



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht
Datum 30.09.2019
Geschäftszeichen SUB II-Wil/Sy
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 22.10.2019 TOP

Behandlung öffentlich GD 324/19

Betreff: Neue Wohnbauareale im Stadtteil Eselsberg
- Beschluss -

Anlagen: 1 Untersuchungsgebiete (Anlage 1)
1 Übersichtsplan (Anlage 2)
1 Entwicklungskonzept - Variante 1 (Anlage 3)
1 Entwicklungskonzept - Variante 2 (Anlage 4)
1 Klimaexpertise für das städtebauliche
Entwicklungskonzept Mähringer Weg (Anlage 5)

Antrag:

1. Dem grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungskonzept zur Neustrukturierung des Geländes der Hans-Multscher-Schule zuzustimmen unter dem Vorbehalt, dass ein Neubau der Schule beschlossen wird.
2. Dem städtebaulichen Konzept zur Neustrukturierung entlang des Mähringer Wegs / Wilhelm-Geyer-Weg zuzustimmen.
3. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Vorgehensweise zuzustimmen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:

BM 2, BM 3, BS, C 3, EBU, GM, LI, OB, VGV

Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
Gemeinderats:

Eingang OB/G _____

Versand an GR _____

Niederschrift § _____

Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Ausgangssituation

Im Zuge der Wohnungsdebatte hat der Ulmer Gemeinderat im Mai 2017 den Grundsatzbeschluss getroffen, bis 2021 eine jährliche Baufertigstellung von 700 Wohneinheiten (WE) umzusetzen. In den nächsten fünf Jahren sollen so 3.500 WE realisiert werden, davon 80% in der Innenentwicklung. Ziel ist es, eine Entspannung des Ulmer Wohnungsmarktes herbeizuführen.

Zur Ermittlung weiterer Potentiale in der Innenentwicklung wurde die Verwaltung beauftragt, drei Entwicklungskonzepte für die Schwerpunktbereiche Wiblingen, Böfingen und den Unteren Eselsberg zu erstellen (GD 090/16).

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.

Aus Sicht der Verwaltung weist das Untersuchungsgebiet (Anlage 1) im Bereich Hans-Multscher-Schule / Mähringer Weg ein großes, städtebauliches Potential auf. Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von ca. 12,5 ha und wird beidseitig des Mähringer Weges von Kleingärten und Bestandsbauten begrenzt (Anlage 2). Der Haltepunkt der Linie 2 liegt zentral am Mähringer Weg und ermöglicht eine fußläufige Erschließung des gesamten Areals. Den nördlichen Teilbereich bildet das 3 ha große Schulgrundstück der Hans-Multscher-Grundschule, in der auch die sonderpädagogische Bildungseinrichtung der Hans-Zulliger-Schule integriert ist. Des Weiteren befinden sich östlich des Schulgrundstücks private Kleingärten sowie Parzellen des Vereins der Kleingärtner Ulm e. V. Der südliche Bereich umfasst rund 1,5 ha Kleingartenflächen am Mähringer Weg sowie am Wilhelm-Geyer-Weg und wird ebenfalls durch den Verein der Kleingärtner Ulm e. V. verwaltet. Das gesamte Areal (Schulgelände und Vereinsgärten) ist im Eigentum der Stadt Ulm.

Die Gebäude der Hans-Multscher-Schule und der Hans-Zulliger Schule sind stark sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei. Die Anforderungen moderner Raumprogramme im Bereich Inklusion, Mensa oder Ganztagesbetrieb sind im Falle einer Sanierung nur schwer umsetzbar. Darüber hinaus ist aufgrund der einhäufigen Anlage eine sehr ineffiziente Flächenbilanz gegeben und eine Sanierung auch aufgrund dann erforderlicher Interimsbauten nicht wirtschaftlich. Erste Einschätzungen des Gebäudemanagements haben ergeben, dass ein Schulneubau gegenüber einer Sanierung die kostengünstigere Variante ist, und daher weiter verfolgt werden soll. Derzeit sind unter Einbeziehung der Zielsetzungen für die Adalbert-Stifter-Gemeinschaftsschule verschiedene Varianten für die Neuorganisation der Schulsituation am Eselsberg im Gespräch, die in den nächsten Monaten entsprechende Beschlüsse nach sich ziehen sollen. Die Entwicklung ist nur unter der Voraussetzung möglich, dass auf dem Gelände ein entsprechender Schulneubau als Ersatz für das Bestandsgebäude besteht und steht daher unter dem Vorbehalt der abschließenden Entscheidung hierüber.

Im Rahmen der Innenentwicklung empfiehlt die Verwaltung eine Neustrukturierung des gegenwärtigen Schulgeländes sowie eine moderate Überplanung von Kleingartenflächen. Voraussetzung der städtebaulichen Umnutzung als Wohnbaufläche ist die Bereitstellung von wohnortnahen Ersatzgärten für den Verein der Kleingärtner Ulm e. V.

2. Rahmenplan

2.1. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Im November 2016 hat die Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht das Büro Stemshorn Architekten beauftragt, Varianten für eine städtebauliche Entwicklung im Bereich Mähringer Weg / Hans-Multscher-Schule in Alternativen auszuarbeiten. Die Konzepte wurden in enger Abstimmung mit der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung und mit dem Vorstand der Kleingärtner Ulm e. V. in mehreren Gesprächen abgestimmt. Das städtebauliche Konzept soll eine flexible Realisierung der einzelnen Teilbereiche ermöglichen. Dies gilt vor allem im Bereich des Mähringer Weges.

Parallel dazu wurde durch die Verwaltung ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Der Fokus lag dabei auf strukturtypischen und artenschutzrelevanten Tiergruppen. Im Zeitraum von April 2017 bis September 2017 wurden mehrere Begehungen am Unteren Eselsberg durchgeführt. Hierbei wurden Kleingartenareale im Untersuchungsgebiet (Anlage 1) sowie das Schulgrundstück der Hans-Multscher-Schule genauer erfasst. Neben der artenspezifischen Erfassung wurden auch potenzielle Nist- und Brutstätten untersucht.

Bei den nachgewiesenen / vermuteten Arten handelte es sich um:

- Fledermäuse, hauptsächlich Zwergfledermäuse
- diversere heimische Vogelarten wie Schwalben-, Sperling- und Meisenarten, jedoch nur wenige Gartenrotschwänze
- zudem wurde am nördlichen Schulgrundstück ein Brutnachweis des Wendehalses erfasst (für den Ulmer Raum ist dies eine überaus positive Nachricht)
- Reptilien wie Zauneidechsen und Blindschleichen
- sonstige Arten wie Bergmolche in Folientümpeln

Grundsätzlich sind folgende Punkte aus artenschutzrechtlicher Sicht zu beachten:

Maßnahmen wie der Rückschnitt von Bäumen oder Gehölzstrukturen, der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie die Verlegung von Nistkästen sollen vorab geprüft und nur im Frühjahr (vor März) bzw. Spätherbst (ab September) durchgeführt werden. Parallel dazu sollen Nester von Großvögeln wie Krähen und Tauben sowie Amphibien und Reptilien eingefangen und möglichst an nahe gelegenen Orten wieder angesiedelt werden.

Sofern diese Maßnahmen beachtet werden, ist aus Sicht des Artenschutzes die Möglichkeit einer Bebauung der Flächen grundsätzlich gegeben.

Im nördlichen Untersuchungsbereich grenzen private Kleingärten an das Grundstück der Hans-Multscher-Schule (Anlage 2) an. Ein Grunderwerb der Flächen ist derzeit nicht möglich. Die Verwaltung beabsichtigt jedoch, den Ankauf der Flächen, langfristig gesehen, weiter zu verfolgen. Die Erschließung ist daher so auszugestalten, dass langfristig eine Erweiterung des Quartiers möglich bleibt, eine Entwicklung soll aber auf absehbare Zeit nicht erfolgen.

Im Laufe des Prozesses wurden auf Grundlage des Vorentwurfs weitere Entwicklungsvarianten erstellt, um kurz- und mittelfristige Realisierungen sowie langfristige Planungen aufzuzeigen.

Die in Anlage 4 dargestellte Planung setzt den Erwerb der privaten Kleingartenfläche östlich des Schulgeländes voraus. Zudem beinhaltet die Planung ein Teilbereich südlich des Mähringer Weges sowie eine Bebauung entlang des Wilhelm-Geyer-Weges.

Im Gegensatz zur großen Variante (Anlage 4) sieht die kleine Variante (Anlage 3) lediglich eine Entwicklung des Schulgrundstücks vor. Ergänzend dazu werden wie in der großen Variante, dieselben Teilbereiche entlang des Wilhelm-Geyer-Weges und Mähringer Weges neu strukturiert.

2.2. Städtebauliche Ziele

Charakteristisch für den unteren Eselsberg sind die von Wohnbebauung eingebundenen, weitläufigen Kleingartenanlagen. Diese prägen das Stadtbild und bilden einen zusammenhängenden Grünraum vom Lehrer Tal bis zum Unteren Eselsberg. Das Gesamtkonzept sieht vor, auf umliegende Bestandsbauten zu reagieren und Neubauten räumlich-funktional zu integrieren. Bereits existierende Wegeverbindungen sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Erschließung der nördlichen und südlichen Teilbereiche soll auf ein Minimum reduziert werden und weitgehend über die vorhandenen Straßen erfolgen. Dies gilt vor allem für die Bereiche am Mähringer Weg sowie am Wilhelm-Geyer-Weg. Die dortigen Kleingärten sollen in den nächsten fünf Jahren einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Das Areal der Hans-Multscher-Schule bietet aufgrund seiner Gesamtgröße von 3 ha und seiner plateauartigen Lage hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten. Grundlage für eine Quartiersentwicklung nördlich des Mähringer Weges ist die Umstrukturierung des bestehenden Schulgeländes. Der geplante Schulneubau soll auf einem, Grundstücksteil von ca. 1 ha Größe errichtet werden, was im Rahmen der Schulzielsetzung ausreichend Fläche für alle derzeit diskutierten Varianten einschließlich des erforderlichen Schulhofs bereitstellt. Im Zuge der Umstrukturierung wird vorgeschlagen, die damit ca. 2 ha große, frei werdende Fläche mit Geschosswohnungsbau zu überplanen. Im Bereich der Straßenbahnhaltestelle wird die Integration weiterer Dienstleistungen angestrebt. Diese dienen als Ergänzung zum Einkaufszentrum Stifterweg.

Mit der Variante 1 (Anlage 3) sollen am Mähringer Weg (Westseite unterhalb der Entwicklung Mähringer Weg 35 / ehemaliges Tankstellengrundstück und Ostseite / Schulgelände) insgesamt ca. 160 WE realisiert werden. Weitere 40 WE sollen langfristig entlang des Wilhelm-Geyer-Wegs folgen. Für eine Realisierung ist jedoch die Erschließungssituation noch einmal detailliert zu überprüfen.

Die Variante 2 (Anlage 4) sieht eine Umsetzung von ca. 600 WE vor. Davon entfallen, wie in Variante 1 40 WE auf eine Bebauung am Wilhelm-Geyer-Weg.

2.3. Weitere Belange und notwendige Untersuchungen

Im Zuge der Überplanung der Hans-Multscher-Schule sowie der Kleingärten am Mähringer Weg / Wilhelm-Geyer-Weg wird die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich: Um die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine Teiländerung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Hans-Multscher-Schule), sowie in Teilen der Grünfläche (Kleingärten) notwendig. Die zwei Änderungsbereiche sollen gegenüber den bisherigen Planungen in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Parallel dazu ist im Bereich der Kleingärten sowie der Hans-Multscher-Schule die Aufhebung der geschützten Landschaftsbestandteile notwendig.

Des Weiteren wurde im Auftrag der Verwaltung eine stadtklimatologische Untersuchung für den Bereich Mähringer Weg beauftragt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 5 aufgeführt und werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

3. Stadtklimatologische Untersuchung Mähringer Weg

3.1. Grundlage

Im Mai 2017 wurde die Verwaltung beauftragt, eine neue stadtklimatologische Untersuchung zu erstellen. Die letzte vorliegende Untersuchung aus den 1990er Jahren sollte aktualisiert werden, denn zwischenzeitlich haben sich die Randbedingungen wie mittlere Lufttemperatur, Dauer, Intensität und Häufigkeit von Hitzewellen oder die Anzahl heißer Tage im Jahr deutlich verändert. Außerdem können durch die heute zur Verfügung stehenden technischen Mittel rechnerbasierte Simulationen durchgeführt werden, deren Genauigkeit und Auswertungsmöglichkeiten die damaligen Untersuchungen bei weitem übertrifft.

Als vorrangige Ziele der stadtklimatologischen Untersuchung wurden definiert:

- Schaffung einer aktuellen Planungsgrundlage für das gesamte Stadtgebiet
- Ableitung von Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen
- Erhaltung und Verbesserung bioklimatischer Verhältnisse

Die Ergebnisse des Gutachtens liegen als Abschlussbericht mit Plankarten in analoger Form vor (GD 438/18). Darüber hinaus steht ein umfassender digitaler Datenbestand zur Verfügung, welcher die gesamten Grundlagen-, Analyse- und Ergebnisdaten beinhaltet.

Aus der Stadtklimaanalyse Ulm (GD 438/18) geht hervor, dass sich das geplante Quartier am Mähringer Weg im Bereich einer Kaltluftleitbahn befindet. Aus diesem Grund hat die Verwaltung im Herbst 2018 ein stadtklimatologisches Gutachten in Auftrag gegeben (Anlage 5), welches die gekennzeichneten Bereiche (Anlage 1) detaillierter untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die beiden Entwicklungsszenarien näher geprüft, um die klimatischen Veränderungen sowie deren Auswirkungen auf die benachbarten Quartiere festzustellen.

3.2. Fazit

Im Vergleich des Ist-Zustandes mit den beiden Planvarianten geht hervor, dass sich die in den Planszenarien vorgesehenen Veränderungen klimatisch lediglich auf das Plangebiet selbst, und nicht wesentlich auf das direkte Umfeld, auswirken. Durch die Hinderniswirkung von Gebäuden sind die Strömungsgeschwindigkeiten und Kaltluftvolumenströme in den Plangebieten herabgesetzt, wogegen das großräumige Strömungsgeschehen mit der Kaltluftzufuhr aus dem Lehrer Tal bestehen bleibt.

Da die neu geplanten Gebäude mit Höhen zwischen 12 und 15 m relativ niedrig sind, kann die Kaltluft über diese Gebäude hinwegströmen. Sie bieten nur eine unwesentlich größere Barriere als die bestehende Bepflanzung. Mit der Realisierung des Entwicklungskonzeptes sind in der Nacht im Bereich der neu entstehenden Gebäude moderate Temperaturen zwischen 16 bis 18 °C zu erwarten. Dies kann als klimaökologisch vertretbar eingestuft werden.

Insgesamt ist der in den Bebauungsvarianten 1 und 2 vorgesehene Eingriff aus klimatischer Sicht in Bezug auf die Umgebung als nicht erheblich einzustufen.

4. Bürgerbeteiligung

4.1. Durchgeführte Veranstaltungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat die Verwaltung am 17. September 2019 Anwohnerinnen und Anwohner zu einer Informationsveranstaltung im Bürgerzentrum Eselsberg eingeladen.

Hierbei wurden die beiden Entwurfsvarianten, die Ergebnisse der stadtklimatologischen Untersuchung, Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse, die Erschließungs- und Stellplatzproblematik sowie das weitere Vorgehen im Bereich der Kleingärten am Wilhelm-Geyer-Weg und Mähringer Weg erläutert. Den Bürgerinnen und Bürgern wurde Gelegenheit eingeräumt, sich zu den geplanten Bauvorhaben zu äußern.

Folgende Belange sind von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen worden:

- Erhalt der Kaltluftleitbahn im Lehrer Tal
- Erschließung der Teilbereiche und Bereitstellung notwendiger Stellplätze
- Überlastung des ÖPNV durch zusätzliche Nutzer
- Sicherstellung einer maximalen Gebäudehöhe
- soziale Durchmischung
- Entschädigung betroffener Kleingärtner und Bereitstellung von Ersatzgärten

Im weiteren Planungsprozess sollen die Belange der Anwohnerinnen und Anwohner, die durch die Planungen berührt sind in den Abwägungsprozess mit einfließen.

Aufgrund des fehlenden Grunderwerbs östlich des Schulgrundstücks (private Kleingärten), der aktuellen Erschließungs- und Stellplatzsituation am Wilhelm-Geyer-Weg und den Einwendungen betroffener Kleingärtner empfiehlt die Verwaltung, die Bebauungsvariante 1 (Anlage 3) umzusetzen.

Eine Bebauung am Wilhelm-Geyer-Weg soll langfristig weiterverfolgt werden

5. Neubebauung

5.1. Nördlicher Teilbereich - Hans-Multscher-Schule

Auf dem Areal der Hans-Multscher-Schule sind zwei Entwicklungsbereiche vorgesehen (Anlage 3, 4). Im nördlichen Bereich ist ein entsprechendes Grundstück für einen Schulneubau vorgesehen, der die derzeit diskutierten Varianten ermöglicht. Der Neubau soll damit im Bereich der bestehenden Turnhalle und des angrenzenden Pausenhofes entstehen, während der Baumaßnahmen ist eine Fortführung des Unterrichts im bestehenden Schulgebäude möglich. Nach Fertigstellung des Neubaus soll mit dem Abriss der alten Schule begonnen werden. Anschließend folgt die städtebauliche Neuordnung auf den freigewordenen Flächen des ehemaligen Schulgrundstücks.

Im südlichen Bereich ist ein urbanes Wohnquartier mit Geschosswohnungsbauten in geöffneter Blockrandstruktur vorgesehen. Das Areal wird über den Mähringer Weg sowie die Straße Am Eselsberg erschlossen. Geplant ist eine 4-geschossige Wohnbebauung, die sich der Topografie anpasst und einen barrierefreien Zugang innerhalb des gesamten Quartiers ermöglicht.

Der Stellplatzbedarf soll durch den Bau zweier Tiefgaragen gedeckt werden. Diese befinden sich unter dem Quartierszentrum und der südlichen Wohnbebauung am Mähringer Weg (Anlage 3, 4).

5.2. Südlicher Teilbereich - Mähringer Weg - Wilhelm-Geyer-Weg

Unter Berücksichtigung aller Voruntersuchungen schlägt die Verwaltung eine Bebauung von Kleingärten am südlichen Eselsberg vor. Dies beinhaltet die Umstrukturierung von Parzellen südlich des Mähringer Weges und optional am Wilhelm-Geyer-Weg (Abb. 1).

Vorgeschlagen wird eine aufgelockerte Bebauung mit Geschosswohnungsbauten entlang des Mähringer Weges sowie optional mit Punkthäusern am Wilhelm-Geyer-Weg (Abb. 1).

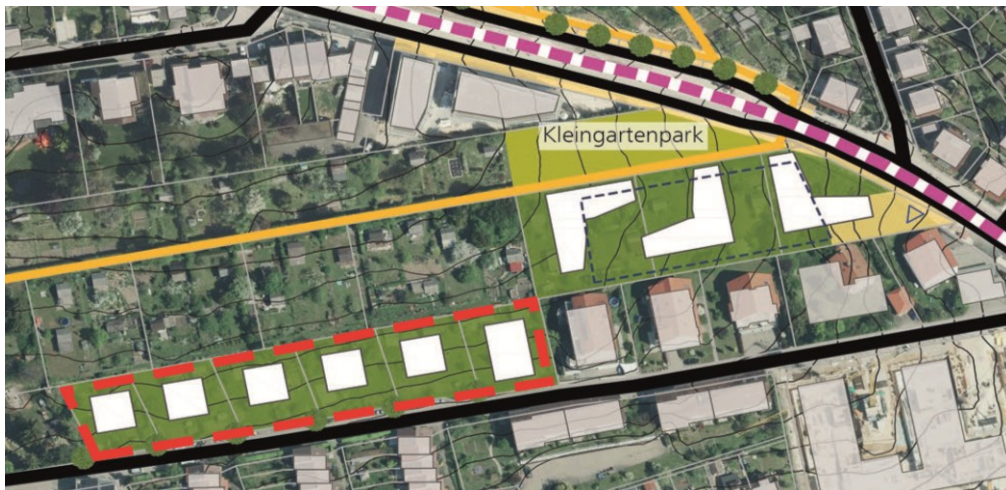


Abbildung 1: Optionale Neubebauung am Wilhelm-Geyer-Weg (rot gekennzeichnet)

Darstellung: SUB II

Quelle: Stemshorn Architekten

Die Gebäudehöhen sollen an die jeweilige Umgebungsbebauung angepasst werden. Die Geschosswohnungsbauten werden mit Hilfe einer gemeinsamen Tiefgarage über den Mähringer Weg erschlossen. Im Bereich Wilhelm-Geyer-Weg erfolgt die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke.

6. Kleingärten

6.1. Umnutzung von Kleingärten

Im Rahmen des vorgeschlagenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden langfristig insgesamt 27 Kleingärten aufgelöst und einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist, 15 Parzellen mittelfristig, sowie 12 Parzellen langfristig (Abb. 1) mit Geschosswohnungsbau zu überbauen sowie drei Parzellen als öffentliche Grünfläche zu nutzen (Abb. 1). Zukünftig bildet der neu geschaffene, öffentliche Freiraum den Übergang zwischen den Kleingartenanlagen am Unteren Eselsberg und dem Lehrer Tal. Die Erreichbarkeit der Kleingärten rund um den Mähringer Weg muss weiterhin garantiert werden.

6.2. Ersatzstandorte

Das Bundeskleingartengesetz fordert bei einer geplanten Inanspruchnahme von Kleingärten einen vollständigen Ersatz aller wegfallenden Parzellen. In Absprache mit dem Verein für Kleingärtner Ulm e.V. sollen diese an ausgewählten Standorten realisiert werden. Sofern sich Flächen hierzu nicht in städtischem Eigentum befinden, wird die Stadt versuchen, diese zu erwerben oder anzupachten. Eine gesamtstädtische Übersicht wird derzeit in Form einer Kleingartenkonzeption erarbeitet. Diese soll mit Vorlage 325 / 19 vorgestellt werden.

6.3. Entschädigungszahlungen

Weiter fordert das Bundeskleingartengesetz für die gekündigten Pächter eine angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der Kleingartennutzung üblich sind. Diese i.d.R. finanziellen Entschädigungen sind durch den Vorhabensträger, hier die Stadt, durch Überplanung zu leisten. Mit dem Verein für Kleingärtner Ulm e.V. wurde ebenfalls vereinbart, dass Investitionen die erst in den letzten Jahren durch den Verein getätigt wurden oder noch anstehen, im Rahmen von Ausgleichszahlungen durch den Vorhabenträger zu entschädigen sind.

7. Weiteres Vorgehen

Eine Realisierung der Wohnbauflächen ist erst nach Neuordnung der Schulsituation am Eselsberg möglich und diese ist auch Voraussetzung für die Entwicklung. Dies wird nach dem derzeitigen Stand der Investitionsstrategie voraussichtlich nicht vor 2024 der Fall sein. Mit dem Beschluss zur weiteren Umsetzung soll eine Wiederverpachtung ggf. frei werdender Kleingärten im betroffenen Bereich unterbleiben und dem Kleingartenverein Planungssicherheit gegeben werden.