrieb angegliedert werden. Eine endgültige Nutzung ist diesbezüglich noch nicht finalisiert. Die Standortwahl für eine Erweiterung ist jedoch durch den bestehenden Hubschrauberlandeplatz und die Anbindung an die logistischen Strukturen vorgegeben.

2. Anpassung Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände im nördlichen Teilraum als Gewerbefläche (Bestand) und im südlichen Teilraum als geplantes Sondergebiet „Caritas“ dargestellt (Anlage 1). Die Hangstandorte im südwestlichen Grenzbereich sind – entsprechend der örtlichen Realnutzung – als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf eine militärische Richtfunkstrecke (gelbe Liniensignatur), die Grenzen des Heilquellenschutzgebietes Bad Mergentheim (Quantitative Schutzzone D) sowie das fachtechnisch abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ wird hingewiesen.

Es wird vorgeschlagen, die Fläche als Sonderbaufläche für gesundheitliche Zwecke dienenden Gebäude „Caritas“ im Zuge der laufenden 8. Änderung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

3. Vorstellung Vorentwurfsplanung

3.1 Gebietsgröße / Art der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Plangebiets „Caritas-Krankenhaus, 2. Änderung und Erweiterung“ beträgt etwa 4,39 ha (Anlage 2). Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet Klinikgebiet“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Der Vorentwurf (Anlage 3) setzt insgesamt 5 Sondergebiete mit folgenden Zweckbestimmungen fest:

Sondergebiet 1 – Klinikgebiet Fachschule
Sondergebiet 2 – Klinikgebiet Ärztehaus
Sondergebiet 3 – Klinikgebiet Wohnheim
Sondergebiet 4 – Klinikgebiet Parkhaus
Sondergebiet 5 – Klinikgebiet Klinikerweiterung

Nähere Informationen zu den zulässigen Nutzungen und der räumlichen Anordnung dieser Teilflächen können dem beigefügten Bebauungsplanvorentwurf (Anlage 3) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 4) entnommen werden.

3.2 Scoping-Termin mit Landratsamt

Am 12.07.2021 wurde das bauleitplanerische Grundkonzept in einem Vor-Ort-Termin mit den Vertretern des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis vorbesprochen. Im Rahmen des Termins wurden die Themenfelder Gewässerschutz, Wasserwirtschaft, Naturschutz, Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz und die notwendigen zu erarbeitenden Gutachten angesprochen. Eine weitere Beteiligung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis im Bauleitplanverfahren ist vorgesehen.

3.3 Erschließung

Öffentliche und private Straßenverkehrsflächen

Die klassifizierte Landesstraße L2248 (Buchener Straße) im nördlichen Grenzbereich des Plangebiets, sowie der Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße werden entsprechend ihren übergeordneten Erschließungsfunktionen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die weiterführende Erschließungsstraße, wie auch die bereits bestehende Verkehrsfläche am geplanten SO 5 (Klinikerweiterung) dienen ausschließlich der Haupterschließung des Klinikgeländes und sind daher als private Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bereits bestehende Straßenverkehrsfläche im östlichen Grenzbereich und der Feldwirtschaftsweg im westlichen Grenzbereich des Plangebiets werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und hinsichtlich ihrer Erschließung der angrenzenden, landwirtschaftlichen Flurstücke ausgerichtet ist, bildet die schmale Erschließungsstraße im östlichen Grenzbereich eine untergeordnete Quartiererschließung (Nebenstraße). Die Haupterschließung des Klinikgeländes ist durch die vorangehend angeführte, neu zu schaffende Straßenverkehrsfläche sicherzustellen.

3.4 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den geplanten und bestehenden Verkehrsflächen verlegt. Für das Regenrückhaltebecken ist eine Fläche östlich des neuen Knotenpunktes Buchener Straße / Planstraße A / Sandstraße vorgesehen. Die Entwässerungsgräben für Ableitung von Niederschlagswasser aus den Außengebieten werden am südlichen Rand der Grundstücke verlegt und weisen eine entsprechende Zweckbestimmung auf.
Die abwassertechnische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird über den

Regenwasserkanal dem zentralen Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Bereich am neuen Knotenpunkt Buchener Straße / Planstraße A / Sandstraße zugeführt und dort zurückgehalten. Das Rückhaltebecken wird als offenes Erdbecken ausgeführt. Der Drosselablauf erfolgt in das öffentliche Mischwasserkanalnetz. Das Schmutzwasser wird parallel zum Regenwasserkanal bis zum neuen Knotenpunkt geführt und dort ebenfalls in das öffentliche Mischwasserkanalnetz eingeleitet.

Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses wird die Speicherung von Niederschlagswasser (Zisterne) auf den einzelnen Grundstücken zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Brauchwassernutzung empfohlen.

Der Schmutz- und Mischwasserkanal wird wegen der Lage im fachtechnisch abgegrenzten Trinkwasserschutzgebiet „Taufstein“ Zone II mit einer mineralischen Kapselung versehen. Diese Vorgabe gilt auch für Schmutz- und Mischwasserleitungen innerhalb der Baugrundstücke.

Bei stärkeren Regenereignissen kann vom südlich angrenzenden Außengebiet Niederschlagswasser oberflächlich abfließen. Um die bebaute Fläche entsprechend zu schützen, wird an der südlichen Grundstücksgrenze ein Entwässerungsgraben vorgesehen, der anschließend in den neuen Regenwasserkanal mündet.

3.5 Altlasten / Geotechnischer und Hydrogeologischer Bericht
Das ehemals gewerblich genutzte Flurstück Nr. 2186, Gemarkung Bad Mergentheim, ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landes Baden-Württemberg als Fläche mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungsrelevanz“ erfasst. So ist durch die vor Ort bestehenden Altlasten momentan zwar keine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft oder eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu besorgen, jedoch können im Zuge erdbaulicher Maßnahmen bodenfremde Materialien oder verunreinigtes Aushubmaterial vorgefunden werden.

Entsprechendes Aushubmaterial wäre von unbelasteten Materialien zu trennen und fachgerecht zu entsorgen. Der konkrete Entsorgungsweg oder ggf. auch die Wiederverwertbarkeit von Aushubmaterial kann lediglich im Zuge engmaschiger, baubegleitender Aushubkontrollen bzw. –analysen festgelegt werden.

<u>LHKW Schadensfall im Planraum</u>
Bereits in den frühen 1980er Jahren wurden in der Trinkwasserfassung „Taufstein“ Verunreinigungen durch leichtflüchtige, hologenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt, die auf Schadstoffeinträge im Rahmen einer gewerblichen

Nutzung des Flurstückes Nr. 2186 zurückgeführt werden konnten. Zwischen 1985 und 2016 erfolgte eine kontinuierliche, hydraulische Grundwassersanierung durch die Anlage und den Betrieb eines Abwehrbrunnens auf Flurstück Nr. 2186. Seit 2017 ist der Schaden als „hinzunehmender Grundwasserschaden“ eingestuft, der im Bodenschutz- und Altlastenkataster wie folgt dokumentiert ist: „Bewertung auf Beweisniveau 5 (nach Sanierung) – Gefahrenlage derzeit hinnehmbar mit dem Kriterium „Überwachung des hinzunehmenden Schadens“.“

Hieraus ergibt sich die Pflicht einer Eigenüberwachung für die beiden Brunnen am Taufstein; LHKW-Gehalte der Taufsteinbrunnen sind mindestens 2 mal jährlich zu kontrollieren und dem Umweltschutzamt am Landratsamt Main-Tauber-Kreis zu melden. Sollten sich Verschärfungen der aktuellen LHKW-Belastungen einstellen, können weitere Sanierungs- oder Abwehrmaßnahmen erforderlich werden.

Nähere Informationen können aus den beigefügten Geotechnischen und Hydrogeologischen Bericht (GMP Geotechnik GmbH & Co.KG – Anlagen 6 und 7) entnommen werden.

3.6 Schallimmissionsgutachten

Im Hinblick auf Lärmimmissionen (Beeinträchtigungen des Plangebietes selbst) und Lärmemissionen (betriebsbedingte Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen) liegen derzeit noch keine genaueren Informationen vor. Um Auswirkungen beurteilen zu können, wird derzeit ein immissionsschutzrechtliches Fachgutachten erstellt, das im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden wird. Insbesondere gilt es die Auswirkungen planbedingter Mehrbelastungen der Buchener Straße und evtl. Auswirkungen des geplanten Parkhauses auf benachbarte Wohnnutzungen immissionsschutzrechtlich einzuordnen.

3.7 Verkehrliche Untersuchung

Durch die geplante bauliche Erweiterung des Klinikgeländes werden sich die bestehenden Verkehrsströme verändern und Neuverkehre erzeugt, die im nächsten Schritt auf die umliegenden Straßen verteilt werden. Dies betrifft die Knotenpunkte Buchener Straße / Uhlandstraße, Boxberger Straße / Uhlandstraße und Buchener Straße / Sandstraße. Aus diesem Grund wurde das Planungsbüro Richter-Richard, Aachen mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. In der Verkehrsuntersuchung (Anlage 9) wurden die Leistungsfähigkeit dieser drei Knoten mit den Ergebnissen der Verkehrserzeugung und Verkehrsverteilung ermittelt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass trotz einer Erweiterung des Klinikgeländes alle Knoten leistungsfähig sind und die Neuverkehre aufnehmen können.

3.8 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Krankenhaus und Heime Main-Tauber GmbH hat die Planbar Güthler GmbH, Ludwigsburg beauftragt für das Bebauungsplanverfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Entsprechende Begehungen und faunistische Untersuchungen sind zwischen April und August 2019 erfolgt (Anlage 8).

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erbrachte Nachweise für 40 Vogelarten. Davon wurden 20 als Brutvögel eingestuft, 13 weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Neben verschiedenen Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. der Einhaltung von Schonzeiten ist auch ein Ausgleich entfallender Brutplätze durch Vogelnisthilfen notwendig.

Im Rahmen von Detektorkartierungen wurden drei Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse geeignete Jagdhabitate sowie Quartiermöglichkeiten in Habitatbäumen und Gebäuden. Es sind Vermeidungsmaßnahmen wie die Einhaltung von Schonzeiten für die Entfernung von Gehölzen und den Abbruch von Gebäuden notwendig.

Im Rahmen der Begehungstermine zur Reptilienerfassung konnten im Untersuchungsgebiet über alle Begehungstermine insgesamt 34 Zauneidechsen beobachtet werden. Ein Teil des Geltungsbereichs ist somit als essenzieller Teillebensraum der lokalen Zauneidechsenpopulation anzusehen. Als Ausgleich für den durch das Vorhaben entfallenden Lebensraum muss – im Sinne einer CEF-Maßnahme – ein adäquater Ersatzlebensraum (ca. 9.000 m²) mit geeigneten Habitatstrukturen im räumlich-funktionalen Zusammenhang neu geschaffen werden. Um erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen (Störung, Verletzung oder Tötung) von Zauneidechsen ausschließen zu können, sind Vermeidungsmaßnahmen – u.a. eine Umsetzung bzw. Umsiedlung der Tiere aus dem Baufeld – erforderlich. Entsprechende Maßnahmen sind von ökologisch qualifiziertem Fachpersonal zu begleiten und zu dokumentieren.

Nachdem die Begehungen bereits im Jahr 2019 durchgeführt wurden, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde die Notwendigkeit weiterer Untersuchungen abgestimmt.

4. Planungskosten / Kostenübernahme
Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Interesse des Caritas-Krankenhauses Bad Mergentheim (CKBM). Die Planungskosten werden daher von den Betreibern des CKBM übernommen. Alle notwendigen Kosten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens einschließlich Umweltprüfung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, notwendiger Gutachten sollen durch CKBM übernommen werden.

Üblicherweise werden bei privaten Bauleitplanverfahren zusätzliche Verwaltungskosten für den Investor erhoben. Aufgrund des öffentlichen Interesses an dieser Einrichtung wird vorgeschlagen, einen zusätzlichen Verwaltungskostenbeitrag nicht zu erheben.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme soll mit CKBM vor Entwurfsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen werden.

5. Weiteres Verfahren
Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Der Bebauungsplanvorentwurf mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Anlagen zur Begründung soll öffentlich ausgelegt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:
Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine externen Planungskosten.

gez. Udo Glatthaar
Oberbürgermeister

Anlagen
Anlage 1 - Auszug Flächennutzungsplan
Anlage 2 - Abgrenzung Planbereich
Anlage 3 - Bebauungsplanvorentwurf
Anlage 4 - Textliche Festsetzungen
Anlage 5 - Begründung
Anlage 6 - Hydrogeologischer Bericht
Anlage 7 - Geotechnischer Bericht
Anlage 8 - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
Anlage 9 - Verkehrliche Untersuchung