



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	19.12.2008		
Geschäftszeichen	SUB II-Ne		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 17.02.2009	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 016/09

Betreff: Masterplan Kuhberg
- Bericht

Anlagen: 1 Masterplan Kuhberg (Anlage 1)

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.

Jescheck

Genehmigt:
BM 3.BS.C 3.GM.LI.OB.VGV/VP

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
Eingang OB/G _____
Versand an GR _____
Niederschrift § _____
Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangslage

Am 19.12.2007 hat der Gemeinderat die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen um das Schulzentrum Kuhberg entsprechend dem Lageplan vom 21.11.2007 beschlossen (s. Niederschrift § 457 und GD-Nr. 550/07).

Der Umgebungsbereich hat attraktive Potenziale. Deshalb hat die Verwaltung einen Masterplan erarbeitet, der die zentralen Belange der Schulen, des Sports und des Verkehrs mit Themen der Quartiersentwicklung und der übergeordneten Stadtentwicklung verknüpft. Im Folgenden wird der aktuelle Planungsstand vorgestellt.

In einer Klausursitzung im Oktober 2009 wird dann mit dem neuen Gemeinderat ausführlich über diese Planung sowie über den Masterplan Wissenschaftstadt und den City-Bahnhof Ulm beraten werden.

2. Masterplan Kuhberg

2.1. Städtebauliche Entwicklung im Bereich Oberer Kuhberg Standortpotenziale

Das Gebiet des Oberen Kuhbergs zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

- Gute Erreichbarkeit über den Kurt-Schumacher- / Kuhberg-Ring.
- Landschaftlich reizvolle Höhenlage mit unverbaubaren Blickbeziehungen in die umgebenden Naturräume / Grünzüge.
- Südorientierung der Flächen, teilweise mit Alpenblick.
- Hoher Freizeitwert durch die Stadtrandlage.
- Attraktive Wegeverbindungen, z.B. vom historischen Söflinger Viehtrieb bis in die Ortsmitte (Hasensteige), zum Hochsträss am Fort Oberer Kuhberg vorbei oder der Fußweg entlang des Hangkante oberhalb des Donautals bis in die Ulmer Innenstadt.
- Ausgezeichnete Bildungs- und Sport-Infrastruktur.
- Gute Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungszentrums Römerpark.
- Durch die geplante Straßenbahn-Anbindung gewinnt der Standort an zusätzlicher Attraktivität.

Wohnbauflächen

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Sporterweiterungsflächen werden langfristig nicht benötigt. Es ist folglich möglich, diese sehr schön gelegenen Flächen für Wohnungsbau bereitzustellen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, auf diesen attraktiven Standorten mit künftigem Anschluss an das Straßenbahnnetz verschiedene Formen des Wohnens zu realisieren.

- Für die ca. 5,6 ha große Fläche zwischen Egginger und Grimmelfinger Weg bietet sich mehrgeschossiges urbanes Wohnen (ca. 220 WE) an. Der Bereich wird derzeit überwiegend von Kleingärten genutzt. Ein Teil der Flächen befindet sich in städtischem Eigentum. Ein erster Bauabschnitt könnte mittelfristig realisiert werden.
- Die ca. 5 ha große Fläche zwischen Lindenhöhe und Jugendherberge eignet sich für Einfamilienhaus-Bebauung (ca. 85 WE). Aus städtebaulicher Sicht stellt dies einen sinnvollen baulichen Brückenschlag zwischen dem Baugebiet Lindenhöhe und der vorhandenen Bebauung östlich der Jugendherberge dar. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und befindet sich überwiegend in privatem Eigentum.

Umnutzung der städtischen Liegenschaft am Kölleweg nordwestlich des Schulzentrums:

- Zur Arrondierung des angrenzenden Wohngebiets könnten hier insgesamt ca. 55 WE in Geschosswohnungsbau entstehen. Die ca. 1,8 ha große Fläche befindet sich im städtischen Eigentum. Sie ist derzeit an einen Gartenbaubetrieb verpachtet.

Grünräume / Naherholung

Der Obere Kuhberg profitiert von seiner reizvollen Lage zwischen Innenstadt und Freier Landschaft. Von seinen Höhen zwischen Blautal im Norden und Donautal im Süden genießt man einen weiten Blick über die Donau- und Illerauen, bei entsprechender Wetterlage bis hin zu den Alpen. Mehrere Freiräume werden auf dem Kuhberg miteinander verknüpft. Ein breiter Grünzug führt Fußgänger und Fahrradfahrer entlang der Hangkante bis in die Innenstadt und zum überregionalen Donau-Radwanderweg.

In entgegengesetzter Richtung führen attraktive Fuß- bzw. Wanderwege zunächst am Fort Oberer Kuhberg vorbei auf den Hochsträss in eine weitläufige, teilweise bewaldete Kulturlandschaft.

Im Norden schließt das Schulzentrum direkt an den großen, zentralen Grünzug, den Söflinger Viehtrieb an. Er bietet ein großes Freizeitpotenzial für die angrenzenden Wohnquartiere. Über die „Hasensteige“ gelangt man am Söflinger Friedhof vorbei bis ins Zentrum Söflingens.

2.2. Verkehr

Die zusätzlich entstehenden Verkehre sind durch die erwartete Entwicklung in dem in der Bearbeitung befindlichen Verkehrsentwicklungsplan (VEP) mit enthalten. Somit entstehen durch die Umsetzung der Maßnahmen des Masterplans keine weiteren unerwarteten Belastungen. Dies gilt besonders für den Knoten Egginger Weg/Kuhbergring.

Im Rahmen der Verkehrsentwicklung kann die geplante Straßenbahnlinie 2 (Kuhberg – Eselsberg) wesentlich zur Entlastung beitragen. Dementsprechend wird eine Trasse für die Straßenbahn freigehalten. Ebenso sind Umsteigemöglichkeiten für die ergänzenden Tangentialbuslinien von Söflingen und vom Donautal/Grimmelfingen einzuplanen.

Die Geh- und Radwegeverbindungen in Richtung Innenstadt, Söflingen und Donautal sind auszubauen.

Neben der Erweiterung des Stellplatzangebotes für die Verlagerung der Schüler/-innen der Pionierkaserne sind zusätzliche Parkplätze für P+R - Nutzer mit im Bereich des Endpunktes der Straßenbahnlinie erforderlich, um ein Parken von diesen Nutzern im Wohnumfeld zu vermeiden.

2.3. Sanierung und Erweiterung Schulzentrum

Ausgehend von einer weiterhin unverändert hohen Schülerzahl ergibt sich derzeit ein erhebliches Defizit an Schulflächen.

Es wird von einem Bauvolumen von ca. 8.000m² (Bruttogeschoßfläche) ausgegangen, die in direktem räumlichen Bezug zur bestehenden Schulanlage nachgewiesen werden sollen (siehe Masterplan)

Hierbei sind enthalten:

- Verlagerung der bestehenden Schulflächen der Ferdinand –von- Steinbeiss- Schule aus der Pionierkaserne an den Hauptstandort Kuhberg.
- Errichtung einer Mensa für das gesamte Schulzentrum Kuhberg.
- Schaffung von zusätzlichen Schulräumen für die Robert Bosch - und Ferdinand –von- Steinbeiss- Schule.

Die Gebäude der Gewerbeschulen wurden in den Jahren 1964 bis 1984 erstellt. Eine umfangreiche

Sanierung ist erforderlich.