

**Bund für Umwelt und
Naturschutz Deutschland
(BUND) - Kreisverband Ulm**

**Naturschutzbund Deutsch-
land (NABU) - Stadtgruppe
Ulm/Neu-Ulm**

**Touristenverein „Die Natur-
freunde“ - Ortsgruppe Ulm**

**Schwäbischer Albverein -
Ortsgruppe Ulm/Neu-Ulm**

**Stellungnahme zum Vorentwurf des
Flächennutzungsplans (FNP 2010)
für das Gebiet des
Nachbarschaftsverbands Ulm
- Teil Ulm -**

Gliederung:

	Seite
I. GRUNDLAGEN UND PERSPEKTIVEN	
1 Kriterien der Beurteilung	4
2 Der Planungsraum	5
3 Neue Wohnbauflächen	
31 Wohnungsbedarf	7
32 Flächenbedarf	11
4 Neue Gewerbebauflächen	13
5 Neue Sportflächen	15
6 Eingriffe in Natur und Landschaft	16
 II. DIE BAUFLÄCHEN IM EINZELNEN	
1 Böfingen - Sportfläche am Schönen Berg	18
2 Jungingen - Gewerbliche Bauflächen "Himmelweiler" und "Himmelreich"	20
3 Jungingen - Gewerbliche Baufläche "Mergelgrube"	21
4 Jungingen - Wohnbaufläche "Hart"	21
5 Jungingen - Wohnbaufläche "Hinter dem Dorf"	21
6 Lehr - Wohnbaufläche "Schatzäcker"	21
7 Lehr - Wohnbaufläche "Hinter der Schmiede"	22
8 Lehrer Tal - Erweiterung des Kleingartengebiets	22
9 Lehr - Sportpark Nord im Kalten Feld	23
10 Eselsberg - Sonderbauflächen im Westen und Nordwesten der Wissenschaftsstadt	24
11 Söflingen - Wohnbaufläche "Kohlplatte"	25
12 Söflingen - Sportfläche in der Langen Weidach	27
13 Kuhberg - Wohnbaufläche "Lindenhöhe-West"	28
14 Kuhberg - Kleingartengebiet an der Barbaralinde	28
15 Kuhberg - Sportgelände am Grimmelfinger Weg	29

16	Ermingen - Wohnbaufläche "Reuteberg"	29
17	Eggingen - Wohnbaufläche "Boschstauden"	29
18	Einsingen - Wohnbaufläche "Bonäcker"	29
19	Einsingen - Wohnbaufläche "Eschle"	30
20	Donaustetten - Gewerbliche Baufläche "Illerkirchberger Straße"	30
	III. AUSWIRKUNGEN AUF DAS BAULANDANGEBOT	31
1	Wohnbauflächen	31
2	Gewerbliche Bauflächen	32
	IV. ZUM LANDSCHAFTSPLAN	33
	V. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND FLÄCHENHAUSHALT	
1	Beton statt Grün	34
2	Projektion der Flächennutzung ins Jahr 2010	34
3	Anspruch und Wirklichkeit	35

I. GRUNDLAGEN UND PERSPEKTIVEN

1 Kriterien der Beurteilung

Als Naturschutzverbände betrachten wir das Planwerk "Flächennutzungsplan" vornehmlich unter dem Blickwinkel, wie sich die darin vorgezeichnete Siedungsentwicklung auf Natur und Landschaft auswirken wird

1. in quantitativer Hinsicht durch Überbauung und Versiegelung bislang offener Böden (Landschafts"verbrauch"),
2. in qualitativer und struktureller Hinsicht durch Einwirkungen aus den Siedlungsflächen und den sie verbindenden Verkehrswegen auf die natürlichen Lebensgrundlagen und auf die Landschaft.

Unserem örtlichen Aufgabengebiet entsprechend liegt das geographische Schwergewicht der Betrachtung auf dem Stadtkreis Ulm.

2 Der Planungsraum

Die neu geplanten Siedlungsflächen sind bestimmt durch *Bedarfsannahmen*, vor allem für Wohnen und Arbeiten. Den angenommenen Bedarfsgrößen wird der im Innenbereich vorhandene Bestand an nutzbaren Flächen (ebenfalls als Annahme) gegenübergestellt; der überschießende Bedarf führt zur Ausweisung neuer Bauflächen.

Bedarf und Deckung werden bilanziert

a) für das Gebiet des gesamten Nachbarschaftsverbands

b) für Ulm als Oberzentrum

und zwar jeweils *ohne Einbeziehung der* in nächster Nachbarschaft liegenden *Städte und Gemeinden Neu-Ulm, Senden und Dornstadt/Beimerstetten*. Dies aus berechtigtem Grund, denn dem Verband (und seinen Mitgliedsgemeinden) steht die Planungshoheit nur innerhalb des Verbandsgebiets zu. Die Lebenswirklichkeit aber, daß Ulm mit Neu-Ulm faktisch *ein* Oberzentrum bildet und das Verbandsgebiet darüber hinaus mit Dornstadt/Beimerstetten im Norden und Senden im Südosten zu einem einheitlichen Siedlungs- und Wirtschaftsraum verflochten ist, wird so vernachlässigt.

Vorrangig gefragt ist dennoch die gegenseitige Abstimmung über die Größe der Bauflächen. Bedarf *und* Angebot müssen zusammenfassend für den *ganzen* Nachbarschaftsraum ermittelt und einander gegenüber gestellt werden. Bleibt *ein Bedarfsüberhang*, so stimmen sich die beteiligten Planungsträger darüber ab, wo er nach räumlich-funktionalen Gesichtspunkten gedeckt werden soll.

Es läßt sich freilich nicht verkennen, daß das Leitbild einer integrierten Flächenvorsorge im städtebaulichen Verdichtungsraum da und dort mit den partikulären Interessen der beteiligten Gemeinden kollidieren muß - partikulären Interessen, wie sie im System der gemeindlichen Finanzverfassung begründet liegen: Das eigene Gewerbesteueraufkommen stimuliert den Wettbewerb um Betriebsansiedlungen ebenso wie die Teilhabe an der im Gemeindegebiet aufgebrachten Einkommensteuer zum Buhlen um neue (möglichst „verdienstvolle“) Einwohner anreizt. Abgabenrechtliche Instrumente, die dem unmäßigen Flächenverbrauch entgegenwirken würden - etwa eine Bodenversiegelungsabgabe - gibt es bislang nicht.

Wird der Landschaftsverbrauch so zur Waffe im interkommunalen Wettbewerb?

Unter dieser Perspektive muß die im FNP-Entwurf vorgestellte *Expansion der Bauflächen kritisch hinterfragt* werden:

3 Neue Wohnbauflächen

31 Wohnungsbedarf

.1 Daß die Ulmer Bevölkerung bis 2010 allein durch Wanderungsgewinne um weitere 8.000 Einwohner (dies entspricht 7 % der gegenwärtigen Einwohnerzahl) wachsen soll, erscheint den Naturschutzverbänden deutlich zu hoch gegriffen. Die Annahme orientiert sich offensichtlich an der Nettozuwanderung von rund 8.000 Einwohnern in den zehn Jahren 1987 - 1996. Diese hatte indessen außergewöhnliche Gründe: Entfaltung der Wissenschaftsstadt, Zustrom von Asylbewerbern, Aussiedlern und Bürgerkriegsflüchtlingen, deutsche Binnenwanderung von Ost nach West vor und nach dem Zusammenbruch der DDR. Der Nettozuzug war demgemäß am größten in den Jahren 1987 - 89 mit zusammen 4.600 Personen (1.533/Jahr) und noch einmal 1992 mit 1.945 Einwohnern. Seitdem sinkt er; 1996 schließt bereits mit einem *Wanderungsverlust* von . / . 313 Personen ab. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist knapp ausgeglichen: 34 Neugeborene als Überschuß, zuzuschreiben dem ausländischen Bevölkerungsteil.

Stärkere Auftriebskräfte für die Bevölkerungsentwicklung sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten: weder ein mehr als bescheidener Per-Saldo-Zuwachs bei den Arbeitsplätzen, noch eine nach oben weisende Trendwende im generativen Verhalten. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg geht in einer landesweiten Untersuchung davon aus, daß der Wohnungsneubedarf in Ulm nur etwa ein Drittel (!) des Wertes beträgt, den der Nachbarschaftsverband annimmt.

Ein Anstieg der Einwohnerzahl um 4.000 bis zum Jahre 2010 erscheint danach als die nüchterne Annahme. Sie liegt damit zwischen der des Nachbarschaftsverbands und der des Stat. Landesamtes.

Wohnungsbedarf hieraus -: $4.000 : 2,10 \text{ E/WE}^* = \underline{\underline{1.905 \text{ WE}}}$.

(* zur Belegungsziffer: s. nachstehende Pos. .2)

.2 Der Bedarf aus sinkenden Belegungszahlen je Wohnung (4.910 WE für 11.290 „überzählige“ Wohnungssuchende) erscheint den Verbänden gleichfalls zu hoch angesetzt. Vergleichszeitraum dürfen hier nicht die 25 Jahre von 1970 bis 1994

mit einem Rückgang von 3,0 E/WE auf 2,21 E/WE sein (eine Abnahme von 25 %, im Jahresdurchschnitt von 1 %), sondern die (jüngere) Entwicklung der letzten 10 Jahre von 1986 bis 1995:

In dieser Zeit ging die Belegungsdichte (= durchschnittliche Haushaltsgröße) lediglich von 2,27 auf 2,18 E/WE zurück, mithin um 4 % (im jährlichen Durchschnitt 0,4 %). Selbst dieser Durchschnitt ist aus dem Lot, wenn man die Entwicklungsreihe näher betrachtet: In den 8 Jahren von 1986 bis 1993 verharrte die Belegungsziffer in etwa bei 2,27 E/WE; sie schwankte zwischen den Eckwerten 2,26 und 2,29 E/WE. 1994 sackte sie dann auf 2,21, 1995 auf 2,18 und 1996 auf 2,14 ab. Dieses Absacken fällt augenscheinlich zusammen mit der Fertigstellung einer großen Anzahl neuer Wohnungen vor allem auf dem Eselsberg, in Böfingen, auf dem Eichberg sowie in Göggingen. Allein 1995 gingen im Stadtgebiet 1.326 neue Wohnungen zu, 1996 weitere 946, von denen viele zu dem jeweiligen Stichtag leer standen (und nicht wenige heute noch leer stehen). Dieser Leerstand führt dazu, daß die o. b. Belegungsziffer rechnerisch bedingt relativ niedrig wird. In der Realität aber sind die Haushaltsgrößen auch in den vergangenen Jahren vermutlich sehr konstant geblieben.

Auf das Zieljahr 2010 hin wird man mit einer Belegungsdichte von nicht unter 2,10 E/WE rechnen dürfen, im Gegensatz zu 1,98 E/WE laut den FNP-Materialien). Danach errechnet sich der „Extensivierungs“bedarf aus dem Wohnungsbestand 1995 wie folgt:

Ist 1995:

$$51.792 \text{ Whg.} \times 2,18 \text{ E/WE} = 112.906 \text{ versorgte Einwohner}$$

Prognose 2010:

$$51.792 \text{ Whg.} \times 2,10 \text{ E/WE} = \underline{108.763} \text{ versorgte Einwohner}$$

nicht versorgte Einwohner im

Wohnungsbestand 1995 (= Differenz): 4.143

Bedarf: 4.143 Einw. : 2,10 E/WE =

1.973 WE

.3 Für die Unterbringung v.a. ausländischer *Zuwanderer* seit 1988 wird in den Materialien ein „Bedarfsstau“ von 1.140 WE für rund 2.630 Wohnungssuchende angenommen. Annahme und Berechnung stehen auf schwachen Füßen. Gleichwohl stellen wir den „Bedarfs“posten (mit jeglichem Vorbehalt) in unsere Rechnung ein:

1.140 WE.

.4 Für wegfallende Wohnungen (Umnutzung, Abbruch) und als Mobilitätsreserve (in den Materialien: 970 + 330 = 1 300 WE) brauchen nach unserer Überzeugung flächenwirksame *Bedarfszahlen nicht eingesetzt* zu werden. Dies im Hinblick darauf, daß in derselben Rechnung als bedarfsmindernde „Guthaben“ nicht berücksichtigt sind Wohnungen, die

- a) flächenneutral geschaffen werden durch Aufstockung, An- und Ausbau vorhandener Gebäude,
- b) zeitweise oder dauernd leer stehen und so den „Extensivierungs“bedarf (oben Nr. .2) rechnerisch mitbestimmen.

Bedarf hier:

0 WE.

.5 Zusammenfassung nach Bedarfskomponenten

.51 Unter diesen (immer noch wachstumsoptimistischen!) Annahmen läßt sich für den Stadtkreis Ulm im Planungszeitraum FNP 2010 ein *Neubau-Bedarf* ansetzen mit

	WE
Pos. .1 Bevölkerungsentwicklung	1.905
Pos. .2 Geringere Belegungsdichte	1.973
Pos. .3 „Bedarfsstau“ bei Zuwanderern seit 1988	1.140
Pos. .4 Wegfallende Wohnungen	0
Pos. .5 „Mobilitätsreserve“	<u>0</u>
 Summe	 5.018 WE

(zum Vergleich - FNP-Entwurf: 10 840)

.52 Von dem vorstehenden Bruttobedarf sind abzusetzen neue Wohnungen, die keine zusätzlichen Bauflächen im Außenbereich erfordern, weil sie sich

- a) im bestehenden Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) gewinnen lassen - „Innenentwicklung“ oder
- b) im bereits ausgewiesenen Baugebieten verfügbar sind
laut FNP-Erläuterungsbericht: 1 390 WE+ 1 270 WE= **2.660 WE**

.53 Für neue Wohnbauflächen verbleibt demnach eine Bedarfsgröße von
5.018 WE ./. 2.660 WE = **2 358 WE.**

Im Rahmen einer *Gesamtrechnung für den erweiterten Planungsraum* (oben Abschn. 1) ist hiervon gegebenenfalls abzusetzen ein zu erwartender *Angebotsüberhang in Nachbargemeinden*.

Ein solcher Angebotsüberhang kündigt sich - wie im Erläuterungsbericht unter 3.4.6 (S. 19/20) ausgeführt - im Gebiet der Stadt Neu-Ulm an. Zumindest die Entwicklung in der Neu-Ulmer Südstadt ist zahlenmäßig faßbar und sollte in die Bedarfsprognose für Ulm eingestellt werden.

32 Flächenbedarf

.1 Ein griffiger Maßstab für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB), zu dem die Stadt sich in ihren Leitsätzen bekennt, ist die Baudichte, nämlich das Verhältnis Rohbaulandfläche : Einwohner (E) oder Rohbaulandfläche : Wohneinheiten (WE).

Im Hinblick auf die Festsetzungen im BauGB und die eigenen Leitsätze der Stadt ist eine angemessene Verdichtung zu fordern. Diese Forderung darf freilich nicht auf den Antagonismus Geschloßwohnung - Eigenheim verkürzt werden, wie das der Erläuterungsbericht auf S. 41 (Nr. 1.1) tut. Auch der (durchaus berechtigte) Wunsch nach dem eigenen Heim, dem Einfamilienhaus (EFH), läßt sich in *flächensparenden Bauformen* erfüllen - Bauformen, die in der Stadt bereits mit guter Akzeptanz vertreten sind - etwa am Eichenplatz - und die zumindest das gleiche, wenn nicht ein höheres Maß an Wohnqualität und Exklusivität (i. S. des Ausschlusses störender Einblicke) gewähren wie das (auf den Titelseiten der Bausparkassenzeitschriften mit Vorliebe idealisierte) Landhaus im Grünen. Es sind dies Bauformen für das *Wohnen in der Stadt*. Eingebunden in eine hohe städtebauliche Qualität des Quartiers und ausgestattet mit den Vorzügen einer stadtbezogenen Wohnlage findet das „verdichtete Eigenheim“ durchaus seine Nachfrage. Die Stadtplanung sollte nicht (nach der Art eines wohlsortierten Warenhauses) jedem alles bieten wollen: großstädtische Zentralität ebenso wie ländliche Idylle.

.2 Demgemäß halten wir *Baudichten* von nur 10, 15, 18 Wohneinheiten je Hektar, entspr. 23, 34, 41 Einw./ha, wie sie in den meisten EFH-Gebieten von den Planern veranschlagt werden, für nicht vereinbar mit dem Gebot sparsamen Landschaftsverbrauchs. Die Mindestdichte sollte hier bei 24 WE/ha in den außenliegenden Stadtteilen und bei 32 WE/ha in der Kernstadt liegen, d. s. (bei 2,3 E/WE) 55 bzw. 74 Einw. je Hektar.

Wir haben die Baugebiete in der Tab. 11 (Seiten 45/46) des Erläuterungsberichts, soweit sie mit geringerer Dichte veranschlagt sind, auf die vorgenannten Mindestwerte umgerechnet - mit dem Ergebnis, daß dank der vorgeschlagenen Verdichtung über 40 ha (ca. 15 %) des mit 265 ha angegebenen Flächenbedarfs nicht überbaut zu werden brauchen.

(Unsere Auffassung, daß der mit 265 ha vom Nachbarschaftsverband angenommene Flächenbedarf schon von der Zahl der Wohnungen her zu hoch angesetzt ist, haben wir im vorhergehenden Abschnitt 31 dargelegt.)

4 Neue Gewerbebauflächen

41 Gestützt auf eine Bedarfsrechnung, nach der

1. für die *Erweiterung* oder *Verlagerung* vorhandener Betriebe - gemessen an den vergangenen 15 Jahren - jährlich 9 ha neuer Baufläche benötigt werden, mithin für 1996 - 2010 : 15 J. x 9 ha (Erl.ber. S. 31/32) = 135 ha

2. für das *Güterverkehrszentrum* im Ulmer Norden anzusetzen sind 57-60 ha (Erl.ber. S. 48/49)

(Summe: 192 - 195 ha)

sind im Planentwurf neue Bauflächen dargestellt im Ausmaß von 202 ha

(Tab. 12).

Die Bedarfsposition 1 verdient es, angezweifelt zu werden, vor allem im Hinblick darauf, daß der Bedarfsannahme die vorausgegangene 15-Jahres-Spanne 1980 - 1994 zugrunde gelegt wurde mit den großen Industrieverlagerungen ins Donautal und nach Lehr (Hüttenwerke, Wieland, Magirus I und II, Betriebe im Fischerviertel, Karosserie Groß ...). Für den nunmehr anstehenden Planungszeitraum indessen ist ein Verlagerungs- und Erweiterungsschub ähnlichen Ausmaßes *nicht* zu erwarten. Viel eher ist anzunehmen, daß der „Bedarf“ (*standort-*) *politisch gewollt* ist: Es soll ein auf eigener Markung günstig gelegenes Flächenpotential vorgehalten werden, um interessante Nachfrager „bedarfswise“ daraus bedienen zu können.

42 Daß der interkommunale Wettbewerb um „Wachstum“ zu einem forcierten Flächenverbrauch führt, läßt sich anschaulich an den *großflächigen Einzelhandelsunternehmen* (Einkaufszentren usw.) aufzeigen. Hier wurden und werden derzeit in der Nahregion Angebotskapazitäten aufgebaut, die offensichtlich über die vorhandene und mittelfristig zu erwartende Nachfrage hinausgehen und demgemäß auf einen Verdrängungswettbewerb hin ausgelegt sind. So soll das Blautal-Center in Ulm erklärtermaßen (und mit Blick auf die nähere Umgebung) „Kaufkraft nach Ulm zurückholen“.

Dazu werden voll erschlossene, hervorragend an Straße und Schiene angebundene Bauflächen umgewidmet, die vorher Standort für Betriebe des produzierenden Gewerbes waren. Nahezu gleichzeitig sollen nach dem FNP-Entwurf für diese Gewerbebezüge neue Bauflächen im bisherigen Außenbereich dargestellt werden.

43 Der Verdrängungswettbewerb wird absehbar dazu führen, daß unterlegene Wettbewerber weichen müssen und ihre Flächen

1. aus der bisherigen Nutzung herausfallen
2. danach keine gleichwertige Folgenutzung finden - sei es wegen der hohen Kosten für Umbau und Freilegung, sei es überhaupt wegen fehlender Nachfrage
3. zur städtebaulichen Brache oder Halbbrache degradieren werden.

In den Innenstädten von Ulm und Neu-Ulm läßt sich eine solche Erosion bereits in Anfangsstadien beobachten.

Immerhin wird der geplante Stadtentwicklungsverband mit Neu-Ulm wenigstens den Wettbewerb zwischen diesen beiden Städten entspannen.

44 erinnert sei an dieser Stelle daran, wie großzügig bislang da und dort in Ulm mit (knappem) Gewerbeland umgegangen wird: Im Industriegebiet Donautal etwa und bei den Forschungszentren am Oberen Eselsberg steht hektarweise das Blech der Mitarbeiter und Kunden "open-air" auf den Bauplätzen. Ebenso soll laut Rahmenplan ein großer Teil des Ikea-Baulands auf dem Güterbahnhof-Gelände vom Kundenblech „genutzt“ werden (für das es nur ebenerdige Stellplätze geben wird). Anscheinend vermag die im Wettbewerb gestresste Stadt nicht vorzuschreiben, daß die - wenn überhaupt in diesem Umfang notwendigen - Stellplätze in mehrgeschossigen Parkierungsbauwerken bereitzustellen sind. So auch in der Wissenschaftsstadt auf dem Eselsberg: auf gerodetem Waldboden wird nicht geforscht, gelehrt und geheilt - vielmehr unter freiem Himmel unentgeltlich geparkt.

5 Neue Sportflächen

Im Begründungstext, in welchem in großem Ausmaß neue Sportflächen dargestellt werden (Erläuterungsbericht S. 56/57), zeigt sich exemplarisch das *Ungleichgewicht in der Abwägung* zwischen

- .1 *Nutzungsansprüchen* zu Lasten der Landschaft auf der einen und
- .2 dem *Eigenwert der unverbauten Landschaft* auf der anderen Seite:

Als Bedarfsnachweis wird zugrunde gelegt der *Sportstättenentwicklungsplan* von 1995 - eine fachliche Planung, die als solche auf andere Belange nicht Rücksicht zu nehmen braucht. Seine Bedarfsaussage wird als absolute, unbestreitbare Größe in den Bauleitplan übernommen. Sie unterliegt nicht der Abwägung, denn eine Gegengröße „Bedarf an unverbauter Landschaft“, bezogen etwa auf die Einwohnerzahl oder die versiegelte Fläche, gibt es nicht. Der Nutzungsbedarf ist hart (durch Zahlen gehärtet), das Bedürfnis „Landschaft“ demgegenüber weich, nicht quantifiziert, unverbindlich. In die Abwägung eingestellt wird es erst bei der Prüfung des Standorts, an dem der Nutzungsbedarf gedeckt werden soll - bei der Frage des „Wie“ mithin, nicht schon beim „Ob“.

Wenn wir uns im Teil II unserer Stellungnahme mit den Standorten für neue Sportflächen auseinandersetzen, folgen wir nicht dem gängigen Denkmuster. Vielmehr vertreten wir den Standpunkt, daß in die gesetzlich gebotene Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB) jeder der Belange zunächst gleichermaßen als *relative* Größe eingestellt werden muß.

6 Eingriffe in Natur und Landschaft

61 Die Inanspruchnahme der im FNP dargestellten Bau- und Sportflächen wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. In der großen Mehrzahl werden die Eingriffe so erheblich sein, daß sie einen Ausgleich (§ 8 des BundesnaturschutzG) oder Ersatz (§ 11 des Landes-NatSchG) erfordern.

Durch Übernahme aus dem Landschaftsplan stellt der FNP u. a. dafür nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB Flächen dar, in denen Boden, Natur und Landschaft durch „Pflege und Entwicklung“ aufgewertet werden sollen.

62 *Ausgleichsmaßnahmen*, die an Ort und Stelle vorgesehen sind, setzt die Stadt in dem gleichen Bebauungsplan fest wie die eingriffsbegründende Nutzung. Im übrigen wird wegen des Ausgleichs auf von der Stadt aufgelegte *Landschaftsprogramme* verwiesen. Weder in dem einen noch in dem anderen Verfahrensweg werden Eingriff und Ausgleich wertmäßig erfaßt und einander gegenüber gestellt.

63 Die Naturschutzverbände halten den rein verbalen Hinweis auf beschlossene Landschaftsprogramme *nicht* für ausreichend. Vielmehr ist es aus sachlichen wie aus rechtlichen Gründen geboten, Eingriff und Ausgleich zu *bewerten* und einander *bilanzierend gegenüber zu stellen*. Die *räumliche* und *zeitliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich*, wie sie mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 eingeführt worden ist (und wie die Stadt sie seit 1997 mit ihrem Verfahren des „Sammelausgleichs bzw. -ersatzes“ vorwegnimmt), gebietet es geradezu - weit eher als der Einzelausgleich - , Abgang und Zugang an Landschaftspotential auf einem „*Ökokonto*“ buchmäßig zu erfassen. Erklärtermaßen liegt die Vorstellung von einem solchen Konto der Gesetzesnovelle zugrunde.

64 Nicht stichhaltig ist der Einwand, die Bewertung landschaftlicher Potentiale begegne enormen Schwierigkeiten. Es gibt inzwischen *praktikable Modelle*. In einigen Bundesländern sind sie eingeführt; Fachplanungsträger (z.B. im Verkehrswegebau) verwenden sie zur Beurteilung der Umweltrelevanz des Vorhabens.

Kleinmößstäbliche Feinbewertungen sind nicht gefordert. Allerdings wird das Ökokonto räumlich und sachlich (= nach Schutzgütergruppen) gegliedert sein müssen; d.h. der *Ausgleich* oder *Ersatz* muß in einer räumlichen und sachlichen Beziehung zum *Eingriff* stehen. Der Verlust einer Streuobstwiese bei Einsingen etwa kann nicht mit einer Klimaverbesserung im Osten der Stadt ausgeglichen werden.

65 Die Fortschreibung des FNP gibt Anlaß, das Thema von der grundsätzlichen Seite her anzusprechen. Der Planinhalt wird damit nicht in Frage gestellt. In der verbindlichen Bauleitplanung, am konkreten Eingriffstatbestand, wird die Diskussion dann mit großem Ernst zu führen sein.

II. DIE BAUFLÄCHEN IM EINZELNEN

Gewiß kann man dem Streit um den „wahren“ Flächenbedarf entgegen halten, daß

- der Flächennutzungsplan ein lediglich vorbereitender Bauleitplan ist,
- mithin Bauflächen, die dort dargestellt sind, damit noch nicht „verbraucht“ werden,
- vielmehr die Stadt Baugebiete jeweils erst dann verbindlich ausweisen und erschließen wird, wenn diese gebraucht werden und
- eine „Übervorsorge“ im FNP demnach unschädlich ist und man sie zudem benötige, um im Bedarfsfall Alternativen wählen zu können.

Für unsere Stellungnahme indessen war es wichtig aufzuzeigen, daß die im Vorentwurf dargestellten Bauflächen in der Summe weit größer sind als der vernünftigerweise anzunehmende Bedarf. Denn es gibt nach unseren Beurteilungskriterien (s. oberen Teil) *gegen mehrere dieser Bauflächen* ernst zu nehmende *qualitative und strukturelle Einwände*. Sie werden nachstehend vorgetragen in der Reihenfolge von Nord nach Süd:

1 Böfingen - Sportfläche am Schönen Berg

Die Naturschutzverbände lehnen diese Planung aus folgenden Gründen ab:

1. Die Planung stellt einen *massiven Eingriff in den freien Naturraum* dar. Die Planungsfläche ist fast rundum von freier Landschaft umgeben, nur im Süden schließt sie an das Wohngebiet Buchenlandweg an. Solche Primäreingriffe ins freie Landschaftsbild präjudizieren erfahrungsgemäß Anschlußplanungen. Der Raum nördlich von Böfingen ist einer der letzten großen geschlossenen Räume Ulms, die überhaupt für Bauplanung langfristig zur Verfügung stehen. Gerade mit einem solchen Raum sollte mit Rücksicht auf kommende Generationen sehr vorsichtig umgegangen werden.

2. Diese exponierte Lage bedingt auch eine *schwierige ÖPNV-Anbindung*. Das Gebiet könnte zunächst nur von der B 19 her erschlossen werden. Der Busverkehr auf dieser Straße außerhalb des Wohngebiets ist aber für die Benutzung durch Sporttreibende ungeeignet (geringe Taktzahl, fehlender Verkehr abends). Die Lage würde praktisch dazu führen, daß alle erwachsenen Sporttreibenden den privaten

Pkw benutzen würden. Die Buslinie 4 wäre nur über das Wohngebiet Buchenlandweg umständlich erreichbar.

3. Südlich des geplanten Sportgeländes hat der *VfL Ulm* großzügig angelegte, weiträumige *Sportflächen*, die nach unserer Beobachtung längst *nicht ausgelastet* sind. Dies gilt sowohl für die Tennisplätze als auch die Rasenspielflächen. Wir vermuten Ähnliches für die neue große, mit städtischen Mitteln errichtete Mehrzwecksporthalle.

4. Die Nachbarschaft des großen traditionsreichen SSV würde für den jungen VfL auf Dauer zu einem erheblichen *Konkurrenzdruck* führen. Gerade der VfL ist aber ein noch wenig gefestigter, in jüngerer Zeit erheblich krisengeschüttelter Sportverein, der nur durch eine gemeinsame Anstrengung von verschiedenen Seiten wieder stabilisiert werden konnte. Eine Abwanderung von VfL-Mitgliedern zum dann benachbarten SSV könnte für den VfL fatale und von niemandem gewünschte Folgen haben.

Angesichts dieser Lage schlagen die Naturschutzverbände vor:

1. Falls - was wir nicht beurteilen möchten - eine Auslagerung von Teilaktivitäten des SSV vom Gelände an der Donau unabweisbar werden sollte, so empfehlen wir eine *Kooperation VfL / SSV auf dem Gelände in Böfingen*. Die würde auch zu einer besseren Auslastung der Sportflächen in Böfingen führen. Falls es nötig wird, könnte der große öffentliche, derzeit kaum genutzte Bolzplatz nördlich des VfL-Geländes mit einbezogen werden.

2. Falls die Stadt die Möglichkeit hat, die derzeit landwirtschaftlich genutzte Planungsfläche zu erwerben, so sehen wir darin eine Chance, dieses Gelände dann *gegen die Landwirtschaftsfläche an der Böfinger Steige zwischen Buchenlandweg und Lettenwald zu tauschen, so daß hier die vorhandene Baulücke durch eine Wohnbebauung geschlossen werden könnte*, was ja schon lange Absicht der Stadt ist. Gegen Wohnungsbau an dieser Stelle haben die Verbände keine Einwände; wir halten diese Fläche im Gegenteil für sehr geeignet.

2 Jungingen - Gewerbliche Bauflächen „Himmelweiler“ und "Himmelreich" (61 ha)

1. *Sinnvoll* erscheint eine *gewerbliche Entwicklung* im Raum *Himmelweiler und nördlich davon* als interkommunales Gewerbegebiet Ulm/Dornstadt/ Beimerstetten, im Osten begrenzt durch die Landesstraße 1165 und mit Schonung des (förmlich geschützten) Waldes „Füßleshau“.

2. *Abzulehnen* hingegen ist die *große Gewerbebaufläche „Himmelreich“ (mit „Hölle“)* östlich der L 1165 bis hin zum Buckenhof. Sie greift in einen zusammenhängenden, bislang nicht zersiedelten, bäuerlich bewirtschafteten Landschaftsraum ein und vernichtet gute Ackerböden. Die störenden und zerstörenden Auswirkungen (Eingriffe ins Bodenrelief, Verkehr, Arbeitsgeräusche, optische Erscheinung auf erhöhtem Standort) werden weit in das nördliche und östliche Umfeld, in die reizvoll-wellige Landschaft um Hagen, Witthau und St. Moritz, hineinreichen - zumal keinerlei topographische Zäsur die Industriebebauung zum offenen Gelände hin abschirmen würde.

Der Eingriff in eine intakte Landschaft ist um so mehr abzulehnen, als

1. der zu Grunde gelegte *Bedarf nicht überzeugend begründet* werden kann - wir verweisen auf unsere Kritik im Teil I Abschnitt 4 - und
2. der Standort offensichtlich *ohne jede Abwägung* mit den auf der Eingriffsseite betroffenen Gütern (Landwirtschaft, Landschaft, Naturgenuß) gewählt wurde.

3 Jungingen - Gewerbliche Baufläche „Mergelgrube“ (22 ha)

Die Naturschutzverbände schlagen vor, diese Fläche im Norden zurückzusetzen, um eine Pufferzone zur offenen Landschaft zu gewinnen. Dafür kann sich die Fläche ggf. weiter nach Süden erstrecken mit Anschluß an das Gewerbegebiet Ulm-Nord.

4 Jungingen - Wohnbaufläche „Hart“ (14 ha)

Im Interesse eines homogenen Ortsrandes sollten

- die Reste des ehemals ortsumfassenden *Streuobstgürtels erhalten* und örtlich ergänzt und
- unmaßstäblich *große Erweiterungs“keile“* vermieden werden.

Wir empfehlen, die Ausdehnung der Baufläche von Süden her auf etwa die Hälfte zurückzunehmen.

5 Jungingen - Wohnbaufläche „Hinter dem Dorf“ (6,6 ha)

Angezeigt ist die Zurücknahme des nach Süden gerichteten „Keils“ um etwa ein Drittel. Zur Begründung siehe Anmerkungen zur vorherigen Fläche.

6 Lehr - Wohnbaufläche „Schatzäcker“ (25 ha)

Überplant werden hier nach der ökologischen Standortanalyse

- Böden „sehr guter landwirtschaftlicher Eignung“ und
- ein Landschafts- und Ortsbild von „hoher visueller Verwundbarkeit“.

Es wird zu fordern sein, daß die mit insgesamt 25 ha ausgewiesene Fläche die erforderlichen *Ausgleichsmaßnahmen*, insbesondere die in der Standortanalyse geforderte *Einbindung des Siedlungskörpers* (einschl. seiner Abschirmung gegen die intensive ackerbauliche Nutzung im randlichen Anschluß) mit abdeckt, so daß als *Baulandfläche* nicht mehr als 50 % oder 13 ha verbleiben. Nur so ist der

Siedlungskörper in Einklang zu bringen mit dem *ländlichen Charakter*, den Lehr auch im axialen Siedlungsband noch behalten soll.

7 Lehr - Wohnbaufläche „Hinter der Schmiede“ (12 ha)

Mit nahezu 12 ha gerät auch diese Fläche *zu groß*. Sie zerstört

- die dem südlichen Ortsrand vorgelagerte *Streuobstwiese* - und mit ihr
- das hier noch gut ausgeprägte *ländliche Erscheinungsbild*.

Wir empfehlen, die Flächenausweisung entweder

- a) soweit zurückzunehmen, daß die Streuobstwiese vollständig erhalten bleibt, oder sie
- b) mit einer dahingehend einschränkenden Bestimmung (im Sinne einer nur lückenhaften Bebauung) zu versehen.

8 Lehrer Tal - Erweiterung des Kleingartengebietes

(Hinzunahme der Baumgärten Flste. 1428 und 1429)

Die Fläche liegt auf einer schmalen *Terrasse* zwischen zwei Geländestufen knapp über dem dort engen Talgrund. Auf ihr stehen mittel- und hochstämmige, gut tragende Kernobstbäume, die sichtlich gepflegt und bewirtschaftet werden. Die *steilen Geländekanten* hang- und talwärts sind dicht bestanden mit Feldgehölzen und höheren Bäumen. Diese Gehölzgürtel sind als Biotop erfaßt (Kart.Nr. 34) und nach § 24a NatSchG in ihrem Bestand geschützt; das Flst. 1428 selbst steht mit dem größeren Teil seiner Fläche unter Schutz.

Baumwiesen und Gehölzgürtel bilden miteinander ein *naturnahes Landschaftselement* zwischen der Straße und den recht intensiv bewirtschafteten Kleingärten. Daran sollte nichts geändert, die Bestandsart vielmehr erhalten werden - in Übereinstimmung übrigens mit der ökologischen Bewertung des Gebiets, wie die Stadt sie 1997 für das *Zukunftsprogramm 2005 / Landschaftsentwicklung* - Projekt Lehrer Tal vornehmen ließ: Für den Teilbereich 15 (Kleingartengebiet) wird darin u. a. empfohlen: „Kleingartennutzung extensivieren, Gehölzverbund herstellen,

Streuobst erhalten und pflegen“. Die bauleitplanerische *Ausweisung weiterer Dauerkleingärten* dient diesem Ziel nicht; sie *sollte unterbleiben*.

9 Lehr - Sportpark Nord im Kalten Feld

Diese Planaussage läßt in nahezu eklatanter Weise (wie für die Sportflächen im FNP durchweg kennzeichnend - vgl. die Darlegungen im Teil I Abschnitt 5 dieser Stellungnahme) die erforderliche Abwägung der betroffenen Güter vermissen:

(1) Schon der sportliche *Bedarf* muß *bestritten* werden:

1. *Hochschulsport* kann in den bestehenden Vereinssportstätten betrieben werden - das würde auch die gesellschaftliche Integration der Hochschulangehörigen fördern.
2. *Berufssportliche Veranstaltungen*, auf die die große Halle (und das Stellplatzangebot!) ausgelegt sind, dienen nicht dem „Sport“ in seiner volksgesundheitlichen Wertstellung. Sie haben vor allem Unterhaltungswert, sind mittelbar ein Wirtschaftsfaktor; beides aber läßt sich in der Güterabwägung nicht unter „Sport“ subsumieren.
3. *Für den Schul- und Vereinssport* in Jungingen, Lehr und Mähringen braucht man den Sportpark nicht. In den Stadtteilen sind ausreichend Sportstätten vorhanden; sie können bedarfsweise ausgebaut werden.

(2) Die *grüne Schneise* beiderseits der Nordtangente trennt bislang als *städtebauliche Zäsur* den kleinmaßstäblich-ländlich geprägten Stadtteil Lehr von der Wissenschaftsstadt auf dem Eselsberg. Die Schneise verbindet zugleich paßartig den Landschaftsraum Schammental / unteres Tobeltal mit dem des Lehrer Tales. Sie erfüllt die Funktion einer *ökologischen Vernetzungsstrecke* innerhalb des Siedlungsbandes Ulm/Lehr/Jungingen/Dornstadt - wie sie bereits der *Landschaftsplan* vom Mai 1985 fordert. In der vorliegenden Standortbewertung („Planung geeignet“) wird dieser Gesichtspunkt überhaupt nicht angesprochen - obgleich die ihr beigefügte Lageskizze geradezu drastisch aufzeigt, wie das Plangebiet als kompakter Riegel in der „Vernetzungsschiene“ liegt.

Sowohl aus stadtstrukturellen wie aus Gründen der Landschaftsentwicklung wollen wir nicht, daß der bisher aussenliegende Stadtteil Lehr über einen zentralen Sportpark mit der Kernstadt zusammenwächst. Wir treten demgegenüber dafür ein, *die Nordtangente weiterhin als klare Siedlungsgrenze der Kernstadt festzuschreiben*.

10 Eselsberg - Sonderbauflächen im Westen und Nordwesten der Wissenschaftsstadt

Die Weiterentwicklung der Wissenschaftsstadt ist im Planentwurf *als Totalzugriff auf die Landschaft* dargestellt. Weder der Plan selbst noch der Erläuterungsbericht lassen einen Vorgang der Abwägung erkennen zwischen der Zugriffsabsicht und den landschaftlichen Belangen, die dem Zugriff entgegenstehen. Eine *ökologische Standortbewertung* findet sich in den Materialien nicht -man stützt sich auf früher eingeholte Fachgutachten. *Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen* sind *nicht* dargestellt - trotz der umfangreichen Eingriffe, die hier wie auch im Umfeld von Lehr stattfinden sollen (lediglich „Durchgrünung der Feldflur“ ist vorgesehen an den Hängen zum Rappenbad im Norden Lehrs). „*Entwickelt*“ werden sollen allein die *Wissenschaftsstadt* und der Standort Lehr; eine Entwicklung der Landschaft ist nicht vorgesehen.

Zu unterscheiden sind zwei Bereiche:

- (1) innerhalb des Bogens der Tangentialstraße („Berliner Ring“)
- (2) außerhalb der Tangentialstraße.

(1) Bauflächen innerhalb der Tangentialstraße

Diese sind aus Sicht des Naturschutzes grundsätzlich *akzeptabel*. - In der Durchführung sind zu fordern:

- *flächensparende* Bau- und Nutzungsformen. Stellplätze soweit notwendig überwiegend unterflurig oder mehrgeschossig;
- Erhalt und Weiterführung des breiten Süd-Nord-*Biotopverbund-Gürtels* beiderseits des Wanderwegs nach Mähringen. Der Klarheit halber sollte die jetzt dargestellte Bauflächenkante nach Westen zurückgenommen werden.

(2) Bauflächen außerhalb der Tangentialstraße

Diese sind grundsätzlich *nicht akzeptabel*. - Die *Tangente* (= Randlinie) soll nach Auffassung der Naturschutzverbände *Siedlungsgrenze* bleiben. Sie verläuft auf dem Scheitel des Eselsbergs; von ihr an fällt das Gelände nördlich zum Schammmental hin ab. Dieses Gelände sollte als „Fläche für Natur und Landschaft“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) dargestellt und zu Maßnahmen des Ausgleichs oder Ersatzes für die umfangreichen Eingriffe im Bereich der Wissenschaftsstadt herangezogen werden - u.a. durch Verbreiterung des an der Steinbruchkante sehr schmalen Waldsaums sowie halboffene Strukturen zwischen Waldsaum und Straße.

Schon vom Bedarf her meinen wir, daß auf *diese Baufläche verzichtet* werden kann: Sie ist vorgesehen für forschungsnahe Gewerbebetriebe. Die Forschungsnähe aber *rechtfertigt nicht* die Darstellung als Sonderbaufläche (und die daraus folgende Ausweisung eines Sondergebiets), denn sie ist kein wesentliches *Merkmal der Unterscheidung* zu Gewerbegebieten (wie § 11 BauNVO es fordert). Auch *faktisch* verliert die räumliche Nähe in dem Maße ihre Bedeutung, als die *moderne Kommunikationstechnik* Distanzen überwindet. Umfragen der Kammern belegen es seit Jahren: Soweit es auf Informationsaustausch und Kommunikation ankommt, ist die *räumliche Nähe* zu den Partnern *kein gewichtiger Standortfaktor* mehr.

11 Söflingen - Wohnbaufläche "Kohlplatte" (39 ha)

(1) Die "Kohlplatte ist bereits im FNP 1984 als Wohnbaufläche dargestellt, bislang aber nicht in Angriff genommen worden. Der Erläuterungsbericht begründet die Darstellung damit (s. Nr. 1.1.2 auf den Seiten 43/44), daß

- die "Siedlungsflächen" *ergänzung* Vorrang haben müsse gegenüber neuen Siedlungsansätzen;
- deshalb der *"Ausbau bestehender Siedlungsschwerpunkte angestrebt"* werde;
- unter Ausrichtung derselben auf "vorhandene oder zu entwickelnde *Versorgungskerne*."

Die Kohlplatte wird so als *Ergänzung des "Siedlungsschwerpunkts" Söflingen* gesehen. Eine wohl eher sophistische Verknüpfung, wie uns scheint, real besteht sie nicht:

In der Luftlinie läßt sich zwar eine kurze Verbindung von der Kohlplatte zum locker bebauten Ortsrand herstellen; faktisch aber liegt das Feld - getrennt durch den tiefen Einschnitt der Westtangente - weit draußen. Die Geh- und Fahrentfernung zum Ortskern wird i. M. etwa 3 km messen. Auch das Verhältnis von nahezu 2.000 *geplanten Wohnungen* zu den knapp 5.000 in ganz Söflingen vorhandenen Wohnungen sprengt bei weitem den begrifflichen Rahmen einer bloßen Ergänzung. Der "Versorgungskern" schließlich für die Kohlplatte-Bewohner wird gewiß nicht in Alt-Söflingen liegen.

Mithin stellt sich die Kohlplatte nicht als "Ergänzung" einer vorhandenen Siedlung dar, sondern als *eigener Siedlungsansatz* in der Landschaft.

(2) Diese *Landschaft* ist Teil einer Feldflur, die sich nach Süden hin fortsetzt über die Lange Weidach und den Hochsträßrücken bis hinunter ins Donautal und hinüber nach Grimmelfingen. Es ist dies der *letzte zusammenhängende Rest einer bäuerlichen Kulturlandschaft im näheren Umfeld der Kernstadt*. Ihre freie Lage vor dem großen Waldkomplex im Söflinger Westen verleiht ihr einen hohen Wert - ökologisch (faunistischer Korridor), klimatisch ("siedlungsbedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet") und visuell. Die von der Stadt eingeholte ökologische Standortanalyse bewertet die geplante Bebauung demgemäß bei "hoher visueller Verwundbarkeit" als "hohe Beeinträchtigung der Erholungsfunktion".

(3) Wir sind der Meinung, daß die *Abwägung* zwischen dem *Landschaftspotential*, welches hier zerstört würde, und dem nicht überzeugend belegten *Baulandbedarf* dahin führen muß, daß die Flächen

- *nicht ins Bauland* einbezogen, sondern vielmehr
- nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB für die *Pflege und Entwicklung der Landschaft* dargestellt werden.

Grundsätzlich soll auch hier die (*West-)*Tangente - dem Wortsinn entsprechend - die *Siedlungsgrenze* bleiben.

12 Söflingen - Sportfläche in der Langen Weidach (7 ha)

(1) Was vorstehend zur landschaftlichen Qualität der Kohlplatte gesagt wurde, gilt ebenso - gesteigert um bestimmte Wertzuschläge - für die Lange Weidach. Zu der *kleinräumigen Struktur* mit Waldsaum und Streuobstbeständen kommen tertiäre Schichtquellen, von denen eine als *Naturdenkmal* ausgewiesen ist. Im feuchten Umgriff der Quellaustritte trifft man auf standorttypische Pflanzen und Kleintiere: Amphibien laichen dort und es wächst - weitab vom nächstgelegenen Vorkommen - die Sumpf-Stendelwurz, eine seltene Orchidee.

Insofern ist es erstaunlich, wenn die zum FNP eingeholte ökologische Standortbewertung unter "Arten und Biotope" Fehlanzeige meldet ("keine Vorkommen spezifischer Arten") und auch das Naturdenkmal nicht erwähnt.

(2) Nur fünf Jahre zuvor, im Mai 1992, hatte derselbe Gutachter den Standort (schon damals als Sportfläche ausersehen) noch ganz anders bewertet: "...*hinsichtlich visueller Störungen problematisch, hinsichtlich der Störung von Raumeinheiten s e h r problematisch*".

In der Tat *würde die Sportstätte*

- nach umfangreichen Erdbewegungen
- mit Versorgungsbauten und (notwendigerweise großen) Stellplatzflächen (kein ÖPNV-Anschluß!)
- mit *sechs Scheinwerfermasten*, je 14 bis 16 Meter hoch, und
- der Unruhe aus *Betrieb und Verkehr*

nicht nur den unmittelbaren *Eingriffsbereich zerstören*, sondern darüber hinaus *das landschaftliche Umfeld weithin entwerten*.

(3) Eine *sachgerechte Abwägung* zwischen dem sportlichen Nutzen und dem landschaftlichen Potential (Teil I Abschn. 5 dieser Stell.nahme) wird dahin führen, daß

- *auf die Sportstätte* an dieser Stelle *verzichtet* und
- *der Eingriff* in Natur und Landschaft *vermieden* wird;
- diese sollte vielmehr zwischen Westtangente und Wald insgesamt - wie schon 1997 beantragt - als solche *geschützt* werden.

13 Kuhberg - Wohnbaufläche "Lindenhöhe West" (20 ha)

(1) Die Fläche liegt zwar *innerhalb* des Bogens der Westtangente; sie ist aber Teil der zusammenhängenden Donau-*Hangleite*, die vom Ulmer Galgenberg über Grimmelfingen nach Erbach und Oberdischingen zieht. Die Hangleite zählt zu den "*topographischen Einzelementen*, die in besonderer Weise das Landschafts- und Ortsbild prägen und (deshalb) von Bebauung freizuhalten sind" - so der FNP-Erläuterungsbericht in Teil I Abschn.7 auf Seite 35.

Nicht nur visuell ist die Hangleite am oberen Kuhberg eine markante Erscheinung. Auch *in ökologischer Hinsicht* ist sie *wohl strukturiert*: Kleinteilige Nutzungen, Hecken und Feldgehölze, Wildstaudenfluren, kleinräumiger Wechsel von trockenen und feuchten Partien bieten *Lebensraum für viele Tiere*, die in großflächig und intensiv genutzten Feldfluren nicht mehr leben können: Insekten, Kriechtiere, Vögel, Feldhase, Wiesel und mehr; darunter manch selten gewordene Art. Nicht zuletzt haben sich im Gelände *Zeugnisse seiner Nutzungsgeschichte* erhalten: Die durch generationenlanges Pflügen geschaffenen Hangabsätze (das so genannte *Pflugrelief*) und der *Schaftrieb* über den Kuhberg von Söflingen ins Donautal.

(2) All dies (und die geringer anzusetzende Bedarfserwartung im Wohnungsbau) spricht dafür,

- diesen Teil der *Hangleite ebensowenig zu opfern* wie das Gewinn "Morgenlauh" bei Grimmelfingen,
- die *wertvolle Kulturlandschaft* vielmehr als solche zu *schützen* - wie es die Verbände bereits 1997 beantragt haben.

Zwar hat die Stadt vor Jahren schon einen Bebauungsplan beschlossen. Der Plan wurde aber nicht in Kraft gesetzt. Er kann folglich aufgehoben werden, ohne daß dies Entschädigungsansprüche zur Folge hat.

14 Kuhberg - Kleingartengebiet an der Barbaralinde

Dieses Gebiet lehnen die Verbände strikt ab. Die gesamte Hanglage entlang der Donau besteht aus wertvollen, bisher extensiv genutzten Flächen. Diese Flächen

stellen ein wertvolles Naherholungsgebiet mit zahlreichen Aussichtspunkten dar und sollten unbedingt auch in Zukunft der Allgemeinheit zugänglich bleiben.

15 Kuhberg - Sportgelände am Grimmelfinger Weg

In diesem Bereich gibt es eine größere Zahl von Kleingärten. Im Interesse eines Erhaltes dieser Gärten sollte die schon länger bestehende Planung, dieses Gebiet in ein Sportgelände umzuwidmen, möglichst nicht weiter verfolgt werden.

16 Ermingen - Wohnbaufläche Reuteberg (4,4 ha)

Im Hinblick darauf, daß nach der Standortanalyse eingegriffen werden soll in

- für landwirtschaftliche Zwecke „gut bis sehr gut geeignete“ Böden und
- ein exponiertes Landschaftsbild von „hoher visueller Verwundbarkeit“, empfehlen wir, *diese* Baufläche im FNP *nicht* darzustellen.

17 Eggingen - Wohnbaufläche „Boschstauden“ (insges. 10 ha)

Die Teilfläche „Brühlsteige-Ost“ dieser Fläche wird bereits im Vorgriff bebaut. Im Hinblick darauf, daß

- die Eingriffe am Ort selbst nicht ausgeglichen werden können, vielmehr externe Ersatzmaßnahmen erfordern und
- diese Ersatzmaßnahmen nach bisheriger Erfahrung nicht eingriffsgerecht sein werden - vgl. Teil I Abschn. 6 -

sollte die über den Bereich „Brühlsteige-Ost“ hinausgehende Fläche im FNP *nicht als Bauland dargestellt werden*.

18 Einsingen - Wohnbaulandfläche "Bonäcker" (5,4 ha)

Die Verbände plädieren dafür, dieses Gebiet aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit sowie des Erhaltes einer alten Kulturlandschaft nicht für eine Bebauung

vorzusehen. Es ragt zudem sehr in die freie Landschaft, so daß spätere Erweiterungswünsche schon heute abzusehen sind. Auch die ökologische Standortanalyse sowie das vor einigen Jahren angefertigte Gutachten zur ökologischen Dorfentwicklung Einsingens sieht dieses Gebiet als sehr hochwertig an.

19 Einsingen - Wohnbaulandfläche "Eschle" (9,6 ha)

Eine Inanspruchnahme dieses Gebietes für Bauzwecke kann nur akzeptiert werden, wenn die Vorgaben der ökologischen Standortbewertung eingehalten und somit die hier vorhandenen Streuobstwiesen erhalten bleiben. Die zukünftige Bebauung muß sich auf die Ackerfläche beschränken.

20 Donaustetten - Gewerbliche Baufläche "Illerkirchberger Straße" (1,8 ha)

Die hier stockende Streuobstwiese sollte auf jeden Fall als Ortsbegrenzung erhalten bleiben, wünschenswert wäre eine Aufwertung. Die Naturschutzverbände lehnen deshalb dieses Gewerbegebiet ab, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft (Industriegebiet Donautal) genügend Arbeitsplätze und z. T. auch noch freie Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Wir verweisen außerdem auf die ökologische Standortbewertung dieser Fläche, welche einen Erhalt der Streuobstwiese empfiehlt.

III. AUSWIRKUNGEN AUF DAS BAULANDANGEBOT

1 Wohnbauflächen

Die Summe der im FNP dargestellten Flächen und Wohnungen (WE) - s. Tab. 11 auf den Seiten 45/46 des Erläuterungsberichtes - mit

265 ha und 7.900 WE

würde nach unseren Vorstellungen

gemindert um

• Jungingen "Hart" (1/2 der Fläche)	7 ha	140 WE
• Jungingen "Hinter dem Dorf" (2/3 d. Fl.)	2 ha	50 WE
• Lehr "Schatzäcker" (. / . Pufferzone)	12 ha	295 WE
• Lehr "Hinter der Schmiede" (o. Streuo.wiese)	4 ha	100 WE
• Söflingen "Kohlplatte"	39 ha	1.965 WE
• Kuhberg "Lindenhöhe-West"	20 ha	410 WE
• Ermingen "Reuteberg"	4 ha	70 WE
• Eggingen "Boschstauden" (Beschränk. auf Brühlsteige-Ost)	5 ha	75 WE
• Einsingen "Bohnäcker"	5 ha	110 WE

zusammen um 98 ha 3.215 WE

auf nunmehr 167 ha 4.685 WE.

Die Baulandreserve läge damit dennoch um nahezu 100 % über der nach Einschätzung der Naturschutzverbände realistischen Bedarfserwartung (Teil I, 31.53) von 2.358 WE.

Verdichtet man gar die verbleibenden Einfamilienhaus-Bauflächen maßvoll auf 32 WE/ha in der Kernstadt bzw.

24 WE/ha in den Ortschaften, gewinnt man weitere

686 WE

und kommt auf insgesamt

5.371 WE,

für die bis zum Zieljahr 2010 Bauflächen dargestellt sind.

2 Gewerbliche Bauflächen

Die Summe der im FNP dargestellten Flächen von (Tab. 12 auf S. 49 des Erläuter.berichtes) würde	202 ha
gemindert um	
• Jungingen "Himmelreich"	61 ha
• Donaustetten "Illerkirchberger Str."	2 ha
zusammen somit	<u>63 ha</u>
auf nunmehr	139 ha.

Im Hinblick darauf, daß die Bedarfsannahme unserer Einschätzung nach (s. Teil I 41) zu hoch (und für das große "Himmelreich" rein spekulativ) angesetzt ist, braucht nicht befürchtet zu werden, daß die Stadt mit der geringeren Fläche in Nöte gerät.

IV. ZUM LANDSCHAFTSPLAN

Um die Zielsetzungen und Maßnahmen zur Verwirklichung der Grundsätze des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge im Gebiet des Nachbarschaftsverbandes innerhalb des FNP berücksichtigen zu können, wurde nach gesetzlicher Vorschrift (§§ 7, 9 NatSchG) ein Landschaftsplan ausgearbeitet. Als Ergebnis aus Untersuchung und Zielfindung faßt der Plan im Kapitel 6 in vier Typengruppen Maßnahmen zusammen, die für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge erforderlich sind:

1. Schutzmaßnahmen
2. Nutzungsregelungen
3. Landschaftliche Folgeplanungen
4. Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

In den FNP übernommen sind - sei es als Darstellung, sei es als nachrichtliche Wiedergabe - jene Maßnahmen, die sowohl flächenbezogen wie auch vom Darstellungs-, Festsetzungs- bzw. Kennzeichnungskatalog der Bauleitplanung gedeckt sind:

1. Schutzmaßnahmen: geplante Natur- und Landschaftsschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, aber keine geschützten Grünbestände
2. Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen - sei es in der Fläche, landschaftsgliedernd (Flurdurchgrünung) oder als Renaturierung von Fließgewässern. Zum Teil sind darin Vorschläge aus dem Maßnahmetyp "Nutzungsregelungen" mit enthalten.

Wir regen an, daß es Stadt und Nachbarschaftsverband nicht bei einer selektiven Bestätigung von Inhaltsteilen bewenden lassen, sondern daß sie vielmehr den Landschaftsplan als solches insgesamt beschließen mit dem Tenor, daß seine *Zielaussagen* - nämlich die Maßnahmekonzepte für die einzelnen Natur- und Schutzgüter (Kap. 4), Leitbild und Zielkonzept in Karte 7 - politische Leitlinie sein sollen. Da Zweck und Inhalt des Landschaftsplanes nach § 7 Abs. 2 NatSchG über die anlaßgebende Bauleitplanung hinausgehen, liegt eine solche Beschlußfassung gewiß auch in der Absicht des Gesetzes.

V. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND FLÄCHENHAUSHALT

1 Beton statt Grün

Die den städtischen Flächenhaushalt bestimmenden Größen stehen - ausgenommen der Wald - in einer Korrelation der Art, daß die zunehmende Überbauung das Potential der offenen Kulturlächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen) ständig verringert. Vormalige, renaturierungsfähige Grünräume werden durch urbane Stadtbereiche ersetzt. Dies ist eine nahezu unumkehrbare Entwicklung, die eine Wiedergutmachtung am Ökosystem so gut wie ausschließt.

2 Projektion der Flächennutzung ins Jahr 2010

Obwohl die Bedarfsberechnung des Nachbarschaftsverbands bzw. der Stadtverwaltung von den Naturschutzverbänden angezweifelt wird, muß diese als Zielsetzung angenommen werden. Unter der Annahme des Vollzugs dieser Planungsabsichten würde sich die Flächeninanspruchnahme nachhaltig ändern:

Die Flächen für Wohnen und Gewerbe incl. der Frei- und Betriebsflächen würden sich um 23 % von 2.012 ha (1995) auf 2.479 ha (2010) erhöhen, die Sportflächen sogar um 33 % von 88 ha auf 117 ha. Der Anteil der Siedlungsfläche würde sich von 27,5 % (1995) auf 32,1 % (2010) erhöhen.

Sollte dieser Planungsansatz Wirklichkeit werden, würden mit dem Vollzug des neuen Flächennutzungsplanes insgesamt 546 ha weitere Landschaft umgenutzt werden. Dies würde einen Flächenverbrauch von 36,4 ha pro Jahr bedeuten.

3 Anspruch und Wirklichkeit

Im Kapitel 28 der Agenda 21 ist die Bedeutung der Kommunen für die Umsetzung der Ergebnisse von Rio festgelegt. Diese sind aufgefordert, der globalen Bedrohung die *lokale Initiative* bei Bürgerbeteiligungen entgegenzustellen, um die Zukunftsprobleme zu entschärfen. *Nachhaltigkeit* ist die Philosophie der lokalen Agenda 21.

Die zentrale Fragestellung bei der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes muß daher heißen: Ist ein derart umfangreiches Planwerk im Sinne der Nachhaltigkeit akzeptabel?

Die zeichnenden Naturschutzverbände sagen dazu ein entschiedenes "Nein"!

Dr. Dieter Fortmann
(BUND)

Gerhard Pfeiffer
(NABU)

Roland Maier
(Naturfreunde)

Hans-Jürgen Ohlhoff
(Schw. Albverein)