



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	09.01.2024		
Geschäftszeichen	SUB IV-		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.02.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 032/24

---

**Betreff:** Bebauungsplan "Bildungscampus Eselsberg"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

<b>Anlagen:</b>	Übersichtsplan <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 1)
	Bebauungsplanvorentwurf <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 2)
	Städtebauliches Entwicklungskonzept - Testentwurf <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 3)
	Übersicht Flächennutzung <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 4)
	Lösungsskizze Planauszüge GM <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 5)
	Untersuchung Artenschutz <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 6)
	Gutachten Stadtklima <b>nur elektronisch</b>	(Anlage 7)

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Bildungscampus Eselsberg" innerhalb des im Plan vom 08.01.2024 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Christ

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, GM, LI, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Der Untere Eselsberg bietet durch seine Nähe zur Innenstadt, die vorhandene soziale und technische Infrastruktur, das benachbarte Einkaufszentrum am Stifterweg, sowie der direkten Anbindung an die Straßenbahnlinie 2 hervorragende Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung. Das Gebiet im Bereich Hans-Multscher-Grundschule / Mähringer Weg weist ein großes, städtebauliches Potential auf. Grundlage für eine Quartiersentwicklung östlich des Mähringer Weges ist die Umstrukturierung des ca. 3 ha großen, bestehenden Schulgeländes.

Das bestehende Schulgebäude der Hans-Multscher-Schule wird abgebrochen. Im Süden des freiwerdenden Areals wird auf einer Fläche von ca. 1,5 ha der Neubau des Bildungscampus Eselsberg entstehen. Die vorgesehene Entwicklung und Planung der Schule wurde durch die Abteilung Gebäudemanagement bereits im FBA vorgestellt. Im nördlichen Bereich soll auf ca. 1 ha Fläche mittelfristig ein Wohnquartier entstehen.

Für die Umsetzung des Vorhabens und die städtebauliche Neuordnung ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Die Entwicklungen Schule und Wohnungsbau sind durch Themen wie die interimswise Unterbringung der Schulnutzung inhaltlich und zeitlich gebunden und voneinander abhängig. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt entsprechend in zwei Schritten. Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für den Neubau des Bildungscampus. Der Bebauungsplan für die vorgesehene, nördlich angrenzende Wohnbebauung wird in einem separaten Verfahren behandelt.

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 221)
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170).

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend dem aktuellen amtlichen Kataster folgende Grundstücke der Gemarkung Ulm, Flur Ulm  
Flurstücke Nr.: 5398/1

Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan des Bebauungsplanvorentwurfs (Anlage 2) dargestellt.

### **4. Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne ganz oder in den entsprechenden Bereichen durch den Bebauungsplan "Bildungscampus Eselsberg" ersetzt.

Es handelt sich hierbei um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 150-0-14, "Am Eselsberg" in Kraft getreten am 11.03.1976

## 5. Verfahren

- a) Grundsatzbeschluss: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Neustrukturierung Areal Hans-Multscher-Schule vorbehaltlich Beschluss Schulneubau  
FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, 22.10.19, GD 234/19
- b) Beschluss Bauprojekt Adalbert-Stifter-Gemeinschaftsschule / Hans-Multscher-Grundschule / Hans-Zulliger Schule, SBBZ  
Gemeinderat, 18.12.19, GD 438/19
- c) Änderung städtebauliches Entwicklungskonzept, Flächentausch, Vorstellung Ergebnis Verhandlungsverfahren  
FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, 24.10.23, GD 297/23

## 6. Rahmenbedingungen

### 6.1. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbands Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 37 vom 16.09.2010) stellt für den Planbereich im Bestand überwiegend "Gemeinbedarfsfläche" und teilweise "Grünfläche (Kleingärten)" dar. Die Entwicklung des Bebauungsplans erfolgt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan.

### 6.2. Übergeordnete Planungen

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen für die Entwicklung des Areals wurden verschiedene städtebauliche Szenarien untersucht und ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit Testentwürfen zur Neugestaltung des Areals Hans-Multscher-Schule erarbeitet. In ersten Überlegungen wurde die östlich angrenzende Kleingartenanlage einbezogen. Die Vergrößerung des Areals konnte nicht umgesetzt werden und das städtebauliche Entwicklungskonzept und die Flächenverteilung gemäß Anlage 3 bzw. Anlage 4 wurde beschlossen.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gebiets, welches durch Satzung als geschützter Landschaftsbestandteil eingestuft wurde. Im Zuge der Entwicklung und durch die angestrebte Satzung des Bebauungsplans entfällt dieser Status und die Satzung des geschützten Landschaftsbestandteils wird für diesen Teilbereich aufgehoben.

### 6.3. Bestand

Das Grundstück erstreckt sich entlang des Mähringer Wegs und grenzt südwestlich direkt an die Straßenbahn- und Bushaltestelle Multscher-Schule sowie den Kreuzungsbereich in Richtung Stifterweg an. Im Norden und Osten befinden sich Kleingartenanlagen.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit das Schulgebäude der Hans-Multscher-Grundschule und der Hans-Zulliger-Schule (SBBZ) sowie die zugehörigen Sportanlagen, Freianlagen, Parkierungs- und Anlieferungszonen. Das Schulgebäude ist ein- bis dreigeschossig und der Baukörper ausladend in unterschiedlich ausgerichteten, miteinander verbundenen Zeilenbaukörpern angeordnet. Der Flächenverbrauch des Schulgebäudes ist im Verhältnis zur aktuell bestehenden Nutzung sehr hoch.

Weiter befindet sich auf dem Grundstück im Geltungsbereich alter, erhaltenswerter Baumbestand. Das Grundstück weist eine Nordhanglage mit entsprechender Topographie

auf. Die Erschließung der Fläche erfolgt über die Straße Am Eselsberg, die nordwestlich an das Areal angrenzt und in diesem Bereich an den Mähringer Weg angeschlossen ist.

#### 6.4. Artenschutz

Für das Plangebiet wird parallel zum Bebauungsplan ein artenschutzfachliches Gutachten erarbeitet. Im Rahmen der Ermittlung von Potentialgebieten wurde 2017/2018 bereits eine erste Untersuchung zum Vorkommen geschützter Tierarten durchgeführt (Anlage 6). Das Gutachten baut auf diesen ersten Begehungen auf und wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zum Auslegungsbeschluss werden die Ergebnisse des Gutachtens vorgelegt und notwendige Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### 6.5. Stadtklima

Weiter wurde mit den vorbereitenden Untersuchungen ein stadtklimatologisches Gutachten in Auftrag gegeben (Anlage 7). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es sich beim Untersuchungsraum um einen Bereich mit besonders guter Durchlüftung handelt. Der vorgesehene Eingriff in den Bestand wird aus klimatischer Sicht in Bezug auf die Umgebung als nicht erheblich eingestuft. Die baulichen Veränderungen wirken sich klimatisch auf das Plangebiet selbst und nicht wesentlich auf das Umfeld aus. Der Erhalt der östlich angrenzenden Kleingärten wirkt sich positiv auf den Kaltlufthaushalt aus. Im Bereich der Haltestelle Mähringer Weg ist jedoch von einer höheren Wärmebelastung auszugehen.

Einige Maßnahmen tragen gemäß Gutachten zu einer klimatischen Optimierung des Plangebietes bei und werden im weiteren Planungsprozess nach Möglichkeit berücksichtigt:

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Hohe Oberflächenalbedo von Gebäuden
- Verschattung von Gebäuden
- Anpassung des Raumnutzungskonzeptes
- Vermeidung von Austauschbarrieren / Optimierung der nächtlichen Kaltluftströmung

Zu den klimatischen Verbesserungs- und Anpassungsstrategien gehört ein zeitgemäßes Regenwassermanagement. In bebauten Bereichen mit vorhandenen und kapazitätsmäßig begrenzten Kanälen ist darüber hinaus eine Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort grundsätzlich notwendig. Im weiteren Planungsprozess wird in Abstimmung mit der EBU untersucht, welche Maßnahmen zur Regenrückhaltung und -versickerung berücksichtigt und zur Vorgabe gemacht werden sollen.

## 7. Planung

### 7.1. Ausgangslage

Das gesamte bestehende Schulareal wird neu strukturiert. Während im südwestlichen Teil entlang des Mähringer Wegs der neue Bildungscampus entsteht, wird der nordwestliche, verkehrsabgewandte Teil mittelfristig dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Zwischen den beiden Bereichen unterschiedlicher Nutzung ist eine verkehrsberuhigte Erschließungs- und Andienungsstraße vorgesehen. Die konkrete Ausgestaltung der vorgesehenen Erschließung erfolgt im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit den Fachabteilungen.

Für die Entwicklung des Schulcampus wurde ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb für die Vergabe der Objektplanung durchgeführt. Das Ergebnis ist Anlage 5 zu entnehmen. Die weiterentwickelte Planung ist Grundlage für den Bebauungsplan und beinhaltet die geplante Neugestaltung.

Ziel ist die Umsetzung und Errichtung eines sowohl baulich als auch inhaltlich zukunftsfähigen Bildungscampus, der sich in die vorhandene städtebauliche Situation einfügt, die bestehenden Bedarfe abdeckt und einen nachhaltigeren Umgang mit innerstädtischen Flächen darstellt.

## 7.2. Geplante Neugestaltung

Die geplante Neugestaltung sieht einen Schulneubau vor, welcher sich aus einzelnen Modulen zusammensetzt, sich an der kleinteiligeren Umgebungsbebauung orientiert und sich in die topographische Situation einfügt. Es sollen Gebäudekörper mit max. vier Vollgeschossen entstehen.

Das aus einzelnen Modulen zusammengesetzte Gebäude formt mit einer Öffnung zum Mähringer Weg einen Vorplatz bzw. Schulhof, der zusammen mit der Straßenbahnhaltestelle und dem Café der Bildungseinrichtung ein neues, grünes Quartierszentrum schafft. Durch die zentrale Mitte wird ein Treffpunkt und eine einladende Eingangssituation geschaffen.

Im Norden wird das zukünftige Schulareal durch eine verkehrsberuhigte Erschließungszone begrenzt. Hier erfolgt die Andienung und Anlieferung sowie mittelfristig die Erschließung für die nördlich angrenzende Wohnbebauung. Die detaillierte Ausgestaltung der Erschließungszone wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Durch die Anordnung der Raummodule entstehen hochwertige Außenräume und die Grundstücksfläche wird sinnvoll ausgenutzt. Die Anordnung der Module entsteht zudem vor dem Hintergrund, der zahlreichen zu erhaltenden Bäume.

## 7.3. Bebauungsplan

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von circa 1,75 ha auf. Im Bebauungsplan sind folgende wesentliche Festsetzungen vorgesehen:

### 7.3.1. Art der baulichen Nutzung

- Gemeinbedarfsfläche (Schule)

### 7.3.2. Maß der baulichen Nutzung

- 4 Vollgeschosse

### 7.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Baufenster
- offene Bauweise

7.3.4. weitere wesentliche Festsetzungen

- Erhalt Bestandsbäume
- Dachbegrünung

**8. Beschlussfassung**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Es soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Bildungscampus Eselsberg" in der Fassung vom 08.01.2024 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Erläuterungsbericht vom 11.01.2024 öffentlich ausgelegt werden kann.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplans erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA.