

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.06 WOHNUNGSENTWICKLUNG UND BAUTÄTIGKEIT

Bautätigkeit und Wohnungswesen

1970 bis 1992

Jahr	Bestand Wohngebäude	Bestand Wohnungen WO	Fertiggestellte Wohngebäude	Fertiggestellte Wohnungen	Einwohner (E)	E WG	E WO
1970	1.515	3.596	—	—	17.116	11,3	4,8
1975	(2.936)	(6.071)	94	162	17.077	5,8	2,8
1980	3.663	7.121	27	60	17.860	4,9	2,5
1985	3.864	7.442	61	81	17.443	4,5	2,3
1986	—	—	31	70	17.396	—	—
1987	3.822	7.041	41	86	17.351	4,5	2,5
1988	3.922	7.018	93	199	17.420	4,4	2,5
1989	3.964	7.072	46	65	17.546	4,4	2,5
1990	3.986	7.285	28	40	17.677	4,4	2,4
1991	4.012	7.336	28	52	17.840	4,4	2,4
1992	4.030	7.367	19	32	17.780	4,4	2,5
1993	4.062	7.421	35	64	17.692	4,4	2,4
1994	4.115	7.532	56	115	17.698	4,3	2,35
1995	4.186	7.646	72	116	18.033	4,3	2,36
1996	4.215	7.709	29	66	17.999	4,3	2,33
1997	4.278	7.863	66	202	17.902	4,2	2,27

Die beträchtlich schwankende Bautätigkeit

mit Höhepunkten	1975	mit	162 Wohnungen
	1988	mit	199 Wohnungen
aber auch	1994	mit	115 Wohnungen
	1995	mit	116 Wohnungen
	1997	mit	202 Wohnungen
und Tiefpunkten	1980	mit	60 Wohnungen
	1990	mit	40 Wohnungen
	1991	mit	52 Wohnungen
	1992	mit	32 Wohnungen

weist nicht nur auf die Abhängigkeit von der allgemeinen wirtschaftlichen Lage in Deutschland, sondern auch auf die Bedeutung der Bereitstellung von ausreichend Bauland in Donauwörth hin.

Die Stadt Donauwörth hatte immer nur eigene Flächen in Form von Wald zur Verfügung, z. B. Parkstadt; die Wohnbauflächen, z. B. in Riedlingen, gehörten Landwirten, die diese Flächen mit hoher Bonität nicht abgaben.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.07 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Stadt Donauwörth ist mit allen für ein Mittelzentrum notwendigen öffentlichen Einrichtungen ausgestattet. Von den Einrichtungen, über die ein Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsprogramm verfügen sollte, sind einige mehrfach vorhanden; lediglich das als Solleinrichtung geforderte Hallenbad fehlt.

Die öffentlichen Einrichtungen sind im Stadtgebiet sinnvoll platziert und einander zugeordnet,

1.07.1 Rathaus

Das historische Rathaus mit sämtlichen für eine große Kreisstadt notwendigen Dienststellen liegt an markanter Stelle in der Mitte der Altstadt. Das Rathaus wurde zuletzt bedarfsgerecht umgebaut und durch angrenzende Gebäude erweitert.

1.07.2 Schulen

- Gebrüder-Röls-Schule (Grundschule)
Schulstraße 6
Donauwörth-Riedlingen
- Mangold-Schule (Grundschule)
Spindeltal 6
Donauwörth
- Sebastian-Franck-Schule (Grundschule)
Perchtoldsdorfer-Straße 3
Donauwörth-Parkstadt.

Der Schulsprengel umfasst neben der gesamten Stadt Donauwörth auch die Gemeinde Tapfheim

Bei seit Jahren gleich bleibenden Geburtenzahlen ist kein weiterer akuter Bedarf für Haupt- und Grundschulen festzustellen. Die Schulgrundstücke lassen Erweiterungen der Schulgebäude zu.

- Realschule St. Ursula (für Mädchen)
Klostergasse 3, Donauwörth
Träger: Schulwerk der Diözese Augsburg
Jahrgangsstufen 5 – 10
Gebäude ausreichend, keine Erweiterungsmöglichkeiten
- Realschule Hl. Kreuz (für Jungen)
Neudegger Allee 11, Donauwörth
Träger: Stiftung Cassianeum
Jahrgangsstufen 5 – 10
Gebäude und Grundstück ausreichend

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- Private Wirtschaftsschule
Reichsstraße 32, Donauwörth
Jahrgangsstufen 7 – 10
Gebäude ausreichend, nur interne Erweiterungsmöglichkeiten
- Gymnasium Donauwörth
Pyrkstockstraße 2, Donauwörth-Berg
Träger: Landkreis Donau-Ries
Jahrgangsstufen 5 – 13
Es besteht Erweiterungsbedarf, der auf dem Grundstück gedeckt werden kann.
- Staatliche Fachoberschule
Neudegger Allee 9, Donauwörth
Träger: Landkreis Donau-Ries
Gebäude und Grundstück ausreichend
- Staatliche Berufsschule Donauwörth
Neudegger Allee 7, Donauwörth
Zweigstelle: Zirgesheim, Lederstätter Straße
Es besteht Erweiterungsbedarf, der auf den Grundstücken gedeckt werden kann.

1.07.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Römisch-katholische Kirche

- Kath. Pfarrkirche "Unsere liebe Frau"
Reichsstraße, Donauwörth
- Kath. Pfarrkirche "Hl. Kreuz"
Hl.-Kreuz-Straße 17, Donauwörth
- Kath. Pfarrkirche "Christi-Himmelfahrt"
Schlesierstraße 36, Donauwörth-Parkstadt
- Kath. Pfarrkirche "St. Georg"
Werner-Egk-Platz 23, Donauwörth-Auchseshaim
- Kath. Pfarrkirche "St. Laurentius"
Hagenauweg 2, Donauwörth-Berg
- Kath. Pfarrkirche
Rainer Straße 47, Donauwörth-Nordheim
- Kath. Pfarrkirche "St. Martin"
Küsterfeldstraße 1, Donauwörth-Riedlingen
- Kath. Filialkirche "St. Martin"
Martinsweg 8, Donauwörth-Riedlingen (Altort)

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- Kath. Pfarrkirche "St. Felicitas"
Napoleonstraße 29, Donauwörth-Schäfstall
- Kath. Pfarrkirche "St. Martin"
Donauwörth-Wörnitzstein
- Kath. Pfarrkirche "St. Maria-Virginis-Immaculata"
Donauwörth-Zirgesheim
- Dominikanerinnenkloster "St. Ursula"
Klostergasse 3, Donauwörth

Ev.-Luth. Kirche

- Ev.-luth. Christuskirche mit Gemeindehaus
Pflegstraße 32, Donauwörth
- Ev.-luth. Gemeindehaus
Benno-Benedictor-Straße 46, Donauwörth-Parkstadt

sonstige Religionsgemeinschaften

- Zeugen Jehovas, Königreichssaal,
Bäumenheimer Straße 17, Donauwörth-Nordheim
- Neuapostolische Kirche
Gartenstraße 19, Donauwörth

Gebäude und Grundstücke der kirchlichen Zwecken dienenden Einrichtungen sind ausreichend.

1.07.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Kindergärten

- | | |
|---|------------|
| - Städtischer Kindergarten "Schneegarten"
Schneegarten 8
Donauwörth | 100 Plätze |
| - Kath. Kindergarten "Hl. Kreuz"
Heilig-Kreuz-Straße 19
Donauwörth | 50 Plätze |

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- Kath. Kindergarten "St. Georg" 50 Plätze
Mertinger Straße 32
Donauwörth-Auchsheim
- Kath. Kindergarten Parkstadt "Christi Himmelfahrt" 100 Plätze
Andreas-Mayr-Straße 2
Donauwörth-Parkstadt
- Kath. Kindergarten Riedlingen "St. Martin" 100 Plätze
Küsterfeldstraße 13
Donauwörth-Riedlingen

Zum Stichtag 1. Januar 1998 gibt es in Donauwörth 400 Kindergartenplätze. In den Kindergärten werden 482 Kinder betreut, darunter 321 Kinder halbtags. Der Bedarf an Kindergartenplätzen ist damit gedeckt. Bei einer weiteren Ausdehnung der Wohnbauflächen sind weitere Kindergartenplätze notwendig (Neubau bzw. Erweiterung von Kindergärten).

- Schulvorbereitende Einrichtung für stark Sprachbehinderte
Träger: Sprachbehindertenhilfe Schwaben e.V.
Lederstätter Straße 14
Donauwörth – Zirgesheim

Alten- und Pflegeheime

- Städtisches Bürgerspital
Wohn- und Pflegeheim
Spitalstraße 2 – 8, Donauwörth
- Bayerisches Rotes Kreuz
Wohn- und Pflegeheim
Jennigasse, Donauwörth

Beide Einrichtungen verfügen über neuen Standard. Erweiterungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Sonstiges

- Jugendherberge (DJH)
ca. 90 Betten
Goethestraße 10, Donauwörth-Berg
Gebäude wird bis 2001 umfassend umgebaut und renoviert.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.07.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Kreiskrankenhaus Donauwörth
Neudegger Allee 6, Donauwörth
Neubau, Inbetriebnahme 1997
Gebäude und Grundstück langfristig ausreichend
- Johanniter Unfallhilfe
Mobiler Sozialer Dienst
Pestalozzistraße 2, Donauwörth-Nordheim
- Caritas Sozialstation
Ambulante Krankenpflege
Reichsstraße 52, Donauwörth
- Diakonie Sozialstation
Heilig-Kreuz-Straße 10, Donauwörth
- BRK – Rettungsdienst
Jennisstraße 7, Donauwörth

1.07.6 Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen

- Tanzhaus
Stadthalle der Stadt Donauwörth
Saal für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen
max. 600 Plätze
Neubau aus den 70er Jahren
Reichsstraße 34, Donauwörth
- Schwabenhalle
Mehrzweckhalle, max. 1800 Plätze
Neue Obermayerstraße, Donauwörth
- Haus der Stadtgeschichte
im Rieder Tor
- Heimatmuseum "Hintermeierhaus"
Insel Ried
Hindenburgstraße 15, Donauwörth
- Käthe-Kruse-Puppen-Museum
Pflegstraße 21, Donauwörth
- Kunstgalerie im Deutschordenshaus
Kapellstraße 3, Donauwörth
- Werner-Egk-Begegnungsstätte
Pflegstraße 21a, Donauwörth

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- Stadtbücherei
Reichsstraße 32, Donauwörth
- Volkshochschule Donauwörth e.V.
Reichsstraße 32, Donauwörth
- Werner-Egk-Musikschule
Jennigasse 8, Donauwörth

Für die kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen sind keine nennenswerten Veränderungen in Aussicht, die Einfluss auf den Flächennutzungsplan haben könnten.

1.07.7 Feuerwehr/Bauhof

In folgenden Ortsteilen befinden sich jeweils Feuerwehrgerätehäuser:

- Auchsesheim
- Berg
- Nordheim
- Riedlingen
- Schäfstall
- Wörnitzstein
- Zirgesheim
- Zusum

Die Gerätehäuser und Grundstücke sind ausreichend.

- Städtischer Bauhof
Schwerpunktfeuerwehr
Augsburger Straße 3, Donauwörth
Neubauten aus den 80er-Jahren.
Gebäude und Grundstück ausreichend
Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben.

1.07.8 Sonstige öffentliche Einrichtungen

- Landratsamt Donau-Ries
Pflegstraße 2, Donauwörth
Gebäudeerweiterung geplant,
Grundstück ausreichend
- Amtsgericht Nördlingen
Zweigstelle Donauwörth
Berger Vorstadt 16, Donauwörth
- Finanzamt Nördlingen
Außenstelle Donauwörth
mit Vermessungsamt Donauwörth
Sallingerstraße 2, Donauwörth

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- Wasserwirtschaftsamt
Förgstraße 23, Donauwörth
mit Flussmeisterei
Pappelweg 2, Donauwörth
- Staatliches Hochbauamt Augsburg
Dienststelle Donauwörth
Dillinger Straße 23, Donauwörth
- Arbeitsamt Donauwörth
Zirgesheimer Straße 9, Donauwörth
- Fernmeldebataillon 220
Alfred-Delp-Kaserne
Donauwörth
- Polizeiinspektion Donauwörth
Kapellstraße 3, Donauwörth
- Verkehrspolizeiinspektion
Eichgasse 3, Donauwörth
- Staatliches Schulamt
im Landkreis Donau-Ries
Berger Vorstadt 16, Donauwörth
- Staatliches Veterinäramt Donauwörth
Neue Obermayerstraße 10, Donauwörth
- Zollamt Donauwörth
Zusamweg 2a, Donauwörth
- TÜV Bayern
Zusamweg 1, Donauwörth

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.08 Grünflächen

1.08.1 Dauerkleingärten

Dauerkleingartenanlagen befinden sich

- im östlichen Donaubogen "Weichselwörth"
- an der Auffahrtsstraße zum Schellenberg (Bebauungsplan von 1981)
- Baggerseen Riedlingen
- nördlich und südlich der Rambergsiedlung (Bebauungsplan von 1986)

Ein theoretischer Bedarf für Kleingärten besteht bei der Parkstadt wegen der dort zahlreichen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern; auf öffentliche Befragung wurde jedoch kein Interesse angemeldet.

1.08.2 Sportanlagen

Sporthallen

Neudegger Sporthalle, Neudegger Allee
Sporthalle im Stauferpark, Neudegger Allee
Turnhalle der Mangold-Schule, Spindeltal
Turnhalle der Sebastian-Franck-Schule, Perchtoldsdorfer Straße
Turnhalle der Gebrüder-Röls-Schule, Schulstraße
Turnhalle Nordheim, Pestalozzistraße
Turnhalle an der Zirgesheimer Straße
Turnhalle der Realschule St. Ursula, Klostergasse
Turnhalle Heilig-Kreuz, Onkel-Ludwig-Anlage
Gymnasiumhallen, Pyrkstockstraße
Tennishalle, Zirgesheimer Straße

Freisportanlagen

Stadion im Stauferpark, Neudegger Allee
städt. Sportanlage an der Augsburgener Straße
Spielfeld in der "Wildnis", Augsburgener Straße
Hartplatz der Mangold-Schule, Spindeltal
Hartplatz der Sebastian-Franck-Schule, Perchtoldsdorfer Straße
Sportplatz Auchsesheim, an der Mühlfeldstraße
Sportplatz Nordheim, Pestalozzistraße
Sportplätze Spielvereinigung Riedlingen, Küsterfeldstraße
Sportplätze SV Wörnitzstein, Felsheimer Straße
Sportplätze FC Zirgesheim, an der Donautalstraße
Tennisplätze des TC Donauwörth, Sallingerstraße
Tennisplätze der EC-Donauwörth, Fichtenstraße (geplant)
Tennisplätze Heilig-Kreuz Internat, Onkel-Ludwig-Anlage
Sportplatz Heilig-Kreuz Internat, Onkel-Ludwig-Anlage
Sportplatz der Realschule Heilig-Kreuz, Neudegger Allee
Sportplatz des Gymnasiums, Stadtmühlenfeld
Sportanlage (f. Leichtathletik) der Gebrüder-Röls-Schule, Schulstraße

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Freibadeanlagen

- Stadtteil Riedlingen
Naherholungsgebiet "Baggersee"
Gesamtfläche ca. 50 ha
davon ca. 35 ha Wasserfläche
- Städtisches Freibad,
auf dem Schellenberg (solarbeheizt),
50-m-Sportbecken, Nichtschwimmerbecken
Sprunganlage mit 10-m-Turm,
Wasserrutsche
Sternschanzenstraße 7, Donauwörth

1.08.3 Einrichtungen für Kinder und Jugendliche

Spielplätze

Sandfeld Wörnitzstein
ST Wörnitzstein
Rambergsiedlung
Wohnpark III
Haydnstraße (Wiegenfeld)
Stefan-Kessler-Straße
Stauferpark (Scateboardanlage)
Neudegger Siedlung
Kühberg
Schwärzweg
Schwemmerstraße
Promenade
Hallstattweg (BA V)
Hochbruckerstraße
Eulenweg (BA II)
Tschidererstraße
Schwedenring
Dr.-Dessauer-Straße
Schrankenäcker (Auchseshaim)
Nordöstlich von Nordheim
Zirgesheim Schule
Zirgesheim – Ost
Schäfstall
Sperberweg

Bolzplätze

Wörnitzstein – Brücke
Riedlingen – Küsterfeldstraße
Wildnis

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Jugendräume

Jugendheim, Berger Vorstadt 5
Haus der Jugend, Industriestr.5
Gruppenraum JRK, Jennisgasse 7
Pfadfinderheim, Rathausgasse 5
Jugendraum kath. Jugend, Küsterfeldstr. 1
Trachtenjugendheim, Ruhetal 10/im Tunnel
Jugendtreff Nordheim, Brunnenstr.2
Übungs- und Gmoiraum, Spindeltal
Jugendheim JDAV, Hadergasse 15
Jugendraum THW, Schützenring 3
Kolpinghaus, Kolpingstr.1
Jugendräume Christi Himmelfahrt, Andreas-Mayr-Str. 2
Kath. Jugendheim Auchsesheim, Werner-Egk-Platz 26
Jugendraum Parkstadt, Benno-Benedicter-Str. 46
Jugendraum, Pflögstraße
Jugendraum Wörnitzstein, Graf-Hartmann-Str. 25
Jugendraum der Johanniter, Pestalozzistraße

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.08.4 Friedhöfe

Friedhof Donauwörth

Größe 24.400 m²
Friedhofserweiterung derzeit abgeschlossen.

Friedhof Auchsesheim

Größe 2.900 m²
Zur Zeit ausreichende Fläche vorhanden; angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Süden für künftigen Bedarf sichern.

Friedhof Berg

Größe 3.700 m²
Zur Zeit ausreichend Bestattungsmöglichkeiten vorhanden; die angrenzende Hangwiese soll für künftige Erweiterungen gesichert werden.

Friedhof Riedlingen

Größe 5.600 m²
Eine Erweiterung ist derzeit in Bau; auf Grund der Größe der in Riedlingen entstehenden Wohnsiedlungen sollten die angrenzenden Grundstücke für spätere notwendige Erweiterungen gesichert werden.

Friedhof Zirgesheim

Größe 14.600 m²
Derzeit ausreichend Bestattungsmöglichkeiten vorhanden. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht gegeben.

Friedhof Schäfstall

Friedhof mit ausreichend Flächen im Eigentum der Kirche; wird von der Kirche unterhalten.

Friedhof Wörnitzstein

Friedhof mit ausreichend Flächen im Eigentum der Kirche; wird von der Kirche verwaltet.

Friedhof Hl. Kreuz Donauwörth

Friedhof im Eigentum der Kirche.

Die Bruttofläche der Friedhöfe in der Stadt Donauwörth (ohne Schäfstall, Wörnitzstein und Heilig Kreuz) beträgt ca. 50.000 m².

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.09 Bauflächen Bestand

1.09.1 Stadtgebiet Donauwörth mit angrenzenden Stadtteilen Berg, Parkstadt und Riedlingen

Aus Gründen der leichteren Handhabung werden die Bauflächen in diesem Kerngebiet in 9 Bereiche unterteilt (s. Abb. 8)

- Bereich Donauwörth Altstadt
- Bereich Donauwörth Bahnhof
- Bereich Berg
- Bereich Donauwörth Ost
- Bereich Donauwörth Süd
- Bereich Donauwörth Südwest
- Bereich Riedlingen
- Bereich Donauwörth Neudegg
- Bereich Donauwörth Parkstadt

1.09.1.1 Bereich Donauwörth Altstadt (Abb. 9 und 10)

Das Zentrum von Donauwörth ist die historische Altstadt, begrenzt durch die Wörnitz und das Kaibachtal, sowie die vorgelagerte Insel Ried.

Dieser Bereich ist in seiner über sehr lange Zeiträume gewachsenen Mischung aus Gemeinbedarfseinrichtungen, Wohnnutzung, nicht oder nicht erheblich störenden Betrieben des produzierenden Gewerbes, Einzelhandels-, bzw. Ladenhandwerksbetrieben, Gastronomiebetrieben usw. der klassische Fall einer gemischten Baufläche (M). Diese Gemengelagen in typisch städtischer Mischung werden schon immer bauplanungsrechtlich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BBauG) behandelt. Weitere Bereiche der Altstadt sind durch Gemeinbedarfseinrichtungen belegt.

Der Bereich Altstadt wird in Norden durch die Jennisgasse und den Friedhof begrenzt.

Bereits zur Zeit der Uraufnahme durch die staatliche Vermessung im Jahr 1817 war die Bebauung schon deutlich in Form einer Vorstadt über den mittelalterlichen ummauerten Stadtriss hinausgewachsen. Die Bauflächen der Vorstadt wurden seitdem weiter ausgedehnt und verdichtet; die gemischte Nutzung wurde im Wesentlichen beibehalten; in den letzten Jahrzehnten haben sich zwischen Wörnitz und Kapeneck ohne Bebauungsplan Wohnbauflächen entwickelt.

Die Gebäude in der Altstadt wurden nach den Kriegsschäden zum großen Teil neu errichtet. Im privaten Bereich ist bei der älteren erhalten gebliebenen Bebauung Erneuerungsbedarf vorhanden, eine Aufgabe der laufenden Stadtsanierung nach Städtebauförderungsprogramm.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Zur Erhaltung der Vitalität der Altstadt sollte:

- das Wohnen erhalten und gefördert und
- das Abwandern von Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen verhindert werden.

Die Schaffung ausreichender Parkmöglichkeiten und funktionale und gestalterische Verbesserungen im öffentlichen Bereich können diese Zielvorstellung nachhaltig unterstützen.

Bebauungspläne Donauwörth Altstadt:

Insel Ried Ost	1991
Insel Ried West	1991

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Festsetzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes aus den Jahren 1978 – 1981 werden zur Zeit fortgeschrieben mit dem Ziel, das Sanierungsgebiet auf dem gesamten Altstadtbereich zu erweitern.

1.09.1.2 Bereich Donauwörth Bahnhof (Abb. 11)

Seit der Verlegung der Bahn vom Kaibachtal auf die Südseite der Wörnitz entwickelte sich seit 1877 der Bereich zwischen Donau, Wörnitz und dem umfangreichen Kreuzungsbahnhof.

Die Bahnhofstraße wurde zur wichtigen Einkaufsstraße und Verbindung zur Altstadt. Dieser Bereich ist als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen; am Rand geht er über in Wohnbauflächen. Westlich hat sich Gewerbe angesiedelt.

Der nach Norden in das ehemalige Überschwemmungsgebiet der Wörnitz ragende Bereich wurde erst nach Bau eines Hochwasserdammes bebaubar. Es entstanden an der Westspange großflächige Einkaufseinrichtungen in Sonderbauflächen (S).

Konfliktbereiche/Handlungsbedarf

Die noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Hochwasserdammes bedürfen einer sorgfältigen Bebauungsplanung, insbesondere in der Abstimmung der Nutzungen. Dem Bedarf entsprechend können sie in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen aufgeteilt werden. Als Abstufung von den verkehrsreichen Sonderbauflächen zum Wohnen kann eine Gemengelage mit nichtstörendem Gewerbe dienen.

Gleichzeitig mit der möglichen Entwidmung von Bauflächen plant die Stadt Donauwörth eine gemischte Baufläche nordöstlich des Bahnhofs.

Bebauungspläne:

Am Wörnitzsteg	1986
Neurieder Weg/Härpferstraße	in Aufstellung

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.09.1.3 Bereich Berg (Abb. 12 und 13)

Die Gemeinde Berg war bis 1973 selbständig, obwohl sie längst mit Donauwörth zusammengewachsen war.

Berg war zur Zeit der Uraufnahme (ca. 1820) noch ein kleines Dorf, exponiert gelegen und von Donauwörth weit abgesetzt. Im Ort trennen sich schon immer die Straße nach Norden (Kaisheim, Nürnberg) und die Straße nach Nordwesten (Harburg, Nördlingen).

Der ursprüngliche Zwischenraum zwischen Donauwörth und Berg hat sich über fast 2 Jahrhunderte hinweg baulich gefüllt. Die Flächen sind entsprechend ihrer Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Seit den 50er Jahren wurden die Wohnbauflächen in alle Richtungen stark ausgeweitet. Dabei wurden auch problematische Lagen wie der "Kühberg" (exponierte Lage) und der Hang östlich des Kaibaches (Immissionsbereich der B 2) baulich genutzt.

Die bauliche Entwicklung des Bereiches Berg ist deutlich begrenzt durch das Wasserschutzgebiet im Westen, den Friedhof und Tennisanlagen im Süden und den Hangfuß des Schellenbergs mit Kaibach und Trasse der B 2 im Osten.

Konfliktbereiche/Handlungsbedarf

Die mögliche Richtung einer baulichen Entwicklung geht im Bereich Berg nach Norden.

Die Hangflächen zwischen Nördlinger Straße und der Bundesstraße B 25 eignen sich wegen ihrer Neigung nach Norden weniger für eine Wohnnutzung; der Schallschutz zur B 25 ist kaum herzustellen.

Bei einer Nutzung als gewerbliche Bauflächen ist die Hangneigung die Störung des Ortsbildes und die Nähe zu bestehenden Wohnbauflächen ungünstig. Ein weiteres Heranrücken von Bauflächen an den Kaibach und eine weitere Bebauung der gliedernden Grünflächen ist zu vermeiden.

Bebauungspläne:

Wilder Garten	1958
Tingergarten	1965
Am nördlichen Ortsrand	1965
Stadmühlenfeld	1967
Kühberg	1977
Am Kaibach	1979
Östlich des Stadtmühlenfeldes	1996
Wünschgarten	in Aufstellung

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.09.1.4 Bereich Donauwörth – Ost (Abb. 14)

Die Bebauung zwischen Altstadt, Donau und der zweibahnigen Umgehungsstraße der B 2 ist im Wesentlichen nach den Kriegen entstanden. Zu beiden Seiten der Zirgesheimer Straße siedelten sich öffentliche Verwaltungen an. Anschließend entstand südlich der Straße ein Gewerbegebiet. Der Niederungsbereich der Donau blieb Kleingärten und der zentralen Kläranlage vorbehalten.

Nördlich der Zirgesheimer Straße und des Kaibaches entwickelte sich am Südhang ein wertvolles Wohngebiet.

Konfliktbereiche/Handlungsbedarf

Der Bereich Donauwörth-Ost liegt im Immissionsbereich der zweibahnigen Bundesstraße B 2 (ca. 13.000 Kfz/Tag).

Die Flächen zwischen Donau und Zirgesheimer Straße liegen im Überschwemmungsbereich und sind deswegen nicht oder nur sehr bedingt bebaubar.

Bebauungspläne:

Wohngebiet Obere Promenade Vorentwurf	
Schäggergarten	1964
nördlich des Schäggergartens	1968
Krebstgarten	1974
Gewerbegebiet Weichselwörth	1973
Dauerkleingartenanlage Weichselwörth, Abschnitt 1	1977
Dauerkleingartenanlage Weichselwörth, Abschnitt 2 + 3	1980
Gewerbegebiet Am Amorellenwörth	in Aufstellung
Nördlich der Joh.-Traber-Straße	1997

1.09.1.5 Bereich Donauwörth – Süd (Abb. 15)

Der Bereich Donauwörth-Süd wird durch die Donau und die Bahnlinie Donauwörth – Augsburg begrenzt.

Trotz der Lage im hochwassergefährdeten Bereich haben sich hier Gemeinbedarfsanlagen angesiedelt und sind Bauflächen entwickelt worden. Die Anlagen und Bauflächen sind entsprechend der ausgeübten Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Flächen werden durch 3 Flutmulden gegliedert.

Es ist die Absicht der Stadt Donauwörth den Sportplatz östlich der Augsburger Straße in eine gemischte Baufläche umzuwandeln.

Für 2000 ist die Hochwasserfreilegung des Bereiches Erlenweg/Pappelweg durch den Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, geplant.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Konfliktbereiche/Handlungsbedarf

Die Lage im hochwassergefährdeten Gebiet verhindert eine größere bauliche Entwicklung. Eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nach Süden ist möglich. Eine Verbesserung des zum Teil nur extensiv genutzten Bestandes ist anzustreben.

1.09.1.6 Bereich Donauwörth – Südwest (Abb. 16)

Der Bereich Donauwörth – Südwest wird durch die Donau, das Bahnhofsgelände und die Bahnlinie Donauwörth – Neuoffingen begrenzt.

Bis zum 2. Weltkrieg waren in diesem Bereich einige Streusiedlungen mit gemischt-genutztem bzw. gewerblichem Charakter entstanden. 1946 wurde in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof die "Waggon-Maschinenfabrik Donauwörth (WMD)" gegründet, die unter unterschiedlichen Namen eine wechselvolle Entwicklung erlebte.

Die heute Firma "Eurocopter" ist in der Produktion und Wartung von Hubschraubern tätig. Eurocopter ist der größte Arbeitgeber in Donauwörth. Das Firmengelände mit den überbauten Flächen und dem Landeplatz stellt die größte zusammenhängende gewerbliche Baufläche dar.

In den letzten Jahrzehnten sind weitere Gewerbebetriebe im Areal zwischen Dillinger Straße und Bahnlinie entstanden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht den Festsetzungen der Bebauungspläne.

Südlich des Bahnhofes befindet sich ein großflächiges Biotop mit Altwässern der Donau, von Gewerbe umgeben.

Die Verkehrserschließung des Bereiches wurde durch den Bau der Südspange und deren Weiterführung als B 16 neu erheblich verbessert.

Konfliktbereiche/Handlungsbedarf

Die Flächen südlich der Südspange stellen die wichtigste Reserve für gewerbliche Bauflächen dar. Ihre besondere Eignung ergibt sich aus

- der ebenen Topographie,
- der günstigen Erschließung,
- der Lage außerhalb des Überschwemmungsgebietes,
- der Nähe zum Bahnhof (evtl. Gleisanschluss),
- der weiten Distanz zu immissionsempfindlichen Nutzungen.

Zur Gliederung der umfangreichen möglichen Gewerbeflächen ist eine Grünvernetzung zwischen dem Biotop "Altwasser" und dem Baggersee und entlang der Südspange vorzusehen.

Der südliche Bahnhofsbereich (Rangierbereich) wird u. U. von der Deutschen Bahn AG langfristig abgegeben. Er kann dann entweder den gewerblichen Bauflächen zugeschlagen werden, oder der besseren Erschließung und weiteren Parkplätzen oder Sondernutzungen dienen.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Bebauungspläne:

	in Aufstellung
Am Stillflecken	
Gewerbegebiet Riedlingen West	1979
Gewerbegebiet Riedlingen West II	1979
Riedlingen – Am Baggersee I	1971
Riedlingen – Am Baggersee II	1973
Riedlingen – Am Baggersee II Erweiterung BA II	1980
Riedlingen – Am Baggersee Erweiterung BA III	1983

1.09.1.7 Bereich Riedlingen (Abb. 17 und 18)

Riedlingen stellt sich in der Uraufnahme als kompaktes Haufendorf mit signifikantem Erschließungsschema dar. Diese Grundstruktur hat sich bis heute erhalten. Wegen seiner Gemengelage wird der Altort von Riedlingen als gemischte Baufläche dargestellt.

Von der damals noch selbständigen Gemeinde Riedlingen wurden wegen der günstigen Lage zur Kernstadt von Donauwörth bereits frühzeitig umfangreiche Wohngebiete nördlich, südlich, nordöstlich und nordwestlich der Altortslage geschaffen.

In diesem Bereich wurde auch im Hinblick auf den gewachsenen Bedarf ein Gemeinbedarfszentrum mit Schule, Kindergarten und Kirche verwirklicht.

Unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg wurde weitab vom Altort für Heimatvertriebene die Rambergsiedlung als Kleinsiedlung mit zusätzlichen Obst- und Gemüsegärten gegründet.

Nach der Eingemeindung von Riedlingen hat die Stadt Donauwörth, die seinerzeit an Baulandmangel litt, einen städtebaulichen Architektenwettbewerb durchgeführt, um eine Rahmenplanung für die gesamten Flächen zwischen den bestehenden Wohngebieten von Riedlingen bis zur Rambergsiedlung zu erhalten, auch wenn nicht absehbar war, wann die einzelnen Flächen von der Landwirtschaft abgegeben würden. Es handelte sich hier um besonders gute Böden in ortsnaher Lage, die dazu noch nach der Flurbereinigung günstig zu bewirtschaften waren.

Tatsächlich konnten Teilabschnitte der Gesamtmaßnahme im Osten an der Küsterfeldstraße schon frühzeitig verwirklicht werden (Wohnpark Don, BA1).

Für die weiteren Gebiete Wohnpark Donauwörth, BA2, BA3, BA4 und Wohnpark Mitte liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor, die bereits ganz oder teilweise realisiert wurden.

Für den Bereich Wohnpark Donauwörth BA5 ist ein Bebauungsplan in Aufstellung. Somit ist der Stadtteil Riedlingen die wichtigste Wohnbauentwicklungsfläche für Donauwörth.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Konfliktbereiche/Handlungsbedarf

Zur Erhaltung der Struktur des Altortes ist die Wiedernutzung der leerstehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäude anzustreben, sei es durch Wohnen oder Gewerbe. Besonders eignen sich diese meist großen Gebäude für Dienstleistungs-, Handwerks- und kleinere Gewerbebetriebe, insbesondere Neugründungen und Verlagerungen, d. h. für Betriebe, die nicht in neuen Gewerbegebieten liegen müssen, sondern in gemischtgenutzten Gebieten untergebracht werden können. Bei alten Ortslagen handelt es sich um beste Lage, da die Grundstücke voll erschlossen sind.

Nachdem das Dorf Riedlingen durch Neubebauung stark eingeeignet wurde, sollten die verbliebenen Obstgärten am nördlichen und südöstlichen Ortsrand erhalten bleiben. Im Umgriff des Altortes sollte nur noch eine Abrundung der Bauflächen vorgenommen werden.

Im Westen wird der Neubaubereich von der Anhöhe Ramberg begrenzt, die mit 465 m ü.NN einen wichtigen exponierten Aussichtspunkt darstellt. Eine künftige Bebauung darf daher die erreichte Höhe von 440 m ü.NN nicht überschreiben.

Für den Fall, dass einmal die gesamten Bauflächen des Wohnparks bebaut sind, zeichnen sich Erweiterungsflächen nach Südwesten jenseits der Steinbergstraße ab. Solange der Aussiedlerhof an der Reitlingerstraße betrieben wird, ist jedoch aus Immissionsschutzgründen ein genügender Abstand einzuhalten.

Im Süden von Alt-Riedlingen soll die Bebauung nicht weiter wachsen. Hier wird der Abhang der Juraausläufer steiler und gipfelt im Steinberg. Diese Anhöhe bestimmt das Landschaftsbild auf weite Sicht.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Bebauungspläne:

Küsterfeld West	1963
Gewerbegebiet Riedlingen	1966
Am Wiegenfeld	1968
Am Fischhaus	1967
Wohnpark Donauwörth, BA 1	1976
3. Änderung	
Wohnpark Donauwörth, BA 2	in Aufstellung
Wohnpark Donauwörth, BA 3	1984
Wohnpark Donauwörth, BA 4	1994
Kleingärten nördlich, südlich und westlich der Rambergsiedlung	1986
Wohngebiet südwestl. der Rambergsiedlung	in Aufstellung
Wohnpark Mitte und Änderung Wohnpark Don, BA2	2000
Wohnpark Donauwörth, BA5	in Aufstellung

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.09.1.8 Bereich Donauwörth Neudegg (Abb. 19)

Dieser Bereich westlich der Westspange und nördlich der Bahnlinien nach Nürnberg und Nördlingen war Eigentum des Gutes Neudegg, das als westlicher Abschluss dieses in den vergangenen Jahrzehnten wichtigen Entwicklungsgebietes anzusehen ist.

Entlang der Bahn entstand vor und nach dem 2. Weltkrieg die Neudegger Siedlung. Die Flächen sind lückenlos baulich genutzt.

Eine Erweiterung der Wohnbauflächen ist nicht möglich.

Bis zur Neudegger Allee wurden räumlichem Zusammenhang ein Schulzentrum mit Hauptschule, Fachoberschule, Berufsschule, Berufsoberschule und Realschule verwirklicht.

Nach dem Bau eines Hochwasserdammes an der Wörnitz konnten beidseits der Westspange städtebaulich zentral gelegene Flächen genutzt werden.

Nördlich der Neudegger Allee entstand auf der Grundlage eines Architektenwettbewerbes das großzügige Sportzentrum "Stauferpark", bei dem ursprünglich neben der Sporthalle eine Schwimmhalle und ein Eislaufstadion geplant waren. Eine Realisierung dieser Vorhaben wurde nicht weiter verfolgt.

Die letzte Lücke bis zum Gut Neudegg wurde mit einem modernen Kreiskrankenhaus geschlossen.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Donauwörth - Neudegg sind ausgeschöpft.

Bebauungspläne:

Nördlich der Neudegger Siedlung	1967
Nordöstlich der Neudegger Siedlung	1974
Sport- und Freizeitzentrum an der Neudegger Allee	1985
Ersatzneubau Kreiskrankenhaus Donauwörth	1990

1.09.1.9 Bereich Donauwörth – Parkstadt (Abb. 20)

Für die Stadt Donauwörth bestand Ende der 50er Jahre das Problem, dass die Beengtheit des Stadtgebietes die Größe der Überschwemmungsgebiete und die bewaldeten Jurahöhen dazu führten, dass keinerlei Bauflächen zur Verfügung standen. Bei der zentralen Lage der Stadt und ihrer Bedeutung als Wirtschafts- und Verwaltungsstandort mußte jedoch Platz für Wohnnutzung geschaffen werden.

Es wurde der Sprung auf den Schellenberg gewagt, der zwar nahe dem Stadtzentrum lag, aber topographisch abgehoben auf einem Höhenzug.

Die Flächen befanden sich in städtischem Eigentum.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Die Parkstadt entstand seit ca. 1960 aufgrund eines städtebaulichen Wettbewerbes. Es wurde ein abschirmender Wald- bzw. Grüngürtel erhalten. Im Bereich des letzten Bauabschnittes "Lederstätter Wiese" wurde zum Ausgleich für den Eingriff in den Wald der mittlere Bereich der Wiese aufgeforstet und damit der Waldzusammenhang wieder hergestellt. Eine weitere Ausdehnung nach Norden ist nicht beabsichtigt, da die Entfernungen zu groß würden, die Abwasserbeseitigungsgrenzen erreicht sind und keine weiteren Eingriffe in den Wald erfolgen sollen, nachdem auch inzwischen andere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Die Parkstadt hat ein Zentrum mit Kirche, Kindergarten, Grundschule sowie Einkaufseinrichtungen.

Südlich der Bundeswehrekaserne schwenkt der Jurarand nach Süden der Donau zu. Dieser weithin einsehbare und landschaftsbestimmende Hang hätte nach heutigem städtebaulichen Verständnis freigehalten werden müssen. Wegen des Baulandmangels entschied sich die Stadt jedoch für eine Wohnbebauung. Inzwischen ist das Wohngebiet so gut eingegrünt, dass der Eingriff landschaftlich weitgehend integriert ist. Wertvolle Grünbestandteile bestimmen den zur Donauebene hin geneigten Hang. Die Bebauung des Schellenberges ist als abgeschlossen zu betrachten, da durch den Golfplatz und Anlagen der Bundeswehr bauliche Entwicklungsmöglichkeiten versperrt sind.

Bebauungspläne:

Parkstadt I	1959
Parkstadt II	1961
Parkstadt III	1965
Parkstadt IV	1968
Parkstadt Mitte	1969
Parkstadt V	1972
Am Schellenberg	1974
Parkstadt Süd	1975
Am Schellenberg, Änderung und Ergänzung	1979
Kleingärten an der Auffahrtsstraße zum Schellenberg	1981
Am Schellenberg, 5. Änderung	in Aufstellung

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.09.2 Stadtteile

1.09.2.1 Stadtteil Auchsesheim (Abb. 21 und 22)

Auchseshaim liegt in der Donauniederung südlich der Kernstadt Donauwörth .

Der Altort, der teilweise noch landwirtschaftlich geprägt ist, ist entsprechend seiner Gemengelage als gemischte Baufläche dargestellt. Verglichen mit der Uraufnahme hat sich die Fläche der Altortslage nur geringfügig erweitert.

Die Mertinger Straße verlief früher als Bundesstraße B 2 mit starkem Verkehrsaufkommen durch den Ort. Nach Verlagerung der B 2 östlich der Bahnlinie wurde die Straße zur Kreisstraße DON 28 abgestuft; die Verkehrsmenge verringerte sich erheblich.

Im Süden der Altortslage entwickelten sich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, die z. T. über eine Ortsabrundungssatzung geordnet wurden.

Nördlich der Altortslage wurden Wohnbauflächen über Bebauungspläne ausgewiesen.

Unmittelbar südlich des Altortes liegt westlich der Mertinger Straße ein einzelner Gewerbebetrieb, der wegen seiner Größe und seines hohen Versiegelungsgrades als gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen dargestellt wird.

Konfliktbereiche/Handlungsbedarf

Das ursprüngliche Dorf sollte auch bei einer weiteren Verringerung der landwirtschaftlichen Betriebe seinen gestalterischen Charakter erhalten. Die ungenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sollten wieder belebt werden, sei es durch Kleingewerbe, Dienstleistungsgewerbe oder Wohnraum. Es handelt sich um gut erschlossene Grundstücke mit günstiger Lage an der Hauptstraße und einer reizvollen dörflichen Atmosphäre. Eine starke Verdichtung sollte jedoch vermieden werden. Auf die verbleibenden, entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der organischen Entwicklung sollten die nördlichen Wohngebiete ergänzt und abgerundet werden.

Als gewerbliche Bauflächen sind die ebenen, hochwasserfreien Bereiche nördlich von Auchsesheim geeignet. Die Immissionsproblematik gegenüber den Wohnbauflächen ist jedoch zu beachten.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Bebauungspläne:

Meierhofsiedlung	1970
Schrankenäcker	1980
Nördlich der Schrankenäcker BA I	1988
Nördlich der Schrankenäcker BA 2	1995
Ortsabrundungssatzung	1986

1.09.2.2 **Stadtteil Felsheim** (Abb. 23 und 24)

Felsheim wird seiner ländlichen Gemengelage entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Altortslage hat sich in der Fläche nur unwesentlich erweitert, sich in der Bebauung deutlich verdichtet.

Für den geringen örtlichen Bedarf wurden westlich des Altortes Wohnbauflächen ausgewiesen.

Die Altortslage wird nördlich von der ehemaligen, nördlich der Wörnitz gelegenen Eisenbahnlinie Donauwörth – Nördlingen begrenzt. Der ehemalige Bahnhof besteht noch als Wohnhaus.

Das Wochenendhausgebiet Weinberg stammt noch aus der selbständigen Zeit der Gemeinde Wörnitzstein.

Konflikte/Handlungsbedarf

Für den organischen Bedarf an Wohnbauflächen eignet sich ein Geländestreifen nördlich der Mertelstraße (frühere Eisenbahnlinie); damit könnte das ehemalige Bahnwärterhaus in die Siedlung eingebunden werden.

Der Bereich Weinberg sollte mit seinem Wochenendhausgebiet aufgrund der veränderten Bedürfnisse sowie des geänderten Freizeitverhaltens nicht erweitert werden.

Bebauungspläne:

Felsheim	1972
Am Weinberg	1973

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

1.09.2.3 Stadtteil Nordheim (Abb. 25 und 26)

Nordheim stellt sich in der Uraufnahme als markantes Straßendorf mit eindeutiger räumlicher Begrenzung im Norden und im Süden dar. Diese Siedlungsstruktur hat sich im Altort bis heute erhalten. Entsprechend der ausgeübten Nutzung wird die Altortslage als gemischte Baufläche dargestellt. Der Ortsrand im Westen bleibt durch den Grünbereich der unmittelbar vorbeifließenden Schmutter erhalten. Der grüne Ortsrand im Osten der Altortslage ist durch getätigte Erschließungsmaßnahmen nicht zu erhalten.

Wegen des Überschwemmungsbereiches der Schmutter im Westen der Ortslage konnte sich die bauliche Entwicklung Nordheims nur in östlicher Richtung, allerdings begrenzt durch die Trasse der B 2, abspielen.

So entstanden beidseits des Ostwestastes der Rainer Straße gemischte und gewerbliche Bauflächen und etwas zurückgesetzt auch Wohnbauflächen. Einzelne Bauflächen werden abweichend von den Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Abgesetzt von der Altortslage ist südlich der Einmündung der Kreisstraße DON 28 eine Splittersiedlung mit Gemengelage entstanden, die nicht weiter entwickelt werden sollte.

Nordheim war schon immer durch Durchgangsverkehr sehr belastet. Durch Verlagerung der B 2 auf eine östliche Tangentialtrasse und den Bau der Südspange konnte die Ortslage entlastet werden. Nach Fertigstellung der B 16 neu wird Nordheim bei sehr guter Anbindung an den überörtlichen Verkehr noch weiter entlastet werden.

Konflikte/Handlungsbedarf

Die Altortslage sollte auch bei einer weiteren Verringerung der landwirtschaftlichen Betriebe ihren dörflichen Charakter erhalten. Die ungenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sollten wieder belebt werden. Es handelt sich um gut erschlossene Grundstücke mit hoher Lagegunst an der Hauptstraße und einer reizvollen dörflichen Atmosphäre. Eine starke Verdichtung sollte vermieden werden. Auf die verbleibenden, entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Der Entwicklungsspielraum von Nordheim wird durch Überschwemmungsgebiete der Schmutter im Westen und der Donau im Norden eingeengt. Die zweibahnige Bundesstraße B 2 schneidet den Ort nach Osten hin ab.

Für die Wohnbebauung ist daher nur eine Erweiterung nach Süden möglich.

Die Entwicklungsrichtung für gewerbliche Bauflächen liegt in Nordheim grundsätzlich in nördlicher bzw. östlicher Richtung. Dabei ist das Überschwemmungsgebiet der Donau zu berücksichtigen.

Die Verkehrserschließung der gewerblichen Bauflächen muss ohne Störung von Wohnbauflächen erfolgen.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Gewerbliche Bauflächen und benachbarte Wohnbauflächen sind beim Immissionschutz aufeinander abzustimmen.
Gewerbliche Bauflächen östlich der B 2 können nur über die später abgestufte Bundesstraße B 16 erschlossen werden.

Bebauungspläne:

Östlich der Bäumenheimer Straße	1961/1978
Nordheim – Südost	1964/1986
nordöstlich von Nordheim (Gewerbegebiet)	1963/1991

1.09.2.4 **Stadtteil Schäfstall** (Abb. 27 und 28)

Das Dorf schmiegt sich in eine gegen Westwinde geschützte Geländemulde am Südrand des Jura nordwestlich der nur 250 m entfernten Donau, oberhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die in der Uraufnahme dargestellte Altortslage hat sich im Wesentlichen erhalten; sie wird der ausgeübten Nutzung entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt.

Nach Westen und Norden hat sich die Bebauung erheblich erweitert. Die Flächen werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung bzw. den Festsetzungen der Bebauungspläne dargestellt. Die Wohnbauflächen sollen nach Norden entsprechend des organischen Bedarfs bis zur Freileitung abgerundet werden.

Bebauungspläne:

In der Breite	1971/1990
Ortsabrundungssatzung	1979
Nördlich der Breite	1997

1.09.2.5 **Stadtteil Wörnitzstein** (Abb. 29 und 30)

Der Stadtteil Wörnitzstein ist durch den Flusslauf der Wörnitz und die Bahnlinie Donauwörth – Nördlingen in 3 Ortsteile gegliedert, die alle bis auf kleine Ausnahmen außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen.

Der Ortsteil östlich der Wörnitz, an Hanglagen erbaut und von der Kalvarienkapelle überragt, hat sich seit der Zeit der Uraufnahme verändert: Der breite Anger im Talgrund ist überbaut worden. Entsprechend der ausgeübten Nutzung wird dieser alte Ortsteil als gemischte Baufläche dargestellt.

Östlich der Altortslage sind relativ umfangreiche Wohnbauflächen geschaffen worden die nur teilweise bebaut sind. Die bereits realisierte Wohnbaufläche südlich der Altortslage wird nicht erweitert. Der geringe Ansatz einer Wohnbaufläche nördlich der Altortslage kann noch abgerundet werden.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Der Ortsteil zwischen Wörnitz und Bahnlinie, auf ebener Fläche gebaut, hat sich seit der Uraufnahme weitgehend erhalten. In seiner ländlichen Gemengelage wird er als gemischte Baufläche dargestellt. Abgesetzt haben sich nördlich bzw. südlich dieses Ortsteils Splittersiedlungen entlang der Bahnlinie entwickelt, die in ihrer derzeitigen Form unbefriedigend sind.

Der Ortsteil westlich der Bahnlinie ist erst seit einigen Jahrzehnten im Anschluss an den Bahnhof entstanden. Die südliche Fläche wird von einem Sägewerk mit Lagerplatz genutzt und der Nutzung entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Dieser Ortsteil ist von der Erschließung und äußeren Begrenzung her als abgeschlossen zu betrachten.

Konflikte/Handlungsbedarf

Die Überschwemmungsbereiche sind zu beachten.

Die beiden Altortlagen beidseits der Wörnitz sollten auch bei einer weiteren Verringerung der landwirtschaftlichen Betriebe ihren Charakter erhalten. Die ungenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sollten wieder belebt werden. Eine starke Verdichtung sollte vermieden werden.

Auf die verbleibenden, entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Die Steilhanglagen östlich der Wörnitz sollten von einer Bebauung freigehalten werden.

Die beiden Splittersiedlungen sind durch zusätzliche Wohnbauflächen in die Siedlung einzubinden; als Südgrenze ist der vorhandene Bach einzuhalten.

Bebauungspläne:

Westlich des Bahnhofes	1983
Sandfeld 1. und 2. BA	1983

1.09.2.6 Stadtteil Zirgesheim (Abb. 31 und 32)

Zirgesheim hat eine bevorzugte Lage am Südhang des Jurarandes, oberhalb des Überschwemmungsgebietes der Donau, geschützt in einer Mulde des Lochbaches. Die ursprüngliche Altortslage ist noch gut ablesbar; sie hat sich seit der Uraufnahme im Wesentlichen wenig verändert. Sie wird entsprechend der vorhandenen Gemengelage als gemischte Baufläche dargestellt.

Den südlichen Ortsrand bildet die Staatsstraße St 2215 genau entlang der Überschwemmungsgrenze der Donau.

Wohnbebauung entstand in geringerem Umfang nach Norden zu beiden Seiten des Lochbaches unter Berücksichtigung eines grünen Talraumes.

Die günstige Entfernung zur Kernstadt Donauwörth und die Attraktivität eines Südhanges führte zur Ausweisung eines weiteren großen Wohngebietes.

Der Eingriff in diese exponierte, das Landschaftsbild weithin bestimmende Hanglage wird gemildert durch eine ausreichende Eingrünung.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Konflikte/Handlungsbedarf

Um Zirgesheim nicht durch Wohnbevölkerung zu überlasten, auch in Hinblick auf fehlende Versorgungseinrichtungen, soll ein organisches Wachstum angestrebt werden.

Das ursprüngliche Dorf sollte bei einer weiteren Verringerung der landwirtschaftlichen Betriebe seinen dörflichen Charakter behalten. Die ungenutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude sollten wieder belebt werden. Eine starke Verdichtung sollte jedoch vermieden werden.

Auf die verbleibenden, entwicklungsfähigen landwirtschaftlichen Betriebe ist besondere Rücksicht zu nehmen.

Die kleinteilig gegliederten Hänge westlich und östlich von Zirgesheim sollten wegen ihrer Naturausstattung und Fernwirkung nicht baulich genutzt werden. Für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen eignen sich die unteren Südhänge westlich des Lochbaches.

Bebauungspläne:

Ortsabrundung Zirgesheim	1980
Zirgesheim Ost	1981/1987
Hanfberg	1983/1984
Zirgesheim West	1996

1.09.2.7 Stadtteil Zusum (Abb. 33 und 34)

Zusum ist ein lockerer Verband landwirtschaftlicher Betriebe, der sich seit der Uraufnahme leicht erweitert hat. Zusum liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Donau.

Der Bereich, in dem sich die Ansiedlung verdichtet, wird als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gesehen und als gemischte Baufläche dargestellt.

In der dargestellten Bauflächenabrundung kann der Eigenbedarf der Siedlung abgedeckt werden. Zusätzliche Bauflächen sind nicht sinnvoll.