

Technischer Ausschuss
öffentlich am 19.11.2008

**Bebauungsplanänderung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karmeliterhof"**
1. Einleitungsentscheidung
2. Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsentscheidung

Dem Antrag von Frau Christiane Herrmann (vertreten durch FF Wohn- und Gewerbebau GmbH) und der Dr. Schnekenburger StBG mbH vom 05.11.2008 auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das in Ziff. 2 genannte Gebiet wird das Verfahren zur Bebauungsplanänderung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karmeliterhof" gemäß § 12 BauGB eingeleitet.

2. Aufstellungsbeschluss

- 2.1 Der Bebauungsplan "Bebauungsplanänderung Weststadt Huberesch II - Karmeliterhof", Nr. 311, rechtsverbindlich seit 08.01.1994 wird geändert.
- 2.2 Für das Gebiet "Karmeliterhof" in Ravensburg ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Lageplan vom 04.11.2008 aufzustellen.
- 2.3 Der Beschluss über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
- 2.4 Über die allgemeinen Ziele und Zwecke ist gemäß § 3 (1) BauGB öffentlich zu unterrichten.

1. Vorgang

Die Steuerberatungsgesellschaft Dr. Schnekenburger benötigt Erweiterungsmöglichkeiten, da durch beengte Räumlichkeiten und ein erweitertes Aufgabengebiet ein adäquater Arbeitsablauf nicht mehr erfolgen kann. Auf dem östlich angrenzenden großzügigen Wiesengrundstück an der Schmalegger Str. befindet sich ein einzeln stehendes Gebäude als der letzte Teil des ehemaligen Gutshofes (Karmeliterhof), welches von schützenden Hecken umgeben ist. Eine Überprüfung des Regierungspräsidiums Tübingen - Referat Denkmalpflege ergab, dass das Gebäude kein schützenswertes Kulturdenkmal ist. Durch eine umfeldverträgliche Erweiterung auf dem angrenzenden Grundstück können Arbeitsplätze am Standort in der Weststadt erhalten bzw. ausgebaut werden.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf wurde gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin, der Dr. Schnekenburger StBG mbH und dem Stadtplanungsamt entwickelt und ermöglicht eine behutsame Nachverdichtung auf dem Grundstück unter Erhalt der freiraumprägenden Gehölzstrukturen als öffentliche Parkanlage. Der Charakter einzeln stehender Gebäude mit großzügigen Freibereichen bleibt erhalten, im südlichen Grundstücksbereich wird der bestehende Winkelbautyp der Franz-Joachim-Beich-Str. fortgesetzt. Die Verkehrserschließung der intensiveren Gebäudenutzungen erfolgt von der Schmalegger Str. und führt zu keiner Belastung der südlich gelegenen Wohngebiete.

Die Grundstücksnutzung mit Wohn- und Bürogebäuden entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans, eine Änderung ist nicht erforderlich.

2. Planungsziele

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsziele zu Grunde:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, in dem Anlagen für Verwaltungen an der Schmalegger Str. allgemein zulässig sind
- Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen
- Sicherung der prägenden Freiraumstrukturen
- Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücken
- Gewährleistung einer geordneten Situierung der privaten Parkierung

3. Anlagen

- Anlage 1: Antragsschreiben von Frau Christiane Herrmann (vertreten durch FF Wohn- und Gewerbebau GmbH) und Dr. Schnekenburger StBG mbH vom 05.11.2008
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 04.11.2008, DIN A3, unmaßstäblich
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 04.11.2008, M 1:500 für die Fraktionen
- Anlage 4: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 04.11.2008
- Anlage 5: Orthobild
- Anlage 6: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 7: Flächennutzungsplanauszug