

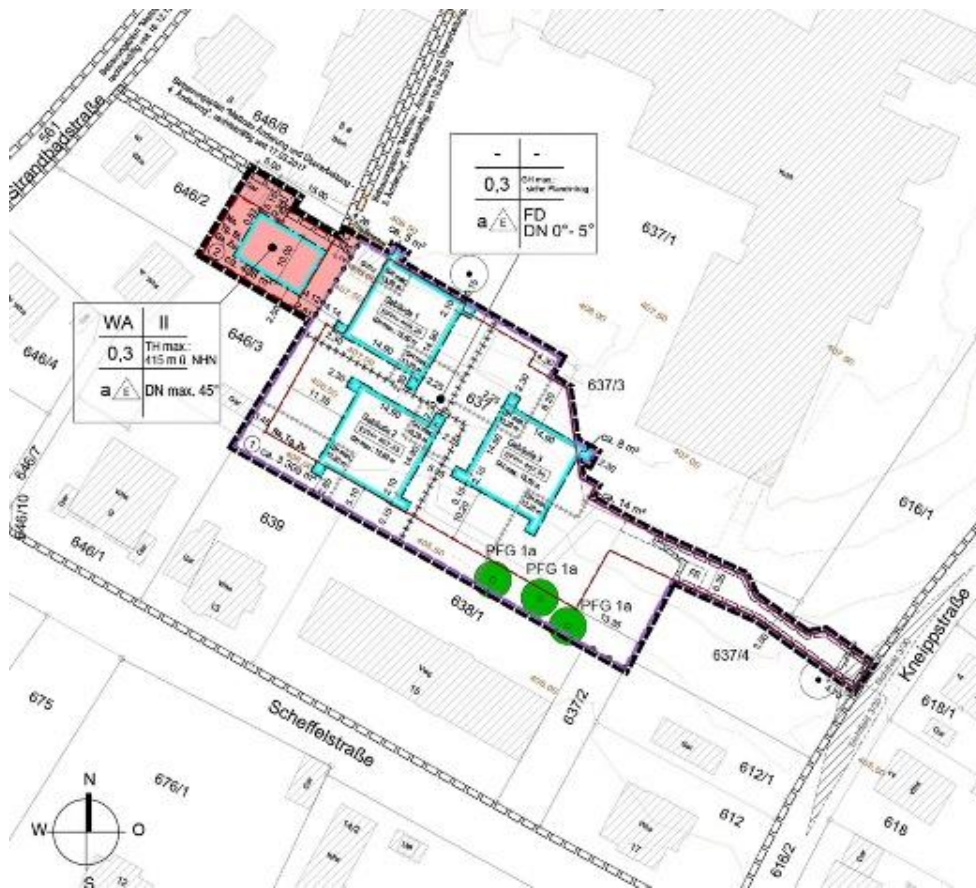
Bereitstellungstag: 06.12.2024

Amtliche Bekanntmachung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung - Grundstück beim Krankenhaus"

Erneuter Entwurfsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik der Großen Kreisstadt Radolfzell hat am 04.12.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung - Grundstück beim Krankenhaus" gebilligt. Die Grenzen des Plangebietes sind im abgebildeten Lageplan dargestellt.

Zum Entwurf wird die Öffentlichkeit erneut beteiligt (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Planzeichnung: Künstler Architektur und Stadtplanung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Planungsgrundlage für die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers mit drei Wohngebäuden im Süden der Fläche des ehemaligen Krankenhauses geschaffen. Mit der vorliegenden Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum sowie dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, infolge der Nachverdichtung im Innenbereich zugunsten der Nutzung innerstädtischer Brachflächen, Rechnung getragen. Darüber hinaus trägt die geplante

Bebauung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei und entlastet damit den angespannten Wohnungsmarkt.

Zudem wird auf Antrag aus der Bürgerschaft ein Teil des Flurstücks 646/2 westlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich miteinbezogen. Auf diesem Grundstück wird ein Baufenster zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes festgesetzt. Dies dient der Nachverdichtung auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes und leistet somit ebenfalls einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum.

Zum vorherigen Planstand wurde folgendes geändert:

- Alle Gebäude, inklusive Tiefgarage (TG), ca. 60 cm nach Norden geschoben
- Gebäude West ca. 45 cm nach Osten geschoben und um ca. 1 Grad parallel zur Grenze Nord gedreht
- Gebäude Ost ca. 25 cm nach Osten geschoben
- Alle Gebäude 17 m statt 16,99 m breit/lang
- TG-Umrisslinie angepasst: Westseite - Absatz ca. 2,10 m nach Norden verschoben, Ostseite - ca. 1,05 m nach Osten verschoben
- TG-Zufahrt verlängert
- Standplatz für Umzugswagen, Warteplatz für PKW, Müllbereitstellungsplatz ergänzt → dadurch Geltungsbereich und Grundstücksgröße angepasst
- Geländemodellierung präzisiert
- Friedhofsmauer eingezeichnet
- Mulden an Grenzen West und Süd entfernt

Abstandsflächen

- Regelfall Gebäude: Faktor 0,4 x Höhe (h) statt Faktor 0,36 x h
- Bauteile bis 2,50 m Breite: einmalig je Gebäudeseite Faktor 0,3 x h statt generell Faktor 0,23 x h
- Einmalige Unterschreitung zwischen Gebäude 1 und Gebäude 2 für Bauteile bis 2,50 m Breite statt genereller Zulässigkeit der Unterschreitung von Abstandsflächen für Bauteile bis 2,50 m

Grundstück Nr. 2 (Angebotsplanung):

- Vergrößerung und Verschiebung der überbaubaren Fläche (Baufenster)
- Anpassung der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Tiefgaragen zulässig
- Entfall Beschränkung der Dachformen
- Entfall Mindestdachneigung

Von Freitag, 13.12.2024 bis einschließlich Freitag, 31.01.2025 liegen folgende Unterlagen öffentlich aus:

- Planzeichnung
- Textteil
- Begründung
- Umweltinformation
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Dr. Fiedler
- Vorhabenpläne
- Tabelle Stellungnahmen

Zusätzlich wird am 13.12.2024 um 14.00 Uhr ein Infotermin angeboten. Bei dem Termin wird der Vorhabenträger die Planung vorstellen. Der Termin findet im Pflegeheim auf der Mettnau, Hausherrnstraße 5 statt. Vom Haupteingang aus gehen Sie bitte rechts, dort sehen Sie den Präsentationsraum.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen zur Einsichtnahme vor (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB):

In der Anlage Umweltinformation werden die betroffenen Umweltbelange durch die Planung beschrieben. Im ersten Teil werden die Fläche, der Boden und das Wasser betrachtet. Im Zweiten Teil werden die Auswirkungen auf Klima, Luft und die menschliche Gesundheit beschrieben. Im dritten Teil werden das Landschaftsbild, Erholung und Kultur- und Sachgüter betrachtet. Der vierte Teil beschäftigt sich mit Tieren, Pflanzen und der biologischen Vielfalt. In diesem Kapitel wird auch auf die Artenschutzrechtliche Untersuchung von Dr. Fiedler eingegangen die ebenfalls im Aushang zu finden ist.

Das nächste Kapitel beschäftigt sich eingehend mit den konkreten Umweltauswirkungen nezüglich Artenschutz, Lebensräume im Sinne des Umweltschadengesetzes, dem Immissionsschutz, Sonstigen Umweltauswirkungen sowie der Anfälligkeit des Vorhabens für Risiken von schweren Unfällen und Katastrophen.

Im letzten Kapitel werden Maßnahmen aufgeführt um die Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu minimieren.

Sie können die Planunterlagen im Internet unter www.radolfzell.de/mirabellenwiese einsehen.

Ausserdem gibt es einen Aushang im Gebäude Marktplatz 3 in der Ebene 5 (Stadtplanung) der während der Öffnung einsehbar ist. Das Gebäude ist von Montag bis Freitag 8.00 – 12.00 Uhr und Montag bis Donnerstag 14.00 – 16.00 Uhr geöffnet.

Wir möchten Sie bitten, uns Ihre Stellungnahme möglichst in digitaler Form per Mail zukommen zu lassen. Sie erleichtern uns damit sehr wesentlich die Auswertung der Stellungnahmen. Ihre Stellungnahmen zur Planung können Sie aber auch mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift bis zum 31.01.2025 abgeben.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Radolfzell deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB). Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) ist bei einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB)

Wenn Sie Fragen haben stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Ansprechpartner ist Michael Duffner, Marktplatz 3, 78315 Radolfzell, Telefon 0 77 32 / 81-321, E-Mail michael.duffner@radolfzell.de

Radolfzell, den 12.12.2024
gez. Simon Gröger, Oberbürgermeister