

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.: 2021/3333
DEZERNAT III – UMWELT, PLANEN, BAUEN		Datum: 27.07.2021
		Vorlagenersteller: Duffner, Michael
Bebauungsplan "Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung - Grundstück beim Krankenhaus"- Aufstellungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Öffentlich	22.09.2021	Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik
		Zuständigkeit
		Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan "Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung - Grundstück beim Krankenhaus" wird aufgestellt.

Zielsetzung:

1. Strategisches Ziel:

step2030 relevant:

- Ja Bezug zu Schlüsselprojekt Nr.: 14 „Zusammenleben in Radolfzell“
- Nein Sonstiges strategisches Ziel:

2. Operatives Ziel: Wohnbebauung ermöglichen für die Finanzierung des Neubau Pflegeheim auf der Mettnau

3. Klimaschutz

- klimaschutzförderlich
- klimaschutzneutral
- nicht klimaschutzförderlich

Wenn nicht klimaschutzförderlich:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

- ja*
- nein*

*Erläuterungen siehe unter Alternativen

Wesentlicher Inhalt:

Der Stiftungsrat hat beschlossen, zur Finanzierung des Neubau Pflegeheim auf der Mettnau, Teile des Grundstücks 637 zu verkaufen. Es soll Wohnraum entstehen. Eine Sozialbindung soll es nicht geben.

Gültiges Baurecht

Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus festgesetzt. Des Weiteren ist eine maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Planung

Um Wohnen zu ermöglichen muss der Bebauungsplan geändert werden. Die Festsetzungen sollen sich an den umgebenden Wohngebieten orientieren. Bei den Vollgeschossen sollen 3 statt 2 ermöglicht werden. Über die definierte Gebäudehöhe ist ein zurückversetztes Staffelgeschoss als viertes Geschoss möglich. Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand und schlägt eine Brücke zwischen dem Krankenhaus und dem Gesundheitsamt. Die Erschliessung soll aus südlicher Richtung von der Scheffelstraße erfolgen.

Nach der frühzeitige Beteiligung soll für das Grundstück ein Investor gesucht werden. Auf Grundlage der Investorenplanung wird der Bebauungsplan (z.B. Baufenster) auf das konkrete Vorhaben angepasst.

Bestand

Das Plangebiet ist mit ca. 60 Bäumen bewachsen. Der Baumbestand unterscheidet sich in Art, Größe und Vitalität sehr stark. Das Gebiet weist eine Geländeerhöhung von ca. 2 m Richtung Norden auf. Im Nordosten steht ein kleines Gebäude.

Umgebung

Das Plangebiet ist umgeben von größeren Gebäudeeinheiten. Zum einen das Krankenhaus mit zugehörigem Garten, das Betriebsgebäude der Firma Reiss und dem Gesundheitsamt direkt an der Scheffelstraße. Des Weiteren ist das Gebiet geprägt von Einzelhäusern in unterschiedlich großer Ausprägung.

Alternativen:

Keine Bebauungsplanänderung zu Wohnzwecken. Bebauungsplan setzt weiterhin Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus fest. Fläche kann nicht für Wohnen verkauft werden. Finanzierung für Pflegeheim ändert sich.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Ausgaben sind noch keine Aussagen möglich. Einnahmen können durch den Verkauf des Grundstückes für den Spitalfonds erzielt werden.

Weiteres Vorgehen:

Nach positivem Beschluss wird die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Anschliessend wird ein Investor für das Grundstück gesucht.

Bisherige Entwicklung / Beschlusslage:

Zum Bauleitplanverfahren gibt es noch keine Beschlusslage.

Anlagen:

- Geltungsbereich mit Luftbild
- Planzeichnung