



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	07.01.2011		
Geschäftszeichen	SUB III-Rz		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 22.02.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 30.03.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 058/11

---

**Betreff:** Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich zwischen Multscherstraße, Westerlinger Straße, Speidelweg und Unterer Kuhberg in Ulm - Unterer Kuhberg  
- Satzungsbeschluss

**Anlagen:** 1 Satzungsentwurf (Anlage 1)  
1 Übersichtsplan Maßstab 1:1000 (Anlage 2)

**Antrag:**

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich zwischen Multscherstraße, Westerlinger Straße, Speidelweg und Unterer Kuhberg in Ulm – Stadtteil Westen (Kuhberg) wird nach dem in Anlage 1 beiliegenden Satzungsentwurf beschlossen.  
Maßgebend ist der Übersichtsplan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 07.01.2011 (M 1:1000).

Jescheck

---

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

## **Sachdarstellung:**

### **Lage**

Bei dem Gebiet mit einer Größe von rund 4,6 ha handelt es sich um die Grundstücke südlich der Multscherstraße und das Areal der Bleidornkaserne.

Nördlich der Multscherstraße befinden sich die öffentlichen Einrichtungen der Waldorfschule mit Kindergarten und Kinderkrippe. Südlich und östlich ist das Gebiet von Wohnbebauung umgeben.

Das Quartier zeichnet sich durch seine Nähe zur Innenstadt und zum westlich gelegenen Erholungsraum rund um das Fort Unterer Kuhberg aus.

Über die Römerstraße und die Illerstraße ist das Gebiet an den ÖPNV angeschlossen.

### **Vorhandene Nutzungen**

Die Grundstücke südlich der Multscherstraße weisen eine sehr heterogene Bebauung, mit starkem Versiegelungsgrad auf. Großflächige Gewerbegebäude stehen entweder leer oder sind mit Übergangsnutzungen belegt. Im östlichen Bereich der Multscherstraße zur Westerlinger Straße sind die Grundstücke bereits mit Wohngebäuden genutzt.

In der 1916 als Teil des "Fort Unterer Kuhberg" errichteten "Unteren Kuhbergkaserne", die 1934 in „Bleidornkaserne“ umbenannt wurde, befindet sich das Bundeswehrdienstleistungszentrum mit dem Kreiswehersatzamt Ulm und der örtlichen Wehrdienstberatung. Auf dem von der Westerlinger Straße aus erschlossenen Gelände stehen Wohn-, Büro-, Lager- und Werkstattgebäude sowie ein Tankstellengebäude und Garagen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Vorkaufssatzung gewerbliche Baufläche sowie Sonderbaufläche „Bund“ dar und muss im Zuge von Bebauungsplanverfahren angepasst werden.

### **Anlass**

Im Bereich südlich der Multscherstraße gibt es seitens einiger Eigentümer Überlegungen zur Flächenkonversion und einer Umstrukturierung von ehemals gewerblicher Nutzung zu Wohnbebauung. Zudem ist aufgrund der Ankündigung der Territorialen Wehrverwaltung zu Standortumstrukturierungen und -schließungen mittelfristig mit der Aufgabe der Nutzungen auf dem Kasernengrundstück zu rechnen.

### **Ziel**

Die Verwaltung schlägt vor, für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB zu erlassen. Damit soll sichergestellt werden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen kann.

Ziel ist es, ein innerstädtisches, urbanes Wohnquartier mit einem vielfältigen Angebot an Wohnformen zu entwickeln. Kleinere gewerbliche Einheiten bzw. wohnortnahe Dienstleistungen wie Bäcker, Friseur o.ä. sind erstrebenswert. Neue Wegebeziehung zu dem angrenzenden Grünraum des Fort „Unterer Kuhberg“ und zu den öffentlichen Einrichtungen an der Multscherstraße sollen geschaffen werden. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und trägt der Ulmer Wohnungsdebatte Rechnung.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit als ersten Baustein einen Rahmenplan für die südlich an die Multscherstraße angrenzenden Grundstücke.

Für den Bereich der Bleidornkaserne soll ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt werden, sobald die Nutzung aufgegeben wird. Inwieweit Altbestand erhalten werden kann, muss geprüft werden. Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung soll den Planungsprozess begleiten.

