Stadt Ulm
Beschlussvorlage

ulm

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.03.2012		
Geschäftszeichen	SUB III-Ri		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.04.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 134/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Judenhof - Karpfengasse"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
1	Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
1	Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
1	Entwurf Begründung	(Anlage 4)
1	Antrag der Vorhabenträgerin	(Anlage 5)
1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektive) Architekturbüro Hochstrasser, Ulm	(Anlage 6.1 – 6.14)

Antrag:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karpfengasse - Judenhof" innerhalb des im Plan vom 15.03.2012 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.

2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,OB	Eingang OB/G
	Versand an GR
	Niederschrift §
	Anlage Nr.

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

   Vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Erweiterung des bestehenden Gebäudes Judenhof 8 und zur Neubebauung einer Teilfläche aus Flurstück Nr. 77 (Karpfengasse).

2. Rechtsgrundlagen

   a) § 12 Abs. 2, § 13 a, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl I S. 1509).

   a) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (BGl. S. 358 ber. S. 416)

3. Geltungsbereich

   Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flurstück Nr. 77/1 (Judenhof 8) sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flurstück Nr. 77 (Karpfengasse) der Gemarkung Ulm.

4. Änderung bestehender Bebauungspläne

   Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen der Geltungsbereiche geändert:

   - Bebauungsplan Nr. 110.1/60 genehmigt am 07.08.1962
   - Bebauungsplan Nr. 110.1/44 genehmigt am 11.01.1957

5. Darstellungen des Flächennutzungsplans

   Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben-bezogenen Bebauungsplans gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1 Ausgangslage, geplante Neugestaltung

   Vorhabenträger und Antragsteller zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB sind Herr Adrian Hochstrasser aus Ulm sowie die Firma Mayer-Doderer Vermögensverwaltung GmbH&Co KG, 72631 Aichtal. Die Vorhabenträger beabsichtigen einerseits die bestehende Bebauung zu erweitern, andererseits im nördlichen Bereich an der Karpfengasse einen Neubau zu errichten.

   Zur Neugestaltung des nordöstlichen Teilbereichs des Plangebiets (Teilfläche aus Flurstück Nr. 77) hat die Stadt Ulm im Herbst 2010 ein Gutachterverfahren unter Beteiligung von drei Architekturbüros durchgeführt. Dabei wurde gemeinsam mit Vertretern aller Gemeinderatsfraktionen die Arbeit des Architekturbüros Hochstrasser als Grundlage für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Im Zuge der anschließenden Projektentwicklung hat die Fa. Mayer-Doderer Vermögensverwaltung, Eigentümerin des Grundstücks Judenhof 8, Interesse an einem Umbau/einer Erweiterung ihres Gebäudes bekundet. Das Grundstück wurde daraufhin in die Planung einbezogen.

Das bestehende Gebäude Judenhof 8 erhält nun ein altstadtgerechtes, steileres Satteldach mit zwei ausgebauten Dachgeschossen. Der eingeschossige Flachdachanbau an der Karpfengasse, Andienungs- und Abstellfläche mit Rückseitencharakter, wird aufgestockt und erhält repräsentative Fassaden. Das darüber aufragende, traufständige Satteldach verzahnt sich mit dem Dach des bestehenden Gebäudes zu einem versetzten Doppelgiebel. Die Neubebauung an der Karpfengasse und auf der Teilfläche aus Flur Nr. 77 weist vier Vollgeschosse bis zur Traufe auf. Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudes Judenhof 8 sollen die gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben und in die Erweiterungsbereiche an der Karpfengasse ausgedehnt werden. In den Dachgeschossen ist Wohnnutzung vorgesehen. Im Neubau an der nordöstlichen Blockecke befindet sich im Erdgeschoss und in den Obergeschossen 1-3 Büronutzung. Im Dach ist ebenfalls eine Wohnung geplant.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die vorhandene Gastronomie und die gewerblichen Nutzungen wurden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erörtert und teilweise in der bestehenden Tiefgarage nachgewiesen. Weitere Stellplätze können angesichts der eingeschränkten Verhältnisse nicht sinnvoll hergestellt werden. Rechnerisch notwendige Stellplätze sind – soweit nach den Regelungen des § 37 der Landesbauordnung (LBO) auf deren Nachweis nicht verzichtet werden muss – daher abzulösen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 110.1/60 vom 07.08.1962 und Nr. 110.1/44 vom 11.01.1957. Das angestrebte Neubauprojekt geht hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse über die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne hinaus. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht der Stadt Ulm ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Kernziel der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neugestaltung und Aufwertung des Plangebiets mit einer der zentralen Innenstadtlage angemessenen Bebauung. Dabei sind die fast vollständige Überbauung der Grundstücksflächen sowie die Anhebung der zulässigen Gebäudehöhen vorgesehen.

6.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf der Grundlage des konkreten Vorhabens entwickelt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 877 m² auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung:	Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
	Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauGB sowie Wohnen ab dem 2. OG
- Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) max. 1,0
	Gebäudehöhen differenziert nach Gebäudeteilen mit einer max. zulässigen Höhe von 498,50 m ü. NN (Firsthöhe an der Karpfengasse)

- überbaubare Grundstücksfläche:	Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise:	geschlossene Bauweise
- Dachform:	Differenziert nach Gebäudeteilen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 55° - 60° sowie Flachdächer über kleineren Zwischenbauten

Ein Durchführungsvertrag wird erarbeitet und als Anlage zum Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beigefügt werden.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dabei wird die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eröffnete Möglichkeit genutzt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden/sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das von der Vorhabenträgerin beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Karpfengasse - Judenhof" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.03.2012 vorbereitet, der mit der beiliegenden Begründung vom 15.03.2012 öffentlich ausgelegt werden kann.