

Stadt Ulm
Hauptabteilung
Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Herr Rimmele
Münchner Straße 2
89073 Ulm

Per E-Mail an: p.rimmele@ulm.de

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Flurstück Nr. 282/4 (Bahnhofstraße 13), Stadtteil Mitte

hiermit beantrage ich als Vorhabenträger die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Neubebauung des Flurstücks Nr. 282/4 (Bahnhofstraße 13). Der räumliche Geltungsbereich umfasst zusätzlich einen Teilbereich der Flurstücke Nr. 61 und 281/3 (Verkehrsflächen Bahnhofstraße).

Vorhabenträger und Antragsteller zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist Herr Alfred Rohmer, Bahnhofstraße 13, 89073 Ulm.

Das Plangebiet ist Bestandteil der dichten, innerstädtischen Bebauung im zentralen Geschäftsbereich von Ulm.

Innerhalb des Plangebiets besteht derzeit ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss; dieses schließt die zusammenhängende Bebauung südlich der Bahnhofstraße nach Westen ab. Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ragen als zweigeschossiger Vorbau vor die Südfassade. Das Gebäude ist in allen Bereichen mit Flachdächern gedeckt.

Zur Neugestaltung des Plangebietes wurde vom Architekturbüro Nething ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Der neue Baukörper hat insgesamt 6 Vollgeschosse zzgl. eines Kellergeschosses und eines Staffelgeschosses für den Dachausstieg bzw. für Technischeinrichtungen. Der Baukörper greift die Attikaoberkante des anschließenden Hauses Bahnhofstraße 11 auf. Diese durchgehende Höhe unterstützt die Ensemblewirkung der Bebauung entlang der Bahnhofstraße. Die Traufkante über dem 5. Obergeschoss liegt bei 498,90 m ü. NN, die des Technikgeschosses bei 500,95 m ü. NN. Die Oberkanten des Gebäudes bewegen sich damit zwischen ca. 22,60 m und ca. 24,65 m über dem Straßenniveau der Bahnhofstraße.

Nach derzeitiger Planung wird im Erdgeschoss des Hauses wieder eine Apotheke einziehen, nun mit einer Handelsfläche von insgesamt ca. 128 m² Größe. Darüber liegen Lager- und Büroräume für die Apotheke. Im 2. bis 4. Obergeschoss sind Arztpraxen vorgesehen. Das oberste Geschoss ist einer Wohnnutzung vorbehalten. Im Untergeschoss werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Müllbehälter mit Lager und Technikräumen bereitgestellt.

Die baurechtlich notwendigen PKW Stellplätze können angesichts der beengten Grundstückssituation nicht sinnvoll auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die Bahnhofstraße ist eine ausgewiesene Fußgängerzone und als ganztägige Zu- und Ausfahrt einer

privaten Tiefgarage ungeeignet. Die für das Bauvorhaben baurechtlich notwendigen Stellplätze werden daher abgelöst.

Der Geltungsbereich und die Art der Bebauung sind mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht besprochen und abgestimmt worden.


Vorhabenträger