



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	21.06.2012		
Geschäftszeichen	SUB II-Ri		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.07.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 18.07.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 283/12

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Karpfengasse - Judenhof"
- Behandlung der Stellungnahmen sowie Satzungsbeschluss -

Anlagen:	1	Übersichtsplan	(Anlage 1)
	1	Bebauungsplan	(Anlage 2)
	1	textliche Festsetzungen	(Anlage 3)
	1	Begründung	(Anlage 4)
	5	Mehrfertigungen der vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 5.1 - 5.4)
	1	Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), Hochstrasser Architekten	(Anlage 6.1 - 6.15)
	1	Durchführungsvertrag	(Anlage 7)

Antrag:

1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Karpfengasse - Judenhof" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan zuzustimmen.
3. Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften "Karpfengasse - Judenhof" in der Fassung vom 20.06.2012 als Satzungen zu erlassen sowie die Begründung vom 20.06.2012 hierzu festzulegen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,LI,OB,VGV	Gemeinderats:
_____	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) § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 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. 110/60 in Kraft getreten am 07.08.1962
- Bebauungsplan Nr. 110/44 in Kraft getreten am 11.01.1957

5. Verfahrensübersicht

- a) Aufstellungsbeschluss im FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 17.04.2012 (siehe Niederschrift § 105)
- b) öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Ulm und des Alb-Donau-Kreises Nr.17 vom 26.04.2012
- c) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der Satzung der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung bei der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 04.05.2012 bis einschließlich 08.06.2012.

6. Sachverhalt

6.1 Vorhabenträger und Antragsteller zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Carpa Gbr, bestehend aus Herrn Adrian Hochstrasser aus Ulm sowie der 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.

6.2 Im Zuge der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen und behandelt:

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Stellungnahme der Verwaltung:
<u>Einwender Nr. 1, Schreiben vom 28.05.2012 (Anlage 5.1)</u>	
Die Eigentümerin des Gebäudes Judenhof 7	

<p>erhebt Widerspruch gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da</p> <ul style="list-style-type: none">- der Innenhof des Gebäudes Judenhof 7 den Charakter eines "gefangenen Raumes" hätte,- im Nachbarbereich die Häuser im Vergleich zu bisher höher werden könnten und das Gebäude Judenhof 7 dadurch „erdrückt“ werden würde.	<p>Das zur Neubebauung anstehende Teilstück aus Flur 77 (Rückseite Judenhof 7), das aktuell als Parkplatz genutzt wird, war bis zur Kriegszerstörung bebaut. Der Hofraum des Hauses Judenhof 7 war bis dahin 4-seitig umbaut und faktisch nur durch das Gebäude zugänglich. Die heutige Situation stellt also ein kriegsbedingtes Provisorium dar; die Wiederbebauung der Fläche ist ein Beitrag zur Stadtreparatur in diesem Bereich. Im Unterschied zur ursprünglichen Grenzbebauung reagiert der Neubau auf die beengte Hofsituation, indem komplementär zum bestehenden Hofraum Judenhof 7 eine Fläche gleicher Größe unbebaut bleibt. Die Hauptfassaden des Gebäudes Judenhof 7 sind nach Norden und Westen ausgerichtet; infolge dieser Gebäudekonstellation und infolge des vergrößerten Hofraums hat der Neubau keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Belichtungs- und Belüftungsqualität der Nutzungseinheiten Judenhof 7. Eine direkte Zugänglichkeit zur Hoffläche Judenhof 7 über das neue Nachbargrundstück wäre unangemessen; es widerspräche einerseits der städtebaulichen Zielsetzung einer geschlossenen Bauweise und würde andererseits die innere Organisation des Neubaus angesichts der geringen Grundfläche stark behindern. Das Baufeld für den Neubau geht nicht über den planungsrechtlichen Rahmen hinaus, der auch durch das Gebäude Judenhof 7 in Anspruch genommen wird (geschlossene Bauweise, Grenzbebauung, Hofbildung).</p> <p>Im Zuge der Neugestaltung der Dachlandschaft wird die bestehende Bebauung Judenhof 8 um ca. 3,0 m erhöht. Dies entspricht einer Firsthöhe von ca. 20,0 m über dem Niveau des Judenhofs. Die Firsthöhe des Neubaus an der Karpfengasse liegt etwa einen Meter darüber. Die umliegenden Gebäude insbesondere auf der westlichen und südlichen Seite des Judenhofs, weisen vergleichbare Gebäudehöhen auf. Die geplanten Veränderungen bewegen sich also im Rahmen der quartiersüblichen Gebäudehöhen. Die moderate Anhebung der Firsthöhen resultiert aus der städtebaulichen Absicht, die Dächer in einer der Ulmer Altstadt angemesseneren Neigung (55-60°) auszubilden. Für die Eigentümer des Gebäudes Judenhof 7 besteht im Falle baulicher Veränderungen ebenfalls die Option einer Anpassung an das</p>
--	---

	<p>Höhenprofil des städtebaulichen Kontexts. Mit der Erweiterung bzw. teilweisen Neubebauung des Grundstückes wird dem Leitgedanken einer innerstädtischen Nachverdichtung anstelle der Schaffung neuer Bauflächen im Außenbereich Rechnung getragen.</p>
<p><u>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 03.05.2012 (Anlage 5.2)</u></p> <p>Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Es wird gebeten, die Deutsche Telekom über Beginn und Ablauf bei einer eventuellen Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn, schriftlich zu informieren, damit die Maßnahmen der Telekom mit anderen Versorgungsunternehmen koordiniert werden können.</p>	<p>Das Schreiben wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH wird rechtzeitig durch die Vorhabenträgerin im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung eingebunden.</p>
<p><u>SWU Netze GmbH, Schreiben vom 24.05.2012 (Anlage 5.3)</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Bereich innerhalb der Baugrenzen zwei 1-kV Stromhauptkabel befinden, die nicht aufgegeben werden können.</p> <p>Aus Sicht der SWU ist es technisch möglich, die Kabel zu verlegen, wenn eine entsprechende Auftragserteilung zur Kostenübernahme durch den Investor vorliegt.</p> <p>Es wird um Beachtung und frühestmögliche Einbeziehung die weiteren Abläufe gebeten.</p>	<p>Die genannten Stromhauptkabel befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatzfläche) an der Karpfengasse. Da dieser Bereich durch ein Neues Wohn- und Geschäftshaus überbaut werden soll, müssen die bestehenden Leitungen verlegt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird an die Vorhabenträgerin weitergeleitet. Auftragserteilung und Kostenübernahme für die Leitungsverlegung gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg, LGRB, Schreiben vom 24.04.2012 (Anlage 5.4)</u></p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Auelehm, der Sande und Kiese der Blau bzw. der Donau überlagert. Den tieferen Untergrund bauen verkarstete Karbonatgesteine des Oberjuras sowie Gesteine der Unteren Süßwassermolasse des Tertiärs auf. Auffüllungen der vorangegangenen Nutzungen sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>Der Auenlehm stellt einen setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen werden objektbezogenen Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau wird an den Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der Objektplanung weitergeleitet. Die Informationen haben keine Auswirkung auf das Bebauungsplanverfahren.</p>

7. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung sind keine Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.
8. § 12 Abs. 1 BauGB schreibt vor, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abzuschließen ist, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der

Durchführungsvertrag liegt als Anlage bei.

9. Vorbehaltlich der Zustimmung zum Durchführungsvertrag können der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.06.2012 gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg als Satzungen erlassen und die beiliegende Begründung in der Fassung vom 20.06.2012 hierzu festgelegt werden.