

Flächennutzungsplan Neu-Ulm 2025
mit integriertem Landschaftsplan

*** **B e g r ü n d u n g** ***

Neu|Ulm

Stadt Neu-Ulm
FB 3 – Stadtplanung

FNP
2025

Mai 2013

Inhalt

A	Erfordernis und Ablauf der Planung	4
A.1	Aufgaben der Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan.....	4
A.2	Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans	5
B	Planungsvorgaben und Ziele	7
B.1	Baugesetzbuch	7
B.2	Politische Leitziele auf Bundes- und Landesebene.....	8
B.3	Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	9
B.4	Örtliche Planungsziele	10
C	Bestandsaufnahme und Entwicklungsperspektiven.....	14
C.1	Planungsraum, Topographie und naturräumliche Gegebenheiten.....	14
C.2	Bevölkerungsentwicklung.....	15
C.2.1	Bisherige Entwicklung	15
C.2.2	Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2025.....	16
C.3	Bildung und Soziales.....	18
C.3.1	Schulen	18
C.3.2	Kindergärten und -krippen.....	19
C.3.3	Senioreneinrichtungen	20
C.4	Wirtschaftsstruktur.....	21
C.4.1	Standortfaktoren.....	21
C.4.2	Bisherige Entwicklung des Arbeitsmarktes	21
C.4.3	Entwicklungsperspektiven	24
C.5	Einzelhandel.....	25
C.5.1	Bisherige Entwicklung	25
C.5.2	Zentrenkonzept Einzelhandel.....	26
C.5.3	Entwicklungsperspektiven	26
C.6	Landwirtschaft	27
C.6.1	Bisherige Entwicklung	27
C.6.2	Entwicklungsperspektiven	28
D	Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeptionen.....	30
D.1	Wohnbauflächen	30
D.1.1	Bedarfsermittlung	30
D.1.2	Flächendarstellung	33
D.2	Gemischte Bauflächen	37
D.3	Gewerbliche Bauflächen	39
D.3.1	Bedarfsermittlung	39
D.3.2	Flächendarstellung	42
D.4	Sonderbauflächen	44
D.4.1	Sonderbauflächen Handel.....	44
D.4.2	Sonstige Sonderbauflächen	45
D.5	Gemeinbedarf	45
D.6	Verkehr.....	46
D.6.1	Motorisierter Individualverkehr	47
D.6.2	Flächen für Bahnanlagen, Eisenbahnfernverkehr	49
D.6.3	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	50
D.6.4	Ruhender Verkehr	51

D.7	Wasser	51
D.7.1	Wasserflächen	51
D.7.2	Überschwemmungsgebiete	52
D.7.3	Wasserschutzgebiete	53
D.8	Versorgung und Entsorgung.....	53
D.8.1	Wasserversorgung.....	53
D.8.2	Stromversorgung	54
D.8.3	Gasversorgung	54
D.8.4	Fernwärme.....	54
D.8.5	Windenergie.....	55
D.8.6	Fotovoltaik	56
D.8.7	Entwässerung	57
D.8.8	Abfallbewirtschaftung.....	57
D.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	58
D.9.1	Flächen für die Landwirtschaft.....	58
D.9.2	Wald und Waldfunktion.....	59
D.10	Grünflächen	61
D.10.1	Grünanlagen als Erholungsraum	61
D.10.2	Grünflächen für Spiel, Sport, Freizeit.....	61
D.10.3	Kleingärten.....	62
D.10.4	Friedhöfe.....	64
D.11	Landschaftsplanerische Maßnahmen.....	65
D.11.1	Landschaftsbild und Erholung	65
D.11.2	Schutzgebiete und Schutzobjekte	66
D.11.3	Flächen und Maßnahmen.....	70
D.11.4	Folgeplanungen	73
D.12	Altlasten.....	76
D.13	Stadterhaltung und Denkmalpflege	76
D.14	Stadtsanierung und Erneuerung.....	77
E	Umweltbericht (siehe gesondertes Dokument).....	78
F	Anhang (siehe gesondertes Dokument).....	78

A Erfordernis und Ablauf der Planung

A.1 Aufgaben der Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt (§ 5 Abs. 1 Baugesetzbuch). Der Flächennutzungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Belange auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist damit ein wichtiges Instrumentarium bei der Vorbereitung und Entscheidung über die kommunale Entwicklung und die zukünftige Nutzung von Grund und Boden. Da er planerische Zielaussagen enthält, wird in der Darstellung nicht zwischen bestehenden und geplanten Flächen unterschieden.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, als integrierte Gesamtplanung die unterschiedlichen Flächenansprüche auf Grundlage der verschiedenen fachlichen, öffentlichen und privaten Belange zusammenzuführen. Er besitzt somit Koordinierungsfunktion und enthält auch Hinweise auf bestehende Planungen, die auf fachgesetzlichen Bestimmungen beruhen und sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken. Nach § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als dass sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan begründet gegenüber Bürgern keine Ansprüche auf die Aufstellung eines Bebauungsplans und auf die Nutzung und Bebauung von Grundstücken entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan. Er bewirkt jedoch die Selbstbindung der Gemeinde. Aus dem Flächennutzungsplan, auch vorbereitender Bauleitplan genannt, sind nach § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne, das heißt die verbindlichen Bauleitpläne, zu entwickeln.

Den landschaftsplanerischen Beitrag zur vorbereitenden Bauleitplanung und somit die flächendeckende landschaftsökologische Abwägungsgrundlage stellt der Landschaftsplan dar. Er wird inhaltlich in den Flächennutzungsplan integriert und damit Bestandteil des Flächennutzungsplans (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Fachlich hat der Landschaftsplan die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzuzeigen (§ 9 Abs. 1 BNatSchG).

Die Flächennutzungsplanung ist für einen Zeitraum von 10-15 Jahren ausgelegt und strebt daher das Zieljahr 2025 an. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan setzt sich aus der Planzeichnung und der Begründung (Erläuterungsbericht) samt Umweltbericht zusammen.

A.2 Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neu-Ulm vom 02.04.1993 ist aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen, der veränderten Bedürfnisse und Prognosen überholt. Dies zeigt sich auch daran, dass in der Zwischenzeit bereits 40 Änderungsverfahren sachlich bedingt eingeleitet und größtenteils abgeschlossen worden sind.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) ist es demnach erforderlich, den Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Am 10.02.2010 hat der Stadtrat Neu-Ulm die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beschlossen.

Der Verfahrensablauf ist im Baugesetzbuch klar geregelt. Hiernach sind sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen. Wirksam wird der Flächennutzungsplan, sobald er von der zuständigen Behörde, das heißt der Regierung von Schwaben (RvS), genehmigt und anschließend von der Stadt öffentlich bekannt gemacht worden ist.

Die Aufstellung und Ausarbeitung des Landschaftsplans regelt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG. Hiernach ist der Landschaftsplan als Bestandteil des Flächennutzungsplans aufzustellen, das heißt, er ist inhaltlich und somit auch vom Verfahren her in den Flächennutzungsplan integriert.

Verfahrensablauf für die FNP-Aufstellung:

	Bestandsaufnahme und -analyse; Vorabstimmung mit Behörden	bis 2009
	Ausarbeitung eines diskussionsfähigen Vorentwurfs mit Begründung und vorläufigem Umweltbericht sowie Alternativen	2009
§ 2 Abs. 1 BauGB	Stadtratsbeschluss über die Aufstellung des FNP 2025 sowie über das Planungskonzept samt strategischen Leitzielen	10.02.2010
§ 2 Abs. 1 BauGB	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	März/ April 2010
§ 4 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	März/ April 2010
§ 3 Abs. 1 BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit (Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen)	27.04., 29.04., 04.05. und 06.05.2010
§ 4 Abs. 1 BauGB	Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads des Umweltberichts	Sept. 2010
	Ausarbeitung eines auslegungsfähigen FNP-Entwurfs mit Begründung und Umweltbericht	bis Juni 2011
§ 3 Abs. 2 BauGB	Auslegungsbeschluss und ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	27.07.2011 / 19.08.2011

§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung des FNP-Entwurfs für die Dauer eines Monats	26.08.2011 bis 04.10.2011
§ 4 Abs. 2 BauGB	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	August bis Oktober 2011
§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	Bekanntmachung der 1. erneuten öffentlichen Auslegung	23. März 2012
§ 4a Abs. 3 BauGB	1. Erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung	02.04.2012 bis 23.04.2012
§ 4a Abs. 3 BauGB	1. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung	März / April 2012
§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	Bekanntmachung der 2. erneuten öffentlichen Auslegung	24. August 2012
§ 4a Abs. 3 BauGB	2. Erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung	03.09.2012 bis 17.09.2012
§ 4a Abs. 3 BauGB	2. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung	August/ September 2012
§ 3 Abs. 2 und § 1 Abs. 7 BauGB	Behandlung der Stellungnahmen, Abwägung und Feststellungsbeschluss	07.11.2012
§ 3 Abs. 2 BauGB	Mitteilung der Abwägungsergebnisse	November 2012
§ 6 Abs. 1 BauGB	Genehmigungsverfahren	01.02.2013 bis 23.04.2013
§ 6 Abs. 5 BauGB	Wirksamwerden des FNP durch die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neu-Ulm KW 19	10.05.2013

B Planungsvorgaben und Ziele

B.1 Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) enthält in § 1 Abs. 5 vier übergeordnete Ziele der Bauleitplanung:

- die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Diese Grundsätze werden in § 1 Abs. 6 BauGB weiter konkretisiert. Bei der Aufstellung des FNP 2025 sind demnach insbesondere folgende Belange zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
6. die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege
8. die Belange der Wirtschaft, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung mit Energie und Wasser
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs
10. die Belange der Verteidigung des Zivilschutzes
11. die Ergebnisse beschlossener städtebaulicher Entwicklungskonzepte bzw. Planungen
12. die Belange des Hochwasserschutzes.

Die Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und zu bewerten. Weiterhin trifft das Baugesetzbuch ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Nach der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Mit dem Ziel der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind da-

her die Möglichkeiten der Gemeindeentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbar-
machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwick-
lung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

B.2 Politische Leitziele auf Bundes- und Landesebene

In der Koalitionsvereinbarung vom 11. November 2005 hat die Bundesregierung die
2002 beschlossene „nationale Nachhaltigkeitsstrategie“ bekräftigt. Unter dem Ziel einer
nachhaltigen Entwicklung und vor dem Hintergrund sich verändernder gesellschaftli-
cher Rahmenbedingungen einschließlich des demographischen Wandels ist einer der
Schwerpunkte, die Flächeninanspruchnahme zu verringern und eine nachhaltige Sied-
lungsentwicklung zu fördern. Die Nachhaltigkeitsstrategie ist kein theoretisches Grund-
satzpapier, sondern praktische Orientierung zu nachhaltigem Handeln von Politik und
Gesellschaft.

Die unbebaute, unzerschnittene und unzersiedelte Fläche ist eine begrenzte Ressour-
ce. Neben den direkten Umweltfolgen einer Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrs-
flächen – wie dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, dem
Verlust an fruchtbaren oder naturnahen Flächen sowie an biologischer Vielfalt – er-
zeugt jede Neuerschließung von Bauflächen im Umfeld der Städte auch mehr Verkehr.
Dies führt zu weiteren Umweltbelastungen durch Lärm, Energieverbrauch und Schad-
stoffemissionen. Darüber hinaus ist die Zersiedlung auch mit einem erhöhten techni-
schen und finanziellen Aufwand für die Bereitstellung und Unterhaltung der Infrastruk-
turen verbunden.

Handlungsziel der Bundesregierung ist deshalb die Verminderung der Flächeninan-
spruchnahme für Siedlung und Verkehr auf 30 ha pro Tag sowie eine verstärkte Innen-
entwicklung bis zum Jahr 2020. Auch die Umweltminister der Länder haben sich am
16. November 2007 für das 30-ha-Ziel ausgesprochen.

Bereits 29.07.2003 haben Umwelt- und Innenministerium Bayern gemeinsam mit den
kommunalen Spitzenverbänden und weiteren Partnern das „Bündnis zum Flächenspa-
ren“ ins Leben gerufen. In einer gemeinsamen Erklärung haben sich die Partner ver-
pflichtet, zu einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs beizutragen. Das im
Konsens erarbeitete Aktionsprogramm wurde 2007 fortgeschrieben.

Die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr lag deutschlandweit
zuletzt bei 113 ha pro Tag (Durchschnitt 2003-2006). Dabei entfallen 90 ha auf den
Siedlungsbereich und 23 ha auf Verkehrsflächen. Die Siedlungsentwicklung in Bayern
hat dabei einen wesentlichen Anteil: Im selben Zeitraum wurden hier täglich im Durch-
schnitt 17,2 ha Freifläche zu Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewandelt.

Die Zunahme der Verkehrsflächen erfolgt entgegen der Zielsetzung seit 1993 in
Deutschland insgesamt ungebremsst. Dabei ist die Hälfte des Verkehrsflächenwachs-
tums auf den Bau von Erschließungsstraßen für Neubaugebiete zurückzuführen und
beruht somit indirekt auf einem Wachstum der Siedlungsflächen. Die Siedlungsfläche
der privaten Haushalte für Wohnen und Erholung stieg von 1996 bis 2004 um 25% und

erhöhte sich somit prozentual erheblich stärker als die Zahl der Einwohner (1991-2003 um +2,8%). Dagegen hat der Wandel der Wirtschaftsstruktur weg von produzierenden hin zu nutzungsintensiveren Wirtschaftszweigen dazu geführt, dass gegenüber 1996 weniger neue Gewerbeflächen ausgewiesen wurden.¹

Zwar hat sich der gesamte Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in den letzten Jahren abgeschwächt, was zu einem großen Teil auf die konjunkturelle Entwicklung zurückzuführen ist, es ist jedoch kein eindeutiger Trend erkennbar. Eine Fortsetzung der Entwicklung der letzten Jahre reicht nicht aus, um das vorgegebene Ziel zu erreichen. Es sind weitere wirksame Instrumente der Flächenhaushaltspolitik nicht nur auf Bundes- und Länderebene sondern auch auf kommunaler Ebene nötig.

B.3 Vorgaben der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Dem Flächennutzungsplan übergeordnet sind die Planungsebenen der **Raumordnung**, die durch die Landes- und Regionalplanung konkretisiert werden. Im Flächennutzungsplan sind damit die Vorgaben zu beachten, die ihm durch die Ziele der Raumordnung gesetzt werden (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG sowie § 1 Abs. 4 BauGB). Verbindliche Ziele der Raumordnung, denen der Flächennutzungsplan anzupassen ist, enthalten

- das Landesentwicklungsprogramm (LEP) nach § 8 ROG bzw. nach Art. 16 in Verbindung mit Art. 3 BayLplG
- der Regionalplan nach § 9 ROG bzw. Art. 18 in Verbindung mit Art. 3 BayLplG.

Art und Umfang der Anpassungspflicht hängen von der Aussagenschärfe der Raumordnungsziele ab. Einerseits lassen die Festlegungen zu konkreten Standorten und vorrangigen Nutzungen im Regionalplan nur einen engen Spielraum, etwa bei der Feinabgrenzung für Vorrangflächen (landesplanerische Konkretziele). Andererseits überlässt eine Vielzahl von allgemein gehaltenen Zielen im Landesentwicklungsprogramm sowie im Regionalplan den Gemeinden einen eigenverantwortlich auszufüllenden Gestaltungsspielraum (landesplanerische Allgemeinziele).

Nach dem derzeit gültigen **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP 2006) liegt Neu-Ulm im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum und bildet gemeinsam mit der baden-württembergischen Stadt Ulm ein Oberzentrum. Neu-Ulm fällt dabei in die Gebietskategorie „Stadt- und Umlandbereich in Verdichtungsräumen“. Oberzentren sollen als Schwerpunkte von überregionaler Bedeutung die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs versorgen. Entsprechende oberzentrale Einrichtungen sollen bereitgestellt werden (Ziel All 2.1.9.1). Es wird weiterhin angestrebt, die Oberzentren als attraktive Wohn- und Wirtschaftsstandorte weiterzuentwickeln, die auch dem zunehmend globalen Wettbewerb standhalten können (Ziel All 2.1.9.2). Zu beachten ist, dass bei allen Planungen und Maßnahmen mit Flächenbedarf die Flächeneinsparungspotentiale ausgeschöpft werden.

¹ vgl. Nachhaltige Entwicklung in Deutschland – Indikatorenbericht 2008 sowie Fortschrittsbericht 2008 zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie

Der LEP stellt für Neu-Ulm weiterhin Entwicklungsachsen in Richtung Günzburg und Illertissen dar. Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und deren Teilräume beitragen sowie deren Einbindung in die Bandinfrastruktur anderer Bundesländer (und Nachbarstaaten) gewährleisten. Die räumliche Bündelung der Entwicklung soll zudem einer flächenhaften Ausdehnung der Siedlungsräume entgegenwirken und die Ausgleichs- und Naherholungsflächen in den Achsenzwischenräumen weitgehend freihalten.

Der **Regionalplan der Region Donau-Iller** aus dem Jahr 1987 mit den aktuellen Teilfortschreibungen orientiert sich an der landesplanerischen Zielsetzung des grenzübergreifenden Verdichtungsraums und verfeinert sie. Es ist eine räumliche Struktur anzustreben, die zur wirtschaftlichen Stärkung des Standorts beiträgt. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, den Verdichtungsraum Ulm/ Neu-Ulm zu einem Entlastungsstandort für die Verdichtungsräume Stuttgart und München zu entwickeln, insbesondere durch seine Standortvoraussetzungen speziell für Dienstleistungseinrichtungen. Entsprechend soll sich eine Entwicklungstätigkeit auf das Oberzentrum und die von hier ausgehenden Entwicklungsachsen konzentrieren, wobei der Regionalplan neben den landesplanerischen, überregionalen Achsen zusätzlich eine Achse Richtung Pfaffenhofen mit regionaler Bedeutung ausweist.

Im Regionalplan sind darüber hinaus sowohl entlang des Donautals als auch der Iller regional bedeutsame Grünzüge in generalisierter Darstellung aufgenommen. In diesen bereits verdichteten Bereichen und zu entwickelnden Siedlungsachsen sollen ausreichend Freiräume erhalten werden. Ein Zusammenwachsen einzelner Siedlungsflächen soll insbesondere durch das Freihalten von Grünzäsuren („Trenngrün“) verhindert werden. Einhergehend mit ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktionen wird damit eine Gliederung der Bebauung durch Freiflächen erreicht, die zu einer Steigerung der Wohnqualität beiträgt.

B.4 Örtliche Planungsziele

Im Hinblick auf die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplans entwarf der Stadtrat im Dezember 2000 unter dem Titel "Dialog 2015 - Wege einer verantwortungsvollen bürgerschaftlich getragenen Stadtentwicklung in Neu-Ulm bis 2015" Leitsätze zu den Themenbereichen Gewerbe, Wohnen, Ökologie und Verkehr, welche die Richtung der räumlichen Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2015 aufzeigen sollten. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen mehrerer Veranstaltungen im Zeitraum 2001-2002 informiert und gebeten, diese Leitsätze zielgerichtet zu diskutieren.

In diesem Rahmen wurden sieben Arbeitskreise ins Leben gerufen, in denen bezüglich der Themen Kultur, Soziales, Handel, Gewerbe, Wohnen, Verkehr, Landschaft und Ökologie Vorstellungen und Empfehlungen in Ergänzung der Leitsätze entwickelt wurden. Die sehr differenzierten, präzisen Wünsche und Anliegen der Bürger für die Stadtentwicklung wurden im Gesamten betrachtet und nach ausführlicher Diskussion zu einem Empfehlungskatalog zusammengestellt, der dem Stadtrat vorgestellt wurde.

Im November 2002 fasste der Stadtrat hierüber Beschluss und folgte im wesentlichen den bürgerschaftlichen Empfehlungen für die Gestaltung und Entwicklung der Stadt Neu-Ulm. Auszugsweise und in zusammengefasster Form sind diejenigen Zielformulierungen aus dem beschlossenen Katalog genannt, welche die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung betreffen:

- Das Prinzip der Nachhaltigkeit allen Planungen der Stadtentwicklung zugrunde legen und mit den natürlichen Ressourcen Boden, Wasser, Luft, Tier- und Pflanzenwelt schonend umgehen
- Stadt-, Natur- und Lebensqualitäten entwickeln und gestalten
- Naturraum-, Kulturraum- und Aufenthaltsqualitäten im Siedlungs- und Freiraum entwickeln
- Sorgsamer Umgang mit vorhandenen oder zu schaffenden Natur-, Kultur-, Lebens- und Wahrnehmungsräumen in der Stadtentwicklung
- Räumliche und nicht-räumliche Qualitäten der Stadtentwicklung vorausschauend selbstverpflichtend vereinbaren
- Wenn der Eigenbedarf nachgewiesen wird, Wohnbauland in kleineren Stadtteilen unter Berücksichtigung deren Eigenart bereitstellen
- Weiterhin auf ein differenziertes Wohnangebot hinwirken, soweit Einflussmöglichkeiten gegeben sind
- Die Erschließung von Wohnbaugebieten zeitlich strecken und dem örtlichen Bedarf anpassen
- Lösungsvorschläge für die Nutzung aufgelassener landwirtschaftlicher Flächen erarbeiten
- Entwicklungsperspektiven für den gewerblichen Bereich eröffnen und langfristig offen halten
- Die Ausweisung von Gewerbegebieten maximal ressourcenschonend und qualitativ ausführen
- Die Gebiete Gerlenhofen West, Burlafingen Südost und Schwaighofen Süd für neue Gewerbeansiedlungen und in genannter Reihenfolge in den Flächennutzungsplan aufnehmen
- Berücksichtigung des Schutzes, der Entwicklung und der Pflege von Landschaft und Ökologie in angemessener Form
- Großflächige, intensiv genutzte landwirtschaftliche Gebiete mit naturnahen Inseln versehen
- Die Biotopvernetzung fördern
- Die Ausweisung weiterer Schutzgebiete sowie mögliche Aufforstungen im Stadtgebiet prüfen
- Geeignete Ansätze zur Schaffung naturnaher Erholungsmöglichkeiten ausloten

Insgesamt wurden die übergreifenden Zielsetzungen zur Schaffung von mehr Lebens-, Natur- und Kulturqualitäten in Neu-Ulm durch den Stadtrat befürwortet und sind so-

weit möglich in die Flächennutzungsplanung mit integrierter Landschaftsplanung eingeflossen. Anfang 2009 wurde die seitherige Umsetzung der Ziele überprüft und der Beschluss erneut bekräftigt. Die Empfehlungen wurden in das „Kommunale Nachhaltigkeitsmanagement“ übergeleitet und ihre Realisierung wird weiter verfolgt; viele davon sind bereits in der laufenden Verwaltung berücksichtigt, andere werden zeitlich gestaffelt abgearbeitet. Der Dialog mit den Bürgern Neu-Ulms wird mit dem Schwerpunkt der Information über aktuelle Themen und Projekte auch in Zukunft fortgeführt.

Im Rahmen eines kommunalen Nachhaltigkeitsmanagements hat der Neu-Ulmer Stadtrat am 24.06.2009 Leitlinien, die an die Aalborg Commitments angelehnt und auf Neu-Ulm zugeschnitten sind, für verbindlich erklärt. Folgende der Leitlinien betreffen die Flächennutzungsplanung und werden ihr zugrunde gelegt:

- A3. Natürliche Gemeinschaftsgüter: Wir verpflichten uns zu einem schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen (Boden, Luft, Wasser, Tiere, Pflanzen) und wollen die natürlichen Lebensräume und Lebensgrundlagen schützen.
- A5. Stadtplanung und Stadtentwicklung: Wir verpflichten uns, eine strategische Rolle bei der Stadtplanung und Stadtentwicklung im Hinblick auf ökologische, soziale, wirtschaftliche, gesundheitliche und kulturelle Aspekte zum Wohle der Allgemeinheit zu übernehmen.
- Darüber hinaus schafft der Flächennutzungsplan mit seinen Flächendarstellungen erste Voraussetzungen für eine zukunftsbeständige Mobilität (A6) und eine Verbesserung der wirtschaftlichen Standortbedingungen (A8).
- Entsprechend des Nachhaltigkeitsprinzips soll mit den natürlichen Ressourcen schonend und effizient umgegangen werden (Leitlinien A3 und A10). Zur Verringerung der Flächen- und Ressourceninanspruchnahme dienen Maßnahmen der Innenentwicklung wie die angemessene bauliche Verdichtung in den Quartieren und die vorrangige Umnutzung von Brachen und Baulücken. Ziel ist es, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, die Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden sowie Natur- und Lebensräume zu wahren.

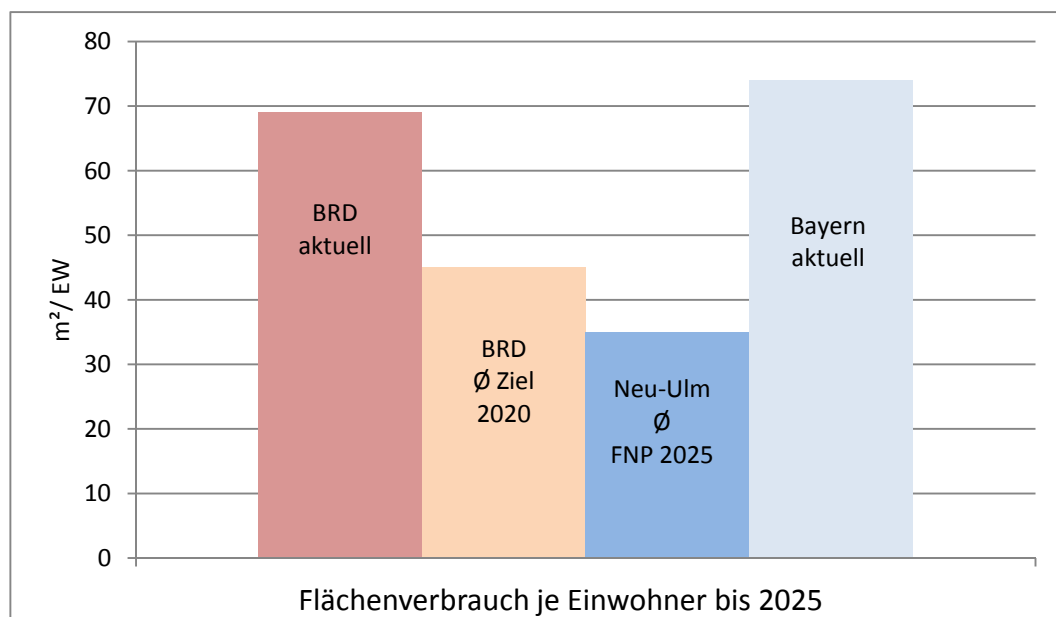
Während der bisherigen Beratungen über den Flächennutzungsplan legte der Stadtrat Neu-Ulm besonderen Wert auf die vorrangige Wiedernutzung von Brachflächen und die möglichst sparsame Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, ohne dabei die Eigenentwicklung der einzelnen Stadtteile zu behindern. Dem Entgegenwirken des Landschaftsverbrauchs trägt der FNP 2025 insbesondere dadurch Rechnung, dass bei der Bedarfsermittlung sämtliche Brachflächenbestände und innerörtliche Potentiale berücksichtigt wurden. Unter der Annahme, dass ca. 25% der überwiegend privaten Baulücken bis zum Jahr 2025 aktiviert werden können, wurde die Darstellung von Neubauf Flächen entsprechend reduziert.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des FNP 2025 vom 10.02.2010 hat der Stadtrat Neu-Ulm u.a. aufgrund der raumplanerischen Vorgaben und der Kriterien des Nachhaltigkeitsmanagements folgende strategische Leitziele für die Flächennutzungsplanung beschlossen:

- **ganzheitliche Planung** durch Berücksichtigung der ökologischen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Belange.
- Entwicklung eines **attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandorts** mit einem ausgewogenen Verhältnis der verschiedenen Nutzungen

- **Versorgung** des Oberzentrums mit Gütern, Einrichtungen und Dienstleistungen aller Bereiche
- stadt- und umweltverträgliche Abwicklung des Verkehrs und Förderung **zukunftsorientierter Mobilität**
- Bewahrung des **Landschaftsbilds** sowie Erhalt der **natürlichen Lebensräume und Ressourcen**
- **Freihalten** von Grünflächen, Erholungsräumen, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie Flächen für den ökologischen Ausgleich
- **Vermeidung der Zersiedlung** durch angemessene Nachverdichtung, Wiedernutzung innerörtlicher Potentiale (Brachen, Baulücken, leerstehende Gebäude)
- **kompakte Siedlungsentwicklung**, Priorität der Kernstadt und maßvolle Abrundung der Stadtteile.

Es sollte ein Flächenprogramm zusammengestellt werden, das eine entsprechend der zuvor genannten Leitziele und vielseitigen Planungsanforderungen angemessene Entwicklung Neu-Ulms zulässt. Dabei müssen oft gegensätzliche Belange, z.B. Gewerbeflächenbedarf und Landschaftsschutz, gegeneinander abgewogen bzw. verträgliche Lösungen gefunden werden. Mit dem aktuellen FNP-Vorentwurf wird das übergeordnete Ziel, das sowohl das Baugesetzbuch mit der Bodenschutzklausel als auch das LEP Bayern und das Nachhaltigkeitsmanagement nennen, mit Grund und Boden schonend umzugehen und die Landschaftszersiedelung einzudämmen, im Flächennutzungsplan umgesetzt. Im landes- bzw. bundesweiten Vergleich schneidet Neu-Ulm bei der Hochrechnung des Flächenverbrauchs auf die Einwohner und das Zieljahr 2025 positiv ab:



C Bestandsaufnahme und Entwicklungsperspektiven

C.1 Planungsraum, Topographie und naturräumliche Gegebenheiten

Die große Kreisstadt Neu-Ulm markiert den nordwestlichen Eckpunkt des Landkreises Neu-Ulm im Winkel der Donau und Iller. Die beiden Flüsse bilden gleichzeitig die Landesgrenze zwischen Bayern und Baden-Württemberg. Das Stadtgebiet umfasst die Gemarkungsflächen der Stadt Neu-Ulm (mit Offenhausen, Ludwigsfeld und Schwaighofen) sowie die Gemarkungen Pfuhl, Burlafingen, Holzschwang, Reutti, Finningen, Gerlenhofen, Steinheim und Hausen/ Jedelhausen mit einer Gesamtfläche von 8.094 ha.

Weite Bereiche des Planungsraums liegen in den Talniederungen von Donau und Iller auf rund 470 m über NN, deren einzige Erhebung der Kapellenberg und der Buchberg sind. Den kleineren Teil des Stadtgebiets nimmt im Südosten, flankiert vom Landgraben, ein überwiegend flachwelliger, höher gelegener Landschaftsteil mit Erhebungen bis zu 527 m über NN im Buchwald ein. Unterbrochen wird der Landschaftsteil durch einzelne Gräben wie dem Haltegraben in Jedelhausen.

Das Stadtgebiet wird von drei naturräumlichen Haupteinheiten geprägt: dem Unteren Illertal, dem Donauried und den Iller-Lech-Schotterplatten. Der Naturraum Unteres Illertal wird durchgehend vom Band der Iller mit Auwaldbereichen geprägt. Die kleinen Bäche der Illerberger Höhen bildeten eine Vermoorung (Finninger Ried), die sich allmählich ausbreiten konnte. Diese Flachmoore erstrecken sich von Gerlenhofen bis nach Steinheim. Das Donauried wird geprägt von flussbegleitenden Auwäldern mit Resten ihrer ehemaligen Strukturvielfalt wie Brennen, Altwässern und Flutmulden. Darin zeigt die Teileinheit Pfuher Terrasseninsel besondere Standortbedingungen in Form von tief verlehnten Geröllböden und leicht sandig bis kiesigen bindigen Böden rings um den Kapellenberg. Weiter westlich, im Donaugrieß, bestehen neben dem begradigten Strombett Altwasserbögen. Als dritter Naturraum treten die Iller-Lech-Schotterplatten, das Aufschüttungsgebiet des eiszeitlichen Iller- und Lechgletschers, auf.

Der starke Abbau des Niedermoores ist Ergebnis der Ausdehnung der intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen. Der hinzukommende, verstärkte Kiesabbau verwandelte weite Landschaftsteile in Seengebiete, z.B. bei Burlafingen.²

² vgl. Landschaftsplan Neu-Ulm

C.2 Bevölkerungsentwicklung

C.2.1 Bisherige Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist abhängig von Geburten, Lebenserwartung bzw. Sterbefällen und der Wanderungsrate. Deutschlandweit nimmt die Zahl der Sterbefälle im Vergleich zur Geburtenzahl zu, weshalb die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ verläuft. Die Komponente der Wanderung erhält damit ein besonderes Gewicht. Die im Folgenden dargestellten rückblickenden Analysen der Bevölkerungsentwicklung in Neu-Ulm, insbesondere der Wanderungen, basieren schwerpunktmäßig auf dem Zeitraum 1995-2008.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Neu-Ulm wurde in den 1990er Jahren seit Öffnung des europäischen „eisernen Vorhangs“ stark durch (Netto-)Zuwanderungen bis 1993 sowie durch Abwanderungen bis einschließlich 1998 beeinflusst, die neben der Rückkehr von Bürgerkriegsflüchtlingen vor allem den Wegzug junger Familien betrifft. Erst seit dem Jahr 1999 kann wieder eine positive Wanderungsbilanz für die Stadt insgesamt gezogen werden.

Je nach Altersgruppe fielen die Wanderungsbilanzen sehr unterschiedlich aus. In der Altersgruppe der 18- bis unter 30jährigen verzeichnet die Stadt Neu-Ulm regelmäßig hohe Nettozuwanderungen. Sie ist somit ein bevorzugter Wohnstandort für junge Erwachsene, die hier oder auch allgemein in der Region Ulm/ Neu-Ulm ihrer Ausbildung/ Studium/ Arbeit nachgehen oder generell als „Single“ eine (günstige) Wohnung in der Stadt Neu-Ulm suchen.

In der zweiten Hälfte der Neunziger Jahre sind dagegen die Wanderungsbilanzen der Altersgruppen der 30 bis unter 60jährigen, wie auch der unter 18jährigen, zum Teil deutlich negativ. Dies bedeutet, da Minderjährige in der Regel nicht ohne ihre Eltern umziehen, dass vor allem (junge) Familien, aber auch Paare in der Familienbildungsphase, per Saldo aus der Stadt Neu-Ulm abgewandert sind und zu einem großen Teil einen Wohnsitz in einer Umlandgemeinde genommen haben. Ende der Neunziger Jahre wurde von der Stadt Neu-Ulm deshalb das Ziel formuliert, durch die Ausweisung „familienfreundlicher“ Baugebiete (z.B. Wiley-Süd) den Abwanderungsprozess dieser Bevölkerungsgruppe aus Neu-Ulm zu stoppen. Die altersspezifische Wanderungsanalyse dieses Jahrzehnts zeigt eindeutig, dass dieses Ziel erfolgreich umgesetzt werden konnte. In den Altersgruppen der Minderjährigen und 30- bis unter 60jährigen konnte eine mittlerweile eindeutig positive Wanderungsbilanz gezogen werden. Damit konnte der Abwanderungsprozess von (jungen) Familien aus der Stadt Neu-Ulm per Saldo gestoppt werden.

Eine insgesamt nur geringe Bedeutung besitzt per Saldo die Wanderung älterer Bevölkerungsgruppen. Es kann auch kein eindeutiger Trend für diese Altersgruppen (60 Jahre und älter) festgestellt werden.

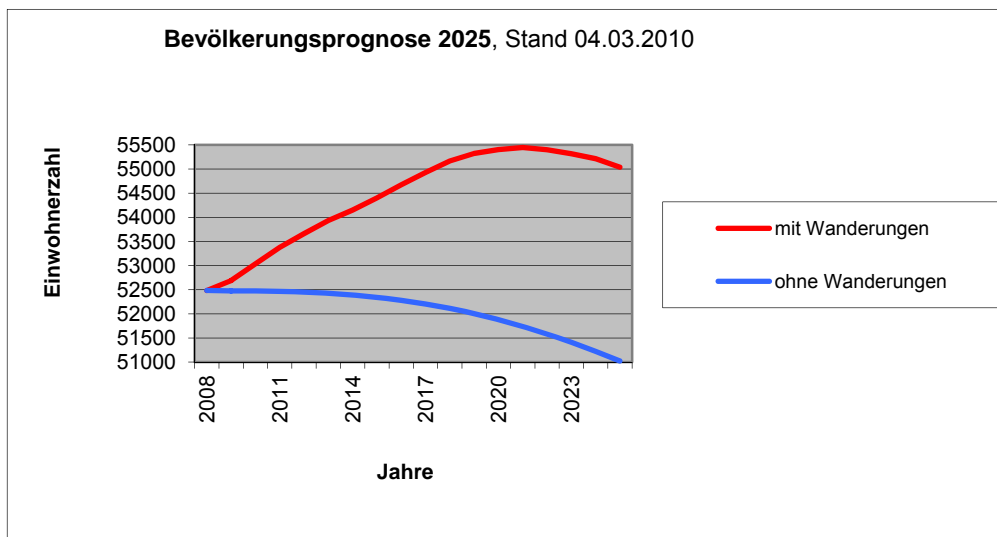
Bei grundsätzlich ähnlichem Bevölkerungsaufbau gibt es in der Stadt Neu-Ulm derzeit insgesamt anteilig weniger Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren als in Bayern. Dabei lag die Geburtenrate in den letzten Jahren mit durchschnittlichen ca. 1,50 Kindern je Frau knapp 10% über dem bayerischen Vergleichsdurchschnitt von 1,37. In der zweiten Hälfte der neunziger Jahre lag die Geburtenrate noch im bayerischen Durchschnitt. Somit kann hier für die Stadt Neu-Ulm von einem (leicht) positiven Trend ge-

sprochen werden. Entsprechend ist der Anteil der unter 6jährigen an der Bevölkerung derzeit nahezu identisch mit dem bayerischen Vergleichswert.

Während in den neunziger Jahren in den meisten Jahren noch ein Geburtenüberschuss gegenüber den Sterbefällen zu verzeichnen war, überwiegen in diesem Jahrzehnt eindeutig die Jahre mit Sterbefallüberschüssen. Auch bei weiteren Zuwanderungen – auch von jungen Familien – wird der Sterbefallüberschuss in den nächsten Jahren langsam, aber kontinuierlich ansteigen.

Damit resultiert mittelfristig ein weiteres Anwachsen der Bevölkerung ausschließlich aus Zuwanderungen. Um diese erreichen zu können, spielen neben dem Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen vor allem das familiengerechte Wohnangebot und die altersangepassten Angebote der sozialen und kulturellen Infrastruktur eine große Rolle.

C.2.2 Kleinräumige Bevölkerungsprognose 2025



Bei Zugrundelegung der getroffenen Wanderungsannahmen für die einzelnen Prognosezellen werden in 10-15 Jahren in der Stadt Neu-Ulm annähernd 55.000 Einwohner leben. Ohne weitere Wanderungsbewegungen würden rein auf Grundlage der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Jahre 2025 nur noch rund 51.000 Einwohner im Stadtgebiet leben.

Zu beachten ist, dass gerade Wanderungen konjunkturellen Einflüssen unterliegen. Bei einer anhaltenden wirtschaftlichen Krisensituation wäre insofern mit geringeren Zuwanderungen zu rechnen als bisher angenommen.

Die Entwicklung der einzelnen Altersgruppen wird zum Teil unterschiedlich verlaufen. Im Kinder- und Jugendbereich ist bei den angenommenen Zuwanderungen von jungen Familien im Prognosezeitraum mit relativ konstanten absoluten Geburtenzahlen knapp über 500 Geburten pro Jahr zu rechnen. Entsprechend wird die Zahl der zu betreuenden Kinder in Kinderbetreuungseinrichtungen beim Modell mit Wanderungen bis zum Ende des nächsten Jahrzehnts – bei positivem Wanderungssaldo in dieser Alters-

gruppe – zunächst noch leicht anwachsen. Insbesondere wird die Zahl der Kinder im Krippenalter bis 2017 um 7% zunehmen und anschließend rapide sinken, so dass die Zahl der Krippenkinder im Jahr 2025 um 10% geringer ist als 2008. Die Zahl der Kinder im Kindergartenalter wird zunächst um 10% zunehmen und ab 2021 sinken, so dass die Zahl der Kindergartenkinder 2025 nur unwesentlich über dem Niveau von 2008 liegen wird.

Entsprechend zeitversetzt werden Schülerzahlen bis zum Alter von etwa 15 Jahren steigen bzw. mindestens konstant bleiben: Die Kinderzahlen im Grundschulalter werden bis 2025 um rd. 11% steigen. Die Gruppe der 10- bis 15jährigen stagniert bis 2013, um anschließend etwa 9% bis 2025 zuzunehmen. Langfristig, das heißt über das Jahr 2025 hinaus, werden jedoch aufgrund der sinkenden Geburtenzahlen auch die Zahlen der Kinder im Grund-, Haupt- und Realschulalter abnehmen.

Ohne die angenommenen Zuwanderungen junger Familien, z.B. in die Baugebiete Wiley-Süd und Neu-Ulm 21, würde die absolute Zahl der Geburten deutlich zurückgehen und in den späten 2020er Jahren unter 400 Geburten liegen. Entsprechend früher wäre dann auch von einem Rückgang der Altersgruppen der Kinder und jungen Jugendlichen auszugehen.

Die Zahl der Jugendlichen über 15 Jahren und der jungen Erwachsenen ist bis 2025 ohnehin rückläufig, und zwar nimmt die Zahl der 16- bis 19jährigen schon jetzt bis 2016 um 13% ab, um anschließend wieder geringfügig zu steigen und bis 2025 9% unter dem Niveau von 2008 zu liegen. Die Zahl der 20-24jährigen sinkt voraussichtlich sogar noch drastischer um 23%.

Generell ist im Seniorenbereich von einem zum Teil deutlichen Ansteigen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auszugehen. Durch die Spätfolgen der beiden Weltkriege entwickeln sich einzelne Altersgruppen jedoch wellenförmig. Während die Altersgruppe der über 65- bis 79jährigen je nach Wanderungsverhalten in den nächsten 10-15 Jahren nur langsam ansteigen wird (ca. 12% bis 2025), wird die Zahl über 80jährigen in den nächsten 15 Jahren bereits um rund 60% ansteigen.

Das Verhältnis der Generationen zueinander verändert sich in den nächsten Jahren auf der Grundlage angenommener Zuwanderungen gerade junger Familien langsam, aber stetig. Deutlich wird der Anteil der Hochbetagten (über 80jährige) ansteigen. Ohne weitere Zuwanderungen würden jedoch die Anteile der älteren Altersgruppen zu Lasten der unter 40jährigen schneller ansteigen. Von einer einsetzenden „Überalterung der Bevölkerung“ kann jedoch erst gegen Ende des zweiten bzw. dritten Jahrzehnts dieses Jahrhunderts gesprochen werden.

Die Prognosegüte einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose wird von der Entwicklung der Wanderungen mit Abstand am meisten beeinflusst. Darüber hinaus unterliegen auch die Sterblichkeit und das Geburtengeschehen dem statistischen Zufall. In Folge der unvermeidbaren Unsicherheit bei der Einschätzung dieser Faktoren ist es unerlässlich, die tatsächliche Entwicklung in den Prognosezellen fortlaufend zu beobachten und die Bevölkerungsprognose ca. alle fünf Jahre fortzuschreiben.

C.3 Bildung und Soziales

C.3.1 Schulen

Seit dem Beginn des Studienplatzausbaus im Jahr 2007 ist die Anzahl der Studierenden an der Hochschule Neu-Ulm um 30 Prozent gestiegen. Im Wintersemester 2010 /11 sind 2.452 Studierende eingeschrieben.³ Gemäß Zielvereinbarung mit dem Bayerischen Staatsministerium sollen künftig 3.000 Studienplätze angeboten werden.

In Neu-Ulm werden die Studiengänge Betriebswirtschaft, Informationsmanagement und Unternehmenskommunikation, Wirtschaftsingenieurwesen, Wirtschaftsingenieurwesen/Logistik, Wirtschaftsinformatik und Informationsmanagement im Gesundheitswesen angeboten.

In Trägerschaft des Kreises stehen eine Fachoberschule/ Berufsoberschule und eine Berufsschule in der Stadtmitte, zwei Gymnasien (Stadtmitte, Schulzentrum Pfuhl), zwei Realschulen (Ludwigsfeld, Schulzentrum Pfuhl) sowie ein sonderpädagogisches Förderzentrum im Schulzentrum Pfuhl. Die Schulplanung bis 2013/ 2014 berücksichtigt die Entwicklung der Schülerzahlen in Gymnasien und im Förderzentrum. Hiervon gehen jedoch keine Standortänderungen aus.

Darüber hinaus hat Neu-Ulm 15 Grund- und Hauptschulen, drei davon in freier bzw. privater und die übrigen in städtischer Trägerschaft. Sie sind auf die Kernstadt und das gesamte Stadtgebiet verteilt. Im Hinblick auf die räumlichen Verflechtungen, die anstehenden Schulsanierungen und die langfristige Prognose der Schülerzahlen wurden 2009 die Schulsprengel in den Gebieten der Weststadt, der Innenstadt und Ludwigsfeld geändert. Wiley wird zukünftig der Ludwigsfelder Erich-Kästner-Schule zugeordnet. Die Grundschule im Vorfeld wird bis 2014 sukzessive aufgelöst. Die Schüler aus diesem Gebiet besuchen künftig die Grundschulen Stadtmitte, Weststadt oder die Erich-Kästner-Schule.

Die für die kommenden Jahre zusätzlich prognostizierten Grund- und Hauptschüler aus den geplanten neuen Baugebieten erreichen die Neu-Ulmer Schulen verteilt über einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren. Betroffen sind dabei alle Schulsprengel der Stadt. Pro Jahr bzw. Jahrgang sind nach den Prognosen des zuständigen Fachbereichs vom 02.12.2008 an den einzelnen Schulen durchschnittlich jedoch nur 0-4 zusätzliche Schüler je Jahrgang zu erwarten. Dies kann in Fällen, wo die Schülerzahl bereits nahe am Klassenteiler liegt, zu Klassenteilungen führen. Größere Auswirkungen auf einzelne Schulen, wie die Bildung von ein oder mehreren zusätzlichen Klassen pro Jahrgang, sind jedoch nicht zu erwarten. Zukünftige Gesetzesänderungen können jedoch Einfluss auf die Schüler- und Klassenzahlen nehmen und damit einen veränderten Raumbedarf bewirken.

Die ganztägige Betreuung von Schülern wird in den nächsten Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen. Seit September 2009 gibt es an acht von zwölf städtischen Schulen gebundene Ganztagesklassen. Wo erforderlich, wurden auch Gruppen mit verlängerter Mittagsbetreuung eingerichtet. Drei Schülerhorte mit insgesamt ca. 110 Plätzen bieten ganztägige pädagogische Betreuung an, die auch den größten Teil der Schulferien mit einschließt. Der zuständige Fachbereich erarbeitet derzeit ein Gesamt-

³ News der Hochschule Neu-Ulm, 08 | 11

konzept, das alle Möglichkeiten der ganztägigen Betreuung umfasst und den wachsenden Bedarf berücksichtigt.

C.3.2 Kindergärten und -krippen

Die 22 Neu-Ulmer Kindertagesstätten bieten 2011 insgesamt 1.764 Kindergartenplätze und zum Teil auch Krippen- und Hortplätze an. Mit den angebotenen Kindergartenplätzen weisen einzelne Gebiete einen sehr hohen Versorgungsgrad bzw. unterbelegte Einrichtungen auf, das sind vor allem das Vorfeld, da die Zahl der Kinder hier deutlich rückläufig ist, sowie die Stadtteile Burlafingen, Finningen und Gerlenhofen. Die Innenstadt und Wiley sind mit Plätzen hingegen unterversorgt, so dass die Kinder auch die benachbarten Einrichtungen im Vorfeld nutzen müssen. Die Bedarfserfüllung im Stadtgebiet insgesamt liegt 2011 - 2013 bei 117-115%. Dies entspricht einer angemessenen Versorgung, so dass rund 3½ Jahrgänge im Stadtgebiet einen Kindergarten besuchen können. Weiteres wesentliches Ziel der Kindergartenplanung ist die wohnortnahe, bedarfsdeckende Versorgung in allen Stadtteilen.

In den 12 vorhandenen Krippengruppen besteht im Jahr 2011 ein Angebot an 155 Plätzen. Im Hinblick auf die allgemein steigenden Betreuungsquoten insbesondere von unter 3jährigen ist auch in der Stadt Neu-Ulm mit steigender Nachfrage in diesen Altersgruppen nach Angeboten der Kindertagesbetreuung zu rechnen. Um den Ausbau der Kindertagesbetreuung weiter zu beschleunigen, wurde Ende 2008 vom Bund das Kinderförderungsgesetz (KiföG) verabschiedet. Demnach ist bis zum Jahr 2013 der Versorgungsgrad der Zielgruppe (Kinder im Alter zwischen 12 und 36 Monaten) auf 30% zu erhöhen, wobei ein Drittel der Plätze in der Kindertagespflege geschaffen werden sollen. Je nach Region (Stadt-Land-Gefälle) kann der Bedarf an Krippen- und Tagespflegeplätzen allerdings variieren.

Aufgrund des Bedarfs im Kindergarten- und Krippenbereich sind folgende Maßnahmen geplant:

- Bau einer Kindertagesstätte auf dem Gelände NU 21 („Wohnen am Glacis-Park“) mit drei Kindergarten- und zwei Krippengruppe. Durch das erweiterte Angebot wird auch der Versorgungsengpass an Kindergartenplätzen in der Innenstadt gemildert.
- Einrichtung mehrerer Krippengruppen in bestehenden Kindertagesstätten, z.T. in den vorhandenen Räumen und z.T. durch Um- oder Anbauten lösbar
- Förderung der Tagespflege durch den Landkreis.

Die gesetzliche Vorgabe kann durch einen entsprechenden weiteren Ausbau der Krippengruppen eingehalten werden. Im Bedarfsfall ist die bauliche Erweiterung einzelner bestehender Einrichtungen anzustreben, um im Hinblick auf den späteren Rückgang der Kinderzahlen Überkapazitäten zu vermeiden.

Voraussichtlich müssen nach einsetzendem Rückgang die Platzzahlen in einzelnen Einrichtungen sogar reduziert werden. Die komplette Aufgabe einzelner Standorte ist bis 2025 jedoch nicht zu erwarten.

Möglicherweise ist bei steigenden Kinderzahlen eine neue Kindertagesstätte im Wiley Nord und evtl. auch in der Stadtmitte einzurichten.

C.3.3 Senioreneinrichtungen

Im Stadtgebiet bestehen derzeit fünf Standorte für betreutes Wohnen mit 255 Wohneinheiten sowie fünf Pflegeheime für Senioren mit insgesamt rd. 580 Plätzen. Ziel der Wohnversorgungs- und Pflegeplanung ist eine angemessene Versorgung des gesamten Stadtgebietes.

Die Wahrscheinlichkeit, Leistungen aus der Pflegeversicherung in Anspruch nehmen zu müssen, steigt ab ca. dem 75. Lebensjahr deutlich und kontinuierlich an. Der zu erwartende starke Anstieg der Zahl der Hochbetagten (über 80jährige) hat entsprechende Auswirkungen auf die Nachfrage nach Pflegeleistungen. So ist in den nächsten 15 Jahren ein Anstieg der Pflegefälle (über alle Leistungsarten hinweg betrachtet) um ca. 38% bzw. 2,5% pro Jahr zu erwarten. Bleibt die Verteilung auf die Leistungsarten (ambulant bzw. teilstationär, stationär bzw. Pflegegeld) in Zukunft konstant, so fällt der Anstieg der stationär Pflegebedürftigen mit 44% in den nächsten 15 Jahren sogar noch stärker aus als der Anstieg der Pflegeleistungen insgesamt.⁴ Als Anzeichen für die zukünftig steigende Nachfrage nach Pflegeleistungen sind der gestiegene Beratungsbedarf für hilfebedürftige Senioren und die erhöhte Nachfrage nach mobilen Hilfsdiensten anzusehen, was die Seniorenberatungsstellen bereits in letzter Zeit zu verzeichnen hatten.

Allerdings sind im Landkreis nur etwa 34% der pflegebedürftigen alten Menschen in Heimen untergebracht⁵, weil die Mehrheit sofern möglich die häusliche Betreuung der Heimunterbringung vorzieht und die selbständige Lebensführung auch bei Inkaufnahme mangelnder Wohnqualität (z.B. Treppensteigen) im gewohnten Umfeld so lange wie möglich beibehalten möchte. Dieser Trend zeigt sich auch daran, dass das durchschnittliche Eintrittsalter in Neu-Ulmer Heime ansteigt und bereits über 85 Jahren liegt.⁶ Der Bedarf an stationärer Pflege im Stadtgebiet und Landkreis Neu-Ulm ist mehr als ausreichend gedeckt; Pflegeplätze sind sogar kurzfristig verfügbar. Gründe für die entspannte Versorgungslage sind folgende:

- 2006 und 2007 wurden weitere Seniorenpflegeeinrichtungen im Landkreis (Senden und Illertissen) eröffnet.
- Die ambulante Versorgung der hilfebedürftigen Senioren (u.a. Notrufsysteme) wird stetig verbessert, sodass die Senioren auch im hohen Alter in ihren Wohnungen verbleiben können.
- Die ganztägige persönliche Betreuung durch Pflegepersonen, die mit im Haushalt leben, ermöglicht den Senioren ebenfalls den Verbleib in der eigenen Wohnung.
- Art. 69 des Gesetzes zur Ausführung der Sozialgesetze (AGSG) nennt den Grundsatz ambulant vor stationär und die Notwendigkeit neuer Wohn- und Pflegeformen für ältere und pflegebedürftige Menschen. Dies entspricht dem Beschluss des Bayerischen Landtags vom 11.11.2004 und trägt zur Erhaltung eines möglichst langen selbstbestimmten und eigenverantwortlichen Lebens in der eigenen Häuslichkeit und zur Vermeidung von Pflegebedürftigkeit bei.

Daneben sind bei entsprechendem Bedarf weitere Pflegeeinrichtungen vorzusehen. Das Angebot an barrierefreien, seniorenrechtlichen Wohnungen ist hingegen nicht ausreichend. Gemäß der gesetzlichen Vorgabe, neue Wohn- und Pflegeformen nach dem

⁴ vgl. Bericht zur Bevölkerungsprognose 2025

⁵ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 12/ 2007

⁶ vgl. Seniorenbericht Neu-Ulm, Juni 2007

Grundsatz „ambulant vor stationär“ zu entwickeln, gilt es hier für die Verantwortlichen, die Voraussetzungen zu schaffen, dass ein Teil der Pflegebedürftigen in Zukunft ambulant bzw. teilstationär versorgt werden kann und angemessener Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Standorte für betreutes Wohnen, Mehrgenerationenprojekte und sonstige Betreuungsangebote für ältere Menschen sind in Wohn-, Kern- und Dorfgebieten unterzubringen.

C.4 Wirtschaftsstruktur

C.4.1 Standortfaktoren

Neu-Ulm ist nach Augsburg einer der bedeutendsten Industriestandorte in Bayerisch-Schwaben. Gemeinsam mit der Stadt Ulm bildet Neu-Ulm das Oberzentrum in der grenzüberschreitenden Region Donau-Iller. Auf der Achse zwischen München und Stuttgart stellt es einen wichtigen Entlastungsraum für diese beiden Verdichtungsgebiete dar.

Wichtigstes Standortkriterium ist die Lagegunst an der Schnittstelle der beiden Autobahnen A8 und A7. Dies macht den Standort für alle Arten von logistischen Betrieben interessant. Die überdurchschnittliche Ausstattung des Oberzentrums mit Verkaufsflächen ist darauf zurückzuführen, dass die gute verkehrliche Anbindung ein großes Einzugsgebiet ermöglicht. Lagegunst bedeutet ferner, dass die Städte Ulm und Neu-Ulm als Wohnstandort geschätzt werden und attraktive Erholungs- und Urlaubsgebiete wie der Bodenseeraum oder die Alpen rasch erreichbar sind.

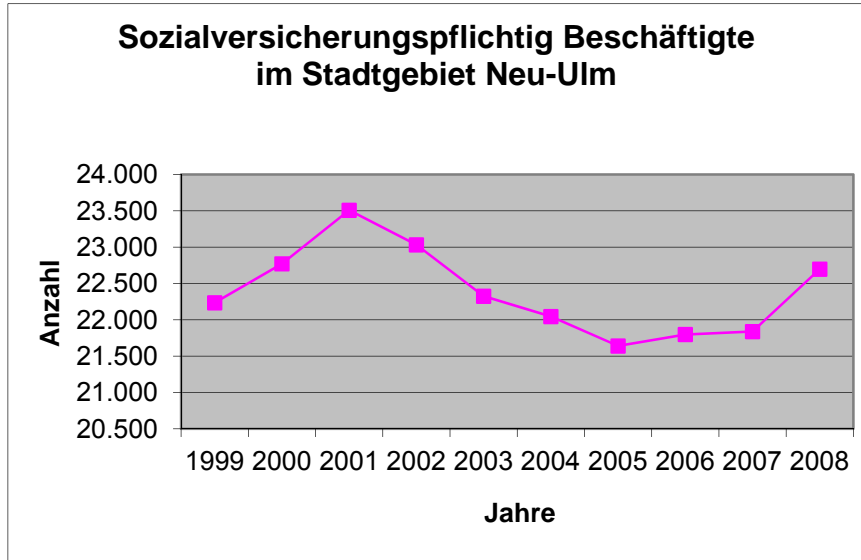
Die Präsenz einer Universität und zweier Fachhochschulen in Ulm und Neu-Ulm sowie eine Vielzahl weiterer Einrichtungen der beruflichen Bildung sind eine gute Basis für die Ausbildung des beruflichen Nachwuchses der lokalen Wirtschaft. Attraktiv für Betriebsansiedlungen sind relativ günstige Preise für Gewerbegrundstücke. Seit dem 01.01.2000 vermarkten beide Städte ihre Gewerbegebiete gemeinsam. Dadurch kann eine breite Palette von Gewerbegebieten mit unterschiedlichen Standortqualitäten angeboten werden.

Bislang sind durch Bebauungspläne in Neu-Ulm Flächen von ca. 207 ha mit Gewerbegebietsqualität und ca. 188 ha mit Industriegebietsqualität planungsrechtlich gesichert.

C.4.2 Bisherige Entwicklung des Arbeitsmarktes

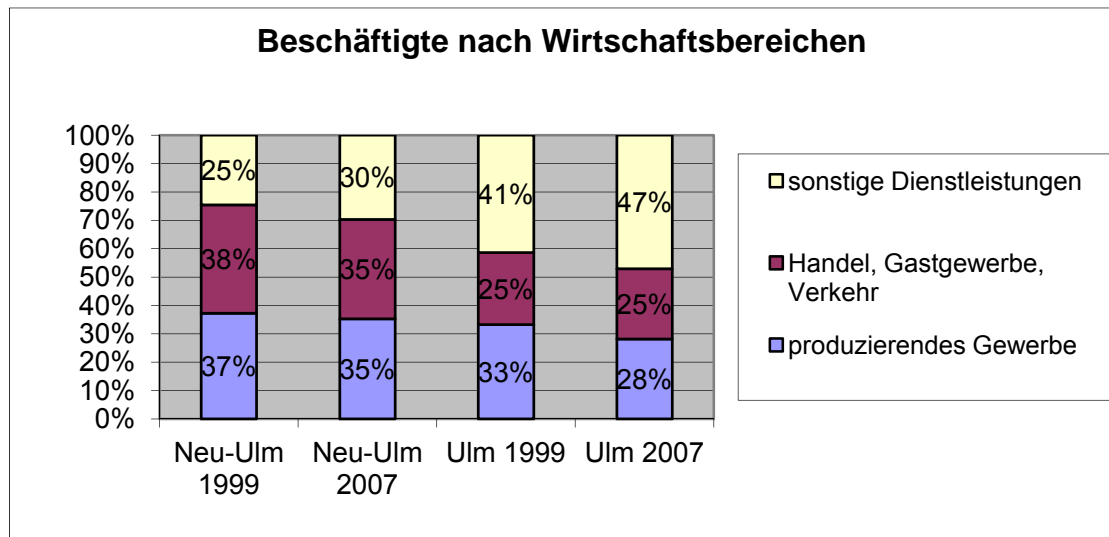
Im Oberzentrum Ulm/ Neu-Ulm gab es im Jahr 2008 insgesamt rd. 104.000 Arbeitsplätze. Während die Zahl der Beschäftigten in Neu-Ulm in den 1980er und 1990er Jahren noch zwischen rd. 19.000 und 21.500 schwankte, lag sie – unter anderem bedingt durch die Erschließung der Gewerbegebiete Flugplatz Schwaighofen, Pfuher Ried Nord und Nelson-Areal – seit dem Jahr 1999 im Schnitt um ca. 2.000 Beschäftigte höher.

Bei den angegebenen Zahlen handelt es sich um sozialversicherungspflichtig Beschäftigte – nicht eingeschlossen sind Beamte, Selbständige und mithelfende Familienangehörige. Die Zahl umfasst in der Regel 75-80% der Gesamtbeschäftigten.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistikservice Nürnberg

Wie überall in Deutschland ist der Anteil des produzierenden Gewerbes in den vergangenen Jahrzehnten gesunken, während gleichzeitig der Anteil der im Dienstleistungsbereich Beschäftigten gestiegen ist. Diese Entwicklung war in Neu-Ulm allerdings weniger deutlich ablesbar als in Ulm – wie auch in den letzten Jahren noch zu erkennen.

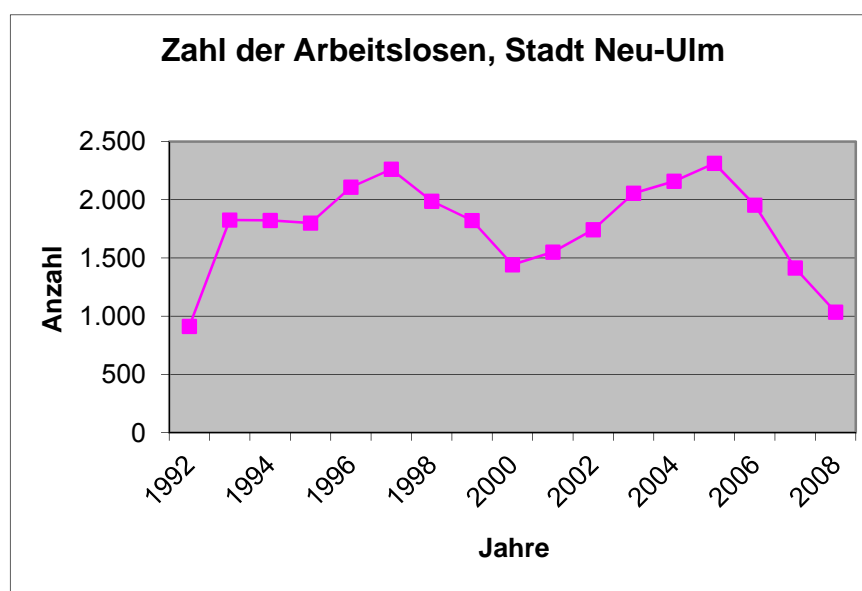


Quelle: Statistische Landesämter Baden-Württemberg und Bayern

Der hohe Anteil in Ulm an Beschäftigten im Bereich der sonstigen Dienstleistungen ist maßgeblich auf die Forschungs- und Entwicklungslandschaft im Rahmen der Wissenschaftsstadt zurückzuführen. Die Stadt Neu-Ulm hat hier Nachholbedarf. Bislang bietet hauptsächlich der Standort Edison-Allee in unmittelbarer Nachbarschaft zur Hochschule Neu-Ulm (HNU) in Wiley Platz für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben.

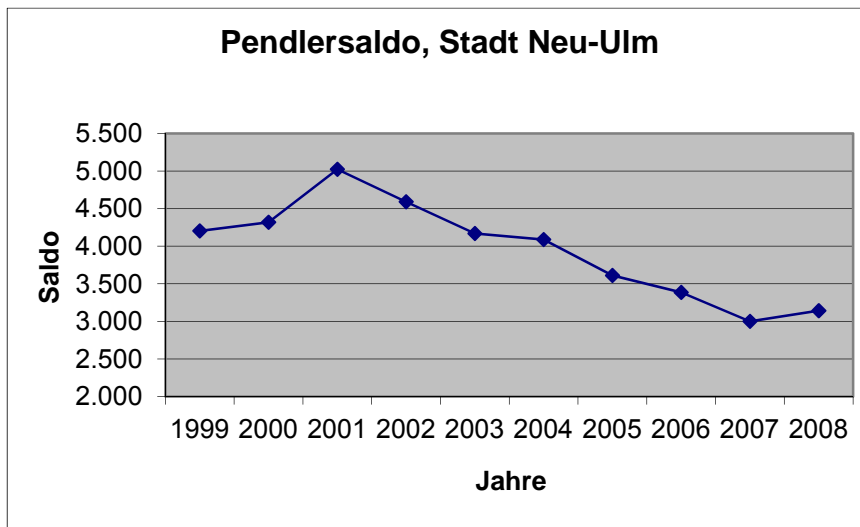
Dass Neu-Ulm bei einer geringfügigen Zunahme der Dienstleistungsbeschäftigten nach wie vor einen hohen Anteil der Beschäftigten im produzierenden Bereich zu verzeichnen hat, ist auf Großbetriebe wie den Nutzfahrzeughersteller EvoBus mit rund 4.000 Beschäftigten zurückzuführen. Weiterhin prägen Klein- und Mittelbetriebe die Wirtschaftsstruktur, die dadurch verhältnismäßig krisenresistent ist.

Im Geschäftsstellenbezirk Neu-Ulm der Bundesagentur für Arbeit, der den nördlichen Teil des Landkreises Neu-Ulm umfasst, ist die Arbeitslosenquote von 8,7% im Jahr 1996 auf 5,4% in den Jahren 2000 und 2001 gesunken. Durch den anschließenden Konjunkturunbruch ist die Quote wieder auf 7,4% im Jahr 2005 gestiegen, um danach wieder zu fallen. 2008 lag sie bei 3,0%. Seit 2003 liegt die Neu-Ulmer Arbeitslosenquote konstant unter der Quote für den Ulmer Geschäftsstellenbezirk. Die Entwicklung der absoluten Zahl der Arbeitslosen im Stadtgebiet Neu-Ulm verlief analog zur Entwicklung der Arbeitslosenquote im Bezirk Neu-Ulm.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistikservice Nürnberg

2008 standen im Stadtgebiet Neu-Ulm 16.975 Einpendler 13.833 Auspendlern gegenüber; das Pendlersaldo betrug demnach +3.142. Besonders intensiv ist die Verflechtung mit der Stadt Ulm: rund 60% der Neu-Ulmer Auspendler arbeiten in Ulm, während ein Viertel der Einpendler aus Ulm nach Neu-Ulm kommt. Weitere Einpendler kommen vor allem aus dem Landkreis Neu-Ulm (32%) und aus dem Landkreis Alb-Donau (22%). Die Pendlerverflechtungen reichen aber, wenngleich mit geringerer Intensität als ins direkte Umland, bis weit über Ulm und Neu-Ulm hinaus.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Statistikservice Nürnberg

C.4.3 Entwicklungsperspektiven

Für Neu-Ulm wird aufgrund seiner Standortgunst auch künftig eine positive wirtschaftliche Entwicklung prognostiziert. Lage und Umfeld der neuen Gewerbeflächen lassen erwarten, dass nach wie vor insbesondere produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Handwerker und Logistiker als Nachfrager nach Gewerbeflächen auftreten. Zuletzt wurde das gesamte Oberzentrum durch die Realisierung eines Güterverkehrszentrums im Ulmer Norden gestärkt.

Für Dienstleistungsbetriebe bieten die Standorte in Wiley und zukünftig auch in der Innenstadt (durch das Handels- und Dienstleistungszentrum auf NU21-Flächen) und in Wiley Nord attraktive Flächen. Aufgrund der historischen Entwicklung und der besonderen Konstellation als Doppelstadt wird die Entwicklung eines eigenständigen Büroflächenbestandes in Neu-Ulm längere Zeit in Anspruch nehmen. Zu dieser besonderen Konstellation gehört, dass in Ulm angesiedelte Betriebe auch Dienstleistungen für Neu-Ulm übernehmen. Schätzungsweise 85-90% des Büroflächenbestandes sind in Ulm angesiedelt und dort sehr verwurzelt, und zum Teil legen Unternehmen aus Marketinggründen Wert auf die Ulmer Adresse. Durch unterschiedliche Finanzämter, zwei verschiedene Bundesländer und Regierungsbezirke wird je nach Berufsgruppe ein Wechsel nach Neu-Ulm zudem erschwert.⁷

Der Wirtschaftsraum besitzt insgesamt eine gute Ausgangslage, um auch künftig vom Wachstum der Logistikbranche zu profitieren, sofern gezielte Ansiedlungs- und Standortwerbung betrieben wird.⁸ Langfristig gesehen wird durch den geplanten Ausbau der A8 sowie der ICE-Strecke Stuttgart/ Ulm/ Augsburg und auch durch die neuen Möglichkeiten für den kombinierten Verkehr, die der Umschlagbahnhof im Ulmer Norden bietet, die Bedeutung des Logistik-Standortes weiter wachsen.

⁷ vgl. Büroflächenbericht Ulm/ Neu-Ulm 2007

⁸ vgl. IHK Ulm und Schwaben 2005, Clusteranalyse 2005/ 2006 sowie Projekt „Logistikstandort Ulm“ 2009

Aus diesem Grund sollten auch in Zukunft entsprechende Flächenangebote gemacht werden. Im Hinblick auf die Entwicklung des Güterverkehrszentrums sollten sie zwar überwiegend im Ulmer Norden lokalisiert sein. Zur Standortsicherung der bereits in Neu-Ulm ansässigen Betriebe sollten jedoch auch hier entsprechende Flächen angeboten werden.

C.5 Einzelhandel

C.5.1 Bisherige Entwicklung

Die Gesamtverkaufsfläche in Neu-Ulm nahm in der Zeit zwischen 1986 und 2004 um 46% zu, hatte in den Gewerbegebietslagen anschließend jedoch deutliche Verluste zu verzeichnen, so dass die Zunahme über den gesamten Zeitraum 1986-2007 weniger als 20% beträgt. 2007 lag die Gesamtverkaufsfläche dann bei ca. 132.000 m²; davon entfallen ca. 35% auf den kurzfristigen Bedarfsbereich (z.B. Nahrungs- und Genussmittel), ca. 12% auf den mittelfristigen Bedarfsbereich (z.B. Textilien, Hausrat, Sportartikel) und ca. 53% auf den langfristigen Bedarfsbereich (z.B. Möbel, Elektrogeräte, Heimwerkerbedarf). Das Sortiment für den mittelfristigen Bedarf ist in Neu-Ulm damit unterrepräsentiert.

Die Umsatzleistung lag im Jahr 2006 bei 330 Mio. €, davon wiederum 49% im kurz-, 13% im mittel- und 38% im langfristigen Bedarfsbereich. Die Steigerung gegenüber 1986 beträgt hier rd. 60% (bzw. 79% bis 2004).

Die Marktposition der Innenstadt als Einzelhandelslage ist gegenüber der Situation in der Gesamtstadt Neu-Ulm als weit unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Zwar sind immerhin ein Drittel der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt ansässig, der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt an der Gesamtstadt Neu-Ulm liegt jedoch lediglich bei 9%. Mit rd. 75% befindet sich der überwiegende Teil der Verkaufsfläche in Gewerbegebieten. Der Umsatzanteil der Innenstadt liegt bei nur rd. 14%, während in vergleichbaren Städten der Anteil doppelt oder dreifach so hoch ist. Erschwert wurde die Etablierung größerer Einzelhandelsflächen in Innenstadtlage zum Teil durch die fehlenden baulichen Möglichkeiten. Da die räumliche Verteilung der Nahversorgung (Lebensmittel) trotz Verkaufsflächenzunahmen in den vergangenen Jahren nicht immer wohnortnah ist, sind einzelne Versorgungsdefizite zu verzeichnen, die insbesondere die Innenstadt betreffen.⁹

In der Vergangenheit bestimmten häufig Initiativen von Grundstückseigentümern die Handelsentwicklung. In der Folge hatte sich eine stark zersplitterte Einzelhandelsstruktur entwickelt, die zum einen die Orientierung für den Kunden erschwerte, zum anderen aber auch die Stabilität einzelner Standorte beeinträchtigte. Die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes wurde deutlich.

⁹ vgl. CIMA GmbH 2007 und 2009

C.5.2 Zentrenkonzept Einzelhandel

Im Mai 2004 hat der Stadtrat daher erstmals das Zentrenkonzept zur Steuerung des Einzelhandels beschlossen, das in den Jahren 2007 und 2009 fortgeschrieben wurde. Folgende Eckpunkte beinhaltet es:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sollen in der Innenstadt und der Innenstadterweiterungsfläche angesiedelt werden.
- Für die Innenstadttrandlage wurde eine Liste spezifischer, vorwiegend nicht zentrenrelevanter Sortimente aufgestellt. Andere Einzelhandelsvorhaben sind hier nicht zulässig.
- Bestehende Einzelhandelsstandorte sollen in ihrem Bestand gesichert werden, sofern es nicht die Entwicklungsziele der Innenstadt(-erweiterung) beeinträchtigt.
- In den Gewerbegebieten sollen über bestehende Standorte hinaus keine weiteren Einzelhandelsvorhaben realisiert werden, weshalb auf den überwiegenden Flächen Einzelhandel generell ausgeschlossen ist.
- Weiterhin wurden für die wenigen übrigen Gewerbeflächen folgende Zonen festgelegt:
 - Sondergebiete, in denen Einzelhandelsvorhaben mit beschränkten Sortimenten zulässig sind
 - Gewerbliche Bereiche, in denen Einzelhandel nur zulässig ist, wenn er keine Zentrenrelevanz besitzt
 - Gewerbliche Bereiche, in denen Einzelhandel zwar möglich ist, bei Großflächigkeit allerdings nachzuweisen ist, dass weder verkehrliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind.
- Auch in den geplanten Gewerbegebieten Gerlenhofen West (G1), Burlafingen Südost (G2) und Schwaighofen Süd (G3) soll Einzelhandel generell ausgeschlossen werden.
- In den Stadtteilen sollen Einzelhandelsvorhaben nicht das für die lokale Versorgung notwendige Maß überschreiten. Geplante Vorhaben in peripherer Lage dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Handelsstruktur in den jeweiligen Ortskernen haben.

C.5.3 Entwicklungsperspektiven

Da sich der Verkaufsflächenzuwachs im Lebensmittelsektor ausschließlich außerhalb der Innenstadt vollzogen hat, ist für die Innenstadtbewohner im Sinne der Nahversorgung ein Handlungsbedarf vorhanden. Im Nichtlebensmittelbereich wird – auch unter Berücksichtigung der Flächenverluste in den vergangenen Jahren – ein Entwicklungskorridor von 27.900-33.900 m² gesehen. Vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich hat Neu-Ulm Nachholbedarf.

Auf dem Gelände ehemaliger Gleisanlagen entlang der Bahnhofstraße ist der Bau des Handels- und Dienstleistungszentrums „Glacis-Galerie“ mit max. 24.800 m² Verkaufsfläche geplant. Dieses Projekt in städtebaulich voll integrierter Innenstadtlage trägt zu

einer nachhaltigen Aufwertung der Neu-Ulmer Innenstadt bei und nutzt den genannten Entwicklungskorridor. Das geplante Sortiment betrifft alle Bedarfsbereiche, insbesondere werden die in Neu-Ulm bestehenden Angebotsdefizite im kurz- und mittelfristigen Bedarf ausgeglichen. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt wird sich von 9% auf ca. 23-24% erhöhen und die Marktposition der Innenstadt als Einzelhandelslage wird gegenüber der Gesamtstadt gestärkt. Dies ist auch unter dem Aspekt des Abbaus des bisherigen Ungleichgewichts bezüglich der innerstädtischen Handelszentralität innerhalb des Doppel-Oberzentrums positiv zu sehen.

C.6 Landwirtschaft

C.6.1 Bisherige Entwicklung

Aufgrund der natürlichen Standortverhältnisse bzw. der guten Eignung der Böden findet die Landwirtschaft im Stadtgebiet Neu-Ulm – mit Ausnahme des Finninger Rieds – überdurchschnittliche Produktionsvoraussetzungen vor.

Dies belegen verschiedene Quellen wie die Bodengütekarte Bayern, die Agrarleitkarte Neu-Ulm sowie die Potentialkarten zur Rohstoffsicherung der Region Donau-Iller.

Die einzelnen Stadtteile Neu-Ulms sind hinsichtlich der landwirtschaftlichen Bedeutung unterschiedlich geprägt. Steinheim wird aus der Historie heraus als ein sogenanntes Bauerndorf bezeichnet, in dem trotz Aufgabe einiger Höfe heute noch vielfach funktionierende landwirtschaftliche Betriebe innerorts anzutreffen sind. Die zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich rings um die Siedlungsfläche.

Auch in anderen Stadtteilen werden noch einige landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- und Nebenerwerb betrieben, insbesondere in Finningen im Bereich der Milchviehwirtschaft, in Reutti, Holzschwang und Gerlenhofen. Die Direktvermarktung spielt z.B. für Hofstellen in Gerlenhofen, Ludwigsfeld, Burlafingen oder den Weilern Neubronn, Tiefenbach und Weiler noch eine Rolle, während in Offenhausen keine landwirtschaftliche Entwicklung mehr erkennbar ist. Der Strukturwandel hat die Stadtteile in den vergangenen Jahren mehr oder weniger stark verändert, sodass sich die Orte langfristig tendenziell zu Wohnstandorten entwickeln. Die Zahl der Betriebe war insbesondere in Reutti und Marbach stark rückläufig.

Die räumliche Situation für Hofstellen in Ortslage oder in Ortsrandlage ist zum Teil beengt. Daher haben in der Vergangenheit Aussiedlungen aus der Ortslage stattgefunden (z.B. Burlafingen, Jedelhausen, Hausen) und sind auch weiterhin denkbar. Entlang der Römerstraße zwischen dem Riedwirthaus und Ludwigsfeld existieren mehrere landwirtschaftliche Aussiedlerbetriebe sowie eine funktionsfähige Schäferei. Weitere landwirtschaftlich privilegierte Hofstellen im Außenbereich befinden sich überwiegend in Einzellage.

Die heutigen landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschaften jeweils eine Fläche von ca. 35 ha. Die Hofstellen und deren Bewirtschaftungsflächen liegen in der Regel nicht im Zusammenhang.

Seit 1989 hat sich die Gesamtzahl der landwirtschaftlichen Betriebe allerdings um 41% verringert, was den durch die Globalisierung, die zunehmende Industrialisierung der Landwirtschaft und die EU-Agrarpolitik bedingten Strukturwandel der Landwirtschaft deutlich widerspiegelt. Auch die Siedlungsentwicklung im Außenbereich ging überwiegend zu Lasten der Landwirtschaft.

	Stand 1989	Stand 1995	Stand 2009	1989-2009 (Ø 20 Jahre)
	Anzahl der Betriebe	Anzahl der Betriebe	Anzahl der Betriebe	Veränderung absolut/ relativ
Neu-Ulm (Schwaighofen Offenhausen Ludwigsfeld) + Gerlenhofen	45	41	27	-18/ -40%
Finningen	15	12	8	-7/ -47%
Hausen	20	18	15	-5/ -25%
Holzschwang	26	23	15	-11/ -42%
Pfuhl + Burlafingen	47	35	26	-21/ -45%
Reutti	21	15	9	-12/ -57%
Steinheim	31	31	21	-10/ -32%
Gesamt	205	175	121	-84/ -41%

Quelle: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Mai 2009

C.6.2 Entwicklungsperspektiven

Zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit von Landwirtschaftsbetrieben wird sich der Bedarf an zu bewirtschaftenden Flächen pro Betrieb im Laufe der nächsten Jahre erhöhen, wobei je nach Betriebsart der Umfang der Flächen nicht das einzige Kriterium für seine Wirtschaftlichkeit ist. Derzeit übersteigt die Nachfrage nach Nutzflächen das zur Verfügung stehende Angebot. Zwar wird sich die Anzahl der Betriebe zukünftig weiterhin verringern, dennoch wird der Bedarf an landwirtschaftlichen Flächen nach wie vor hoch bleiben. Weil der Strukturwandel in Neu-Ulm bereits weit fortgeschritten ist, werden künftig weniger landwirtschaftliche Flächen für aufstrebende Betriebe durch Betriebsaufgabe frei werden. Mit der Ausweisung von Bauflächen und der Entwicklung

im Bereich Biomasse kann sich die Knappheit landwirtschaftlicher Nutzflächen noch verschärfen und zur Beeinträchtigung von Entwicklungsmöglichkeiten führen. Eine Überlagerung der Nutzungsansprüche aus Landwirtschaft und Siedlungsentwicklung entsteht auch dadurch, dass einerseits die räumliche Nähe der Nutzflächen zu den Hofstellen für den Betriebsablauf von Bedeutung ist und andererseits neue Bauflächen grundsätzlich an bestehende Siedlungseinheiten angegliedert werden. Dem Ziel des FNP 2025, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und die innerörtlichen Potentiale auszuschöpfen, ist daher ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aufgrund sowohl agrarpolitischer Ziele als auch der wirtschaftlichen Situation werden mittel- bis langfristig auch in Neu-Ulm die Produktionsschwerpunkte, die bei Futterbaubetrieben mit Viehhaltung und Ackerbaubetrieben liegen, ergänzt oder verlagert. Die Trendwende wird einerseits innovative Entwicklungen in Bereichen nachwachsender Rohstoffe und erneuerbarer Energien fordern, beispielsweise der Landwirt mit Biogasanlagen als „Energiewirt“. Hinsichtlich des Erhalts der Kulturlandschaft und Biodiversität ist diese Entwicklung jedoch auch kritisch zu sehen, da Monokulturen begünstigt werden. Die Ausweitung des Energiepflanzenanbaus sollte zugunsten der Arten- und Strukturvielfalt breit gefächerte Anbaukonzepte beinhalten. Andererseits werden weiterhin unternehmerische Chancen bei den Themen Qualität und Verbrauchersicherheit gesehen und beispielsweise in Form von biologischer Produktion und Direktvermarktung umgesetzt werden. Darüber hinaus werden nach Prüfung der Bonitäten Angebotszweige, die sich in Natur, Landschaft und Umwelt einfügen – wie Obst- und Kräuteranbau, das Umfeld berücksichtigende Erholungsmöglichkeiten oder Pferdehaltung – gefördert werden. Ebenso wird profitieren, wer Hecken, Wiesen und Bachläufe auf seinem Land schont und pflegt, da das Grünland entsprechend dem Ackerland bereits höher gestuft wurde.

D Städtebauliche und landschaftsplanerische Konzeptionen

D.1 Wohnbauflächen

D.1.1 Bedarfsermittlung

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

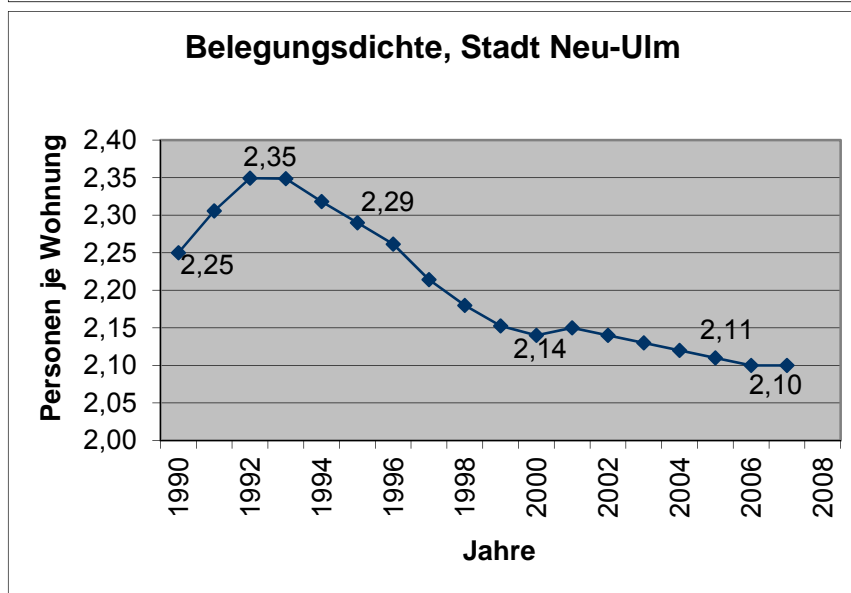
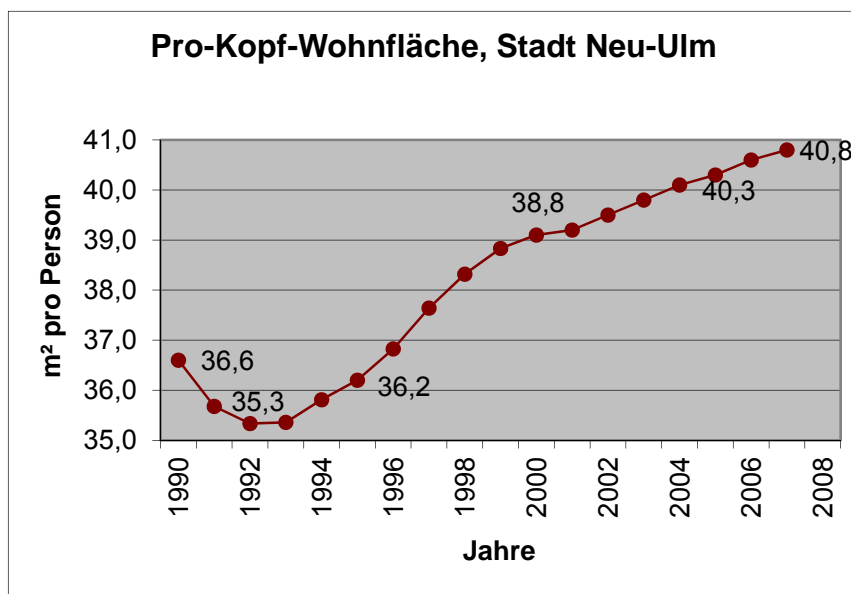
- die Entwicklung der Bevölkerungszahl
- die Entwicklung der Haushaltsgröße in Verbindung mit dem Wohnflächenzuwachs pro Person
- die beabsichtigte Baudichte auf den neuen Bauflächen.

Der Abschätzung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2025 wurden demnach sowohl die Bevölkerungsprognose¹⁰ als auch Erkenntnisse aus dem Wohnraumentwicklungskonzept¹¹ und weitere Annahmen der Stadtplanung zugrunde gelegt. Gleichfalls ist festzuhalten, dass der Wohnbauflächenbedarf in der Flächennutzungsplanung nicht mit der zu einem beliebigen Zeitpunkt am Wohnungsmarkt auftretenden Nachfrage verwechselt werden darf. Da die Marktkräfte nur kurzfristige Situationen widerspiegeln und für einen längeren Zeitraum keine verlässliche Aussage liefern, erfolgte die rechnerische Ermittlung des Wohnungsbedarfs für den Flächennutzungsplan tendenziell unabhängig von wirtschaftlichen und qualitativen Faktoren (Bevölkerungswohlstand, Lage, Ausstattung). Daher weichen letztendlich die Ermittlungsergebnisse zum Teil auch von denen des Wohnraumkonzeptes ab.

Der Wohnflächenzuwachs als beeinflussender Faktor des Wohnraumbedarfs wird im Vergleich zur Entwicklung in Bund, Ländern und der Region abgeschätzt. Diese Abschätzung ist analog zur Bevölkerungsprognose angesichts des langen Prognosezeitraums jedoch mit Unsicherheiten verbunden. Der Wohnungsbestand Neu-Ulm hat seit 1990 kontinuierlich um insgesamt rd. 4.300 Einheiten zugenommen. Dies entspricht etwa 21%. Die gesamte Wohnfläche hat sogar um 26% zugenommen. Demgegenüber steht im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungszuwachs von 13%. Insgesamt bedeutet dies einen höheren Versorgungsgrad an Wohnraum. Der zukünftige Wohnflächenzuwachs kann nicht linear fortgeschrieben werden, da für den Prognosezeitraum kaum von einer wirtschaftlichen Entwicklung wie in den letzten 15 Jahren auszugehen ist. Er wird aber dennoch einem deutlich positiven Trend folgen, da auch andere Faktoren wie Individualisierung der Lebensstile, die Veränderung der Altersgruppenanteile der Bevölkerung und die Zunahme der Single-Haushalte eine Rolle für das Wohnflächenwachstum spielen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf betrug 2007 40,8 m² und dürfte bis 2025 rechnerisch auf 43,0 m² pro Kopf ansteigen.

¹⁰ Bevölkerungsprognose Neu-Ulm 2025, SAGAS, 2009/ 10

¹¹ vgl. Wohnraumentwicklung in Neu-Ulm 2015/ 2020



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung sowie Berechnungen der Stadtplanung Neu-Ulm

Die Auswertungen zeigen, wie deutlich die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche und der Belegungsdichte (Personenzahl je Wohnung), die heute in Neu-Ulm der durchschnittlichen Haushaltsgröße entspricht, in Zusammenhang steht.

Laut Haushaltsvorausberechnung 2008 des Bundes sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern auch weiterhin, und zwar von 2,14 auf 2,00 im Jahr 2025 (= jährlich -0,0078). Da die Belegungsdichte in Neu-Ulm bislang weniger stark gesunken ist als im bayerischen Vergleich und die Belegungsdichte in Ulm seit 1998 auf nahezu konstantem Niveau liegt, wird für die Stadt deshalb gegenüber der heutigen Belegungsdichte/ Haushaltsgröße von 2,10 eine Verringerung auf rd. 2,05 Einwohner je Wohnung bis zum Jahr 2015 bzw. auf rd. 2,00 Einwohner je Wohnung bis zum Jahr 2025 angenommen (= jährlich -0,0056).

Es ergibt sich für die Stadt Neu-Ulm folgender Wohnraumbedarf:

Bedarf	Ursache	Wohneinheiten bis 2025
Neubaubedarf	Bevölkerungswachstum	~ 1.345 WE
Ergänzungsbedarf	Entwicklung der Haushaltsgröße bzw. Pro-Kopf-Wohnfläche	~ 1.060 WE
Ersatzbedarf	Ausgleich von Abbruch, Umnutzung etc., der nicht im Bestand realisiert werden kann	~ 160 WE
Mobilitätsreserve	3% Leerstandsreserve zur Abwicklung von Wohnungswechseln	~ 75 WE
gesamt		~ 2.640 WE

In der Folge müssen bis 2025 jährlich im Schnitt 165 Wohneinheiten produziert werden, wobei der Bedarf entsprechend dem Verlauf der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung zunächst über dem jährlichen Schnitt liegt und dann sukzessive abnimmt. Anhand der Statistik lässt sich feststellen, dass der Wohnungsmarkt die genannte Größenordnung gut verträgt, zumal die Fortschreibung des Wohnungsbestandes 1998-2007 inkl. Abgänge eine durchschnittliche jährliche Zunahme um 217 Wohnungen verzeichnet. Der Wohnraumbedarf wird sich für den Neubau vor allem in kleineren und mittelgroßen Wohnungen niederschlagen, da größere Wohnungen bereits hinreichend auf dem Markt vertreten sind.

Aufgrund des im Wohnraumentwicklungskonzept beschriebenen Bedarfs wird vorgeschlagen, die Neubaumaßnahmen zu 60% in verdichteter Bauweise (Geschosswohnungsbau) umzusetzen. Damit dieses Ziel erreicht wird, sind die auszuweisenden Wohnbauflächen auf entsprechend geeignete Standorte im Stadtgebiet zu verteilen. Hierfür kommen vor allem Gebiete in innerstädtischer Lage, in Wiley-Nord und den Ulmer Riedteilen sowie in geringerem Umfang in Ludwigsfeld, Pfuhl und in noch geringerem Maße in Burlafingen in Frage. Rd. 40% des Neubau-Potentials verbleiben für den Einfamilienhausbau unterschiedlicher Art; vor allem werden hier neben dem traditionellen freistehenden Einfamilienhaus auch verdichtete Formen wie Reihen- und Kettenhäuser umgesetzt werden müssen. Dies ist notwendig, um den Ansprüchen einer flächensparenden Bauweise gerecht zu werden und auch kostengünstigen Wohnraum für Familien zur Verfügung stellen zu können.

Auch sind die Standorte so zu wählen, dass daraus Wohngebiete für einen breiten Querschnitt an Zielgruppen entwickelt werden können – gemäß Wohnraumentwicklungskonzept für

- Familien aller Einkommenschichten mit Kindern
- Teilfamilien, Singles, Paare, "Patchwork"-Familien
- ältere Stadtbewohner sowie ältere Rückwanderer, die aus dem Umland wieder in die Stadt zurückkehren wollen
- Sondergruppen
- Studenten.

D.1.2 Flächendarstellung

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind aus der Ermittlung des Wohnraumbedarfs abgeleitet. Danach sind bis 2025 insgesamt Flächen für 2.640 Wohneinheiten bereit zu stellen.

Angesichts der zu erwartenden Anforderungen aus der Einwohnerentwicklung und deren Zusammensetzung sowie der sich daraus ergebenden Nachfrage der Wohnformen ist der Bedarf zu ca. 60% in Geschosswohnbauten zu entwickeln. Die verbleibenden 40% des Neubaubedarfes sind im Einfamilienhausbau unterschiedlicher Art, sowohl in innenstadtnahen als auch in den ländlich strukturierten Stadtteilen vorzusehen.

Die bereitzustellenden Flächen für den erforderlichen Wohnungsbedarf bis 2025 setzen sich wie folgt zusammen:

1. Überhang aus bestehenden Planungen
2. Flächenumnutzungen und Baulücken in bereits bebauten Gebieten
3. Wohnbauflächen in Neubaugebieten.

Für die neu darzustellenden Wohnbauflächen werden Dichteannahmen aus der vorgesehenen Bebauungsstruktur und der städtebaulichen Umgebung entwickelt. Dabei werden in der Innenstadt und an innenstadtnahen Standorten höhere Dichtewerte angesetzt als in den ländlich geprägten Stadtteilen. Damit soll eine Vielfalt der Wohnformen entsprechend der Nachfrage und den erkennbaren Bedarfsstrukturen der Bevölkerung erreicht werden. Bei den getroffenen Dichtewerten ist zu berücksichtigen, dass es sich um Bruttobauflächen handelt. Dabei sind alle notwendigen internen Flächen der Erschließung, Grünanlagen, interne Ausgleichsflächen in diesen Flächen enthalten. Die endgültige und gebietsbezogene Festlegung der Baudichte erfolgt dann in der verbindlichen Bauleitplanung.

D.1.2.1 Wohnbauflächen aus dem Überhang bestehender Planungen

Eine Zusammenschau der Bebauungspläne für Wohngebiete, die in Kraft oder noch im Verfahren sind, ergibt eine Flächenreserve von 48,8 ha für insgesamt ca. 1.360 Wohneinheiten.

Davon befinden sich ca. 1.170 der zukünftigen Wohneinheiten in Flächen mit verdichteten Bauformen, überwiegend in Geschosswohnbauten. Die restliche Flächenreserve mit ca. 190 Wohneinheiten befindet sich in ländlich geprägten Stadtteilen mit einer überwiegend aufgelockerten Bebauungsstruktur, hier überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Der Überhang aus bestehenden Planungen umfasst mit ca. 80% der Wohneinheiten überwiegend Flächen in verdichteten Lagen mit Geschosswohnbauten. Dies resultiert im wesentlichen aus den großen Neubaugebieten Wiley-Süd und Neu-Ulm 21.

Überhang (Ü) aus bestehenden Planungen im Stadtgebiet Neu-Ulm (Stand 05/2009)

	Baugebiete, Stadtteile	Bruttobaufläche in ha	Baustruktur, WE gesamt	Dichte WE/ ha	Planungsstand, Erläuterungen	noch freie WE
Ü 1	M 93.5 "Wiley Süd/ Zentrum Wiley"	3,3 ha inkl. Erschließung	GWB, max. 380 WE	80-100	Bebauungsplan in Kraft	380 WE
Ü 2	M 93.4 "Wiley Süd, 3. BA Teil 1"	9,5 ha inkl. Erschließung	GWB, RH, EH, max. 275 WE	25-30	Bebauungsplan in Kraft	20 WE
Ü 3	M 93.6 "Wiley Süd, 3. BA Teil 2"	5,1 ha inkl. Erschließung	GWB, KH, RH, 275 WE	50-60	Bebauungsplan in Kraft	275 WE
Ü 4	M 102 "Nördlich des Bahnhofs" NU 21	0,8 ha	GWB, Mischnutzung, 30 WE	60-70	Bebauungsplan im Verfahren	30 WE
Ü 5	M 103 "Wohnen am Glacispark 2", NU 21	2,7 ha	GWB, max. 360 WE	120-130	Bebauungsplan im Verfahren	360 WE
Ü 6	P 13.3 "Kammerkrummen West – Wohngebiet" Pfuhl	2,7 ha	RH, EH, max. 40 WE	15	Bebauungsplan im Verfahren	40 WE
Ü 7	F 3.1 "Verlängerung Traubenweg", Finningen	0,8 ha	EH, max. 15 WE	15	Bebauungsplan als Satzung beschlossen	11 WE
Ü 8	G 7 "Südlich der Hausener Straße", Gerlenhofen	4,0 ha	EH, max. 50 WE	12-15	Bebauungsplan in Kraft	23 WE
Ü 9	R 12 „Westlich der Holzäcker“, BA 2, Reutti	0,5 ha	EH, max 7 WE	15	Bebauungsplan in Kraft	7 WE
Ü 10	R 13.1 "An der Jedelhauser Str., nördl. Teil", Reutti	2,4 ha	EH, DH, max. 40 WE	15-18	Bebauungsplan in Kraft	32 WE
Ü 11	J 7 "Wohngebiet Erlenäcker/ Talstr.", Jedelhausen	0,9 ha	EH, RH, max. 20 WE	20-25	Bebauungsplan in Kraft	12 WE
Ü 12	J 3b "Am südl. Ortsrand, Teil 2", Hausen	1,5 ha	EH, max. 22 WE	15	Bebauungsplan in Kraft	5 WE
Ü 13	P 18.1 "Östlich der Holzstraße, Teil 1", Pfuhl	2,4 ha inkl. Erschließung und Grünfl.	EH, DH, max. 40 WE	15-18	Bebauungsplan in Kraft	13 WE
Ü 14	P 18.2 "Östlich der Holzstraße, Teil 2", Pfuhl	2,3 ha inkl. Erschließung und Grünfl.	EH, DH, max. 40 WE	15-18	Bebauungsplan in Kraft	18 WE
Ü 15	P 19.2 "Kapellenberg Nord, Teil 2", Pfuhl	1,3 ha inkl. Erschließung	EH, DH, RH, max. 28 WE	20-25	Bebauungsplan in Kraft	5 WE
Ü 16	B 30 "Heerstraßäcker", Burlafingen	5,3 ha inkl. Erschließung	RH, DH, EH, ca. 105 WE	20-25	Bebauungsplan in Kraft	105 WE
Ü 17	S 4 "Am nördlichen Ortsrand", Steinheim	BA1: 1,7 ha BA2: 1,6 ha	EH, max. 50 WE	15	Bebauungsplan in Kraft	24 WE
Gesamt		48,8 ha Flächenreserve		Wohneinheiten 1.360		

D.1.2.2 Reserven durch innerörtliche Maßnahmen

Zur Reduzierung des Flächenbedarfs für Wohnungsbau in noch unverbauten Lagen, insbesondere im Außenbereich, ist eine Ausschöpfung der bestehenden Potentiale in innerstädtischen Lagen erforderlich. Dabei handelt es sich überwiegend um Flächenreserven durch Umnutzungen im Rahmen des Strukturwandels und um Baulücken.

Der wirtschaftliche Strukturwandel von öffentlichen und privaten Betrieben und Einrichtungen führt zu einer raschen Veränderung der Standortpräferenzen und dem zunehmenden Flächenbedarf für Büro- und Dienstleistungsnutzungen. So kann z.B. durch die Tieferlegung der Bahn im Rahmen des Projektes NU 21 eine Fläche für ein neues Wohnquartier mit insgesamt ca. 425 Wohneinheiten nahe dem Zentrum der Stadt entwickelt werden. Im Bereich des ehemaligen "Trucksäß-Areals" in Pfuhl konnte durch Aufgabe der gewerblichen Nutzungen eine Wohnbebauung mit 65 Wohneinheiten planungsrechtlich gesichert werden.

Weitere Potentiale für Wohnungsbau bestehen in Baulücken und untergenutzten Grundstücken sowie durch Verdichtung der bestehenden Bebauung – allerdings nur noch in einem begrenzten Umfang, da sie durch gezielte städtischen Planungen insbesondere in innerstädtischen und innenstadtnahen Lagen bereits weitgehend ausgeschöpft wurde.

Als Wohnbauflächenreserven können durch innerörtliche Maßnahmen wie Flächenumnutzungen, Nachverdichtung und Baulückenschließung bis 2025 folgende Potentiale berücksichtigt werden (Stand 11/2009):

	Baugebiet/ Maßnahme	Bruttobaufläche in ha	Baustruktur	Dichte WE/ ha	Planungsstand, Erläuterungen	freie WE
R 1	Wiley Nord, Bradleystr. (Sanierungsgebiet Vorfeld)	2,0 ha, inkl. Erschließung	GWB	50-60	Wohnbebauung im Rahmenplan berücksichtigt	115 WE
R 2	Ehemalige Stadtgärtnerei	2,0 ha	KH	35-40	----	75 WE
R 3	Baulückenaktivierung, Verdichtung bestehender Wohngebiete, sonstige Umnutzungsmaßnahmen	9,4 ha	Pauschalwert	----	----	315 WE
Reserven gesamt durch innerörtliche Maßnahmen						505 WE

Aufschluss über die genaue Anzahl der Baulücken bzw. Umnutzungs- und Nachverdichtungspotentiale (R3) und deren räumliche Zuordnung ergab das Bau- und Brachflächenkataster der Stadt Neu-Ulm. Hiernach konnte eine Flächenreserve für rund 1.260 WE ermittelt werden. Da die Baulücken jedoch überwiegend in privater Hand sind und bleiben, wird angenommen, dass bis 2025 höchstens ein Viertel dieser Flächen bebaut wird, d.h. schätzungsweise 315 WE geschaffen werden.

D.1.2.3 Wohnbauflächen in Neubaugebieten

Neue Wohnbauflächen nach Stadtteilen:

	Baugebiete, Stadtteile	Brutto-baufläche	Baustruktur	Dichte WE/ ha	Erläuterungen	ca. WE
W 1	Ulmer Riedteile, westl. Filchnerstr.	6,1 ha	GWB	50-60	abschnittsweise Realisierung	335 WE
W 2	An den Pflegegärten, Offenhausen West	1,4 ha, Erschließung vorhanden	EH	15	Planung ab 2009	20 WE
W 3	Lönsstraße, Offenhausen Südost	1,8 ha	RH, DH, EH GWB	35-40	Planung ab 2010	65 WE
W 4	Steinheimer Weg, Pfuhl SW	2,0 ha	RH, DH, EH	20-25	Ortsabrundung	50 WE
W 5	Im Eiland, Pfuhl Nordwest	5,2 ha	DH, EH	15-20	Abstand zur Sportanlage	90 WE
W 6	Östlich Gerberweg, Pfuhl Nordost	5,0 ha	DH, EH	15-20	Entwicklung zeitl. nachrangig	80 WE
W 7	Südlich Heerstraße, Pfuhl Ost	4,6 ha	DH, EH	15-20	Entwicklung zeitl. nachrangig	70 WE
W 8	Burlafingen West	10,3 ha	RH, DH, EH	20-25	Arrondierung Heerstraßäcker	200 WE
W 9	Im Brühl, Burlafingen Ost	1,0 ha	DH, EH	15	Ortsabrundung	15 WE
W 10	Steinheim Süd	1,3 ha	DH, EH	15	Ortsrandgestaltung	20 WE
W 12	Finningen Ost	1,1 ha	EH	15	Ortsabrundung	15 WE
W 13	Reutti Südwest (Jedelhauser Str., südl. Teil)	1,2 ha	DH, EH	15-20	Entwicklung landsch. Attraktionspunkte	20 WE
W 14	Reutti Mitte (Im Öschbach)	1,1 ha	DH, EH,	15-20	Ortsabrundung	20 WE
W 15	Reutti, Am Batzenberg West	0,6 ha; Erschl. vorhanden	DH, EH	15	Ortsabrundung; LSG betroffen, vgl. Kap.D.11.2.3	10 WE
W 16	Weidach-/ Weißenhorner Str., Holzschwang	0,8 ha	EH	15	Ortsabrundung	10 WE
W 19	Ludwigsfeld Ost	6,9 ha	100 GWB; RH, DH, EH	20-25	evtl. Wettbewerb	170 WE
W 21	Drei Taubenschläge, Pfuhl	1,1 ha	DH, EH	15-20	ehem. Donauarm	20 WE
Gesamt		51,5 ha neue Wohnbauflächen			Wohneinheiten 1.210 WE	

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen erfolgt mit der Zielsetzung einer Siedlungsflächenenergänzung bestehender Stadtteile und Wohngebiete. Damit ist eine wirtschaftliche Erschließung und Nahversorgung durch die Erweiterung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen möglich.

D.1.2.4 Wohnbauflächen gesamt bis 2025

Mit dem Flächennutzungsplan werden bis zum Jahr 2025 Flächen für die Wohnungsbauentwicklung wie folgt berücksichtigt und dargestellt:

Überhang aus bestehenden Planungen	48,8 ha	1.360 WE
innerörtliche Maßnahmen	13,4 ha	505 WE
Wohnbauflächen in Neubaugebieten	51,5 ha	1.210 WE
gesamt	113,7 ha	3.075 WE

Dies ergibt gegenüber den erforderlichen 2.640 Wohneinheiten einen Überschuss von 435 Wohneinheiten. Eine weitere Flächenreserve besteht in den Mischbauflächen, in denen weitere 250 Wohneinheiten realisiert werden können, so dass insgesamt ein Angebot für rund 3.325 Wohneinheiten geschaffen werden kann. Die gesamte Flächenreserve (685 Wohneinheiten/ 26 %) ist erforderlich, da entsprechend den Erfahrungen bei wirksamen Flächennutzungsplänen nicht alle neu dargestellten Flächen für die geplante Wohnungsbauentwicklung im Betrachtungszeitraum von 15 Jahren verfügbar sind.

Die konkrete Entwicklung der einzelnen Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu gestalten. Hier erfolgt auch die endgültige und gebietsbezogene Festlegung der Baudichte. Zu beachten ist hierbei außerdem, dass die Aufsiedelung von Baugebieten in den Stadtteilen durchaus 10-15 Jahre betragen kann. Durchschnittlich sind Neu-Ulmer Baugebiete nach 6 Jahren zu 80% bebaut. Mit der Planung und Entwicklung der Gebiete muss entsprechend frühzeitig begonnen werden, um die Wohneinheiten rechtzeitig zur Verfügung stellen zu können.

D.2 Gemischte Bauflächen

Die gemischten Bauflächen sind als übergeordnete Darstellung mit unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die verbindliche Bauleitplanung zu verstehen. Ein wesentliches Merkmal der gemischten Bauflächen ist eine Durchmischung der Flächen mit verschiedenen Nutzungen wie Wohnen und gewerblichen Betrieben, die sich gegenseitig nicht wesentlich stören. Dazu zählen u.a. auch landwirtschaftliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie zentrale Büro- und Dienstleistungseinrichtungen.

Aus der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Regel Kerngebiete (MK), Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI) entwickelt. Die Darstellung beinhaltet allerdings einen Gestaltungsspielraum, so dass die Umsetzung einer gemischten Nutzung beispielsweise auch mittels Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) in Verbindung mit einem Misch- (MI) oder eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_e) erfolgen kann. Die Darstellung gemischter Bauflächen umfasst somit eine erhebliche Spannbreite zwischen zentralen, innerörtlichen Siedlungsbereichen und dörflich strukturierten Ortslagen.

Auf Grund der planungsrechtlich oftmals problematischen Gemengelagen, vor allem dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, werden gemischte Bauflächen nur in einem geringen Umfang neu ausgewiesen. Bei den neu dargestellten Mischbauflächen ist zu unterscheiden zwischen

- innerörtlichen Maßnahmen, wie die Brachflächenaktivierung in Wiley Nord (M1) sowie die Nutzungsänderungen um das Postareal im Rahmen NU 21 (M3) und an der Reuttier Straße/ Ecke Europastraße (M4).
- kleineren Bereichen, wie die Standorte Ulmer Riedteile (M5) und Burlafingen Süd (M13), die aus strukturellen Gründen im Zusammenhang mit den angrenzenden gewerblichen Bauflächen als neue gemischte Bauflächen ausgewiesen werden.
- Entwicklung der dargestellten Bereiche aus dem Bestand und dessen Nutzungsmischung bzw. Erweiterung in angemessenem Umfang (M6-9).
- bestehenden Ortsteilen (M10 Marbach, M11 Illerbrücke, M12 Striebelhof).
Diese Ortsteile werden aufgrund ihres städtebaulichen Gewichtes als Innenbereich (gem. § 34 BauGB) eingestuft und dementsprechend als Mischbaufläche dargestellt. Es handelt sich um Siedlungen, die z.T. bis ins Mittelalter zurückgehen, nicht um die Entwicklung von neuen Bauflächen. Ein Widerspruch zum Anbindungsgebot (LEP B VI 1.1 Abs.3) wird nicht erkannt, da hier ausdrücklich von Neubauflächen die Rede ist. Im FNP 2025 – Entwurf ist der Bestand eng umrissen dargestellt, um hier die Innenentwicklung zu fördern. Damit wird u.a. dem Ziel B VI 1.1 Abs.1 Rechnung getragen. Eine eingehende Analyse und Bewertung der Situation ist der Anlage 10 zu entnehmen.

Da innerhalb der gemischten Bauflächen im Rahmen einer verträglichen Funktionsmischung die Möglichkeit besteht, eine Wohnnutzung zu entwickeln, können in den neu dargestellten gemischten Bauflächen ergänzend zu den neuen Wohnbauflächen rund 250 Wohnungen bereitgestellt werden.

Neue gemischte Bauflächen nach Stadtteilen:

	Baugebiete, Stadtteile	Brutto- baufläche	Anmerkungen Entwick- lungspotentiale	Anteilige Wohn- nutzung	ca. WE möglich
M 1	Wiley Nord (Brachfläche)	4,9 ha	Verdichtete Mischnutzung: nicht störendes Gewerbe bzw. Dienstleistungen/ Ergänzung bestehender Wohnbebauung	max. 50 %, vorran- gig evtl. Senioren- und Mehrgenerati- onenwohnen, da angrenzend bereits Pflegeeinrichtun- gen vorhanden	60 WE in GWB
M 3	"Postareal" (NU 21)	3,7 ha	B-Plan M 101	< 50%	110 WE in GWB
M 4	Reuttierstr., Ecke Europa- str. (bisher Ge- meinbedarfsflä- che)	2,9 ha	eingeschränkte gewerbli- che Nutzung bzw. Dienst- leistungen mit Rücksicht- nahme auf vorhandene Wohnnutzung	Anteil Wohnnut- zung unwesentlich	-----
M 5	Ulmer Riedteile	2,4 ha	verdichtete Mischnutzung: Wohnen/ nicht störendes Gewerbe bzw. Dienstlei- stungen	max. 50% als Flä- chen- bzw. Gebäu- demischung	45 WE in GWB

M 6	Gerlenhofen Südwest	3,8 ha	Ländlich strukturierte Mischnutzung: Wohnen/ nicht störendes Gewerbe	ca. 50% als Flächenmischung Wohnen / Gewerbe	25 WE in DH u. EH
M 7	Gerlenhofen Nord	1,1 ha; Erschließung vorhanden	Im Zuge der Verlegung des Bahnübergangs und der KNU11	Anteil Wohnnutzung unwesentlich	-----
M 8	Reutti Mitte	1,3 ha	Ländlich strukturierte Mischnutzung: Wohnen/ nicht störendes Gewerbe	ca. 50% als Flächenmischung Wohnen / Gewerbe	10 WE in DH u. EH
M 9	Finningen, Zipperhecke	0,5 ha	Ländliche Entwicklung als Dorfgebiet	Anteil Wohnnutzung unwesentlich	-----
M 10	Marbach	2,6 ha	bebaut	Bestandssicherung	-----
M 11	Illerbrücke	2,7 ha	bebaut	Bestandssicherung	-----
M12	Striebelhof	1,6 ha	bebaut	Bestandssicherung	-----
M 13	Burlafingen Süd	2,7 ha	eingeschränkte gewerbliche Nutzung mit Rücksichtnahme auf vorhandene Wohnnutzung	Anteil Wohnnutzung unwesentlich	-----
Gesamt		30,2 ha gemischte Bauflächen, neu	mögl. Wohneinheiten 250 WE		

D.3 Gewerbliche Bauflächen

D.3.1 Bedarfsermittlung

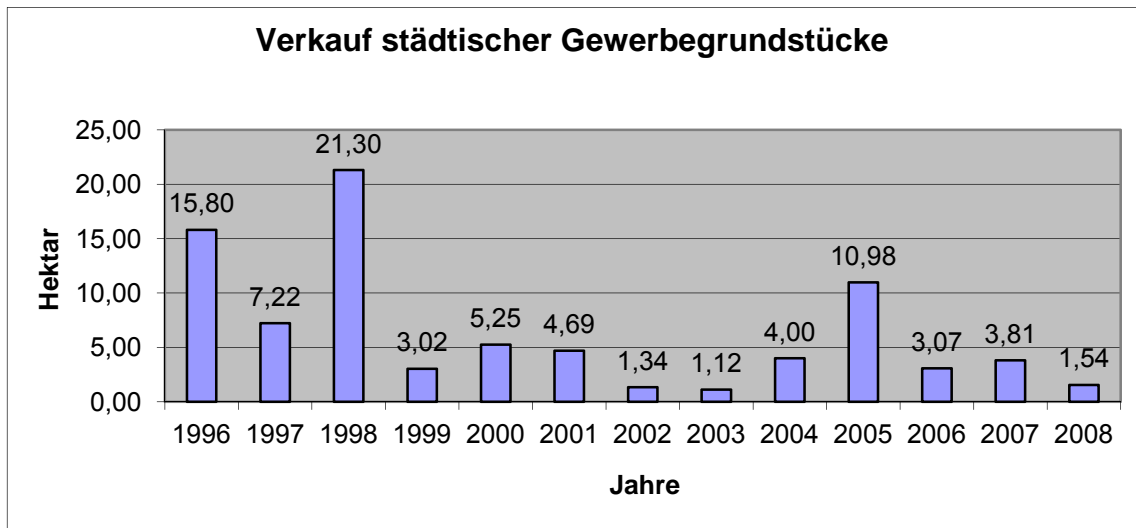
D.3.1.1 Methodik

Die Bedarfsermittlung hat den Zweck, einerseits Flächenengpässe sowie andererseits eine unnötige Freiflächeninanspruchnahme durch eine zu umfangreiche Flächenausweisung zu vermeiden. Das entscheidende Kriterium für die Festlegung des zukünftig erforderlichen Flächenumfangs an gewerblichen Bauflächen ist die zu erwartende Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken innerhalb des Zeitraums bis 2025. Das Erstellen einer Prognose ist jedoch schwierig, da der Gesamtbereich der Wirtschaft zu vielschichtig ist, um hieraus eine allgemeingültige Vorausschau abzuleiten. Das in der Vergangenheit angewandte Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell (GIFPRO) ergab regelmäßig zu niedrige Bedarfswerte für Neu-Ulm. Die tatsächliche Flächenentwicklung war höher, so dass die quantitative Bedarfsschätzung für den Flächennutzungsplan daher aus der bisherigen Entwicklung abgeleitet wird. Dies stellt eine nach wie vor gängige Methode zur Ermittlung des künftigen Flächenbedarfs dar.

D.3.1.2 Bisheriger Gewerbeflächenverbrauch

Die Entwicklungsgeschwindigkeit in der Vergangenheit wurde anhand der getätigten Verkäufe der Stadt erfasst.¹² Demnach war die Wachstumsdynamik des Gewerbe- und Industriestandortes Neu-Ulm als Teil des Oberzentrums Ulm/ Neu-Ulm hoch. Der jährliche Durchschnitt an verkauften Gewerbeflächen in Neubaugebieten liegt bei 5,50 ha. Die Zeitreihe wurde als Bemessungsgrundlage entsprechend lange gewählt, um sowohl Phasen wirtschaftlicher Krisen und als auch Hochkonjunkturphasen auszugleichen.

Zeitraum	Nettofläche gesamt	Nettofläche pro Jahr
1977-2008	176,07 ha	5,50 ha
1996-2008	83,16 ha	6,40 ha
1999-2008	38,84 ha	3,88 ha



Quelle: Erhebungen des Stadtentwicklungsverbands Ulm/ Neu-Ulm

Das Diagramm verdeutlicht, dass durch die Erschließung von gewerblichen Flächen insbesondere am alten Flugplatz Schwaighofen in den Jahren 1996-1998 eine große Anzahl gewerblicher Bauflächen veräußert werden konnte, während der Verkauf in den letzten Jahren aufgrund der wirtschaftlichen Situation seine Grenzen hatte. Eine Ausnahme in der Flächenentwicklung dieser letzten zehn Jahre spielt der Verkauf an EvoBus mit 9 ha im Jahr 2005, da für seine Erweiterung nicht mehr genügend Flächen in Bestandsgebieten zur Verfügung waren und dementsprechend eine vorbereitende sowie verbindliche Bauleitplanung durchgeführt werden musste.

¹² Quelle: Erhebungen des Stadtentwicklungsverbandes Ulm/ Neu-Ulm

D.3.1.3 Wiedernutzung gewerblicher Potentiale im Innenbereich

Seit 1999 werden auch die Veränderungen im Innenbereich erfasst. Seit diesem Zeitpunkt wurden 32,83 ha Gewerbegrundstücke, deren Nutzung zuvor aufgegeben worden war, wieder aktiviert, das sind jährlich 3,28 ha. Besonders hoch war der Bedarf an Grundstücken in Bestandsgebieten im Zeitraum 1999-2002; hier überstieg er den Flächenverbrauch von städtischen Neubaugrundstücken deutlich.

Zeitraum	Verkauf städtischer Neubaugrundstücke		Wiedernutzung brachgefallener Grundstücke	
	netto gesamt	netto pro Jahr	netto gesamt	netto pro Jahr
1999-2002	14,31 ha	3,58 ha	20,64 ha	5,16 ha
1999-2008	38,84 ha	3,88 ha	32,83 ha	3,28 ha

Die Zahlen zeigen zum einen, dass es gleichgewichtig einen privaten Gewerbeflächenmarkt (mit Gebrauchtobjekten) und einen öffentlichen Gewerbeflächenmarkt (mit Neubaugebieten) gibt. Der Gesamtflächenbedarf im Zeitraum 1999-2008 lag bei 71,67 ha bzw. jährlich/ durchschnittlich bei 7,16 ha. Demnach wurden zur Befriedigung des Gewerbeflächenbedarfs der Wirtschaft nur 54 % städtische Neubaugrundstücke verwendet. Fast die Hälfte wurde durch ehemalige Brachflächen beigesteuert.

Zum anderen zeigen die Zahlen auch, dass der private Gewerbeflächenmarkt eine erhebliche Dynamik hat und frei werdende Flächen wieder aufnimmt. Ende 2008 waren 6,36 ha auf dem privaten Markt frei. Ein gewisser Spielraum („Brachflächenquote“) ist auch auf diesem Markt nötig, denn für die Wiedernutzung von Grundstücken bedarf es einer Überbrückungszeit für Organisation, Grundstücksvermarktung und evtl. Abriss oder Umbau bestehender Bauobjekte.

D.3.1.4 Zukünftiger Flächenbedarf in Neubaugebieten

Auf Grundlage der bisherigen Flächenentwicklung wird der zukünftige Nettobedarf an neuen Gewerbeflächen auf rund 5,5 ha geschätzt. Dieser durchschnittliche, jährliche Bedarf liegt in einer Größenordnung, die als Einzelfläche von Betrieben immer wieder abgefragt wird. Dies bedeutet, dass eine Ansiedlung bereits einen Jahresbedarf bedingen kann.

Auf den Nettobedarf aufzuschlagen sind rd. 25% für Erschließungsflächen. Der Gesamtbedarf ist im folgenden dargestellt:

Gewerbeflächenbedarf 2010-2025 jährlich gesamt netto (16 Jahre)	5,5 ha 88,0 ha
Sofort verfügbar (bereits erschlossen):	Alter Flugplatz: 4,4 ha Pfuher Ried Nord: 2,6 ha Nelson-Areal: 2,2 ha Edison-Allee: 1,7 ha Burlafingen Nord: 0,6 ha
Kurz- oder mittelfristig verfügbar (planungsrechtlich gesichert):	Burlafingen Südwest: 0,7 ha Burlafingen Südost: 1,3 ha
Insgesamt verfügbar:	13,5 ha
Zusätzlicher Flächenbedarf netto:	74,5 ha
Zusätzlicher Flächenbedarf brutto (inkl. 25% Erschließungsfläche):	93,1 ha

Stand: Mai 2009

Über einen Betrachtungszeitraum von 16 Jahren ergibt sich ein Bruttoflächenbedarf von rund 93,1 ha bis zum Jahr 2025. Da die sofort verfügbaren Flächen zirka einem Zweijahreskontingent entsprechen und demnach zur Neige gehen, besteht im Hinblick auf die Vorlaufzeit für Planung, Grunderwerb und Erschließung nun Handlungsdruck, weitere Gewerbeflächen auszuweisen und vorzubereiten. Die neuen gewerblichen Bauflächen sollen im Wesentlichen für größere Betriebsansiedlungen und Betriebserweiterungen vorgehalten werden, während Anfragen nach kleineren Grundstücken in der Regel im innerörtlichen Bereich befriedigt werden können.

D.3.2 Flächendarstellung

Aufgrund des ermittelten Bedarfs an gewerblichen Bauflächen wurden diverse Gebiete auf Eignung für eine gewerbliche Nutzung und folgende Darstellung im Flächennutzungsplan untersucht. Drei Untersuchungsbereiche wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des bürgerschaftlichen Dialogs 2015 zur Stadtentwicklung in Neu-Ulm festgelegt. Zusätzlich wurden weitere Flächen in die Untersuchung einbezogen. Für die festgelegten Untersuchungsgebiete wurden die wesentlichen landschaftsökologischen und städtebaulichen Bestandsmerkmale erfasst und einer Grobanalyse unterzogen. Aus landschaftsökologischer Sicht wurden dabei die Aspekte Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes vorrangig untersucht. Die städtebauliche Bestandserhebung umfasst im wesentlichen die Aspekte strukturelle Einfügung, Erschließung und die Verfügbarkeit der Gebiete. Die Ergebnisse der Prüfung und Bewertung liegen als Berichte vom Februar 2005¹³, Dezember 2005¹⁴ und Dezember 2006¹⁵ vor. Für eine grundsätzliche Beurteilung des vorbeugenden Lärmschutzes wurde für die Fläche G3 eine Untersuchung der Schallemissionspotentiale vom Büro BEKON erarbeitet.¹⁶

¹³ Büro für Stadtplanung, BfS, Dipl.-Ing. Erwin Zint, sowie Landschaftsökologie + Planung, Bruns, Stotz & Gräßle Partnerschaft, Dipl.-Ing. (FH) J. Stotz

¹⁴ Büro für Stadtplanung, BfS, Dipl.-Ing. Erwin Zint

¹⁵ ebd.

¹⁶ BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, November 2007

Nach den durchgeführten Untersuchungen wurden lediglich 3 Erweiterungsflächen für geeignet befunden. Im Wesentlichen sprechen folgende Gründe für die Standorte Gerlenhofen, Burlafingen und Schwaighofen Süd:

- Vermeidung der Zersiedelung des Landschaftsraums / Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten bzw. vorhandener Gewerbeflächen.
- Zusammenhängende Flächen bzw. gewisse Mindestgröße
- Entwicklung entlang ausgewiesener Entwicklungsachsen an leistungsfähigen Verkehrswegen mit Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz und das Schienennetz.
- Entwicklung (Ulm und) Neu-Ulms als attraktiver Wirtschaftsstandort, auch als Alternativ- und Entlastungsstandort zu den großen Verdichtungsräumen in Baden-Württemberg und Bayern

Damit werden insbesondere auch die Ziele der Regional- und Landesplanung berücksichtigt (Ziel: B VI 1.1 Abs.3 und Ziel: B VI 1.2 Abs.2 LEP 2006 sowie Ziel B II 1.2 des Regionalplans Donau-Iller 1987)

	Baugebiete, Stadtteile	Bruttobaufläche	Anmerkungen Entwicklungspotentiale
G 1a	Gerlenhofen, Im Hinterfeld	4,0 ha	B-Plan G 8 „Im Hinterfeld“
G 1b	Gerlenhofen West	19,9 ha	Neufestsetzung Zone III WSG Illerauen/ Illerholz läuft
G 2	Burlafingen Süd-ost	14,2 ha	Fläche östl. der St 2023 befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes Landgraben, Fläche westl. der St. 2023 ggf. Maßnahmen zum Hochwasserschutz ¹⁷
G 3	Schwaighofen Süd	60,8 ha	ohne Querspanne B 10/ 28/ 30; inkl. Arrondierungen südlich und östlich der Messerschmittstraße; Die Änderung der Schutzgebietsverordnung für das Landschaftsschutzgebiet „Pfulher-, Finninger- und Bauernried wurde vom Kreistag beschlossen und trat am 27.11.2010 in Kraft. Damit ist die gewerbliche Baufläche außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen. Zwischen ausgewiesenem Gewerbegebiet und dem LSG befindet sich eine ca. 11 ha große Vorrangfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zunächst stehen der Gewerbeflächendarstellung das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 75 des Regionalplans und das Ziel B VI 1.5 Abs. 2 des Landesentwicklungsprogramms entgegen, nachdem besonders schützenswerte Landschaftsteile grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Die besonderen örtlichen Verhältnisse zwingen die Stadt Neu-Ulm dem konkurrierenden Ziel der Siedlungsentwicklung hier den Vorrang vor den Belangen des Natur und Landschaftsschutzes einzuräumen und begründet dies wie folgt: - Nachgewiesener, notwendiger Bedarf unter Berücksichtigung noch verfügbarer Flächen und innerörtlicher Potentiale (siehe Bedarfsermittlung) ohne Reserven bei der Neuausweisung - Die Erweiterung vorhandener Gewerbeflächen ist <u>nur</u> in Schwaighofen möglich - Der Bereich Pfulher Ried ist keine Alternative. Auch hier wären die Belange von Natur und Landschaft erheblich betroffen. Zudem steht ein Bürgerentscheid

¹⁷ Hochwassergefahr Landgraben, Erläuterungsbericht; Obermeyer Planen u. Beraten GmbH, Feb. 2011

		<p>aus dem Jahr 2000 dieser Fläche entgegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Besser geeignete Standortalternativen sind nicht vorhanden <p>Hinzu kommt am vorgeschlagenen Standort</p> <ul style="list-style-type: none"> - die ausgesprochen gute überörtliche Verkehrsanbindung (B10, A8, A7) - die hohe Standortzufriedenheit der bereits angesiedelten Unternehmen (91% gut bis sehr gut, Befragung 2009)
Gesamt	98,9 ha gewerbliche Bauflächen, neu	

Diese Standorte mit insgesamt 98,9 ha Gesamtfläche übersteigen den Bedarf von rund 93,1 ha Gewerbefläche um lediglich 6%. Eine größere Flächenreserve, um mögliche liegenschaftliche Hindernisse zu umgehen, ist aufgrund mangelnder Alternativflächen und hochwertigen Landschaftsraums nicht erzielbar.

Eine genaue Abgrenzung und Festlegung der Art der Nutzung – je nach Standort können aus dem Flächennutzungsplan Industrie- oder Gewerbegebiete entwickelt werden – und der Ausgleichsflächen muss im Rahmen der Bebauungsplanung mit integrierten Grünordnungsplänen erfolgen.

D.4 Sonderbauflächen

Die Sonderbauflächen werden im Flächennutzungsplan getrennt nach der Zweckbestimmung für den Einzelhandel und für sonstige Nutzungsarten dargestellt. Es handelt sich dabei um Gebiete und Nutzungen, die sich von den Bauflächen für Wohnen, Gewerbe und gemischte Nutzungen wesentlich unterscheiden. Zum Teil dienen die Sonderbauflächen und die dortigen Einrichtungen auch der Wahrnehmung oberzentraler Funktionen und haben somit für Ulm/ Neu-Ulm eine hohe Bedeutung.

D.4.1 Sonderbauflächen Handel

Die Sonderbauflächen Handel sind entsprechend des Zentrenkonzepts Einzelhandel dargestellt. Auf diesen Flächen, die ausschließlich in der Innenstadt und im Gewerbe-/ Industriegebiet Schwaighofen im Bereich Starkfeld/ Finninger Straße/ Leibnizstraße zu finden sind, können großflächige Einzelhandelsvorhaben mit beschränkten Sortimenten realisiert werden. Infolge der Änderung im Jahr 2009 beinhaltet das Zentrenkonzept im Bereich Starkfeld/ Finninger und Leibnizstraße heute rund 7,64 ha weniger Sonderbaufläche für den Einzelhandel als 2004. Übertragen auf den Flächennutzungsplan bedeutet dies eine um 4,54 ha verringerte Darstellung von Sonderbauflächen Handel gegenüber dem bislang wirksamen Flächennutzungsplan, da auf den herausgenommenen Flächen laut Zentrenkonzept neue Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Im Flächennutzungsplan nicht als Sonderbauflächen Handel sondern analog Zentrenkonzept als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind einzelne gewerbliche Bereiche, in

denen Einzelhandel nur zulässig ist, wenn er keine Zentrenrelevanz besitzt, bzw. in denen Einzelhandel zwar möglich ist, bei Großflächigkeit allerdings nachzuweisen ist, dass weder verkehrliche noch versorgungsstrukturelle Auswirkungen zu erwarten sind. Im überwiegenden Teil des Gewerbe-/ Industriegebiets Schwaighofen sind Einzelhandelsnutzungen jedoch grundsätzlich ausgeschlossen.

D.4.2 Sonstige Sonderbauflächen

Als sonstige Sonderbauflächen dargestellt sind:

- Verkehrsübungsplatz
- Edwin-Scharff-Haus samt Freiflächen (Kultur)
- Freizeitbad, Freiflächen und Eislaufanlage (Sport und Freizeit)
- Gartenhausgebiet Griessee/ Czechsee (Freizeit)
- Fläche für die geplante Multifunktionshalle samt Parkdeck (Sport und Kultur)
- Freiflächen-Fotovoltaikanlage im Bereich der ehemaligen Mülldeponie, Ortsteil Pfuhl (erneuerbare Energien)

D.5 Gemeinbedarf

Einrichtungen für den Gemeinbedarf dienen der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, dazu gehören Kirchen, öffentliche Verwaltungen wie Rathaus und Landratsamt, Feuerwehren, die Donauklinik, Bildungsstätten, Sporthallen, soziale und kulturelle Einrichtungen. Im Flächennutzungsplan sind Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf dargestellt, die zur infrastrukturellen Grundausstattung der Stadt gehören. Kleinere Einrichtungen hingegen, die vorwiegend der Versorgung einzelner Quartiere dienen, sind hier nicht dargestellt. Sie können noch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedarfsorientiert festgesetzt werden, da derartige Einrichtungen auch in Wohngebieten planungsrechtlich zulässig sind.

Die Darstellung der Gemeinbedarfsflächen wurde gegenüber dem FNP 1993 inhaltlich aktualisiert, dies betrifft vor allem Schulen und soziale Einrichtungen. Wesentliche Veränderungen ergeben sich auch aufgrund der Standortverlagerungen der Hauptfeuerwache, des Bauhofs und der Hochschule Neu-Ulm. Auch der bestehende Bauhof Ulm wird als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die Arbeitsgruppe „Zukunftsstrategie Vorfeld“ erarbeitet Lösungen, wie die Nachnutzung der Gemeinbedarfseinrichtungen im Vorfeld, insbesondere der ehemaligen Fachhochschule und der bis 2014 aufzulösenden Grundschule, aussehen kann. Bis Ergebnisse vorliegen, wird das Areal als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Ausweisung neuer Gemeinbedarfsflächen ist aus heutiger Sicht bis 2025 nicht erforderlich. Wenn nötig, erfolgen Erweiterungen insbesondere von Kinderbetreuungsein-

richtungen und Schulen bestandsorientiert durch Nachverdichtung und flächensparende Bauweise auf den vorhandenen Flächen.

D.6 Verkehr

Die Darstellung von Verkehrsflächen ist ein wesentlicher Bestandteil der Flächennutzungsplanung. Dabei werden die Belange des Individualverkehrs und des schienengebundenen, öffentlichen Verkehrs berücksichtigt. Entsprechend werden die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge, die Flächen für Bahnanlagen sowie raumwirksame Maßnahmen, deren Verwirklichung bis 2025 zu erwarten ist, im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei der Darstellung der klassifizierten Straßen wie Bundesautobahnen, Bundes-, Staats- und Kreisstraßen handelt es sich um eine Übernahme der Verkehrsflächen auf der Grundlage anderer Gesetze.

Das grundsätzliche Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Verkehrsflächen besteht darin, das Verkehrsnetz an die zukünftige Bevölkerungs- und Mobilitätsentwicklung anzupassen. Grundlage der Verkehrsentwicklung bildet der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Ulm/ Neu-Ulm. Der VEP aus dem Jahr 1995 wird derzeit für einen Zeithorizont bis 2025 fortgeschrieben. Der Flächennutzungsplan sollte im Bereich der Verkehrsplanung daher keine Beschlüsse vorwegnehmen, die im Rahmen der VEP-Fortschreibung noch zu treffen sind. Die Fortschreibung ist in vier Phasen gegliedert:

- Phase 1: Erfolgskontrolle, Verkehrsleitbild und Handlungsfelder
- Phase 2: Verkehrsprognose 2025 und Verkehrswirksamkeiten
- Phase 3: Neuordnungskonzept und verkehrliche Wirkungen
- Phase 4: Realisierungskonzept mit Zeit- und Kostenplan.

In seiner Sitzung am 18.02.2009 hat der Stadtrat das verkehrliche Leitbild „stadtverträglicher Verkehr“ für Neu-Ulm beschlossen. Dieses orientiert sich im Wesentlichen an den verkehrlichen Oberzielen des VEP 1995. Die Fortschreibung des VEP verfolgt daher weiterhin das Ziel einer integrierten Verkehrsplanung im Zusammenhang mit allen anderen, raumwirksamen Planungsebenen.

Die Grundsätze des Verkehrsentwicklungsplanes von 1995 waren folgende:

- Erhöhung des Nutzens für die Allgemeinheit, die Verkehrsteilnehmer und die Verkehrsbetriebe
- Minimierung der Umweltbelastung und Maximierung der Stadtqualität
- Förderung des Umweltverbundes (Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)
- Schrittweise Reduzierung und Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf den Umweltverbund, insbesondere in der Innenstadt
- Unterstützung eines S-Bahn-ähnlichen Regionalbahnbetriebes der sternförmig auf das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm zulaufenden Bahnlinien

Auf der Grundlage der vorgeschlagenen Maßnahmen der Verkehrsentwicklungsplanung 1995 sind bisher folgende Projekte realisiert worden:

- Bau des ZUP (Zentraler Umsteigepunkt) am Bahnhof Neu-Ulm mit einer hochwertigen Verknüpfung der Buslinien untereinander (Bus/Bus) sowie mit dem regionalen Schienenverkehr (Bus/Bahn)
- Reduzierung des Kfz-Verkehrs in der Augsburger Straße und der gesamten Innenstadt verbunden mit einer städtebaulichen Aufwertung
- Rückbau der „B10 alt“ (St 2023: Augsburger und Leipheimer Straße)
- Verlegung des Containerbahnhofs von der Industriestraße nach Dornstadt.

Darüber hinaus sind hinsichtlich der verkehrlichen Wirkungen weitere Maßnahmen durchgeführt worden oder sind in absehbarer Zeit zu erwarten:

- Integriertes Verkehrsprojekt Neu-Ulm 21 mit Tieferlegung der Bahngleise, Neubau Bahnhofsgebäude, Neubau Meininger Allee, Umgestaltung Hermann-Köhl- und Reuttier Straße, Schließung des Bahnübergangs Max-Eyth-Straße mit einem neuen Überweg für Fußgänger und Radfahrer, Verlängerung Lessingstraße nach Offenhausen mit einer neuen Brücke über die Bahntrasse
- Wohnbebauung Neu-Ulm 21 „Wohnen am Glacispark“ mit ca. 425 Wohneinheiten
- Neubau "Grüne Brücke" im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2008 als übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung von der Donau über die Innenstadt, das Vorfeld, die Freizeitanlagen in Wiley bis zum Ludwigsfelder Badeseesee.
- Ausbau B10 (Europastraße) mit Unterführung im Bereich Memminger Straße und Reuttier Straße
- vierspuriger Ausbau der B10 von der Otto-Renner-Straße zum Bundesautobahn-Anschluss Nersingen
- Glacis-Galerie als Einkaufszentrum an der Bahnhofstraße mit max. 24.800 m² Verkaufsfläche
- Neugestaltung Bereich Industriestraße nach Verlagerung Containerbahnhof und Verlagerung Mercedes-Benz-Niederlassung mit Neuansiedlung Gewerbebetriebe.
- Nachnutzung des Mutschler-Center durch Möbel-Mahler

Diese bereits durchgeführten bzw. geplanten Maßnahmen werden bei der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans hinsichtlich deren verkehrlicher Wirkungen berücksichtigt.

D.6.1 Motorisierter Individualverkehr

Im Flächennutzungsplan werden folgende örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt:

D.6.1.1 Autobahn

Die Bundesautobahn A7 mit der Anschlussstelle Nersingen durchquert das Stadtgebiet am östlichen Rand und stellt in Verbindung mit der Bundesautobahn A8 die überregionale Verbindung zu allen wichtigen Wirtschaftszentren in Süddeutschland her. Beidseitig der Autobahn sind eine 40 m breite Bauverbotszone und ein 100 m breiter Schutzstreifen als Baubeschränkungszone vom jeweiligen Fahrbahnrand zu beachten.

D.6.1.2 Bundesstraßen

Die B10 (Europastraße) wird mit einer ergänzenden Unterführung im Bereich der Reuttier Straße innerhalb des bebauten Stadtgebietes leistungsfähig ausgebaut. Die Unterführung im Bereich Memminger Straße ist bereits hergestellt. Desweiteren ist der 4-spurige Ausbau zwischen Breitenhof und Autobahnanschlussstelle Nersingen vorgesehen. Die Planfeststellungsunterlagen werden derzeit vorbereitet. Mit dem Baubeginn des 4-spurigen Ausbaus ist nicht vor 2015 zu rechnen.

Die B28/ B10 am westlichen Rand des Stadtgebietes fungiert als Stadtzufahrt aus dem Süden. Es ist bereits heute erkennbar, dass diese Straße an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit stößt, insbesondere in Verbindung mit der geplanten Querspange Erbach, die eine weitere starke Konzentration des Verkehrs auf die Achse B30 – Adenauerbrücke erwarten lässt. Im Bereich der Adenauerbrücke beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV, day travel value) bereits heute über 90.000 Kfz.

Eine mögliche Verlängerung der B30 in Richtung Schwaighofen wird als Vorbehaltsfläche und Freihaltetrasse mit einer Breite von 80 m zwischen dem Kreuzungsbereich B30/ B28 und der B10 im Bereich Breitenhof auf Veranlassung des Straßenbaulastträgers nachrichtlich übernommen. Eine teilweise Überlagerung mit Bauflächen stellt den geplanten Siedlungszusammenhang dar. In der Bedarfsberechnung für die gewerblichen Bauflächen ist dieser Bereich nicht enthalten.

D.6.1.3 Staatsstraßen

Folgende Staatsstraßen durchqueren das Stadtgebiet Neu-Ulm:

- St2021: Verbindung Europastraße nach Finningen
- St2023: Augsburgener und Leipheimer Straße
- St2029: Verbindung Reuttier Straße über Reutti nach Holzschwang
- St2031: Verbindung Memminger Straße Richtung Senden.

D.6.1.4 Kreisstraßen

Folgende Kreisstraßen durchqueren das Stadtgebiet Neu-Ulm:

- KNU3: Verbindung Holzschwang und Hausen; im Bereich Holzschwang ist die nördliche Ortsumfahrung zwischen der bestehenden Trasse zur St 2029 aufgenommen. Der neue Straßenabschnitt wurde im November 2011 dem Verkehr übergeben. Damit wird der von Osten kommende Durchgangsverkehr in Richtung Neu-Ulm und Senden vollständig auf der freien Strecke geführt.
- KNU6: Verbindung St 2023 nach Steinheim
- KNU8: Abzweig von St 2023 westlich Burlafingen Richtung Thalfingen
- KNU11: Abzweig von St 2031 durch Gerlenhofen Richtung Hausen.

D.6.1.5 Örtliche Hauptverkehrsstraßen

Im Stadtgebiet werden Hauptverkehrsstraßen dargestellt, die eine örtliche Sammel- und Verteilerfunktion haben und überwiegend quartiersfremde Verkehre bündeln:

- Straßen, die den in den Siedlungsbereichen entstehenden Verkehr aufnehmen und dem überörtlichen Netz zuführen
- Straßen, welche die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadt, Gewerbe und Industriegebiete) mit dem überörtlichen Netz verbinden
- Gemeindeverbindungsstraßen (Verbindungsstraßen zwischen Stadtteilen bzw. zu benachbarten Gemeinden).

Es handelt sich dabei im wesentlichen um die Straßenzüge

- Ringstraße, Memminger Straße (zur B10 bzw. St2021)
- Im Starkfeld, Max-Eyth-Straße (zur B10)
- Lessingstraße, Otto-Hahn-Straße, Otto-Renner-Straße (zur B10 und St2029)
- Kammer-Krummen-Straße, Reinzstraße, Fischerholzweg, Holzstraße (zur KNU8)
- Verbindungsstraße Reutti, Finningen und Steinheim
- Verbindungsstraße Reutti, Jedelhausen und Hausen

Innerhalb der Neu-Ulmer Innenstadt wird unter dem Leitbild "stadtverträglicher Verkehr" das Ziel einer Verminderung des Durchfahrtsverkehrs ohne zusätzliche Belastung für die Randgebiete verfolgt.

D.6.2 Flächen für Bahnanlagen, Eisenbahnfernverkehr

Der Flächennutzungsplan übernimmt die betriebsbedingten Flächen der Deutschen Bahn AG einschließlich der neuen Trasse des integrierten Verkehrsprojektes Neu-

Ulm 21. Die 2008 fertiggestellte Tieferlegung der Bahntrasse im Innenstadtbereich ist dabei Bestandteil der Hochgeschwindigkeitsstrecke Stuttgart – München als Abschnitt der europäischen Bahntransversale Paris – Budapest.

Durch das Stadtgebiet führen die Bahnstrecken 5302 Neu-Ulm – Augsburg und 5400 Neu-Ulm – Memmingen. Für die Strecke Ulm – Augsburg ist im Bundesverkehrswegeplan ein dreigleisiger Ausbau vorgesehen. Für den Abschnitt zwischen Haltepunkt Finninger Straße und Senden auf der Strecke 5400 gibt es langfristige Planungen für einen zweigleisigen Ausbau. Diese Planungen sind bei zukünftigen Entwicklungen nahe der Bahntrassen zu berücksichtigen.

D.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Rahmen der Straßenbahnvorplanung wird für Ulm/ Neu-Ulm aktuell eine standardisierte Bewertung durchgeführt: Drei Straßenbahnkorridore werden hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit untersucht. Der für Neu-Ulm relevante Korridor betrifft die Verbindung zwischen Ulm/ Wissenschaftsstadt und Neu-Ulm/ Ludwigsfeld. Ein Ergebnis liegt mittlerweile vor. Eine abschließende Beurteilung über das weitere Vorgehen ist in Neu-Ulm noch nicht getroffen.

Der zentrale Umsteigepunkt (ZUP) am Bahnhof Neu-Ulm wurde 2008 realisiert. Die Einbeziehung einer möglicherweise später vorgesehenen Straßenbahn wurde beim Bau berücksichtigt. Seit 1998 koordiniert die Donau-Iller-Nahverkehrsverbund-GmbH (DING) als Verkehrsverbund den öffentlichen Nahverkehr in den Landkreisen Neu-Ulm, Alb-Donau-Kreis und der Stadt Ulm; seit 2003 auch im Landkreis Biberach. An dem zentralen Verkehrsknoten Bahnhof Neu-Ulm (ZUP) werden die im Taktverkehr fahrenden Regionalbahnlinien mit dem städtischen und regionalen Busliniennetz verknüpft. Der ZUP als wesentlicher baulicher Bestandteil des Neu-Ulmer ÖPNV wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Im Zusammenhang mit dem geplanten S-Bahn-ähnlichen Regionalbahnbetrieb auf den bestehenden Bahnstrecken wurde bereits der Haltepunkt Finninger Straße realisiert. Die Reaktivierung des Haltepunkts in Burlafingen ist als kommunales Ziel vorgesehen; der Haltepunkt in Gerlenhofen sollte in Richtung Süden und somit näher an die geographische Ortsmitte verschoben werden. Die Bahnhaltepunkte werden im Flächennutzungsplan ebenfalls dargestellt.

Der Regionalverband Donau-Iller ließ 2010 eine Betriebsstudie zur 30-Minuten-Vertaktung einer Regio-S-Bahn u.a. auf der Großlinie Memmingen/ Neu-Ulm/ Ulm/ Riedlingen erstellen. Die Studie hat gezeigt, dass ein Nachfragegerechtes Verkehrsangebot auf der Illertalbahn einen zweigleisigen Ausbau erfordert. Betroffen ist der Streckenabschnitt zwischen dem Haltepunkt Finninger Straße und Gerlenhofen bzw. Senden.

Die Verbesserung und der hochwertige Ausbau des ÖPNV als ein wesentlicher Bestandteil des Umweltverbundes werden als wichtige Zielsetzung der zukünftigen Verkehrsentwicklung aufrechterhalten. Die weitere Planung und Optimierung des ÖPNV

wird im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans bearbeitet und im Wesentlichen vom Ergebnis der Straßenbahnvorplanung abhängig sein.

D.6.4 Ruhender Verkehr

Im Flächennutzungsplan werden die für die Verknüpfung des MIV und des ÖPNV bedeutsamen Park & Ride-Parkflächen sowie die für die Erholungseinrichtungen erforderlichen öffentlichen Parkplätze dargestellt.

D.7 Wasser

Im FNP 2025 werden gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB die Wasserflächen sowie die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhaltenden Flächen dargestellt. Daneben erfolgt die nachrichtliche Übernahme bzw. der Vermerk von Flächen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften zum Wasserschutz festgesetzt bzw. deren Festsetzung in Aussicht genommen ist (§ 5 Abs. 4 BauGB).

D.7.1 Wasserflächen

Die zwei Hauptflüsse im Raum Neu-Ulm sind Donau und Iller. Durch Regulierungsmaßnahmen (Iller-Regulierung 1859-93, Donau-Regulierung 1840) haben beide Flüsse die natürlichen Eigenschaften weitgehend verloren. Dasselbe trifft auch auf die Bäche im tertiären Hügelland zu, die zur Donau hin entwässern. Diese Bäche sind meistens begradigt. Größter Zufluss zur Donau neben der Iller ist der Illerkanal, der mehr oder weniger parallel zur Iller verläuft. Das längste Fließgewässer mit zahlreichen Grabenzuflüssen ist der Landgraben (mit Zuflüssen z.B. aus Mooritzengraben, Feldgraben, Haltegraben), der von Südwesten nach Nordosten das Stadtgebiet durchquert, bis er in die Leibi mündet. Die Leibi verläuft im östlichen Stadtgebiet und nimmt neben dem Landgraben auch noch einige kleinere Gräben (z.B. Angel- und Römergraben) auf ihrem Weg zur Donau auf. Im Westen streift auch die Weihung im Bereich der „Roten Wand“ das Stadtgebiet. Die meisten kleineren Gräben stellen Entwässerungsgräben in den Talniederungen (Niedermoorbereich) dar.

Der Neu-Ulmer Raum weist eine große Zahl von anthropogen entstandenen, stehenden Gewässern auf, die durch Kiesabbau, Fischzucht oder Löschwasserbedarf entstanden sind. Die Baggerseen sind, sofern nicht noch ein Kiesabbau stattfindet, entweder als Landschaftsseen, woraus sich z.T. wertvolle Biotope entwickeln konnten (Kässbohrersee, Plessenteich, Trucksäßsee), oder als Freizeitsee (Ludwigsfelder und Pfuler Baggersee) rekultiviert. Die Burlafinger Seenplatte besitzt wesentliche Biotopfunktionen und -potentiale.

Für den Wasserhaushalt stellen die Kiesseen ein Grundwasserfenster dar, an dem Grundwasser in Kontakt mit der Oberfläche tritt.

D.7.2 Überschwemmungsgebiete

Faktische Überschwemmungsbereiche, das heißt überschwemmungsgefährdete Gebiete an Donau, Iller und Landgraben sind plangrafisch dargestellt soweit hierfür Berechnungen vorliegen. Neue Bauflächen sind in diesen Gebieten mit Rücksicht auf die Belange des Hochwasserschutzes nicht vorgesehen. Bestehende Baugebiete wie das Sondergebiet „Im Koppenwörth“ (Freizeitbad/ Eislaufanlage) genießen Bestandschutz. Da das angrenzende Areal zwischen Iller, Donau und Illerkanal den einzig noch vorhandenen Retentionsbereich im Stadtgebiet darstellt, soll er erhalten bleiben.

Aufgrund der Hochwassergefährdung und -ereignisse wurden ab 2005 entlang des Illerkanales und der Donau Hochwasserschutzanlagen realisiert. Dadurch kann ein hundertjähriges Hochwasserereignis („HQ 100“) in der Donau schadlos für den bebauten Bereich zurück gehalten werden.

Die Hochwasserschutzanlagen beinhalten Mauern an Illerkanal und Donau, teilweise kombiniert mit aufgesetzten Mobilelementen, Mobilsperrern und im Bereich Donaufreibad Deichanlagen. Der bauliche Hochwasserschutz endet bei den Tennisanlagen am Steinhäulesweg in Offenhausen. Die tatsächlichen Höhen der Mauern und Deiche sind vom vorhandenen Gelände abhängig. Der Freibord der Deiche bzw. Mauern beträgt im Durchschnitt einen Meter. Dies bedeutet, dass die Deichkronen bzw. die Oberkanten der Mauern ca. einen Meter höher liegen als der rechnerische Wasserspiegel bei einem HQ 100.

An den zur Donau hin offenen Stellen können im Notfall mobile Steckelemente installiert werden. Offene Stellen in der Mauer sind in Bereichen vorzufinden, in denen ein Fuß- oder Gehweg auf die Mauer trifft. Diese oben genannten mobilen Steckelemente werden im Hochwasserfall zuerst an den tiefsten Punkten eingesetzt. Diese sind durch das Relief gegeben.

Für den Landgraben wurde die Hochwassergefährdung im Bereich Burlafingen und Gerlenhofen untersucht.¹⁸ Bei der Ausweisung neuer Bauflächen bei Burlafingen ist die Hochwassergefahr im Bereich des Landgrabens berücksichtigt.¹⁹ Nahe Gerlenhofen / Werzlen ist bei einem 100-jährigen Hochwasser mit Ausuferungen zu rechnen, die vor allem im Bereich Werzlen auch bebaute Gebiete mit Wohnnutzung betreffen. Die Machbarkeitsstudie Hochwasserschutz schlägt vor, im Siedlungsbereich Schutzvorkehrungen zu treffen. Als geeignete Maßnahme wird das Errichten von Hochwasserschutzmauern parallel zum Landgraben vorgeschlagen.²⁰ Die für den Landgraben errechneten Überschwemmungsgebiete sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen im Stadtgebiet Neu-Ulm derzeit nicht vor, sind jedoch in Vorbereitung.

¹⁸ Hochwassergefahr Landgraben, Erläuterungsbericht; Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Feb. 2011

¹⁹ Machbarkeitsstudie Hochwasserschutz, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, ergänzende Wassertiefenkarte, Bereich Burlafingen, Juli 2012

²⁰ Machbarkeitsstudie Hochwasserschutz Gerlenhofen, Obermeyer Planen + Beraten GmbH, Nov. 2011

D.7.3 Wasserschutzgebiete

Für die Trinkwassergewinnung sind Wasserschutzzonen festgelegt, die sich von einer Schutzzone I (Fassungsbereich) über die (engere) Schutzzone II bis zur (weiteren) Schutzzone III gliedern. Die Schutzbestimmungen innerhalb der einzelnen Zonen entsprechen dem abgestuften System.

Die Schutzgebiete sind in den FNP 2025 nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt:

- Wasserfassungen Rote Wand
- Wasserfassungen Illerauen/ Illerholz
- Wasserfassungen im Buchenwald.

In Gerlenhofen verläuft die östliche Grenze der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets (WSG) Illerauen/ Illerholz derzeit entlang der St2031. Die Zurücknahme der Grenze bis zur B28 ist vorgesehen. Mit der Realisierung des Gewerbegebietes Gerlenhofen West im Bereich zwischen St2031 und B28 kann daher erst im Anschluss an die Neuabgrenzung des WSG oder im Falle einer Ausnahmegenehmigung begonnen werden. Das Verfahren zur Neufestsetzung der Schutzzone III in Gerlenhofen läuft.

D.8 Versorgung und Entsorgung

Die ausreichende Versorgung mit Wasser und Energie und die umweltfreundliche Entsorgung von Abwasser und Abfall sind unabdingbare Voraussetzungen für die Funktionsfähigkeit der Stadt. Der vorausschauenden Ver- und Entsorgungssicherung kommt deshalb im Planungsgeschehen eine zentrale Bedeutung zu.

Gemäß Gesellschaftsvertrag zwischen den Städten Neu-Ulm und Ulm sind seit 1984 die gemeinsamen Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Träger der technischen Versorgung von Neu-Ulm. Dies betrifft die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Fernwärme. Darüber hinaus stellen weitere Anbieter ihre Versorgungsleistungen zur Verfügung.

Für die geplante Erweiterung der Siedlungsflächen reicht die Leistung der Wasser-, Strom- und Gasversorgungsträger aus.

D.8.1 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm fördern pro Jahr 11,2 Mio. m³ Trinkwasser. Mit diesem geförderten Wasser wird über ein Leitungsnetz von 752 km das gesamte Stadtgebiet versorgt. Hierüber wird nicht nur die Trinkwasser- sondern zum großen Teil auch die Löschwasserversorgung sichergestellt. Erst wenn die Grundversorgung eines Siedlungsbereiches mit Löschwasser nicht oder nur teilweise über das öffentliche Netz gesichert werden kann, sind zusätzliche Maßnahmen wie Löschwasserteiche oder Löschwasserbrunnen vorzusehen.

Im Planungsraum liegen Wasserentnahmestellen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm GmbH im Bereich Rote Wand mit einer maximalen Fördermenge pro Tag von 50.000 m³ und der Illeraue mit einer maximalen Fördermenge von 30.000 m³ pro Tag.

Im Flächennutzungsplan sind die zur Wassergewinnung und Verteilung wichtigen Anlagen flächenhaft als Versorgungsflächen bzw. mit Symbol eingetragen. Dies betrifft die Wasserwerke, Pumpwerke, Wasserbehälter, Brunnen und Quellen.

D.8.2 Stromversorgung

Die Stadt Neu-Ulm mit allen Stadtteilen wird von verschiedenen Stromanbietern versorgt, das Planungsgebiet wird von überörtlichen Hochspannungsfreileitungen überspannt.

Plangrafisch sind sämtliche wichtigen Freileitungen eingetragen, wobei Baubeschränkungen in deren Schutzbereichen innerhalb der weiter führenden, verbindlichen Planungen zu beachten sind. Ebenfalls sind Einrichtungen der Elektrizitätswirtschaft flächenhaft bzw. mit Symbol dargestellt.

D.8.3 Gasversorgung

Von den Gasübernahmestationen im Steinhäule und Ulm-Lehr wird der gesamte Bereich des Oberzentrums Ulm/ Neu-Ulm versorgt. Träger der Gasversorgung Neu-Ulm sind die Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH. An das Gasnetz angeschlossen sind derzeit die Kernstadt sowie die Stadtteile Ludwigsfeld, Schwaighofen, Offenhausen, Pfuhl, Burlafingen, Finningen, Reutti und Gerlenhofen. Eine flächendeckende Versorgung wird im Rahmen der Nachfrage und der dadurch gegebenen Wirtschaftlichkeit aufgebaut.

D.8.4 Fernwärme

Der Anteil der Fernwärme am Raumwärmebedarf beträgt in Neu-Ulm rund 20%. Die Tendenz ist weiter steigend. Der überwiegende Teil von Ludwigsfeld, Wiley, das Vorfeld sowie Teile der Neu-Ulmer Innenstadt werden bereits mit Fernwärme aus dem Fernheizkraftwerk Bradleystraße und aus verschiedenen Blockheizkraftwerken versorgt.

Die Versorgung mit Fernwärme ist wegen der hohen Energieeffizienz (Kraft-Wärme-Kopplung) ein wesentlicher Baustein der Maßnahmen in Neu-Ulm, die dem Klimawandel entgegenwirken sollen. Derzeit erfolgt die Energieproduktion teilweise aus nachwachsenden Rohstoffen, nach Inbetriebsetzung der Sendener Holzgasanlage, die über eine Fernwärmeleitung mit Neu-Ulm verbunden ist, erfolgt die Energieproduktion überwiegend aus nachwachsenden Rohstoffen. In Neu-Ulm soll das Fernwärmenetz weiter

ausgebaut werden. Neue Kraftwerke sind derzeit dafür nicht erforderlich. Es geht vielmehr darum, die im Stadtgebiet dezentral gelegenen Anlagen miteinander zu verbinden um die Leistungsfähigkeit des Netzes zu erhöhen und eine Nachverdichtung der Abnehmer im Bestand und bei Neubaumaßnahmen zu erreichen.

Es ist geplant, die NU 21 Gebiete „Wohnen am Glacispark 2“ und „Glacis-Galerie“ sowie das Postareal mit Fernwärme zu versorgen. In der westlichen Innenstadt ist vorgesehen das Weiss-Areal und die Neubauvorhaben der BGNU in Fernwärmeversorgung einzubinden. In der östlichen Innenstadt befinden sich zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtungen, die mit Fernwärme versorgt werden können. Die Neubaugebiete W2 „An den Pfluggärten“ und W3 „Lönsstraße“ sollen ebenfalls an die Fernwärmeversorgung angeschlossen werden. Erweiterungspotentiale sind in Offenhausen darüber hinaus im Bereich der Geschosswohnungsbauten entlang der Schillerstraße vorhanden. Das Baugebiet W19, Ludwigsfeld Ost soll ebenfalls an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Im FNP dargestellt sind die drei wichtigsten Heizkraftwerke in Ludwigsfeld, im Vorfeld und am Hallenbad sowie der im Außenbereich gelegene Leitungsabschnitt zwischen Senden und Ludwigsfeld.

D.8.5 Windenergie

Geeignete Standorte für Windkraftanlagen sind in Neu-Ulm nicht vorhanden.

Standorte für regionalbedeutsame Windkraftanlagen werden im Regionalplan Donau-Iller als Vorranggebiete ausgewiesen. Alle übrigen Gebiete der Region sind Ausschlussgebiete, in den regionalbedeutsame Windkraftanlagen nicht zulässig sind.²¹

Im Oktober 2011 hat der Regionalverband Donau-Iller ein Konzept zur Fortschreibung des Kapitels Windenergie im Regionalplan Donau-Iller vorgelegt. Nach dieser Konzeption sind im Gebiet von Neu-Ulm, wie bereits in der Fortschreibung von 2008, keine Flächen für Windenergieanlagen vorgesehen. Das formelle Fortschreibungsverfahren soll im Jahr 2012 durchgeführt werden. 2013 soll der Satzungsbeschluss für die Fortschreibung erfolgen.

Regionalbedeutsam sind einzelne Windenergieanlagen i.d.R. ab einer Nabenhöhe von 50 m sowie unabhängig von ihrer Größe Windparks von 3 und mehr Anlagen.²² Windräder dieser Größenordnung sind in Neu-Ulm nicht wirtschaftlich zu betreiben. Bei neuen Windenergieanlagen in der Region ist von einer Nabenhöhe von 140 – 160 m auszugehen. Diese Anlagen sind ab einer Windgeschwindigkeit von rd. 5,75 m/s in 140m Höhe über Grund wirtschaftlich zu betreiben. Standorte mit einer Windgeschwindigkeit ab 5,75 m/s in 140 m Höhe über Grund sind in Neu-Ulm nicht vorhanden.²³

²¹ Geänderter Staatsvertrag zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Freistaat Bayern über die Zusammenarbeit bei der Landesentwicklung und über die Regionalplanung in der Region Donau-Iller, in Kraft getreten am 21.09.23011.

²² Region Donau Iller, Regionalplan 4. Teilfortschreibung Nutzung der Windkraft S. 10

²³ Windhöfigkeitsdaten des TÜV SÜD 2011, Grundlage für aktuelle Fortschreibung des Regionalplans Kapitel Windkraft.

D.8.6 Fotovoltaik

Fotovoltaik-Anlagen zählen im Gegensatz zu Windkraftanlagen nicht zu den privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB, da sie nicht standortgebunden bzw. nicht auf den Außenbereich angewiesen sind, sondern im Siedlungsbereich auf Dächern und Fassaden verfahrensfrei errichtet werden können.

Für die Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen auf Freiflächen ist hingegen die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies setzt die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan voraus. Darüber hinaus greift das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) steuernd in die räumliche Planung von Freiflächenfotovoltaik-Anlagen ein, indem eine Einspeisevergütung nach dem EEG nur auf bestimmten, vorbelasteten Flächen gewährt wird. Als vorbelastet gelten beispielsweise Konversionsflächen, Sekundärstandorte oder durch Autobahnen bzw. Schienenwege geprägte Landschaftsteile. Hier wird eine Einspeisevergütung in einem Korridor von 110 m Breite links und rechts der Verkehrswege gewährt.

Als einziger Sekundär-Standort für Fotovoltaik-Anlagen in Neu-Ulm bietet sich die ehemalige Müldeponie in Pfuhl an. Eine Fläche von rund 2,9 ha wird hier als Sonderbaufläche für erneuerbare Energien ausgewiesen. Eine konkrete Nachfrage nach der dargestellten Nutzung ist vorhanden. Standortalternativen stehen unter den gegebenen Rahmenbedingungen nicht zur Verfügung.

Für die Korridore entlang der Autobahnen und Schienenwege wurde eine Standortermittlung erarbeitet, in der potentielle Eignungsflächen für Freiflächen-Fotovoltaik-Anlagen ermittelt wurden.²⁴ Diese potentiellen Eignungsflächen sind im Flächennutzungsplan als Vorrangbereich für solare Energiegewinnung dargestellt.²⁵ Es handelt sich um 5 kleinere Standorte mit einer Gesamtfläche von rund 10 ha an der Autobahn A7 auf Höhe Holzschwang. Bei einer entsprechenden Nachfrage soll in diesen Bereichen der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine vorausgreifende Sondergebietsausweisung im Sinne einer Angebotsplanung ist für die sehr spezifische Solarnutzung nicht vorgesehen.

Darüber hinaus stehen in den Gewerbe- und Industriegebieten noch umfangreiche Dach- und Fassadenflächen zur Verfügung, die vorrangig für das Anbringen von Fotovoltaik-Anlagen genutzt werden sollten, bevor Freiflächen für diesen Zweck in Anspruch genommen werden. Ein positives Beispiel hierfür ist die Fotovoltaik-Großanlage, die der Stromversorgungsträger SWU im Industriegebiet Schwaighofen betreibt. Mit der installierten Leistung von 2,3 Megawatt können rund 650 Haushalte versorgt werden.

²⁴ Standortermittlung für Freiflächen-Fotovoltaik-Anlagen entlang von Verkehrswegen, Büro Landschaftsökologie und Planung, Bruns, Stotz und Gräßle Partnerschaft, Februar 2012

²⁵ Beschluss Nr. 7 des SHU als Empfehlung an den Stadtrat vom 07.02.2012

D.8.7 Entwässerung

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz hat die Stadt die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung zum Zwecke der Daseinsvorsorge und des Umweltschutzes. Der Generalentwässerungsplan ist das Planungsinstrument, mit dem die Funktion des Entwässerungsnetzes der Stadt nachgewiesen und zielgerichtet entwickelt wird. Rund 99% der Haushalte sind an die öffentliche Abwasserableitung und -reinigung angeschlossen. Das Kanalnetz hat eine Länge von derzeit rd. 285 km. Zur Kapazitätserweiterung des Kanalnetzes sind in den nächsten Jahren weitere Baumaßnahmen vorgesehen. Die Stadt Neu-Ulm ist zweitgrößtes Mitglied im Zweckverband Klärwerk Steinhäule. Zudem wird im Stadtteil Steinheim eine Zweckverbandskläranlage zusammen mit der Gemeinde Holzheim betrieben, während der Stadtteil Holzschwang eine eigene Kläranlage besitzt.

Mit dem beschlossenen Abwasserentsorgungskonzept wurde festgelegt, welche Haushalte aufgrund der örtlichen Lage nicht an die öffentliche Kanalisation bzw. Kläranlage angeschlossen werden können. Diese Haushalte bilden das verbleibende 1% und müssen eigene Kleinkläranlagen zur Abwasserentsorgung betreiben.

Zu 95% wird das Stadtgebiet im Mischsystem (Schmutz- und Regenwasser in einem Kanal) entwässert. Die Stadtteile Hausen und Jedelhausen werden im Trennsystem entwässert. Mit den vorhandenen Regenüberlauf- und Regenrückhaltebecken werden die wasserrechtlichen Anforderungen bei der Einleitung entlasteter Mischwässer in die Vorfluter heute vollkommen erfüllt. Insgesamt werden von der Stadt 6 Regenüberlaufbecken, 5 Regenrückhaltebecken und 7 Stauraumkanäle mit einem Nutzvolumen von über 38.900 cbm betrieben.

Um die Rück- oder Überstausituationen im Kanalnetz zu entschärfen, ist eine Entsiegelung (Endziel 25%) der kanalwirksamen, befestigten Fläche beschlossen worden. Insbesondere größere Flächen und Gebäude leiten somit das Regenwasser nicht mehr in das Kanalnetz ein sondern führen es stattdessen als Sickerwasser dem Boden zu. Niederschlagswasser ist auch bei Neubauvorhaben nach Möglichkeit als gestalterisches Element zu verwenden und an Ort und Stelle zu versickern. Dadurch können immer mehr Flächen vom Kanalnetz abgetrennt werden. Ein Ausgleich zwischen den neu angeschlossenen Flächen und den abgetrennten Flächen kann somit stattfinden.

Als Resultat ist eine Kapazitätserweiterung des Kanalnetzes trotz Siedlungserweiterung nicht erforderlich. Die Planung der Entwässerung wird für einen Zeitraum von 50-70 Jahren durchgeführt. Dadurch sind mögliche Erweiterungsflächen schon über den FNP 2025 hinaus berücksichtigt und abgedeckt. Die Entwässerungsanlagen sowie bedeutsame Abwasser-Hauptsammler sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

D.8.8 Abfallbewirtschaftung

Die Abfallbewirtschaftung obliegt aufgrund der Abfallgesetze dem Landkreis Neu-Ulm. Zum 01.01.1995 wurde der Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) als Eigenbetrieb des Landkreises Neu-Ulm gegründet. Aufgabe des Abfallwirtschaftsbetriebes ist es, die Vermei-

dung, Verwertung und sonstige Entsorgung der im Landkreis Neu-Ulm anfallenden Abfälle sicherzustellen. Eine Besonderheit in der Abfallwirtschaft des Landkreises Neu-Ulm ist die Übertragung von Aufgaben der Abfallwirtschaft auf die kreisangehörigen Gemeinden. Dadurch ist im Landkreis Neu-Ulm die Zuständigkeit im Bereich der Abfallwirtschaft zweigeteilt.

Für die Erfassung und Beförderung von Haus- und Sperrmüll sowie die Errichtung und den Betrieb der Wertstoffhöfe und die Erfassung und Kompostierung von pflanzlichen Abfällen im Stadtgebiet Neu-Ulm ist die Stadt zuständig. Für den Recyclinghof Wiley-Nord und die Kompostieranlage Breitenhof werden langfristig neue Standorte gesucht. Neue Anlagen können insbesondere in Industrie-, Gewerbe- und (je nach örtlichen Rahmenbedingungen) in Mischgebieten errichtet werden.

Die im FNP dargestellte Sondermüllanlage der Gesellschaft für die Beseitigung von Sondermüll in Bayern mbH (GSB) wurde stillgelegt. Die weitere Nutzung der Fläche ist derzeit noch offen.

D.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

D.9.1 Flächen für die Landwirtschaft

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche betrug 2008 rund 4.189 ha. Gegenüber 1995 bedeutet dies einen Rückgang um 283 ha bzw. um 6% der landwirtschaftlichen Produktionsfläche.²⁶

Im Jahr 1995 wurden von der 4.472 ha großen Gesamtfläche 74,2% als Ackerland, 25,4% als Dauergrünland und 0,4% als Dauerkulturen bewirtschaftet. Zu diesen Dauerkulturen zählen Haus- und Nutzgärten, Obstanlagen, Rebland, Korbweiden- und Pappelanlagen sowie Weihnachtsbaumkulturen außerhalb des Waldes. Bei den als Grünland genutzten Flächen überwiegen eindeutig die Wiesenflächen (91% des Grünlands).

Als Gebiete mit überwiegender realer Grünlandnutzung sind zu charakterisieren: Flächen zwischen Illerauwald und Illerkanal, zwischen Gerlenhofen und Finningen (Bauernried und Finninger Ried), westlich von Steinheim sowie östlich von Holzschwang. In etwa zu gleichen Teilen (Grünland und Ackerland) werden die Flächen im Pfuher Ried, östlich von Burlafingen sowie zwischen Hausen, Jedelhausen und Werzlen bewirtschaftet. Alle weiteren landwirtschaftlichen Flächen werden hauptsächlich ackerbaulich genutzt.²⁷

²⁶ vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 1995/ 2008

²⁷ Quelle: Landschaftsplan Neu-Ulm, Stand Mai 2007

D.9.2 Wald und Waldfunktion

Mit 1.131 ha beträgt der Waldanteil 14% des Stadtgebietes von Neu-Ulm.²⁸ Dieser Flächenanteil ist, verglichen mit dem Landesdurchschnitt Bayerns von 35%, gering. Die Flächen verteilen sich überwiegend auf Gebiete, die für andere Landnutzungen wie Landwirtschaft und Siedlung weniger geeignet sind. Es sind im wesentlichen die engeren Auegebiete von Donau und Iller, Riedlagen (Finninger Ried, Bauernried, Pfuher Ried, Eschach), sowie die Kuppen- bzw. Randlagen der Hügelgebiete (Buchberg nördlich von Steinheim, Ober- und Unterholz westlich von Steinheim, Hahnenberg östlich von Finningen, Buchwald östlich von Reutti, Eschach östlich von Holzschwang, Große und Kleine Heining westlich von Jedelhausen/ Hausen).

Der Waldbesitz verteilt sich auf den Staatswald (einschließlich Bundeswald) mit 18%, Körperschaftswald (einschließlich Kirchenwald) mit 28%, Großprivatwald mit 6% und Kleinprivatwald mit 48%.

Aufgrund der heterogenen Waldbesitzverhältnisse, insbesondere durch den hohen Anteil an Kleinprivatwald, finden sich innerhalb der drei bedeutenden Waldtypen Auewald – Riedwald – Landwald (s.u.) verschiedenartige Waldbilder und Baumartenanteile.

Wald hat Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen (Art. 5 BayWaldG). Die Schutzfunktionen des Waldes umfassen Lärm-, Immissions- und Sichtschutz und insbesondere im Auewald Wasserschutz. Die Nutzfunktionen beinhalten die Sicherung von nachhaltigen Holzerträgen. Diese können durch eine standortgerechte Baumartenwahl gewährleistet werden. Die Erholungsfunktionen erbringt der Wald vor allem in der Umgebung von größeren zentralen Orten allein durch sein Vorhandensein, daneben aber auch durch entsprechende Erholungseinrichtungen. Weitergehende Sonderfunktionen umfassen landeskulturelle („Landschaftspflegewälder“) und naturschutzfachliche Funktionen (Biotopschutzwälder).

Die Auewälder entlang Donau und Iller sind mehrfach funktionsüberlagert. Insgesamt erfüllen fast alle Wälder neben der Nutzfunktion noch weitere Funktionen. Gründe hierfür sind ein geringer Waldanteil, dichte Besiedlung und selten gewordene Waldgesellschaften (Aue).

Die Wälder im Stadtgebiet Neu-Ulm haben folgende Funktionen:

Funktion	Lokalisierung
Klimaschutz lokal	Wälder in der Aue von Iller und Donau, stadtnah gelegene Waldstücke, Waldgebiet Eschach
Lärmschutz	kleinflächig in stadtnahen Waldstücken, entlang der A7
Erholung Intensitätsstufe I	Illerauwald, Widenmannwald, die Waldungen östlich von Burlafingen und der Auwald an der Donau nördlich von Pfuhl
Erholung Intensitätsstufe II	aufgrund der geringen Waldanteile auf Neu-Ulmer Gemarkung alle Wälder, soweit nicht in Intensitätsstufe I
Bedeutung als Biotop	Auewald von Iller und Donau, zerstreute Waldinseln inner-

²⁸ vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2008

	halb des Landschaftsschutzgebiets „Pfulher, Finninger und Bauernried“
Bedeutung für das Landschaftsbild	alle Wälder und Waldinseln außerhalb der Auen von Donau und Iller mit Ausnahme des östlichen Drittels von der Großen Heining
Wasserschutzgebiet	Illerauwald, Teile des Buch-Waldes
Bannwald (rechtskräftig gemäß Art. 11 BayWaldG)	gesamter Auwald an der Donau
Bannwald (faktisch)	gesamter Illerauwald
Landschaftsschutzgebiet	Donau-Arten/ Illerauwald, Finninger Ried, Bauernried, Pfulher Ried

Die reale Baumartenzusammensetzung in den verschiedenen Waldtypen weicht teilweise stark von der potentiell möglichen Zusammensetzung ab. Gründe hierfür sind in der Forstgeschichte zu finden. So wurde vor allem bei Neuaufforstungen die raschwüchsige Fichte angepflanzt, ohne ihre ökologischen Ansprüche zu berücksichtigen (z.B. Widenmannwald). Im Zuge der Umwandlung ertragsschwacher Mittelwälder in leistungsfähigere Hochwälder wurde gleichfalls auf die Fichte gesetzt (z.B. Donauaue). Das ungleich höhere Betriebsrisiko an den falschen Standorten und der Verlust an stabilen, naturnahen Wäldern wurden erst in den letzten Dekaden erkannt. Ziel ist es, Wälder so umzubauen, dass sie neben den forstwirtschaftlichen auch den gesamtökologischen Ansprüchen genügen. Wichtiges Instrument hierbei ist der Wald funktionsplan für die Region, der derzeit überarbeitet wird.²⁹ Er soll als forstwirtschaftliche Rahmenplanung sicherstellen, dass bei allen Planungen und Maßnahmen der öffentlichen Planungsträger die Funktionen des Waldes berücksichtigt werden.

Der Wald im Stadtgebiet Neu-Ulm soll aus ökologischen, ökonomischen und landschaftspflegerischen Gründen nicht nur erhalten, sondern möglichst vermehrt werden (vgl. E.1.3, BWaldG/ BayWaldG). Im Flächennutzungsplan werden vier Bereiche definiert, in denen Aufforstungen sinnvoll sind:

- Bogenhölzle/ Fuchshölzle (ca. 3,0 ha); Ortsteil Burlafingen; Schutzzweck: Arten/ Biotope, Wasser, Boden, Erholung, Ergänzung Eschen-Ulmen-Auwald
- Auwaldaufforstung Bruckau (ca. 3,0 ha); Ortsteil Burlafingen; Schutzzweck: Arten/ Biotope, Wasser, Boden, Klima, Landschaftsbild, Ergänzung Bannwaldbereich Eschen-Ulmen-Auwald
- Aufforstung Stöckle (ca. 1,4 ha); Ortsteil Finningen; Schutzzweck: Arten/ Biotope, Wasser, Boden, Landschaftsbild, Erlen-Eschen-Auwald
- Illerauwald, vier Ergänzungsflächen (ca. 22,9 ha); Gemarkung Neu-Ulm; Schutzzweck: Arten/ Biotope, Wasser, Boden, Klima, Lärmschutz, Erholung, Ergänzung auwaldähnlicher Gehölzbestände bzw. Eschen-Ulmen-Auwald.

²⁹ vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)

D.10 Grünflächen

Grünflächen werden im FNP 2025 gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB für Parkanlagen, Sport-, Spiel- und Badeplätze sowie Dauerkleingärten und Friedhöfe dargestellt. Sie sind als überwiegend unversiegelte Freiflächen durch Pflanzenbewuchs charakterisiert. Die stadtoökologische Multifunktionalität der Flächen ergibt sich nicht nur durch die räumliche Strukturierung von Siedlungsflächen und die Verbesserung des Stadtklimas, sondern auch durch die Bedeutung als wohnortnahe Erholungsräume für die Bevölkerung.

D.10.1 Grünanlagen als Erholungsraum

Neu-Ulm verfügt über eine Vielzahl verschiedenartiger Grünanlagen, die als Naherholungsräume genutzt werden und zum Teil einen Bezug zur freien Landschaft haben:

- südliches Donauufer mit Donaubad und Park am Edwin-Scharff-Haus
- südöstliches Donauufer vom „Herbelhölzle“ bis zur „Steinhäule“
- Glacis-Anlagen mit Kollmannspark
- Grün- und Sportanlagen in den Stadtteilen, z.B. Wiley-Mitte und Offenhausen
- Baggerseen Ludwigsfeld und Pfuhl
- Golfplatz Pfuhl.

Die innerörtlichen Freiflächen dienen vor allem der Erholungsfunktion und als ökologische Trittsteine. Sofern eine Anbindung an den landschaftlichen Freiraum besteht, spielen sie eine Rolle für den Luftaustausch und die Klimaverbesserung im Siedlungsbereich.

D.10.2 Grünflächen für Spiel, Sport, Freizeit

Neben den genannten innerörtlichen bzw. ortsnahen Erholungsgebieten sind auch Sport- und Freizeitflächen für die Erholung von Bedeutung. Die unterschiedlichen Flächen wie Spiel-, Bolz- und Sportplätze, Golf-, Tennis-, Reitsport- und Schießsportanlagen werden unter der Zweckbestimmungsbezeichnung Spiel, Sport, Freizeit zusammengefasst. Dadurch soll auf die sich verändernden Bedürfnisse, bedingt durch den anzunehmenden Bevölkerungsstrukturwandel, reagiert werden können.

Quartiersbezogene Kinderspielplätze und Bolzplätze innerhalb der Siedlungsflächen sind grafisch nicht dargestellt. Derartige Plätze im Bestand sind zugunsten einer sich verändernden Altersstruktur und entsprechender Bedürfnisse umnutzungsfähig. Der zukünftige Bedarf an Grün- und Spielflächen als Bestandteil einzelner Wohngebiete ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Überwiegend nicht bebaute Sportplatzbereiche werden grundsätzlich als Grünflächen dargestellt, um ihre Funktion und Bedeutung als innerörtliche Grünfläche hervorzuheben.

ben. Dazu gehören neben Rasenspielfeldern z.B. auch Hartplätze und Tennisplätze sowie die zugehörigen untergeordneten baulichen Anlagen.

Erweiterungsbedarf um zusammen ca. 5,7 ha besteht bei den Sportanlagen Pfuhl und Ludwigsfeld aufgrund der Frequentierung der Flächen durch verschiedene Vereine. Umfängliche Erweiterungsflächen sind für den Golfplatz vorgesehen, um zusätzliche Bahnen herstellen zu können. Neu dargestellt ist eine Fläche von rund 44,5 ha. Eine entsprechende örtliche Nachfrage im Bereich Golfsport ist vorhanden. Neu-Ulm gewinnt mit seinen Anlagen und Angeboten im Sport- und Freizeitsektor an Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Weitere Informationen sind im Umweltbericht enthalten.

Eislauf- und überdachte Badeanlagen, die ebenfalls der Erholung dienen, sind aufgrund ihrer überwiegenden baulichen Nutzung als Sonderbauflächen dargestellt.

D.10.3 Kleingärten

Dauerkleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes (BKleinG) werden im FNP 2025 als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt.

Gemäß BKleinG dient ein Kleingarten insbesondere dem Gewinn von Gartenbauerzeugnissen des Eigenbedarfs und gleichzeitig der Erholung. Mehrere Einzelgärten sollen als Kleingartenanlage zusammengefasst und mit gemeinschaftlichen Einrichtungen ausgestattet werden. Kleingärten bieten Ersatz für fehlende Hausgärten, weshalb wohnungsnah Kleingartenanlagen von den Nutzern in der Regel bevorzugt werden. Durch ein Angebot von gut erreichbaren Gärten wird die Akzeptanz von städtebaulicher Dichte in den Wohnquartieren verbessert. Darüber hinaus bieten sie sowohl wichtige Orte des Gemeinschaftslebens als auch Erholungsraum nicht nur für die eigentlichen Kleingartenbesitzer und Anwohner, sondern auch für Besucher und Spaziergänger.

Innerhalb des städtischen Freiflächen- und Grünsystems sind Kleingärten wichtige Bestandteile. In ihrer Funktion tragen sie zur Verbesserung des Kleinklimas bei, ebenso zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Neu-Ulm bietet Kleingartenflächen bedarfsgerecht an verschiedenen Standorten sowohl innenstadtnah als auch in den Stadtteilen an. Wie anhaltende Anfragen von Interessenten zeigen, bleibt der Trend zum Kleingarten unvermindert stark. Deshalb wurden auf Grundlage der Kleingartenentwicklungsplanung Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingärten planungsrechtlich vorbereitend dargestellt. Diese beinhalten sowohl Arrondierungen und Erweiterungen vorhandener Anlagen als auch neue Standorte.

Folgende Faktoren spielen bei der Bedarfsermittlung eine Rolle:

- Nachfragen von Interessenten
- Bevölkerungswachstum
- Ersatzbedarf.

Innerhalb des Stadtgebiets liegen verstreut ca. 60 einzelne, kleingärtnerisch genutzte Parzellen, die sowohl aus stadtplanerischer als auch aus landschaftsökologischer Sicht nicht geeignet sind, um planungsrechtlich gesichert zu werden. Hierfür sollen geeignete Ersatzflächen angeboten werden.

Langfristig soll auch für die Kleingärten, die im westlichen Stadtgebiet im Überschwemmungsbereich von Donau und Iller liegen Ersatz geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine Fläche von ca. 39 ha mit ca. 650 Kleingärten.

Insgesamt wird von einem zusätzlichen Gesamtbedarf von rund 22,1 ha Kleingartenfläche ausgegangen. Vorhandene Reserveflächen sind dabei berücksichtigt. Entsprechend der Standortanalysen bzw. des am 13.03.2007 vom SHU beschlossenen Kleingartenkonzeptes sind im FNP 2025 folgende geeigneten Flächen dargestellt:

	Geplante Kleingartenflächen	Bruttofläche in ha	Erläuterungen
K 5	Erweiterung Kleingartenanlage „Donaublick“, Offenhäuser	1,2 ha	Vorrangige Priorität; Pflegen und erweitern des Streuobstbestandes bis zur Kammer-Krummen-Straße
K 6	Ergänzungsflächen „Am Steinhäulesweg“, Pfuhl	1,6 ha	Nachrangige Priorität; angrenzende Biotopflächen und Bannwald; Altlastenverdacht: orientierende Untersuchungen im nördlichen Bereich ergaben keine relevanten Schadstoffbelastungen
K 7	Erweiterung „Hinteres Loch/ Im Eile“, Pfuhl	1,8 ha	Vorrangige Priorität (Anteil)
K 8	Erweiterung „Wagnergärten“, Pfuhl	2,8 ha	Vorrangige Priorität (Anteil)
K 21	Ludwigsfeld Süd (Neuanlage)	4,9 ha	Anstelle Ludwigsfeld Ost (K 1); die Erweiterungsfläche im Süden ist gleichermaßen gut geeignet, während Ludwigsfeld Ost als Wohnbaufläche vorgesehen ist. Die untersuchten Flächen im Ludwigsfelder Norden (KG 12+19) sind für Kleingärten nicht geeignet (Grünzäsur, Hauptleitungen, Lärmbelastung).
K 23	Ergänzungsfläche Kleingartenanlage Schwaighofen	1,0 ha	z.T. bereits im Rahmen der Landesgartenschau hergestellt
K 24	Ergänzungsflächen im Bereich der Kleingartenanlage Dr. Schreiber	3,5 ha	außerhalb Überschwemmungsbereich, aufgrund Ersatzbedarf; Lärmgutachten bzw. private Lärmschutzmaßnahmen entlang der Wiblinger Straße sind aufgrund der Immissionen aus der St2021 und der B28 notwendig.
K 25	„Muthenhölzle“ Erweiterung bzw. Neuausweisung	5,7 ha	Günstige Lage sowohl für Umsiedlungswillige aus dem überschwemmungsgefährdeten Gebieten als auch guter Erreichbarkeit für Bürger aus Wiley-Süd
	Neu gesamt	22,5 ha	

Mit den im FNP 2025 neu dargestellten Flächen von 22,5 ha kann der ermittelte Bedarf gedeckt werden. Der in Neu-Ulm in erheblichem Umfang vorhandene Ersatzbedarf ist dabei berücksichtigt. Die Flächenreserve ist mit 0,4 ha unbedeutend.

D.10.4 Friedhöfe

Die für den Flächenbedarf der Friedhöfe ausschlaggebenden und gleichzeitig schwer prognostizierbaren Faktoren sind die Beerdigungsrate und die Bestattungsart.

Die Beerdigungsrate Neu-Ulm, d.h. der zahlenmäßige Anteil der Beerdigungen an der Gesamtbevölkerung, lag im Jahr 1985 bei 9,35 ‰ und nahm bis zum Jahr 2008 kontinuierlich auf einen Stand von 7,75 ‰ ab. Als Erklärung für diese Entwicklung kann die sich verlängernde Lebenszeit angeführt werden. Weiter ist zu vermuten, dass der Bevölkerungszuwachs durch Zuwanderung überwiegend junger Menschen bedingt ist. Es ist davon auszugehen, dass die Beerdigungsrate wieder ansteigt. In welcher Geschwindigkeit und bis in welche Höhe ist derzeit nicht abschätzbar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Altersentwicklung der geburtenstarken Jahrgänge ab ca. 2035 eine deutliche Zunahme der Beerdigungsrate zu erwarten ist.

In der Innenstadt und in städtisch geprägten Stadtteilen ist in den letzten Jahren eine deutliche Zunahme des Trends zur Urnenbestattung festzustellen. In den Stadtteilen mit eher dörflichem Charakter ist wegen der geringen Beerdigungszahlen pro Jahr kein eindeutiger Trend ablesbar. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Erdbestattungen weiter zurückgehen werden und die Feuerbestattungen zunehmen. Wie lange dieser Trend anhält und welchem Niveau sich die Feuerbestattungen und Erdbestattungen letztlich einpendeln, kann derzeit nicht sicher beurteilt werden. Die Verlagerung von der Erdbestattung zur Feuerbestattung liegt derzeit bei etwa 0,72% pro Jahr. In der Gesamtstadt werden zur Zeit geringfügig mehr als 50% aller Bestattungen als Feuerbestattungen durchgeführt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein Anteil der zu bestattenden Urnen in Erdwahlgräber beerdigt wird.

In der Stadt Neu-Ulm gibt es insgesamt neun städtische Friedhöfe mit einer Gesamtfläche von derzeit 149.100 m²: einen zentralen Friedhof in der Innenstadt und acht Stadtteolfriedhöfe.

Für den Friedhof Neu-Ulm wurde eine Flächenbedarfsrechnung erstellt. Auf Grundlage dieser Berechnung ist ein Bedarf an Friedhoferweiterungsfläche für den Friedhof Neu-Ulm von rund 15.600 m² nachgewiesen.

Eine detaillierte Prüfung des Erweiterungsbedarfs der Stadtteolfriedhöfe muss noch erfolgen. Insgesamt ist bei Berücksichtigung der Entwicklung der Sterblichkeitsrate von einer Zunahme der Beerdigungen auszugehen. Inwieweit dies zu einem Bedarf an Erweiterungsflächen in den Stadtteolfriedhöfen führt, muss wegen der kontinuierlichen Zunahme der Feuerbestattungen, die einen deutlich geringeren Flächenbedarf haben, noch untersucht werden. Zum jetzigen Stand kann jedoch abgeschätzt werden, dass die derzeit genutzten und angrenzend darüber hinaus zur Verfügung stehenden Vorhalteflächen, die im FNP 2025 insgesamt als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt sind, für die nächsten 15 Jahre ausreichen werden.

Eine bislang im Süden Pfuhls vorgehaltene Fläche von ca. 2,5 ha kann planerisch wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt werden.

Städtischer Friedhof	Bestandsfläche	Erweiterungsbedarf	Erweiterungsfläche im FNP 2025
Zentralfriedhof Neu-Ulm	74.800 m ²	15.600 m ² gemäß Flächenbedarfsrechnung 2009; z.T. per B-Plan M49 gesichert, z.T. auf Fläche der ehem. Stadtgärtnerei	15.600 m ²
Pfuhl, Kirchstraße	7.750 m ²	kein Bedarf, da hier nur Bestattungen, wenn freie Grabstellen vorhanden; Bestattungsende laut Satzung am 31.12.2045; zum 31.12.2060 erlöschen die Rechte an allen Grabstellen	---
Pfuhl, Kapellenberg	29.000 m ²	kein Bedarf, da genügend freie Flächen auf dem Friedhofsgelände vorhanden; Rückgabe der südlich angrenzenden Vorhaltefläche an die Landwirtschaft	---
Burlafingen	13.000 m ²	Erweiterung per B-Plan B24 gesichert	3.190 m ²
Steinheim	1.850 m ²	Vorhaltefläche nordöstlich angrenzend	1.790 m ²
Finningen	5.050 m ²	kein Bedarf, da genügend freie Grabflächen vorhanden	---
Reutti	5.150 m ²	Vorhaltefläche nördlich angrenzend	2.930 m ²
Holzschwang	3.250 m ²	Vorhaltefläche am Wendehammer	850 m ²
Gerlenhofen	9.250 m ²	Erweiterung per B-Plan G6 gesichert	5.500 m ²
gesamt	149.100 m² rund 14,9 ha		28.930 m² rund 2,9 ha

D.11 Landschaftsplanerische Maßnahmen

Die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und integriert. Die Bewahrung, Pflege und Entwicklung der Landschaft und das Einfügen von Siedlungsflächen in das Landschaftsbild sind in dem vielfältigen Planungsraum und in Anbetracht der unterschiedlichen Funktionen des Landschaftsraums von besonderer Bedeutung.

D.11.1 Landschaftsbild und Erholung

Elemente des Landschaftsbildes sind alle wahrnehmbaren Faktoren wie Relief, Vegetation, Wasser, Erscheinungsbild der Jahreszeiten sowie Nutzungs-, Erschließungs- und Siedlungsstrukturen. Wie letztere mit Natur und Landschaft harmonieren, trägt entscheidend zu unserem Wohlbefinden bei. Durch Bebauung in den letzten vier Jahrzehnten sind merkliche Veränderungen im Erscheinungsbild von Neu-Ulm entstanden. Die Gewerbeentwicklung und starke Ausdehnung der Ortschaften haben eine große Dynamik entfaltet und dabei das Landschaftsbild z.T. auch nachteilig geprägt, weshalb der Einbindung von Siedlungsstrukturen in das Landschaftsbild ein höheres Gewicht als bisher beigemessen werden sollte.

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich wichtige Erholungsgebiete, die durch ihre natürlichen Gegebenheiten wie attraktives Landschaftsbild, Vorhandensein natürlicher Aussichtspunkte, Wald und größerer Wiesenareale, Vorkommen charakteristischer Nutzungsformen etc. gekennzeichnet sind:

- Die Flusstäler prägen das landschaftliche Erscheinungsbild in besonderem Maße und erfüllen aufgrund ihrer Attraktivität wichtige Funktionen für die Erholungsnutzung. Naturnahe Landschaftsstrukturen in den Tälern der Donau, der Iller und ihrer Zuflüsse sollen sichergestellt werden.
- Die Hangleiten einschließlich der Hangkante Jedelhausen – Reutti – Finningen – Steinheim sollen von Bebauung freigehalten und in das Grünsystem eingebunden werden.
- Einen wichtigen Stellenwert besitzen in Neu-Ulm die Waldbereiche. Als Erholungswald der Stufe I haben die Auwälder der Donau und Iller sowie das Fuchshölzle und der Widenmannwald eine besondere Bedeutung. Für das Landschaftsbild haben die Waldbereiche Eschach, die Auwälder der Donau und der Iller sowie die Waldflächen an der Illerberger Platte eine besondere Bedeutung.
- Charakteristisch und prägend für die Stadt Neu-Ulm ist die offene Riedlandschaft mit dem Landschaftsschutzgebiet „Pfuher-, Finninger- und Bauernried“, welche die Stadt Neu-Ulm in einem breiten Gürtel umgibt. Hier ist eine Verknüpfung von landwirtschaftlichen Flächen, Biotopverbund-Entwicklung und Erholung notwendig.

In den für Erholung besonders geeigneten Gebieten soll das Netz der Wanderwege und Lehrpfade weiter ausgebaut und verbessert werden. In ökologisch besonders interessanten Bereichen sollen neben besucherlenkenden Maßnahmen auch Informationen zur Landschaft bereitgestellt werden.

D.11.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

D.11.2.1 NATURA 2000

Für das Stadtgebiet sind folgende Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutz-Richtlinie für das europäische Schutzgebietsnetz NATURA 2000 gemeldet:

- Untere Illerauen (Nr. 7726-371.01, FFH): Waldstück westlich von Gerlenhofen entlang der Iller bis Mündung in die Donau und Wasserlauf Donau bis Burlafingen
- Donauauen zwischen Thalfingen und Höchstädt (Nr.7428-301.05, FFH, und 7428-471.11, Vogelschutz): Waldfläche östlich des Pfuher Sees
- Donauauen zwischen Thalfingen und Höchstädt (Nr.7428-301.01, FFH, und 7428-471.01, Vogelschutz): nordöstlich Burlafinger Seenplatte
- Untere Illerauen (Nr. 7726-371.02, FFH, und 7428-471.12, Vogelschutz) mit Plessenteich.

Vorgeschlagene Erweiterung der FFH-Gebietsausweisung

- Für das FFH-Gebiet Untere Illerauen (Nr. 7726-371.02 FFH und 7428-301.01, Vogelschutz) Plessenteich, wird eine Erweiterung um die von der Stadt Neu-Ulm im Randbereich des EU Vogelschutz- und FFH-Gebietes angelegten Ausgleichsflächen um 4,3 ha vorgeschlagen. Diese Bereiche bilden landschaftsökologisch eine Einheit und haben eine besondere Bedeutung für den Artenschutz.

Mit der Meldung und Aufnahme der o. g. FFH- und Vogelschutzgebiete liegt der Flächenanteil an Schutzflächen für den internationalen Biotopverbund bei ca. 6,1 % der Gesamtgemarkungsfläche. Für diese Flächen besteht ein wichtiger Schutzauftrag. Plangrafisch sind im Flächennutzungsplan lediglich die FFH-Gebiete und geplanten Gebietserweiterungen dargestellt, da die Vogelschutzgebiete innerhalb der FFH-Gebietsgrenzen liegen (Donauauen und Plessenteich).

D.11.2.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete bestehen auf dem Gemarkungsgebiet nicht. Die Ausweisung von neuen Naturschutzgebieten ist derzeit nicht erforderlich.

D.11.2.3 Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Im Gemeindegebiet Neu-Ulm sind 3 Landschaftsschutzgebiete mit einer Gesamtfläche von 2.229 ha ausgewiesen. Das entspricht ca. 27,5 % des Gemeindegebietes.

- Landschaftsschutzgebiet „Donau-Auen“, gemeindeübergreifender Donauauwald mit typischer strukturreicher Flusslandschaft, in der Neu-Ulmer Gemeinde auf den Gemarkungen Pfuhl und Burlafingen, Schutzzweck: Erhaltung strukturreicher Flusslandschaft, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Auwald zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Landschaftsschutzgebiet „Illerauwald von Neu-Ulm bis Kellmünz“, gemeindeübergreifender Illerauwald als prägendes Landschaftselement, in der Gemeinde Neu-Ulm auf den Gemarkungen Neu-Ulm und Gerlenhofen, Schutzzweck: Auwald mit Bedeutung für das Klima, Flusslandschaft mit verschiedenen Lebensräumen zur Sicherung der Artenvielfalt/Artenschutz, besondere Bedeutung für Wasserschutz und Erholung
- Landschaftsschutzgebiet „Pfuher-, Finninger- und Bauernried“, gemeindeübergreifende Riedlandschaft sowie landschaftsprägender Buchberg, in der Gemeinde Neu-Ulm auf den Gemarkungen Pfuhl, Burlafingen, Steinheim, Finningen, Reutti und Holzschwang, Schutzzweck: Bewahrung des Charakters der Riedlandschaft, Bewahrung von Niedermoorwaldgebieten, Lebensraum- und Artenvielfalt, Erholung.

Aufgrund konkurrierender Nutzungsabsichten (gewerbliche Baufläche G3 und bestehende Wohnbebauung am Batzenberg mit kleinräumiger Arrondierung W15) wurde die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet geändert. Die neue Landschaftsschutzgebietsverordnung trat am 27.11.2010 in Kraft.

Vorschläge für die Ausweisung neuer Landschaftsschutzgebiete basieren auf der Grundlage des Landschaftsplans von 1983 und des Landschaftsplanentwurfes von 2007. Verordnungsgeber ist das Landratsamt. Die Darstellung in der Planzeichnung hat daher hinweisenden Charakter.

- Geplantes Landschaftsschutzgebiet Hartholzauenwald bzw. naturnaher Laubmischwald „Fuchshölzle“ sowie Fließgewässer mit Auen des Landgrabens, der Leibi und des Topfgrabens; Größe ca. 86,9 ha; Ortsteile Burlafingen und Steinheim; Schutzzweck: Gebiet mit überregionaler Bedeutung für den Artenschutz, Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, teilweise Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Erholungswald Stufe I), räumliche Verbindung zum LSG „Pfuher-, Finninger- und Bauernried“
- Geplantes Landschaftsschutzgebiet naturnaher Laubmischwald Eschach; Größe 146,6 ha; Ortsteil Holzschwang; Schutzzweck: Gebiet mit überregionaler Bedeutung für den Artenschutz, Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz, Landschaftliches Vorranggebiet (Regionalplan)

D.11.2.4 Geschützte Landschaftsbestandteile (LB)

Derzeit befindet sich in Neu-Ulm ein geschützter Landschaftsbestandteil (LB):

- „Illerschleife nördlich von Gerlenhofen“
Größe 53,54 ha, Gemarkung Neu-Ulm, Gerlenhofen und Reutti
Biotopsystem einer ehemaligen Altwasserschleife der Iller, bestehend aus offenen Wasserflächen, Wassergräben, Nasswiesen, Feuchtflächen und Röhrichtbereichen sowie Mager- und Trockenstandorten
Schutzzweck: Bedeutung für das Landschaftsbild, Erhaltung und Entwicklung von Biotopstrukturen und -vernetzung, Erhaltung und Verbesserung des Wasserhaushaltes, Bedeutung für den Artenschutz.

Im Landschaftsplan der Stadt Neu-Ulm wird die Neuausweisung bzw. Erweiterung folgender geschützter Landschaftsbestandteile nach §29 BNatSchG vorgeschlagen:

- Auwald bzw. Auwaldstreifen entlang der Donau zwischen Steinhäule Höhe Sportplatz und Striebelhof
Größe: ca. 24 ha, Gemarkung Neu-Ulm
Biotopsystem der Donauaue mit Gehölzbestand der Hartholzauengesellschaft
Schutzzweck: Wald mit Bedeutung für das Landschaftsbild, Artenschutz und besonderer Bedeutung für die Erholung, Bannwald
- Erweiterung des bestehenden geschützten Landschaftsbestandteils „Illerschleife nördlich von Gerlenhofen“ im östlichen Bereich mit Plessenteich und Trucksässersee
Größe: ca. 42 ha, Gemarkung Gerlenhofen und Reutti
Biotopsystem bestehend aus Feuchtwiesen, offenen Wasserflächen, Flachwasserzonen, Feuchtflächen mit Röhrichtbereichen.
Schutzzweck: Erhalt und Entwicklung von Feuchtflächen im Anschluss an die ehemalige Flussschleife der Iller mit renaturierten Kiesgewinnungsflächen (Seen)

und Biotopvernetzung ehemalige Illerschleife mit dem Landgraben (Gewässer III. Ordnung), Bedeutung für Landschaftsbild, Wasserhaushalt und Erholung (Randbereiche) sowie besondere Bedeutung für den Artenschutz

D.11.2.5 Naturdenkmäler (ND)

In Neu-Ulm sind einzelne Bäume und Baumgruppen mittels Verordnung vom 28.06.2011 als Naturdenkmale unter Schutz gestellt. Die unter Schutz stehenden Bäume und Baumgruppen werden gemäß der Verordnung in der Planzeichnung dargestellt.

Gesetzliche Grundlage für die Unterschutzstellung ist § 28 BNatSchG i. Verbindung mit Art 12 (1) BayNatSchG

Bezeichnung der Naturdenkmäler:

1. „1 Linde an der Breitenhofstraße, westl. von Finningen“, Fl.Nr. 846, Gemarkung Finningen
2. „2 Linden vor der St. Wolfgang-Kapelle“, Fl.Nr. 36/4, Gemarkung Gerlenhofen
3. „1 Buche im Schlosspark“, Fl.Nr. 3, Gemarkung Hausen
4. „1 Linde an der NU 11 zwischen Hausen und Werzlen“, Fl.Nr. 336, Gemarkung Hausen
5. „1 Linde am Sportplatz“, Fl.Nr. 117, Gemarkung Holzschwang
6. „1 Linde am Nordweststrand von Weiler“, Fl.Nr. 143, Gemarkung Holzschwang
7. „4 Linden am Kapellenberg“, Fl.Nr. 1574/2, Gemarkung Pfuhl
8. „1 Stieleiche bei der Seehalle Pfuhl“, Fl.Nr. 397, Gemarkung Pfuhl
9. „1 Stieleiche in der Gewanne Pfannenstiel“, Fl.Nr. 2467/2, Gemarkung Pfuhl

Schutzzweck: Erhaltung der Bäume wegen ihrer Schönheit, wegen der Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild und auf Grund ihrer ökologischen Funktion.

D.11.2.6 Geschützte Biotope und Biotope der amtlichen Biotopkartierung

Grundlage für die gesetzlich geschützten Biotope sind § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG. Neu-Ulm besitzt eine Biotopkartierung aus dem Jahr 1989, übernommen in die Flachlandbiotopkartierung 1999. Es ist davon auszugehen, dass die Biotope in Ausdehnung und Artenzusammensetzung einer wesentlichen Änderung unterworfen sind. Im Flächennutzungsplan sind sie deshalb nicht dargestellt, sie werden jedoch im Umweltbericht bei den Flächen mit vorgesehener Nutzungsänderung genannt. Im Landschaftsplanentwurf von 2007 ist eine Auflistung der gesetzlich geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG enthalten.

Im Stadtgebiet Neu-Ulm vorkommende, gesetzlich geschützte Biotoptypen sind natürliche und naturnahe Fließ- und Stillgewässer, Röhrichte, seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Magerrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte sowie Bruch- und Auwälder.

D.11.3 Flächen und Maßnahmen

D.11.3.1 Vorrangflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im FNP 2025 werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, in denen vorrangig Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild realisiert werden sollen.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB durch geeignete Darstellung nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit mit anderen Zielen vereinbar, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen.

Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sind in entsprechenden Fachplänen (Bebauungsplan, Landschaftspflegerischer Begleitplan) im Detail zu ermitteln und auszuweisen.

Im FNP werden Vorrangbereiche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt. Schwerpunktbereiche für die Entwicklung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind:

- Biotopkomplex der Leibi und deren Zuflüsse
- Biotopkomplex des Haltegrabens und dessen Zuflüsse
- Biotopkomplex des Kulturgrabens und dessen Zuflüsse
- Biotopkomplex des Landgrabens und dessen Zuflüsse
- Biotopkomplex des Widenmannwalds und dessen angrenzende Feuchtstandorte mit Feuchtgebüsch, Großseggenried, feuchte Hochstaudenflur, Nasswiese u. a.
- Biotopkomplex des Topfgrabens
- Biotopkomplex Illerschleife und Plessenteich

In den Bereichen Widenmannwald und Illerschleife/ Plessenteich sollen vorrangig Maßnahmen zur Extensivierung der Acker- und Grünlandnutzung sowie Umwandlungen von Acker in Grünlandnutzung vorgenommen werden. Im Bereich der Fließgewässer sollen vorrangig Maßnahmen zur Revitalisierung der Fließgewässer und Entwicklung von Gewässerrandstreifen vorgenommen werden.

D.11.3.2 Maßnahmen zur Entwicklung von Fließgewässern und deren Auen

Die Flüsse Donau und Iller im Stadtgebiet Neu-Ulm sind Fließgewässer I. Ordnung. Die Leibi ist ab der Einmündung des Landgrabens bis zur Mündung in die Donau ein Gewässer II. Ordnung (ca. 600 m). Alle anderen Gräben und Bäche sind Gewässer III. Ordnung und werden hoheitlich von der Stadt Neu-Ulm betreut.

Im Flächennutzungsplan werden die Bereiche der zu renaturierenden Wasserläufe bzw. der zu entwickelnden Gewässerrandstreifen dargestellt. Der Maßnahmenschwerpunkt liegt im Bereich des Landgrabens sowie folgend an den nachgeordneten Ge-

wässern. Die Fließgewässer und Grabenbereiche sollen durch Entwicklungsmaßnahmen revitalisiert und renaturiert werden, wobei der städtische Gewässerpflegeplan die Grundlage aller Renaturierungsmaßnahmen bildet.

Vordringlicher Arbeitsschwerpunkt der Umsetzung von Gewässerpflegeplanungen liegt im Moment im Bereich des Landgrabens. Hier sind größere Bereiche hergestellt bzw. in der Planungs- und Umsetzungsphase. Für den Landschaftsraum der Riedlandschaften ist aber mittel- und langfristig die Grabenrenaturierung aller in der Riedlandschaft verlaufender Grabensysteme wichtig und deshalb im Landschaftsplan aufgenommen.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Förderung der Grundwasserneubildung und der Wasserrückhaltung in der Landschaft und damit Verzögerung des Wasserabflusses
- Sicherung des Grundwasserstandes
- Verbesserung der Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere sowie Förderung der Gewässerentwicklung
- Sicherung und Entwicklung der Erholungsqualität an Gewässern
- Biotopvernetzung.

Diese Ziele sollen durch verschiedene Maßnahmengrundsätze erreicht werden:

- Sicherung und Verbesserung der Grundwasserqualität
- Förderung des Gewässerbiotopverbundes, der Gewässerdynamik und der Gewässerdurchgängigkeit
- Pufferzonen an Gewässern und Feuchtgebieten zur Verminderung des Eintrags von Dünger und Pflanzenschutzmittel in Gewässer und Verbesserung der Biotopstrukturen im Gewässerrandbereich
- Steigerung der Artenvielfalt und damit der Biodiversität im Bereich der Fließgewässer
- Schaffung von Wasserrückhalteflächen
- Sicherung und Verbesserung des Landschaftsbildes und kulturhistorischer Elemente.

Maßnahmen zur Renaturierung beeinträchtigter Fließgewässerabschnitte und zur Verbesserung von Sohle, Ufer und Verlauf sind:

- Entwicklung von Gewässerrandstreifen
- Umwandlung von Acker in Grünland in gewässernahen Bereichen
- Anlage von punktuellen Gehölzstrukturen
- Verbesserung von Sohle, Ufer und Verlauf durch Anlage von Mäandern, Aufweitungen und Störstellen.

Maßnahmen zur Förderung und Entwicklung beeinträchtigter Auen:

- Umwandlung von Acker in Grünland in der Aue
- Extensivierung der Acker- und Grünlandnutzung in der Aue
- Entwicklung von auwaldähnlichen Gehölzbeständen.

D.11.3.3 Ortsrandeingrünung

Mit den Ortsrandeingrünungen soll eine Einbindung der Ortränder in das Landschaftsbild sichergestellt und eine ökologisch funktionale Verknüpfung hergestellt werden. Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung können sein:

- Anlage von Feldgehölzen und Feldhecken
- Anlage von privaten Ortsrandeingrünungen als Pflanzsteifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in ausreichender Dimensionierung
- Pflanzung von Laub- und Obstbäumen
- Anlage von Streuobstwiesen
- Anlage von Versickerungsflächen für Oberflächenwasser mit umgebender Feldgehölzpflanzung.

D.11.3.4 Flurdurchgrünung

Zur Schaffung von Biotopvernetzungen und Durchgrünung strukturarmer Bereiche der Feldflur werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Vorschläge zur Flurdurchgrünung gemacht.

Maßnahmen zur Entwicklung der landwirtschaftlichen Feldflur sind:

- Anlage von linearen Gehölzstrukturen
- Anlage von flächigen Gehölzstrukturen
- Neuanlage von Obstwiesen bzw. Pflanzung von Obstbäumen
- Punktuelle Maßnahmen innerhalb landwirtschaftlicher Vorranggebiete
- Extensivierung der Acker- bzw. Grünlandnutzung
- Umwandlung von Acker in Grünland in der Aue.

D.11.3.5 Erhalt der Grünzäsuren

Die im Landschaftsplan wie auch im Regionalplan dargestellten Grünzäsuren („Trenngrün“) sind im FNP 2025 gekennzeichnet, denn sie übernehmen wichtige gestalterische, ökologische und kleinklimatische Funktionen. Nur durch die Erhaltung zusammenhängender Naturräume, die von einer Bebauung freigehalten werden, können die Siedlungsachsen optisch gegliedert, ein ausreichender Luftaustausch gewährleistet,

wohnnortnahe Erholungsflächen bereitgestellt und negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt verhindert werden.

D.11.4 Folgeplanungen

D.11.4.1 Managementpläne Gebietskulisse NATURA 2000

Nach BNatSchG in Verbindung mit der FFH-RL sind für jedes einzelne Gebiet die Erhaltungsmaßnahmen zu bestimmen, die notwendig sind, um einen günstigen Erhaltungszustand der Lebensraumtypen und Arten zu gewährleisten oder wiederherzustellen, die maßgeblich für die Aufnahme des Gebietes in das Netz NATURA 2000 waren. Diese Maßnahmen werden in Bayern im Rahmen von sogenannten Managementplänen nach Nr. 6 der Gemeinsamen Bekanntmachung zum Schutz des Europäischen Netzes NATURA 2000 vom 04.08.2000 ermittelt und festgelegt.

Die Managementpläne sind eine nur für die zuständigen staatlichen Behörden verbindliche naturschutzfachliche Handlungsanleitung, die keine Auswirkung auf die ausgeübte Form der Bewirtschaftung durch private Grundeigentümer haben. Für diese begründen die Managementpläne daher keine Verpflichtungen.

Die Grundeigentümer beziehungsweise Nutzungsberechtigten sollen aber für die vorgesehenen Maßnahmen freiwillig und gegen Entgelt gewonnen werden. Daher werden betroffene Grundeigentümer, Gemeinden, Träger öffentlicher Belange und Verbände frühzeitig an der Erstellung der Managementpläne beteiligt, um ihnen Gelegenheit einzuräumen, Einwände, Anregungen und Vorschläge einzubringen und um die für eine erfolgreiche Umsetzung unerlässliche Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten zu erreichen.

Der EU-Kommission ist in sechsjährigen Abständen über die erfolgten Maßnahmen in den FFH- und Vogelschutz-Gebieten zu berichten. Deshalb sind Erhaltungszustand und Maßnahmen laufend zu dokumentieren. Um dauerhaft einen günstigen Erhaltungszustand der Arten und Lebensräume im Freistaat zu gewährleisten, soll für jedes bayerische NATURA 2000-Gebiet ein Managementplan erstellt werden.

Für das FFH- und Vogelschutzgebiet Plessenteich (Nr. 7726-371.02 FFH und 7428-301.01, Vogelschutz) liegt inzwischen der, von der Regierung von Schwaben in Auftrag gegebene Managementplan (erstellt Dez. 2010) vor. In diesem Managementplan, der die Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz der Gebiete definiert, ist der Vorschlag zur Erweiterung des Schutzgebietes um die östlich an das FFH- und EU-Vogelschutzgebiet angrenzenden städtischen Ausgleichsflächen enthalten. Eine Schutzgebietserweiterung ist hier vorgesehen, da sich die Flächen (ca. 4,3 ha) im Besitz der Stadt befinden, sie als Ausgleichsflächen bereits heute dem Naturschutz dienen und durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Plessenteich ein einheitlicher Gebietscharakter vorliegt.

D.11.4.2 Pflege- und Entwicklungspläne (PE)

Im Landschaftsraum Neu-Ulm gibt es Bereiche, die auf Grund ihrer Bedeutung als Biotopkomplex und Erholungsbereich in besonderer Weise landschaftsplanerisch weiterentwickelt werden sollen. Für die nachfolgend aufgeführten Bereiche Widenmannwald, Burlafinger Seenplatte, Illerschleife sowie Weißenhorner Weg Nord und Süd sollen aus diesem Grund Pflege- und Entwicklungspläne erstellt werden. Wichtiges Ziel dieser Pflege und Entwicklungspläne sind die Sicherung und Entwicklung schützenswerter Biotopstrukturen und das Integrieren einer verträglichen Erholungsnutzung.

Für folgende Gebiete sollen Pflege- und Entwicklungspläne aufgestellt werden:

- Biotopkomplex „Widenmannwald mit angrenzenden Feuchtstandorten“; Ortsteile Reutti und Finningen; Schutzzweck: Arten/Biotopschutz, Bodenschutz, Wasserschutz, Landschaftsbild, Erholung; Beschreibung der Maßnahme: Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungsplanes zur dauerhaften Erhaltung der vorkommenden Biotopstrukturen und zur Entwicklung der feuchten bis nassen Standorte, unter besonderer Beachtung der Möglichkeit zur Wiedervernässung (ehemaliger und potenzieller Niedermoorstandort).
- Biotopkomplex „Burlafinger Seenplatte“; Ortsteil Burlafingen; Schutzzweck: Arten/Biotopschutz, Bodenschutz, Wasserschutz, Landschaftsbild, Erholung; Beschreibung der Maßnahme: Für den Bereich der „Burlafinger Seenplatte“ besteht ein Grünordnungsplan, der im Jahr 1990 als Satzung beschlossen wurde. Als wichtigstes Ziel wird die Erhaltung der Artenvielfalt von bedrohten Pflanzen und Tieren abgeleitet. Ein nördlich gelegener Teilbereich des Gebietes der „Burlafinger Seenplatte“ ist seit 1963 Teil des Landschaftsschutzgebietes „Donau-Auen“. 2004 wurde dieser Teilbereich als FFH-Gebiet gemeldet (Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt). Der überwiegende Flächenanteil des Biotopkomplexes Burlafinger Seenplatte ist durch die Biotopkartierung erfasst (23 Biotope). Im Zielkonzept der Fortschreibung des Landschaftsplans Neu-Ulm wurde das Gebiet der „Burlafinger Seenplatte“ als Vorrangbereich definiert. Dies begründet sich vorrangig aufgrund der landesweiten Bedeutung des Gebietes hinsichtlich des „Schutzgutes Arten- und Biotope“. Die Ziele der Fortschreibung des Landschaftsplans und des Grünordnungsplans widersprechen in Teilbereichen der heutigen Erholungs- und Freizeitnutzung, die verstreut innerhalb des Gesamtgebietes stattfindet (z. B. eingezäunte Wochenendgrundstücke, unerlaubtes Baden, standortfremde Bepflanzung). Es wird empfohlen, für das Gebiet der „Burlafinger Seenplatte“ einen umsetzungsorientierten Pflege- und Entwicklungsplan zu erarbeiten. Hierbei sollten insbesondere die zwischenzeitlichen Veränderungen der vegetationskundlichen und tierökologischen Gegebenheiten dokumentiert und hinsichtlich der Zielsetzungen des Grünordnungsplans überprüft werden. Als zweiten Schwerpunkt sollten die Möglichkeiten einer gelenkten Erholungs- und Freizeitnutzung in Teilbereichen des Gebietes überprüft werden (z.B. zweite Dauerkleingartenanlage nahe der bestehenden Anlage „Am Schwanenhals“, Wegeverbindungen).
- Biotopkomplex „Illerschleife“; Ortsteil Gerlenhofen; Schutzzweck: Arten-/Biotopschutz, Bodenschutz, Landschaftsbild; Beschreibung der Maßnahme: Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungsplanes für den geschützten Land-

schaftsbestandteil mit der Zielsetzung, die Biotopstrukturen weiter zu vernetzen und zu ergänzen.

- Weißenhorner Weg Nord und Süd; Gemarkung Neu-Ulm; Schutzzweck: Arten-/ Biotopschutz, Bodenschutz, Landschaftsbild, Erholung; Beschreibung der Maßnahme: Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungsplans mit Maßnahmen zur Aufwertung des intensiv landwirtschaftlich genutzten Raumes mit Schwerpunkt Entwicklung des Landschaftsbildes und Erholungsnutzung im Nahbereich von Wohngebieten.

D.11.4.3 Biotopverbund Iller - Donau

Im Rahmen des BayernNetz-Natur-Projektes „Biotopverbund Iller-Donau“ soll, ausgehend von den wertvollen Kernbereichen und mit dem Landgraben als Biotopverbundachse, eine durchgängige Biotopvernetzung von der Illeraue zur Donauaue geschaffen werden.

Mittels fortlaufender Gewässerrenaturierung und Extensivierung von Gewässerrandstreifen soll ein Biotopband entlang des Landgrabens geschaffen werden, an das auch der geschützte Landschaftsbestandteil Illerschleife mit dem Plessenteich anbindet.

Entlang dieser Biotopverbundachse (Illerschleife, Plessenteich, Landgraben), die das Rückgrat des Projektes bildet, sollen weitere Naturschutzkernflächen durch vernetzte Ausgleichsmaßnahmen und Förderung durch den Naturschutz entstehen.

Hervorzuheben sind die große Bedeutung für das Landschaftsbild, die Vielfalt der Lebensräume, die wichtige Funktion für den Artenschutz und für die Erholung.

Grundprinzip aller Maßnahmen ist die Freiwilligkeit.

Die Trägerschaft für das Projekt haben die GAU Schutzgemeinschaft für den Neu-Ulmer Lebensraum e.V. und die Stadt Neu-Ulm übernommen. Die Erstellung von Naturschutz- und Pflegekonzepten und deren Umsetzung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit der Naturschutzbehörde, Grundstückseigentümern und Landwirten.

D11.4.4 „Periphere Parks Neu-Ulm – siedlungsnaher Landschaftsräume für Land- und Forstwirtschaft, Erholung sowie Natur“

Der siedlungsnaher Bereich der Stadt Neu-Ulm ist von verschiedenen Landschaftsräumen umgeben. Das Rahmenkonzept „Periphere Parks Neu-Ulm – siedlungsnaher Landschaftsräume für Land- und Forstwirtschaft, Erholung sowie Natur“ definiert diese Landschaftsräume im Randbereich der Stadt und größerer Ortsteile. Ziel ist es, die Kulturlandschaft von der die Stadt Neu-Ulm umgeben ist, mit ihren vielfältigen Funktionen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Der Charakter der Peripheren Parks steht in engem Zusammenhang mit den natürlichen Gegebenheiten der Neu-Ulmer Landschaftstypen (Iller- und Donauaue, ehemalige Niedermoor- und Riedlandschaft, Hangkante und Hochfläche der Illerberger Platte). Grundlage für die Erhaltung der Kulturlandschaft ist in Neu-Ulm vorrangig die Landwirtschaft. Diese ist deshalb ein wichtiger Bestandteil der Rahmenplanung „Periphere Parks“. Des Weiteren werden in die Rahmenplanung siedlungsnaher Erholungsschwer-

punkte integriert und in Form von Vorrangbereichen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen die natürlichen Lebensgrundlagen entwickelt und gestärkt.

Die Rahmenplanung „Periphere Parks Neu-Ulm – siedlungsnaher Landschaftsräume für Land- und Forstwirtschaft, Erholung sowie Natur“ ist eine Folgeplanung des Landschaftsplanes und bildet die Grundlage für aufeinander abgestimmte Maßnahmenplanungen zur Sicherung und Verknüpfung von Land- und Forstwirtschaft, siedlungsnaher Erholung und Biotopvernetzung im siedlungsnahen Bereich von Neu-Ulm.

D.12 Altlasten

Im FNP 2025 sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Es handelt sich bei den gekennzeichneten Standorten in der Hauptsache um Alttablagerungen, d.h. künstliche Verfüllungen oder Aufhaldungen mit Stoffen, die sich vom vorgefundenen Untergrund unterscheiden, und von denen eine Umweltgefährdung ausgehen kann. In zwei Fällen handelt es sich um sogenannte Altstandorte, das sind ehemalige Betriebsgelände, in deren Böden gefährliche Stoffe vorhanden sind oder vermutet werden, von denen ebenfalls eine Umweltgefährdung ausgehen kann.

Die Lösung der einzelfallbezogenen Altlastenproblematik an den gekennzeichneten Standorten, auf denen bauliche Nutzungen vorgesehen sind, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung herbeizuführen und wird als möglich erachtet.

Auf den Beiplan Anlage 12 „Altlastenverdachtsflächen“ mit dazugehöriger Übersichtsliste wird hingewiesen.

D.13 Stadterhaltung und Denkmalpflege

Im Stadtgebiet ist eine Vielzahl von Bau- und Bodendenkmälern vorhanden. Die Bodendenkmäler sowie das Baudenkmal der Bundes- und Reichsfestung Ulm werden nachrichtlich in den FNP 2025 übernommen und per Symbol kenntlich gemacht. Exakte Lage und Umgriff der Denkmale kann tagesaktuell im städtischen Geodatenportal über die sogenannten „GeoWeb-Dienste“ der Bayerischen Denkmalpflege abgerufen und als weitere Ebene an den Flächennutzungsplan angehängt werden.

Die Denkmäler sind nach Bayerischer Verfassung und Denkmalschutzgesetz unberührt zu erhalten. Bereits im Verfahren der Bebauungsaufstellung müssen die Bau- und Bodendenkmäler als eine rechtliche Gegebenheit angesehen werden, d.h. dass die dort vorgesehene Bebauung unter dem Vorbehalt der Sicherung der Denkmäler steht.

D.14 Stadtsanierung und Erneuerung

Wegen städtebaulicher Missstände bzw. besonderer Entwicklungsbedarfe sind in Neu-Ulm vier Stadtbereiche als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt:

- Sanierungsgebiet I – „Zentrumsbereich“
- Sanierungsgebiet II.2 – „Östliche Innenstadt“, Maßnahme der Sozialen Stadt
- Sanierungsgebiet III „Zentrumsbereich Süd“
- Sanierungsgebiet IV – „Vorfeld / Wiley Nord“, Maßnahme der Sozialen Stadt

Mit Unterstützung der Bund-Länder-Städtebauförderung sollen auf Grundlage ganzheitlicher Konzepte Funktion, Struktur und unverwechselbare Gestalt dieser Gebiete saniert und weiterentwickelt werden. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele sind gebietsspezifisch und werden durch entsprechende Flächendarstellungen im FNP 2025 berücksichtigt.

FB 3 – Stadtplanung,
Bounaga / Heckmann
Neu-Ulm, Mai 2013

E Umweltbericht (siehe gesondertes Dokument)

F Anhang (siehe gesondertes Dokument)