

| Planbereich  | Plan Nr.  |
|--------------|-----------|
| <b>110.1</b> | <b>90</b> |

Stadt Ulm    Stadtteil Mitte

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Karpfengasse - Judenhof

### **Begründung**

Entwurf

Ulm, 15.03.2012

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

## 1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt im Plangebiet "gemischte Baufläche (Bestand)" dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Herr Adrian Hochstrasser aus Ulm sowie die Firma Mayer-Doderer Vermögensverwaltung GmbH&Co KG, 72631 Aichtal, beabsichtigen, die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neu zu gestalten. Die bestehende Bebauung soll mit Ausnahme der Dachgeschosse erhalten bleiben und im nördlichen Bereich der Karpfengasse durch ein neues Wohn- und Bürogebäude ergänzt werden.

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 bestehenden 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.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

## 3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des erweiterten Geschäftsbereichs der Ulmer Innenstadt. Es umfasst mit Ausnahme des Hauses Judenhof 7 den Baublock zwischen Judenhof und Karpfengasse.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der nordöstlichen Teilfläche (Teilfläche der Flur Nr. 77) bereits vollständig überbaut und versiegelt. Die bestehende Bebauung im Bereich des Gebäudes Judenhof 8 weist drei Vollgeschosse bis zur Traufe sowie ein ausgebautes Satteldach auf. An der Gebäuderückseite entlang der Karpfengasse besteht ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach. Das Gebäude wird im Erdgeschoss durch einen Gastronomiebetrieb, in den Obergeschossen durch ein Fitnessstudio sowie für Büros und Wohnungen genutzt. Die Gebäudeerschließung erfolgt sowohl vom Judenhof als auch von der Karpfengasse aus. Auf der unbebauten Fläche im Norden des Geltungsbereichs (Teilfläche der Flur Nr. 77) befinden sich Stellplätze.

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Gebäude Judenhof 7 hat drei Vollgeschosse bis zur Traufe und ein viertes Geschoss im Dachraum. Die benachbarten Gebäude an Judenhof und Karpfengasse weisen drei bis vier Vollgeschosse und steile Satteldächer auf. Unmittelbar westlich grenzt die Platzfläche des Judenhofs an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 77/1 (Judenhof 8) sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 77 (Karpfengasse) der Gemarkung Ulm. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 877 m<sup>2</sup> auf.

Grundstückseigentümerin des Flurstücks Nr. 77 ist die Firma Mayer-Doderer Vermögensverwaltung GmbH&Co KG. Der nördliche Bereich der Karpfengasse ist derzeit im Besitz der Stadt Ulm und wird an das Architekturbüro Hochstrasser veräußert.

## 4. Geplante Neugestaltung des Plangebiets

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 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 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 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. Da derzeit noch nicht alle Flächen endgültig vermarktet sind, wird die zulässige Art der baulichen Nutzungen um die an diesem Ort städtebaulich verträglichen Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO erweitert.

Die Satteldächer orientieren sich traufständig zur Karpfengasse und zum Judenhof. Die Dachneigung differiert in den unterschiedlichen Gebäudeteilen zwischen 55 und 60 Grad.

Die Firsthöhe der geplanten Satteldächer beträgt im südlichen Teilbereich ca. 497,35 m ü.NN (westlicher Baukörper) bzw. 497,88 m ü.NN (östlicher Baukörper). Die relative Höhe beträgt damit ca. 19,20 bzw. 19,75 m über dem Niveau des Judenhofs. Die Firsthöhe des mittleren Gebäudes an der Karpfengasse liegt bei ca. 498,13 m ü.NN, was einer relativen Höhe von ca. 20,0 m über dem Niveau des Judenhofs entspricht. Für den Neubau im nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Firsthöhe von 497,40 m ü.NN vorgesehen. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 19,50 m über dem Niveau der nördlichen Karpfengasse.

Mit dem Umbau bzw. mit der Neubebauung soll die städtebaulich unbefriedigende Situation in diesem Bereich der Altstadt behoben und unter Beachtung des historischen Kontexts eine dem innerstädtischen Standort angemessene Nachverdichtung erreicht werden. Ziel der Maßnahmen ist die Aufwertung und Revitalisierung dieses innerstädtischen Bereichs.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird Kerngebiet (MK) gemäß § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets und fügt sich in die Struktur der umgebenden Bebauung ein.

Die zulässige Art der baulichen Nutzungen wird wie folgt konkretisiert:

- Geschäfts-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen
- Einzelhandelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss

Darüber hinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Zur Gewährleistung einer flexibleren Nutzungsbelegung wird gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO festgesetzt, dass sonstige Wohnungen bereits oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig sind. Die darunter liegenden Geschosse sind kerngebietstypischen, gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss beitragen.

Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten werden im Geltungsbereich ausgeschlossen. Bei Vergnügungsstätten besteht grundsätzlich die Gefahr, dass sie zu erheblichen Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen führen. Der Ausschluss erfolgt auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO. Für diese Nutzungen bestehen in der Innenstadt besser geeignete Standorte mit geringeren Störungen für die Umgebung. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit dieser Einschränkung gewahrt.

Weiterhin sind die Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO und Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für die Zulässigkeit von Wohnungen besteht bereits eine Regelung, Tankstellen sind mit der vorgesehenen, innerstädtischen Kerngebietsnutzung nicht vereinbar.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandelsnutzungen, Restaurants, Büros und sonstigen Dienstleistungen mit zentralem Standortbedarf. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl sowie die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend dem gutachterlich prämierten Entwurf sowie der bestehenden Überbauung des Grundstücks auf die Obergrenze von 1,0 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Flachdachbereiche über die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK), für Satteldächer über die maximal zulässige Firsthöhe (OK First) als absolute Höhe ü. NN im neuen System definiert. Die zulässige Gebäudeoberkante der Dachfirste (OK First) im südlichen Teilbereich wird auf eine Höhe von max. 497,50 m ü. NN bzw. 498,50 m ü. NN festgesetzt. Die Firsthöhe des mittleren Gebäudes an der Karpfengasse sowie des nördlichen Neubaus wird auf 498,50 m ü. NN festgesetzt. Die Differenz von ca. 0,6 m – 1,0 m zwischen der Objektplanung und den Planfestsetzungen wird zur Sicherung für mögliche Anpassungen im Rahmen der Ausführungsplanung vorgesehen. Die festgesetzten Begrenzungen orientieren sich am vorhandenen Spektrum der Gebäudehöhen in der näheren Umgebung.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Bauweise wird entsprechend der bestehenden Bebauung als geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf diese Weise wird die im Quartier vorherrschende Grenzbebauung (Blockrandbebauung) festgeschrieben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung für die zu erweiternden bzw. das neu zu errichtende Gebäude; es ermöglicht eine komplette Überbauung des Baugrundstücks.

## 5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits bestehenden Verkehrsflächen der Schuhhausgasse, der Karpfengasse und des Judenhofs.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für die bereits 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.

In Anbetracht der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der räumlichen Nähe zu öffentlichen Parkeinrichtungen ist dies vertretbar: Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Neue Straße und Frauenstraße); diese gewährleisten eine hohe Erschließungsqualität; für die Kunden der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen stehen mit dem Parkhaus am Rathaus ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

## 5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkerns von Ulm. Das Plangebiet umfasst einen bereits im Bestand fast vollständig überbauten Baublock; sinnvolle grünordnerische Festsetzungen für eine substantielle Aufwertung des Quartiers sind unter diesen Voraussetzungen nicht möglich. Mit dem Stadtgarten in der Karpfengasse befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet eine öffentliche Grünanlage.

## 5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 877 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung der Grundstücke sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB ist ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass im Plangebiet keine über den Bestand hinaus gehenden, wesentlichen Eingriffe in die Schutzgüter zu erwarten sind.

## 5.7 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend zur Versorgung des Plangebiets dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

## 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung und Werbeanlagen definiert. Detaillierte Regelungen zu Material und Farbe der Fassaden und der Dächer werden im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

## 6.0 Flächen- und Kostenangaben

### 6.1 Flächenbilanz

|                              |                        |           |
|------------------------------|------------------------|-----------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 877 m <sup>2</sup> | (100,0 %) |
| davon: Kerngebiet (MK)       | ca. 677 m <sup>2</sup> | ( 77,2 %) |
| öffentliche Verkehrsflächen  | ca. 200 m <sup>2</sup> | ( 22,8 %) |

### 6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplans vollständig getragen