

REALGRUND AG · Postfach 3445 · 89024 Ulm

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

Ulm, 02.01.2019  
Br

Ihr Gesprächspartner: Frau Baur  
Durchwahl ( 07 31) 14 47 - 116  
619@realgrund.de

**Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 716/1, 716/5, 722/1, 722/2, 724, 724/1, 724/2, 724/6, 724/7, 724/9 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 456, 722 und 804 (Karlstraße – Neutorstraße – Wildstraße), Stadtteil Mitte**

Hiermit beantragen wir als Vorhabenträgerin die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, mit Vorhabenbezug, für die Neubebauung der Flst. 716/1, 716/5, 722/1, 722/2, 724, 724/1, 724/2 und 724/9. Der Geltungsbereich umfasst zusätzlich die Flst. 724/6 und 724/7 sowie Teilbereiche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Flst. 456, 722 und 804.

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die Firma Realgrund Aktiengesellschaft, Karlstraße 31-33, 89073 Ulm.

Die Realgrund AG beabsichtigt für das vom V+E-Plan erfasste Plangebiet neue Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandel mit Nahversorgungsfunktion) zu errichten. Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine innerstädtische Brachfläche, die einer Nachnutzung zugeführt werden soll.

Das Umfeld des Plangebiets unterliegt seit Jahren einem städtebaulichen Umbruch und dem Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur.

Nutzung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens lassen sich wie folgt beschreiben:

Die geschlossene Blockrandbebauung mit angegliederter Innenhofbebauung fügt sich in die heterogene Höhenentwicklung der Umgebung ein. Die geschlossene, sechsgeschossige Bebauung entlang der Karl- und der Neutorstraße schirmt die dahinter liegende Quartiersbebauung konsequent vor Einflüssen der beiden Verkehrsachsen Karl- und Neutorstraße ab und ergänzt das innerstädtische Straßenbild. Die Bebauung entlang der Wildstraße orientiert sich mit seinen fünf Geschossen an der Höhe der gegenüberliegenden Bestandsbebauung. Mit einem viergeschossigen Gebäudeflügel setzt sich die Bebauung in das Blockinnere fort und gliedert den ruhigen Blockinnenhof. An der markanten Blockecke zwischen Karl- und Neutorstraße akzentuiert ein eingerückter, siebengeschossiger Kopfbau den Eingang in die Karlstraße und in das neue Areal.

Die Erdgeschosszone, welche sich nahezu vollflächig unter dem begrünten Innenhof erstreckt, beinhaltet vorrangig gewerbliche Nutzungen. Hauptnutzer ist voraussichtlich ein Nahversorger (Vollsortimenter) mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dafür notwendige Lager- und Haustechnikbereiche, Personal- und Büroräume befinden sich ebenfalls im Erdgeschoss. Der Eingang zum Nahversorgungsmarkt befindet sich an der Ecke Karlstraße/Neutorstraße. Der Markt wird zudem von der Straßenbahnlinie S 2 profitieren, da sich in unmittelbarer Nähe an der Neutorstraße eine Haltestelle befindet. Ergänzt wird die gemischte Nutzung durch zusätzliche Gewerbeflächen im südlichen Grundstücksbereich für eine oder mehrere kleinere Nutzungseinheiten.

Vorrangig dient das Vorhaben der Versorgung mit Wohnraum im Stadtgebiet. Daher ist in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung untergebracht. Es entstehen Ein- bis Fünfstimmmerwohnungen, die voraussichtlich als Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und/oder geförderte Mietwohnungen realisiert werden sollen. Insgesamt entstehen an die 130 Wohnungen. Entlang der Neutorstraße sind vorrangig Einzimmerwohnungen bzw. Mikroapartments angeordnet. Der Anteil an gefördertem Wohnraum beträgt 20 % bezogen auf den Anteil der städtischen Grundstücksflächen. Etwa 69 % der öffentlich geförderten Wohnfläche entfällt auf 4-Zimmer-Wohnungen.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in zwei Tiefgaragenebenen untergebracht mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Wildstraße. Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die viel befahrene Karl- bzw. Neutorstraße ist zur Sicherstellung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit nicht möglich. Im ersten Untergeschoss finden sich die notwendigen Kundenparkplätze für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss.

Die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Art und der Größe der Einzelhandelsflächen. Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebietes (Haltestelle Straßenbahnlinie 2, weitere Buslinien direkt angrenzend in der Neutorstraße und die Nähe zum Hauptbahnhof Ulm) kann für die Einzelhandelsflächen eine Verringerung der nötigen Stellplätze in Anspruch genommen werden (sog. „ÖPNV-Bonus“).

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

Mit freundlichen Grüßen

**REALGRUND Aktiengesellschaft**