



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	11.11.2024		
Geschäftszeichen	SUB IV		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 10.12.2024	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 453/24

Betreff: Bebauungsplan "Bildungscampus Eselsberg"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie Auslegungsbeschluss -

Anlagen:

Übersichtsplan	(Anlage 1)
Bebauungsplanentwurf	(Anlage 2)
Entwurf Planzeichnung	(Anlage 3)
Entwurf Textliche Festsetzungen	(Anlage 4)
Entwurf Begründung	(Anlage 5)
Abwägung und Mehrfertigung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen	(Anlage 6)
Artenschutzgutachten	(Anlage 7)
Klimaexpertise	(Anlage 8)
Schalltechnische Untersuchung	(Anlage 9)
Bildungscampus Planung, Stand xx.xx.24	(Anlage 10)

- alle Anlagen nur elektronisch -

Antrag:

1. Die zum Vorentwurf des Bebauungsplans "Bildungscampus Eselsberg" vorgebrachten Stellungnahmen in der von der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vorgeschlagenen Art und Weise zu behandeln.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Christ, Carola

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, BM3/C 3, GM, LI, OB, 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. 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 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 in Teilbereichen das folgende Grundstück der Gemarkung Ulm, Flur Ulm

Flurstück 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. 150/14, "Am Eselsberg" in Kraft getreten am 11.03.1976
- Bebauungsplan Nr. 150/36, "Mähringer Weg" in Kraft getreten am 03.06.1966

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
- d) Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, 06.02.24, GD 032/24

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 somit überwiegend aus dem bestehenden Flächennutzungsplan.

6.2. Übergeordnete Planungen

Die Stadtverwaltung wurde im Jahr 2016 mit der Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen unter anderem am Unteren Eselsberg beauftragt (GD 090/16). Durch die Nähe zur Innenstadt, die vorhandenen sozialen und technischen Infrastrukturen, das benachbarte Einkaufszentrum am Stifterweg, sowie die direkte Anbindung an die Straßenbahnlinie 2 sind die Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung hervorragend. Die Verwaltung empfahl im Rahmen der Innenentwicklung eine Neustrukturierung des Schulareals und die Einbindung von Kleingartenflächen. Ursprünglich war vorgesehen auf dem Areal im nördlichen Bereich auf ca. 1 ha die Schulnutzung anzuordnen und die 1,5 ha im südlichen Bereich zugunsten von Geschosswohnungsbau zu überplanen (GD 324/19). Im Zuge verwaltungsinterner Abstimmungen sowie erhöhter Flächenbedarfe und Anforderungen an die Schulnutzung wurde 2023 ein Flächentausch beschlossen (GD 297/23). Der Bildungscampus wird nun im südlichen Bereich angesiedelt, mittelfristig soll auf dem nördlichen Grundstück Wohnungsbau entstehen.

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 grenzt eine Wohnbebauung an, im 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 Anlieferungszone. 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 Baubestand. 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 wurde zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen durch die Planung auf die Artengruppen Fledermäuse und Vögel ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erarbeitet. Es wurde ein für Siedlungsgebiete typisches Artenspektrum und eine hohe Aktivität festgestellt. Um einen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern sind Maßnahmen erforderlich. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5. Stadtklima

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurde ein stadtklimatologisches Gutachten in Auftrag gegeben, aus welchem hervorgeht, 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 jedoch 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, sind jedoch nur teilweise im Rahmen des Bauleitplanverfahren zu regeln:

- 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. Auch in bebauten Bereichen mit vorhandenen Kanälen ist eine Bewirtschaftung von Regenwasser vor Ort notwendig. Ein Konzept zur Regenrückhaltung und -versickerung wird durch die planende Fachabteilung in Abstimmung mit der EBU erarbeitet. Es sind Retentionsdächer sowie Versickerungsmulden vorgesehen.

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.

Für die Entwicklung des Schulcampus wurde ein Verhandlungsverfahren nach VgV mit vorgelagertem Teilnahmewettbewerb für die Vergabe der Objektplanung durchgeführt.

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

Für die Planung und Entwicklung des Bildungscampus Eselsberg wurde ein europaweites Verhandlungsverfahren mit einem vorgelagerten Teilnehmerwettbewerb durch die planende Fachabteilung der Stadt Ulm, Gebäudemanagement durchgeführt. Ziel des Verfahrens war die Auswahl eines geeigneten Architekturbüros für die anspruchsvolle Aufgabe und die gemeinsame Erarbeitung eines Entwurfs sowie die Abstimmung der Umsetzung in engem Austausch mit den betroffenen und zukünftig nutzenden Abteilungen.

Durch die Auswahl des speziellen Verfahrens konnten die inhaltlichen und baulichen Komplexitäten eingebunden und die pädagogischen Ansätze und Anforderungen bereits in einer frühen Phase in Form von gestalterischen und funktionellen Raumstrukturen berücksichtigt werden. Im Rahmen des zweistufigen Verhandlungsverfahren wurde das Architekturbüro "AllesWirdGut" aus Wien für die weitere, gemeinsame Entwicklung des Projekts ausgewählt.

Die erarbeitete Lösungsskizze überzeugt insbesondere durch die Zusammensetzung des Baukörpers aus vielen einzelnen Modulen, die eine flexible und variable Grundrissgestaltung ermöglichen und sich an der Kleinteiligkeit der Umgebungsarchitektur orientieren. Weiter öffnet sich der Baukörper mit einem großzügigen Vorplatz zum Mähringer Weg und der Straßenbahnhaltestelle und schafft einen öffentlichen Raum zum Ankommen. Die differenzierte Anordnung der Raummodule führt weiter zu unterschiedlichen, qualitativ hochwertigen Außenräumen mit Bespielungsmöglichkeiten für die verschiedenen Nutzungs- und Altersgruppen. Anschließend an das Verfahren wurde der Entwurf in enger Abstimmung zwischen den Fachabteilungen weiterentwickelt. Der erarbeitete Entwurf bildet die Basis für den Bebauungsplan und die Festsetzungen.

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

- Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule
Zulässig sind:
Gebäude und Anlagen für die Nutzung als Schulstandort
Mensa, Pausenhof, Turn- und Versammlungshalle
zugehörige Sport-, Spiel- und Freiflächen
Kindergarten
Jugendhaus
außerschulische Nutzungen zu sonstigen Bildungs- und sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken

7.3.2. Maß der baulichen Nutzung

- 4 Vollgeschosse

7.3.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

- Baufenster
- abweichende Bauweise: offen jedoch sind Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig

7.3.4. weitere wesentliche Festsetzungen

- Erhalt Bestandsbäume
- Dachbegrünung

8. Wesentliche Einwendungen/Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.1. Private Einwendungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen zur Abwägung eingegangen.

8.2. Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind Stellungnahmen zur Abwägung untenstehender Behörden und TöB eingegangen. Die Stellungnahmen sind der Anlage 6 zu entnehmen:

- Regierungspräsidium Stuttgart– Landesamt für Denkmalpflege
- Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 Landesamt für Geologie
- LRA, Alb-Donau-Kreis - Kreisgesundheit
- Stadt Ulm, Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Abteilung Altlasten, Boden-schutz, Wasserrecht und Naturschutz
- Stadt Ulm, Feuerwehr
- Stadt Ulm, Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung

- Entsorgungsbetriebe Ulm
- SWU Ulm/Neu Ulm GmbH
- FUG Fernwärme Ulm GmbH
- Polizeipräsidium
- Deutsche Telekom
- Vodafone

Durch die Behörden und TöBs sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht worden. Die Stellungnahmen beinhalten überwiegend Anmerkungen, die lediglich zur Kenntnis zu nehmen sind sowie Anregungen, die das Bauleitplanverfahren nicht betreffen. Planänderungen bzw. Ergänzungen haben sich lediglich im Zusammenhang mit der Stellungnahme der EBU und dem Hinweis auf den bestehenden Regenrückhaltekanal ergeben. Zur Sicherung der Kanalanlage im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wurde eine entsprechende Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, aufgenommen. Darüber hinaus wurden in den Entwurf Hinweise zu Denkmalpflege, Geotechnik, Bodenschutz sowie Abwasserbeseitigung aufgenommen. Hierbei handelt es sich lediglich um redaktionelle Änderungen und Ergänzung des Entwurfs.

Als Abwägungsergebnis ist festzuhalten, dass dem Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken entgegenstehen und die Anmerkungen und Hinweise, sofern sie das Bauleitplanverfahren berühren, berücksichtigt wurden oder im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

8.3. Änderungen an den Bestandteilen des Bebauungsplanentwurfs

Im Zuge der Planungsvertiefung bzw. aufgrund von Anregungen/Einwendungen während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden an den Bestandteilen des Bebauungsplans folgende Änderungen vorgenommen:

- Berücksichtigung des Leitungsrechts zugunsten der EBU
- Aufnahme der Hinweise zu Denkmalpflege, Geotechnik, Bodenschutz und Abwasserbeseitigung

9. **Beschlussfassung**

Die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht hat den Entwurf des Bebauungsplanes "Bildungscampus Eselsberg" in der Fassung vom 11.11.2024 vorbereitet, der mit dem beiliegenden Erläuterungsbericht vom 11.11.2024 öffentlich ausgelegt werden kann.

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