Anlage 4 zu GD 252/24

Planbereich	Plan Nr.
111.1	21

Stadt Ulm Stadtteil Mitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Ulmer Posthöfe“

Begründung im Vorentwurf

Ulm, 11.06.2024

Bearbeitung

Abteilung Städtebau und Baurecht I

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit Vorhabenbezug (§ 12 BauGB) aufgestellt.

Von einem beschleunigten Verfahren wird abgesehen und eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen (Verfahren § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „gemischte Bauflächen (Bestand)“ sowie Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs mit der Zweckbestimmung "Post" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend definiert. Voraussichtlich wird entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzungen eine künftige Ausweisung als „Urbanes Gebiet (MU)“ gem. § 6a BauNVO oder als "Kerngebiet (MK) gem § 7 BauNVO erfolgen. Dies entspricht auch der Planungsempfehlung der Handlungsstrategie Gewerbe. Angestrebt wird eine Nutzung, die in jedem Fall dem Gebietscharakter gemischter Bauflächen entspricht, sodass der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin Ulmer Posthöfe GmbH als Teil der Merckle Unternehmensgruppe hat die Gebäude Bahnhofplatz 2, Olgastraße 63-67 sowie Zeitblomstraße 8 erworben und plant im Sinne einer bestandsorientierten Weiterentwicklung des Areals Gebäude und Flächen in Teilen umzunutzen und baulich zu verändern. Hierfür ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Der zu diesem Zwecke aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der städtebaulichen Entwicklung und Revitalisierung dieses zentral gelegenen Innenstadtbereichs mit einer entsprechenden Entwicklung und Neuordnung der gegenständlichen Grundstücke nördlich des Bahnhofsplatzes und der Olgastraße und südlich der Zeitblomstraße mit verschiedenen Nutzungsformen und -konzepten sowie baulichen Eingriffen in den Bestand.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die folgenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne durch den Bebauungsplan "Ulmer Posthöfe" aufgehoben und ersetzt:

- Plan Nr. 111.1.16 "Olgastraße - Kraftstraße - Zeitblomstraße", rechtskräftig seit 24.05.1974
- Plan Nr. 111.1.17 "Karlstraße - Neutorstraße - Zeitblomstraße", rechtskräftig seit 27.05.1982
- Plan Nr. 111.1.18 "Olgastraße - Hauptpost", rechtskräftig seit 20.02.1986
- Plan Nr. 111.1.19 "Neutorstraße - Karlstraße - Zeitblomstraße", rechtskräftig seit 10.03.1988

Die geplanten Nutzungsänderungen und baulichen Veränderungen können mit den bestehenden Festsetzungen der genannten Bebauungspläne nicht realisiert werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flurstücke der Gemarkung Ulm:

- 423 (974 m²)
- 462 (19.817 m²)
- 473 (31 m²)

sowie Teilbereiche der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen des Flurstücks Nr. 460 Zeitblomstraße).

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Zeitblomstraße werden nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans werden. Ihre Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, gewährleistet jedoch die Erschließung des Vorhabens. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 21.646 m² auf.

Mit seiner städtebaulichen Zielsetzung und der noch festzusetzenden maximal zulässigen Grundfläche entspricht das Vorhaben aller Voraussicht nach den Kriterien des § 13a BauGB und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einem beschleunigten Verfahren wird jedoch abgesehen und eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

4. Angaben zur Lage des Plangebietes und zum Bestand

Das Plangebiet der Ulmer Posthöfe wird durch die Zeitblomstraße im Norden, das Ulmer Theater im Osten, den Bahnhof im Westen und durch den Bahnhofplatz und die Olgastraße im Süden begrenzt.

4.1 Masterplan Citybahnhof

Der Masterplan Citybahnhof definiert als Rahmenplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Hauptbahnhofs. Dabei sind nicht nur Flächen westlich der Gleisanlagen des sogenannten nördlichen Dichterviertels enthalten. Die städtebauliche Konzeption trifft auch Aussagen zu den Bereichen rund um den Bahnhofsvorplatz, die Friedrich-Ebert-Straße sowie das Theaterviertel zwischen Ludwig-Erhard-Brücke im Norden und Olgastraße im Süden sowie Bahnanlagen im Westen und Neutorstraße im Osten.

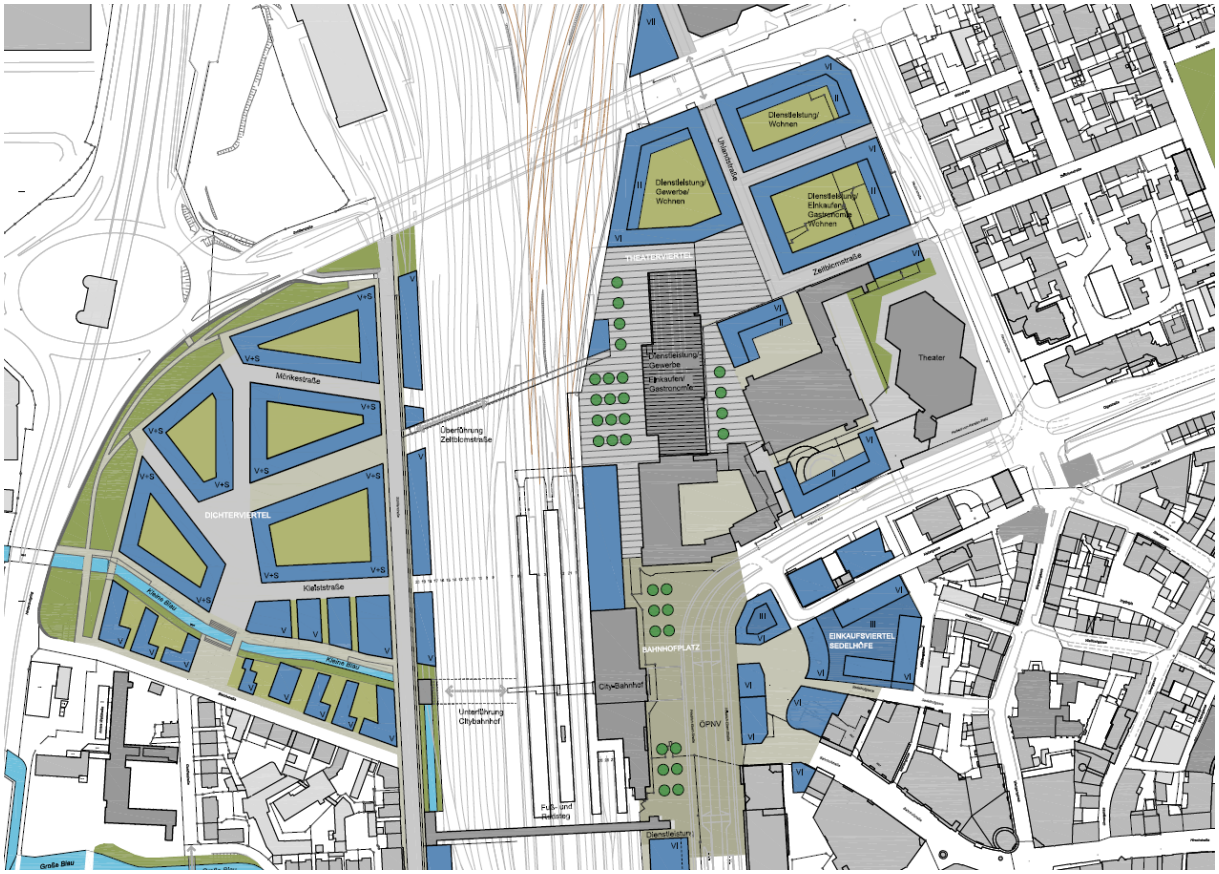

Abbildung: Ausschnitt Masterplan Citybahnhof

4.2 Theaterviertel

Für das Theaterviertel bilden die Ulmer Posthöfe den südlichen Abschluss. Das Theaterviertel ist begrenzt durch die Ludwig-Erhard-Brücke im Norden, die Neutorstraße im Osten, die Olgastraße und den Bahnhofplatz im Süden und die Gleisanlagen im Westen. Namensgebend ist das Ulmer Stadttheater an der südöstlichen Quartiersecke. Das Theaterviertel befindet sich derzeit in einem grundlegenden städtebaulichen Umbruch. Die bis dato vorwiegend gewerblich genutzten Flächen und innerstädtischen Brachen sollen mittelfristig in ein gemischt genutztes Stadtquartier für Kultur, Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie und Wohnen umgewandelt werden. Strukturell soll das Quartier an die östlich anschließende Neustadt, eine gründerzeitliche Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts mit Blockrandbebauung, anknüpfen. Die Entwicklung der einzelnen Baufelder des Quartiers unterliegt jeweils sehr spezifischen eigentumsrechtlichen, städtebaulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten und unterschiedlichen Zeithorizonten.

4.3 Angrenzende Bebauung

Die nördlich an das Gebäude der Hauptpost anschließende Paketposthalle befindet sich im Eigentum der Stadt ist nicht Teil des Projekts der Ulmer Posthöfe. Die Halle ist bis Ende 2025 als Lagerfläche an die Bahn vermietet. Anschließend könnte die Halle voraussichtlich saniert und einer dem besonderen Gebäude angemessenen Nutzung zugeführt werden (z. B. kulturelle oder sonstige öffentliche Nutzungen, Ateliers, neue Formen des Arbeitens usw.). Der Zwischenbau, der die Paketposthalle mit dem Gebäude der Hauptpost verbindet, soll abgebrochen werden. Der

entstehende Durchgang bindet das Theaterviertel künftig auf direkten Wege an den Hauptbahnhof an.

Die im Nordosten des Planungsgebiets anschließenden Wohnhäuser Zeitblomstraße 14 und 16 sind abgängig. An dieser Stelle soll das bestehende Theatergebäude um ein Kinder- und Jugendtheater erweitert werden. Vorbehaltlich der Zustimmung im Rahmen der ausstehenden Haushaltsberatungen des Gemeinderats soll im Herbst 2024 der Baubeschluss gefasst werden.

Im Süden reicht das Planungsgebiet unmittelbar an den neu gestalteten Bahnhofplatz und in dessen Verlängerung an die Olgastraße heran.

Im Westen schließen Flächen der Deutschen Bahn AG an. Jüngsten Aussagen der DB zufolge ist eine Einbeziehung von Bahnflächen in eine Gesamtkonzeption nicht absehbar.

4.4 Grundstücke und Gebäude (s. Anlage 4).

Die Liegenschaft der Ulmer Posthöfe umfasst einen Komplex aus mehreren Gebäuden:

Das frühere Post- und Fernmeldeamt wurde zunächst zur Deutschen Bundespost und anschließend im Zuge der Privatisierung zur heutigen Deutschen Post AG, Deutschen Postbank AG sowie zur Deutschen Telekom AG. Durch sie wird noch bis Oktober 2024 im Wesentlichen das gesamte Areal nutzt. Im Zuge der Konsolidierung der Telekom werden jedoch die aktuellen Büroflächen nicht mehr im bisherigen Umfang benötigt, wodurch schon heute viele der Räumlichkeiten leer stehen. Die Telekom hat aus diesem Grund Mietflächen gekündigt und wird diese an die Eigentümerin zurückgeben. Im Wesentlichen beschränkt sich die Mieterin zukünftig auf das Technikgebäude A/B.

Gebäude A und B

Bei den Gebäuden A und B handelt es sich um ein Technikgebäude der Telekom aus dem Jahr 1977 und einen Anbau aus dem Jahre 1986. Sie werden auf absehbare Zeit weiterhin von der Telekom genutzt.

Gebäude G (Bahnhofplatz 2) und Gebäude D (Olgastraße 63)

Das Gebäude G (Bahnhofplatz 2) aus dem Jahr 1953 beherbergt die Hauptpost und ist unmittelbar mit dem Verwaltungsgebäude D (Olgastraße 63, Baujahr 1987) verbunden. Im Bestand ist auch eine Tiefgarage inbegriffen, deren Zufahrten sich auf den im Osten angrenzenden Flurstücken sowie im Norden der Gebäude A/B befinden. Das Gebäude G steht seit Jahren zu beträchtlichen Teilen leer. Die Post benötigt nur noch einen Bruchteil der vormaligen Flächen. Dies beschränkt sich insbesondere auf das Erdgeschoss. Ein Großteil der Oberschosse ist nicht besetzt. Aufgrund der aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans "Olgastraße - Hauptpost" (rechtskräftig seit 20.01.1986) sind innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Post ausschließlich post-affine Nutzungen zulässig.

Die bisherigen Mietverträge für die Gebäudeteile G und D mit einer Nutzfläche von rd. 17.000 m² mit dem Hauptmieter Telekom enden zum 3. Quartal 2024 und werden nicht verlängert.

Gebäude C1

Das Gebäude C1 ist ein Altbau des ehemaligen Postamtes aus dem Jahr 1920.

Gebäude C2

Das Gebäude C2 ist ein Verwaltungsgebäude aus den 1950er Jahren. Wie für die Gebäude G und D enden auch für das Gebäude C2 in der Zeitblomstraße mit rund 3.500 m² Nutzfläche zum 3. Quartal 2024 die Mietverträge mit dem Hauptmieter Telekom.

Gebäude F

Bei Gebäude F handelt es sich um ein Wohnhaus (Wiederaufbau 1946). Eine Nachvermietung kann hinsichtlich der bisherigen Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet Post nicht mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in Einklang gebracht werden. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens soll auch dazu dienen, einen längeren Leerstand der Gebäude zu vermeiden.

Bestehendes Planungsrecht

Die privaten Grundstücksflächen liegen im Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne Nr. 111.1.16 "Olgastraße - Kraftstraße - Zeitblomstraße" (rechtskräftig seit 24.05.1974) und Nr. 111.1.18 "Olgastraße - Hauptpost" (rechtskräftig seit 20.02.1986).

Letzterer hat ersteren in westlichen Teilen ersetzt. Die beiden Bebauungspläne geben als Art der baulichen Nutzung eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Bundespost und Bundesbahn vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird im westlichen Bereich durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,6 und im östlichen Bereich durch eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 2,2 bestimmt. Im östlichen Bereich sind maximal fünf Vollgeschosse zulässig, im westlichen Bereich maximal sieben. Zusätzlich gibt es Höhenbeschränkungen durch Festsetzungen einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante.

5. Geplante Neugestaltung

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine vielfältige Nutzungsmischung ermöglicht werden. Anstelle des isolierten Gewerbe- und Verwaltungsareals soll ein gemischt genutztes urbanes Quartier mit Flächen für Gewerbe, Büros, Dienstleistungen und Beherbergungsbetriebe sowie untergeordnet kulturellen und sozialen Einrichtungen und kleinflächigem Einzelhandel entstehen.

Die Eigentümerin und Vorhabenträgerin beabsichtigt, die Grundstücke der heute überwiegend durch die Telekom und teilweise durch die Post und Postbank genutzten Gebäude in mehreren Entwicklungsabschnitten zu einem belebten Stadtquartier mit unterschiedlichen Nutzungsformen und Nutzungskonzepten aus Gewerbe und Dienstleistungen zu entwickeln. Städtebaulich ist insbesondere im nördlichen Bereich im Übergang zu den Bereichen nördlich der Zeitblomstraße ein adäquater Anteil an Wohnnutzungen wünschenswert.

Auf diesem Wege sollen

- die nach Auszug der Telekom leerstehenden Gebäudeteile vorab für einen zunächst begrenzten Zeitraum einer Interimsnutzung zugeführt werden,
    - die Flächen und Gebäude im Rahmen eines noch näher zu definierenden Entwurfsprozess zeitnah überplant und in einen Rahmenplan überführt werden und
- die sich daraus ergebenden Einzelmaßnahmen zeitlich definiert und in Bauabschnitten umgesetzt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Quartiersentwicklung ist ein neuer Bebauungsplan erforderlich. Im Vorgriff auf die Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Vorhabenträgerin am 28.02.2024 im Rahmen eines internen Arbeitskreises unter Beteiligung mehrerer Architektur- und Stadtplanungsbüros erste Ideen für den künftigen Planungs- und Entwicklungsprozess entworfen. In einem zweiten Schritt wurden am 17.05.2024 zunächst Vertreter*innen der Verwaltung in die Diskussion eingebunden. Gemeinsam wurden erste

Perspektiven für das Areal entwickelt, wobei sowohl die Entwicklungsziele der Eigentümerin einerseits als auch die Zielsetzungen aus kommunaler Sicht andererseits zugrunde gelegt wurden.

Die Diskussion über die städtebaulichen Zielsetzungen hat erst begonnen und wird im Zuge des angelaufenen Planungsprozesses weiter vertieft. Aus heutiger Sicht lässt sich die Gesamtentwicklung grob in drei Bausteine aufgliedern:

5.1 Baustein 1: Gebäude G/D (Bahnhofplatz 2/Olgastraße 63)

Der Gebäudekomplex Postgebäude G/D soll im Bestand erhalten und aufgewertet und möglicherweise erweitert werden. Daher wird seitens der Eigentümerin angestrebt, die Projektentwicklung der Gebäudeteile D und G mit hoher Priorität voranzutreiben.

Für das Gebäude G sind Veränderungen hin zu einer wesentlich differenzierteren Nutzung mit Flächen für Büro, Hotellerie, Gastronomie und Einzelhandel vorgesehen. Die vorgesehene Nutzungsvielfalt reagiert auf die exponierte Lage unmittelbar am Bahnhofplatz. Die Vorhabenträgerin prüf aktuell, inwieweit das Gebäude G im Rahmen der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen erweitert und aufgestockt werden kann. Insbesondere die Aufstockung des Südflügels könnte zu einer städtebaulichen Verbesserung der räumlichen Situation des Bahnhofsplatzes beitragen.

Vorgesehen ist ferner der Abbruch des Zwischenbaus im Übergang zur ehemaligen Paketposthalle im Norden. So kann eine neue Zuwegung für die Logistik der Post geschaffen werden. Insbesondere ergibt sich daraus aber die Chance, eine Verlängerung der bislang an der Neutorstraße endenden Fahrradstraße in der Zeitblomstraße unmittelbar an den Hauptbahnhof heranzuführen und damit die Oststadt und die Neustadt auf direktem Wege anzubinden.

Für das Gebäude D (Olgastraße 63) ist aus Sicht der Eigentümerin angedacht, den Bestand in wesentlichen Teilen zu erhalten und die Büronutzung als Hauptnutzung beizubehalten. Im Erdgeschoss sind Nutzungsänderungen z. B. für Einzelhandel/Gastronomie denkbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt. Dessen Erhaltung und Entwicklung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB in Hinblick auf geplante Einzelhandelsnutzungen entsprechend zu berücksichtigen.

5.2 Baustein 2: Gebäude A/B/C1 (Olgastraße 67)

Das Büro- und Technikgebäude A/B wird langfristig weiterhin durch die Telekom genutzt. Hier besteht aus baurechtlicher Sicht aktuell kein Handlungsbedarf hinsichtlich einer Anpassung der Inhalte des Bebauungsplans.

Für den Gebäudeteil C1, ein Haus aus dem frühen 20. Jahrhundert, ist kurz- bis mittelfristig ein Abbruch und ein Neubau durch die Eigentümerin angedacht. Denkmalschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Stand durch den Abbruch nicht berührt. Die Möglichkeiten für einen Ersatzbau sind zu gegebener Zeit im städtebaulichen Zusammenhang mit dem östlich anschließenden Theatergebäude und dem Herbert-von-Karajan-Platz zu betrachten. Die Entwicklungsziele sollen in enger Abstimmung zwischen Vorhabenträgerin und Stadt entwickelt werden.

5.3 Baustein 3: Gebäude C2/F (Zeitblomstraße)

Das Bürogebäude C2 und das Wohngebäude F in der Zeitblomstraße stehen im Kontext der städtebaulichen Entwicklungen entlang der Zeitblomstraße, insbesondere mit dem geplanten Neubau des Kinder- und Jugendtheaters, sowie der weiteren Entwicklung des Theaterviertels.

Die Vorhabenträgerin ist auf Gewerbeimmobilien spezialisiert und sieht ihre Kernkompetenz entsprechend nicht in der Entwicklung von Wohnimmobilien. Daher ist für das Gebäude C2 aus Sicht der Vorhabenträgerin angedacht, den Bestand in wesentlichen Teilen zu erhalten und die Büronutzung als Hauptnutzung beizubehalten. Im Erdgeschoss sind Nutzungsänderungen z. B. für Einzelhandel/Gastronomie denkbar. Aus städtebaulicher Sicht könnte sich jedoch gerade der Übergangsbereich zu den nördlich angrenzenden Teilen des Theaterviertels für eine ergänzende Wohnnutzung durchaus eignen. Ob bzw. in welchem Maße Wohnnutzung hier eine Rolle spielen soll, werden die nächsten Planungs- und Verfahrensschritte zeigen.

5.4 Weitere Schritte

Zuvorderst bedarf es einer weiteren, intensiven Abstimmung der gemeinsamen Ziele zwischen der Stadt und der Eigentümerin. Aus diesem Grund wird die Eigentümerin zunächst verschiedene Voruntersuchungen und Planungen anstoßen. Ziel ist es, im Dialog zwischen Stadt und Eigentümerin ein zukunftsfähiges Gesamtprojekt zu konzipieren und im Kontext der Gesamtentwicklung des Theaterviertels einen Rahmenplan zu erarbeiten.

In Anbetracht des hohen Abstimmungs- und Kooperationsbedarfs ist eine Abschätzung des Zeitrahmens nach heutigem Stand nur schwer möglich. Es deutet sich aber an, dass die Gesamtentwicklung des Areals angesichts der schieren Größe auf mehrere Jahre angelegt sein wird.

Zur Überbrückung dieses langen Projekthorizonts beabsichtigt die Vorhabenträgerin, einzelne Bereiche des Areals, die infolge des verringerten Raumbedarfs der Telekom bereits freigezogen sind bzw. in absehbarer Zeit leer stehen werden sukzessive einer Vermietung zuzuführen. Dabei sind nur solche Nutzungen im Fokus, die entweder dem bestehenden Planungsrecht entsprechen oder vorgenannten städtebaulichen Zielen der Quartiersentwicklung nicht widersprechen.

Als nächster Schritt ist vorgesehen, eine städtebauliche Grundvereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und Stadt zu treffen. Darin vereinbaren sich Vorhabenträgerin und Stadt über die Schritte der Quartiersentwicklung und die grundlegenden Planungsziele. Ferner werden für den Zeitraum bis zur Satzung des Bebauungsplans "Ulmer Posthöfe" die Rahmenbedingungen für Interimsnutzungen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts bzw. der perspektivischen Planungskonzeption definiert.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung mit einem Geltungsbereich von ca. 2,1 ha und einer voraussichtlichen Grundfläche von unter 20.000 m² erfüllt das Vorhaben die vorgegebenen Kriterien des § 13a BauGB. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Von einem beschleunigten Verfahren wird jedoch abgesehen und eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine den vorgenannten Planungszielen entsprechende Art der Nutzung nach BauNVO festzusetzen. Die Festsetzung soll den Anspruch eines urbanen und gemischt genutzten Quartiers abbilden. Dies könnte etwa ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) oder auch ein Kerngebiet (§7 BauNVO) sein. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Die geplanten Nutzungen werden zum nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage eines Nutzungskonzepts näher konkretisiert.

Darüber hinaus wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin in dem noch zu schließenden Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der angestrebte Gebietscharakter orientiert sich einerseits an der vorgesehenen Vorhabenplanung und spiegelt andererseits die bestehende sowie geplante umgebende Nutzungsstruktur wider, die durch eine Mischung aus Gewerbe, Dienstleistung und Handel geprägt ist. Die Art der baulichen Nutzung nach BauNVO definiert neben dem Vorhabencharakter verschiedene weitere Nutzungen. Auf diese Art soll ein langfristiges und ausreichend flexibles Baurecht geschaffen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse und die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Diese Angaben werden im nächsten Verfahrensschritt auf Grundlage einer bis dahin zu erarbeitenden Projektplanung nachgeführt.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen werden im nächsten Verfahrensschritt anhand der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans festgelegt werden.

7.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Olgastraße im Süden und der Zeitblomstraße im Norden.

Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof sowie zu der zentralen ÖPNV-Haltestelle 'Hauptbahnhof' ist das Plangebiet sowohl überörtlich als auch lokal bestens an den öffentlichen Personenverkehr angebunden.

Dies wird bei der Ermittlung der notwendigen Kfz-Stellplätze entsprechend Berücksichtigung finden.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen an die Netze der Leitungsträger bzw. der Stadtentwässerung angebunden.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist derzeit in großen Teilen überbaut und durch Erschließungsflächen nahezu vollständig versiegelt.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung werden Maßnahmen zur Grünordnung definiert.

7.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

Naturschutz:

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. 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 des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichts im Sinne von § 2a BauGB sind ebenfalls nicht erforderlich. Eine überschlägige Abschätzung der durch die Planung verursachten Eingriffe gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ist vorzusehen.

Artenschutz:

Im weiteren Verfahren sind die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen. Werden im Ergebnis bspw. bei Abbruchmaßnahmen oder Gehölzentfernung Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.7 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es wird geprüft werden, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) vorliegen und die Anforderungen an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird. Eine entsprechende Untersuchung ist im weiteren Verfahren nach entsprechender Konkretisierung des Nutzungskonzeptes vorgesehen.

7.8 Kampfmittel

Durch die innenstadtnahe Lage des Plangebietes bestehen Verdachtsmomente für eine mögliche Kampfmittelbelastung. Eine nähere Untersuchung wird im Bedarfsfall bei entsprechender Konkretisierung der geplanten Nutzung und Bebauung durchgeführt.

7.9 Photovoltaikpflicht

Gemäß § 23 KlimaG BW besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche sowie bei Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) als eigenständige Satzung festgesetzt.

Diese werden im Zuge des weiteren Verfahrens definiert.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs		**21.646 m²**	**(100 %)**
davon:	Urbanes Gebiet (MU)	ca. 20.805 m²	(96 %)
	öffentliche Verkehrsfläche	ca. 842 m²	(4 %)

8.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ulmer Posthöfe“ keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden von der Vorhabenträgerin als Veranlasserin des Bebauungsplans vollständig getragen.