

Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

Begründung

zum Bebauungsplan „Mettnau, 6. Änderung - Pflegeheim“

1. Allgemeines

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich reicht im Süden bis an die Strandbadstraße heran. Im Norden ist die Hausherrenstraße die Grenze des Plangebietes. Der Geltungsbereich umfasst das neue Pflegeheim auf der Mettnau, den bestehenden Spielplatz an der Strandbadstraße, die Fläche dazwischen und die Flächen direkt an der Strandbadstraße.

Den genauen räumlichen Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7568 qm.

1.2. Anlass und Ziel der Planung

Der Spitalfonds Radolfzell beabsichtigt auf der Mettnau ein neues Pflegeheim zu bauen. Der Entscheidung vorausgegangen war eine intensive Prüfung, ob der bestehende Innenstadtstandort Poststraße 15/Seestraße 46 (Denkmalschutz) baulich so ertüchtigt werden kann, dass er künftig den Anforderungen an die Landesheimbauverordnung entspricht. Die Landesheimbauverordnung gibt vor, dass es ab 1.9.2019 nur noch Einzelzimmer in vollstationären Pflegeheimen geben darf. Im Maximalfall hätten anstatt der bisher 102 Plätze nur noch 78 Plätze vollstationäre Pflege angeboten werden können. Das hätte Personalabbau bedeutet. In dieser Größenordnung ist zudem kein wirtschaftlicher Betrieb mehr am Standort Innenstadt möglich.

Die rechtliche Sicherung des bestehenden Spielplatzes an der Strandbadstraße sowie die Nachverdichtung mit einem Wohngebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pflegeheim ist ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes.

1.3. Aktuelle Planungsrechtliche Situation

Die neu zu überplanenden Flächen sind mit Bebauungsplänen belegt. Im Bereich des neuen Pflegeheimes bis zum Spielplatz ist eine Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus festgesetzt. Im Bereich des Spielplatzes und dem neuen Bauplatz ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1.4. Bestand

Die Fläche „neues Pflegeheim“ war mit dem Schwesternwohnheim fürs Krankenhaus bebaut. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. Der Spielplatz ist im Bestand vorhanden.

2. Erschließung des Gebietes

Die Strandbadstraße dient in allen Bereichen der Erschließung des Gebietes.

3. Textliche Festsetzungen

3.1. Art der Nutzung

Es werden zwei Wohngebiete festgesetzt.

WA1

Das festgesetzte Gebiet dient der Nachverdichtung in diesem Bereich. Es soll ein neues Wohngebäude entstehen, das sich mit den Festsetzungen am umliegenden Bestand orientiert.

WA2

Der gültige Bebauungsplan setzt für die angrenzenden Flächen Wohnbaugebiet mit Baufronten fest. Die Flächen gehören der Stadt Radolfzell, werden allerdings als Hausgarten von den anliegenden Angrenzern genutzt. Ein Hausgarten ist Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grund wird ein Wohngebiet festgesetzt. Damit hier keine Bebauung entstehen kann gibt es eine Kopplung mit §9 Abs. 1 Nr. 10 Baugesetzbuch. Hier können Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind festgesetzt werden. Die Intention ist, den Erhalt der Hausgärten aus ökologischen und optischen Gesichtspunkten.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das WA 1 an den Festsetzungen der umliegenden Gebäude. Es soll ein homogenes Bild entstehen können. Die GRZ wurde etwas höher angesetzt. Ziel ist eine Nachverdichtung auf einem kleinen Grundstück.

Das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche Pflegeheim resultiert aus den vorhandenen Hochbauplanungen. Das Grundstück war durch ein größeres Gebäude bereits vorbelastet. Das Krankenhaus, welches sich direkt anschließt prägt das Grundstück zusätzlich. Somit ist die hohe Ausnutzung des Grundstückes städtebaulich vertretbar.

3.3. Gemeinbedarfsfläche/ Spielplatz

Die Fläche für den Neubau des Pflegeheimes wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Konkretisierung Pflegeheim festgesetzt. Das neue Pflegeheim dient der Allgemeinheit und ist eine Baumaßnahme die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich ist.

Der Spielplatz wird konkret als solcher festgesetzt. Aktuell ist die Fläche planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche deklariert. Um Klarheit, vor allem für die unmittelbare Nachbarschaft zu schaffen, dass der Spielplatz als solcher auch in Zukunft betrieben werden soll, wird die Festsetzung geändert.

3.4. Geh- Fahr- und Leitungsrechte

GF1

Die Straße zwischen neuem Pflegeheim und dem Krankenhaus ist für den normalen Verkehr nicht nutzbar. Dies soll auch weiterhin gelten. Genutzt wird die Fläche aber fußläufig und von Fahrradfahrenden als schnelle Verbindung zur Mettnau hin oder von der Mettnau in die Stadt. Des Weiteren befahren auf Grund der Nähe zum Krankenhaus Rettungsfahrzeuge die Straße. Für alle aufgeführten Fälle gilt das festgesetzte Geh- und Fahrrecht.

LR2

Es liegen mehrere Leitungen von Versorgungsträgern in der Straße. Mit dem festgesetzten Leitungsrecht werden diese Leitungen gesichert und ermöglicht, auch neue Leitungen zu verlegen.

3.5. Umweltschützende Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Dies befreit nicht von der materiellen Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bleibt auch im beschleunigten Verfahren bestehen. Lediglich die Ausgleichsverpflichtung entfällt.

Es werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt festgesetzt.

- Zeitlich angepasster Baustellenbetrieb um vor allem die Vögel und Fledermäuse nicht in der Brutzeit zu beeinträchtigen
- Es werden alle Bäume im Bestand zum Erhalt festgesetzt um das Wohngebiet auch weiterhin zu durchgrünen und Tieren einen Lebensraum zu bieten
- Um eine Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf zu vereinfachen sollen offenporige Beläge verwendet werden
- Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer mit den vorgenannten Materialien zu verzichten
- Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere durch Verwendung insekten-schonender Beleuchtung
- Um für Kleintiere keine Barrieren zu schaffen müssen Einzäunungen mindesten 10 cm Bodenfreiheit gewährleisten
- Es wird eine Dachbegrünung für Dächer < 15 ° festgesetzt. Eine Dachbegrünung hat positive Effekte auf den Abfluss des Niederschlagswassers. Des Weiteren wird das Mikroklima am Standort verbessert. Sie dient unter anderem auch als Nahrungshabitat für Vögel.
- Die Festsetzung zur Minimierung von Vogelschlag dient dazu, Situationen zu vermeiden, dass Vögel durch Glasscheiben zu Tode kommen.

4.0 Städtebauliche Daten

	Fläche in qm	Prozentanteil
Gemeinbedarf	3946	52
WA1	442	6
WA2	650	9
Spielplatz	1690	22
Verkehrsflächen	336	4
Gehweg	62	1
öffentliche Parkplätze	150	2
öffentliche Grünfläche	292	4
Plangebiet	7568	100

Radolfzell, den XX.XX.XXXX

Thomas K. W. Nöken
Dezernatsleiter Dez. III