

Ausschuss für Umwelt und Technik
öffentlich am 19.09.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karmeliterhof 1"

- 1. Einleitungsentscheidung**
- 2. Beschluss zur Bebauungsplanänderung**
- 3. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsentscheidung
Dem Antrag der EWU GmbH & Co. KG vom 10.09.2012 auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird stattgegeben. Für das in Ziffer 4 genannte Gebiet wird das Verfahren zur Bebauungsplanänderung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Karmeliterhof 1" gem. §12 BauGB eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan "Karmeliterhof", Nr. 365, rechtsverbindlich seit 18.07.2009 wird in einem Teilbereich geändert.
3. Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
 - 3.1 Für das Gebiet "Karmeliterhof 1" in Ravensburg ist ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan entsprechend dem Lageplan vom 11.09.2012 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.
 - 3.2 Gleichzeitig wird dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karmeliterhof 1" entsprechend dem Lageplan vom 11.09.2012 einschließlich der Textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom zugestimmt.
 - 3.3 Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karmeliterhof 1" einschließlich Begründung vom 11.09.2012 und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Die EWU GmbH & Co. KG hat auf dem Grundstück Karmeliterhof 1 ein Verwaltungsgebäude in Nachbarschaft und Ergänzung des bereits vorhandenen Bürogebäudes Karmeliterhof 3 errichtet. Planungsrechtliche Grundlage des Neubaus war der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Karmeliterhof", rechtsverbindlich seit 18.07.2009.

Um das vorhandene Bürogebäude mit dem Neubau funktional zu verbinden, waren bereits zum Zeitpunkt der Rohbauarbeiten geringfügige Höhenangleichungen erforderlich. In der weiteren Bauplanung rückte die Ausführung eines Energiekonzeptes mit Bauteilaktivierung und Solarenergienutzung auf dem Dach in den Vordergrund. Die Prüfung des Energieeintrages für verschiedene Dachformen kam zum Ergebnis, dass mit einem Flachdach ein höherer Solarertrag erzielt werden kann als mit einer Dachform, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt ist. Voraussetzung einer solchen Bauausführung ist allerdings die Anpassung des geltenden Planungsrechts. Ein entsprechender Antrag liegt vor. Da die unmittelbare Umgebung nicht durch eine vorherrschende Dachform geprägt ist, erscheint die Zulassung eines Flachdaches noch städtebaulich vertretbar.

Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karmeliterhof 1" ist der im Antragschreiben genannte Antragsteller alleiniger Vorhabenträger. Die Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf den vorliegenden Geltungsbereich. Die übrigen Festsetzungen und Vorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karmeliterhof" vom 18.07.2009 auf den anderen Flurstücken bleiben unberührt.

2. Planungsziele

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsziele zu Grunde:

- Festsetzung von überbaubaren Flächen entsprechend dem Bestand
- Festsetzung eines Flachdaches
- Sicherung prägender Grünstrukturen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Lageplan – Plan für Aufstellungsbeschluss – vom 11.09.2012 dargestellt.

- Anlage 1: Antragschreiben der EWU GmbH & Co. KG vom 10.09.2012
- Anlage 2: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, DIN A3 vom 11.09.2012
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen und Begründung vom 11.09.2012
- Anlage 4: Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 11.09.2012 im Originalmaßstab 1:500 (für die Fraktionen)
- Anlage 5: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 6: Plan für Aufstellungsbeschluss vom 11.09.2012
- Anlage 7: Orthobild
- Anlage 8: Bebauungsplanübersicht
- Anlage 9: Flächennutzungsplanauszug