



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	15.04.2013		
Geschäftszeichen	SUB IV - Schm		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 25.06.2013	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 26.06.2013	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 177/13

---

**Betreff:** Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme für den Bereich der Hindenburgkaserne  
- Beschluss über die Einleitung der Maßnahme

**Anlagen:** 1 Übersichtsplan (Anlage 1)

**Antrag:**

1. Für den in beiliegendem Übersichtsplan dargestellten Bereich der Hindenburgkaserne wird eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 des Baugesetzbuches eingeleitet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Einleitungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen, sowie die notwendigen Voruntersuchungen und Beteiligungen zur Vorbereitung der Entwicklung durchzuführen.
3. Die Sanierungstreuhand wird mit der Koordination des Projekts und der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,II,OB	Gemeinderats:
_____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Für das frei werdende Areal der Hindenburgkaserne soll zur Durchführung einer städtebaulichen Neuordnung im Gebiet eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden.

### 2. Rechtsgrundlagen

§ 165 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgendes Grundstück:  
Flurstück Nr. 1470 auf Gemarkung Ulm.

### 4. Sachdarstellung

#### 4.1. Bestand

Das Kasernenareal der Hindenburgkaserne am Eselsberg stellt derzeit einen überwiegend militärisch genutzten Bereich dar. Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm ist es als Sonderbaufläche „Bund“ dargestellt. Für die Hindenburgkaserne gibt es keinen Bebauungsplan. Das Bundesministerium der Verteidigung plant diesen Kasernenstandort aufzulösen. Nach Beendigung der militärischen Nutzung besteht auf dem Gelände kein Baurecht für zivile Nutzungen.

#### 4.2. Städtebauliche Oberziele

Das 9 ha große Areal bietet phantastische Chancen, ein neues Stadtquartier am Eselsberg zu begründen, das durch die Straßenbahn optimal mit der gesamten Stadt verbunden ist.

Die städtebaulichen Ziele für das Quartier sind:

1. Ansiedlung eines großen Anteils Wohnen aller Einkommensgruppen mit den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen von Jung und Alt, Single und Familie, Eigentum und Miete, integrativem und individuellen Wohnen, Baugruppen und Wohnungsbau von der „Stange“ zur Schaffung durchmischter Sozialstrukturen.
2. Urbane Dichten mit einem spürbaren Anteil gewerblicher Nutzungen.
3. Neue Formen des Arbeitens analog der Vielfalt des Wohnens für Dienstleister, nichtstörendes Handwerk, Gesundheit, beratende Berufe, Tüftler und Erfinder, Auseinandersetzung mit Telearbeit, Home-Offices und den Kommunikationsbedürfnissen der im Quartier arbeitenden Menschen.
4. Neue Mobilitätskonzepte, technologiebasierte Verzahnung der Verkehrsmittel und Sharingsysteme.

5. Intensive Auseinandersetzung mit dem Klimaschutz: CO<sub>2</sub>-neutrale Siedlungs- und Wohnstrukturen
6. Bildung guter Nachbarschaften und Netzwerke.
7. Auseinandersetzung mit dem öffentlichen Raum in seiner Aufenthalts-, Kommunikations- und Verkehrsfunktion.

Darüberhinaus sind Verschiedenste Vereinsnutzungen zu integrieren. Ein Teil der Substanz eignet sich für ideal gelegene Studentenwohnungen und kleinere gewerbliche Einheiten (Spin-Offs) der Wissenschaftsstadt Ulm, die nicht im Science Park angesiedelt werden können. Das Fort unterer Eselsberg bietet mit seinen Räumen für bürgerschaftliche Nutzungen und den herrlichen parkartigen Freiflächen große Potenziale als attraktives Wohnumfeld.

#### 4.3. Öffentlicher Dialog mit der Bürgerschaft

Zu dem Quartier soll ein breit angelegter Bürgerdialog organisiert werden.

Näheres wird im Rahmen der weiteren Vorbereitung noch festgelegt, wenn absehbar ist, wie die Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) ablaufen werden.

#### 4.4. Begründung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Das Areal liegt im bebauten Siedlungsgebiet und wird zukünftig von der Straßenbahn erschlossen. Die notwendige soziale und technische Infrastruktur im Umfeld des Areals ist vorhanden. Daher hat das Gebiet nach Abzug durch die Bundeswehr eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Ulm. Die Stadt will das Areal zu einem angemessenen, am bestehenden Baurecht orientierten Wert erwerben. Nach BauGB können freiwerdende militärische Liegenschaften als Entwicklungsbereiche förmlich festgelegt werden. Mit dem Beschluss einer Entwicklungssatzung werden gegenüber dem Bund klare Zeichen gesetzt. Die Satzung schließt den Verkauf der Kaserne an Dritte aus.

Die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme hinsichtlich der Bedeutung für die örtliche Entwicklung und das besondere öffentliche Interesse liegen vor. Auch die Planungsvorstellungen entsprechen den Anwendungsvoraussetzungen für Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB.

Die Stadt hat ein vorrangiges Interesse an einer raschen Entwicklung des Areals. Die Notwendigkeit einer Vorbereitung und zügigen Durchführung wird wie folgt begründet:

Für Ulm besteht eine mittel- bis langfristig sehr hohe Wohnungsnachfrage, die insbesondere im preisgünstigen Segment derzeit nicht zu befriedigen ist. Auf Grund der Bevölkerungsprognose für Ulm ist auch noch für die nächsten zehn Jahre mit einem erhöhten Bedarf an Wohnungen zu rechnen. Am Eselsberg ist, auf Grund der räumlichen Nähe zur Wissenschaftsstadt darüber hinaus ein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten zu decken.

Nach Auffassung der Verwaltung erfordert daher das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Es ist nicht davon auszugehen, dass die gleichen Ziele durch städtebauliche Verträge erreicht werden können.

Die Verwaltung schlägt vor, für das Kasernenareal die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauBG einzuleiten und die SAN mit der Koordination des Projekts und der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zu beauftragen.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die SAN wird von der Abteilung Liegenschaften (LI) beauftragt. Die Kosten der Koordination und Vorbereitung des Projektes können derzeit noch nicht konkretisiert werden. Die Mittel stehen bei LI zur Verfügung.

6. Weiteres Vorgehen

Im Zuge der weiteren Vorbereitung kommt folgenden Arbeitsschritten eine besondere Bedeutung zu:

- Verhandlungen mit den zuständigen Bundesbehörden
- Planung und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
- Erstellen einer Kosten- und Finanzierungsübersicht / Einleitung der Mittelbereitstellung
- Planung und Durchführung des Bürgerdialogs