



JV Grundstücks OHG, 89068 Ulm

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

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen
YM/es

Tel. Durchwahl
(07 31) 174-7062

Datum
23.06.2022

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Grundstücke mit den Flst.-Nr. 722/1, 722/2, 724, 724/6, 724/7 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nr. 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.-Nr. 722/1, 722/2, 724, 724/6, 724/7. Der Geltungsbereich umfasst zusätzlich Teilbereiche der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Flst.-Nr. 456, 722 und 804.

Vorhabenträgerin und Antragstellerin zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB ist die JV Grundstücks OHG, Albstrasse 92, 89081 Ulm-Jungingen.

Die JV Grundstücks OHG 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 dahinterliegende 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.

JV Grundstücks OHG
Albstraße 92
89081 Ulm
DEUTSCHLAND

Geschäftsführer:
Erwin Müller

USt-IdNr. DE 312 591 109

Offene Handelsgesellschaft
Sitz und Registergericht:
Ulm HRA 725 376

Persönl. haftender Gesellschafter:
JV Beteiligungs GmbH,
Sitz und Registergericht:
Ulm HRB 735 005

Telefon: +49(0)731 174 - 0
Telefax: +49(0)731 174 - 174
info@mueller.de
www.mueller.de

Sparkasse Ulm

(BLZ 630 500 00)

Konto-Nr. 212 689 24

IBAN-Code: DE 4063 0500 0000 2126 8924

SWIFT-Code: SOLADES1ULM

Die Erdgeschoßzone, welche sich nahezu vollflächig unter dem begrünten Innenhof erstreckt, beinhaltet vorrangig gewerbliche Nutzungen. Hauptnutzer ist voraussichtlich ein Nahversorger (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m² 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.

Die Gebäudestruktur orientiert sich an dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Planbereich 111.2, Plan Nr. 24 v. 24.05.2019. Die maßgebenden Gebäudeaußenkanten wurden soweit möglich unverändert übernommen. Die Flst. Nr. 724/6 und 724/7 wurden in die Planung integriert, da die Flurstücke zugekauft werden konnten.

Vorrangig dient das Vorhaben der Versorgung mit Wohnraum im Stadtgebiet. Daher ist in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung untergebracht. Es entstehen Ein- bis Dreizimmerwohnungen, die voraussichtlich als Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und/oder geförderte Mietwohnungen realisiert werden sollen. Insgesamt entstehen an die ca. 142 Wohnungen.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sind in vier Tiefgaragenebenen untergebracht mit zweispuriger Ein- bzw. Ausfahrtsrampe in der Wildstraße.

Ein direktes Ein- und Ausfahren auf die vielbefahrene Karlstraße ist zur Sicherstellung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit nicht möglich. Ein direktes Ein- und Ausfahren in die Neutorstraße ist bis zur Tiefgarageneinfahrt 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 worden.

Mit freundlichen Grüßen

JV Grundstücks OHG



i.V. Yannick Mayer
Leitung Bauwesen