



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	26.09.2023		
Geschäftszeichen	SUB II -Lay		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 24.10.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 347/23

---

**Betreff:** Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Weststadt -  
Gemeinbedarfsfläche (Schule)  
- Empfehlung an den Nachbarschaftsverband Ulm -

**Anlagen:** Planzeichnung (elektronisch) (Anlage 1)

**Antrag:**

Empfehlung an den Nachbarschaftsverband Ulm, den Flächennutzungsplan für den Planungsbereich zu ändern.

Christ

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **1. Kurzdarstellung**

Ca. 7.400 m<sup>2</sup> der unbebauten unmittelbar südlich des Kuhbergrings gelegenen insgesamt ca. 16.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Baugebietes Lindenhöhe (5. Bauabschnitt), soll von einer bisher im FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche in eine Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Schule) umgewandelt werden.

Deshalb ist vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **2. Begründung**

Die Poligenius Schule (private Ersatzschule) sucht schon seit längerem Erweiterungsflächen in Ulm, um die stetig steigende Schülerzahl adäquat unterzubringen. Nachdem in der Vergangenheit bereits angedachte städtische Grundstücke oder Gebäude anderweitig vergeben werden mussten, wurden von der Stadt kürzlich erworben Flächen, auf ihre Eignung hin untersucht.

Die geplante Schule soll auf insgesamt 690 Schülerinnen und Schüler ausgelegt werden. Neben Realschule und Gymnasium soll auch ein berufliches Gymnasium an dem Standort Lindenhöhe entstehen. Der Schulträger betreibt insgesamt 14 Schulen in Baden-Württemberg und Hessen. Die Schulen in Ulm sind Ersatzschulen, was bedeutet, dass sie staatlich anerkannt sind und einen Rechtsanspruch auf staatliche Finanzhilfen haben, was in einem geringen Schulgeld resultiert. Somit sind sie Teil des öffentlichen Schulwesens, welches aus staatlich genehmigten bzw. anerkannten privaten Ersatzschulen und staatlichen Schulen besteht.

Durch die Umwandlung des im FNP als Wohnbaufläche vorgesehenen Grundstücks entfällt an dieser Stelle Wohnbaufläche. Dies wird zum Teil durch eine 2.300 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche südlich des Baugebiets im Bebauungsplan „Lindenhöhe West, 1. Bauabschnitt“ kompensiert. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten) ausgewiesen, soll aber wegen mangelnden Bedarfs an dieser Stelle als Wohnbaufläche umgenutzt werden.

#### **Eignung des Standortes**

Das am Rande des bestehenden Wohngebiets Lindenhöhe gelegene Grundstück kann für eine Schulnutzung als grundsätzlich geeignet eingestuft werden. In der weiteren Planung ist sicherzustellen, dass der Hol- und Bringverkehr im östlichen Teil der Grundstücksfläche abgewickelt wird, um ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Wohngebiet zu minimieren. Die räumliche Nähe zu gleich mehreren städtischen Schulen am oberen Kuhberg bietet die Möglichkeit zu Synergieeffekten, wie die gemeinschaftliche Nutzung von Sportanlagen. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist über die Straßenbahnlinie 2 (Haltestelle Wendeschleife „Schulzentrum oberer Kuhberg“) gesichert. Von dort beträgt der Fußweg ca. 800m, was für ältere Schüler (Realschule und Gymnasium) zumutbar ist. In Ergänzung dazu befindet sich am südöstlichen Rand des Grundstücks die Bushaltestelle Barbaralinde für die Linien 8 und 14. Über den an der Nordseite des Grundstücks angrenzenden Kuhbergring wird das Gebiet für den Individualverkehr erschlossen.

#### **Darstellung im bestehenden Flächennutzungsplan**

Die neu zu überplanende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

**Planinhalt**

Der Änderungsbereich wird als Gemeinbedarfsfläche (Schule) mit einer Größe von ca. 0,75 ha dargestellt.