



## **STADT DONAUWÖRTH**

LANDKREIS DONAU-RIES

### **10. Flächennutzungsplanänderung „Alfred-Delp-Quartier, 2. BA“**

#### **Teil A: Begründung**

zur Planfassung vom 24.02.2025

Projekt-Nr.: 1108.042

#### **Auftraggeber:**

#### **Stadt Donauwörth**

Rathausgasse 1

86609 Donauwörth

Telefon: 0906 789-0

Fax: 0906 789-999

E-Mail: [stadt@donauwoerth.de](mailto:stadt@donauwoerth.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Judith Mildner, Stadtplanerin

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Änderungsbereichs</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage .....	5
2.2	Erschließung .....	5
2.3	Beschaffenheit .....	6
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	7
3.2	Regionalplan .....	9
3.3	Flächennutzungsplan .....	11
<b>4</b>	<b>Konzeptionelle Planungsgrundlagen</b> .....	<b>13</b>
4.1	Rahmenplan.....	13
4.2	Bau- und Nutzungskonzept BA2 .....	15
4.3	Quartier der Generationen .....	17
<b>5</b>	<b>Planung</b> .....	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>19</b>
6.1	Bedarfsermittlung .....	19
6.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung.....	24
6.3	Standort- und Planungsalternativen .....	24
<b>7</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>24</b>
7.1	Umwelt-, Natur- und Artenschutz .....	24
7.2	Denkmalschutz.....	25
7.3	Bodenschutz .....	26
7.4	Immissionsschutz.....	27
7.5	Bauschutzbereich.....	28
7.6	Hochwasserschutz, Starkregen.....	28
<b>8</b>	<b>Umsetzung und Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>29</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets .....	7
Abb. 2:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Augsburg.....	10
Abb. 3:	Ausschnitt aus der 9. Flächennutzungsplanänderung.....	12
Abb. 4:	Baustruktur und Wohnbautypologie, mit Kennzeichnung des Plangebiets .....	13
Abb. 5:	Überlagerung Baugebietsausweisung und Rahmenplan 2019.....	14
Abb. 6:	Bau- und Nutzungskonzept zum 2. Bauabschnitt, Axonometrie.....	15
Abb. 7:	Auszug aus der Präsentation von Schleich & Haberl mit dmp.Planung.....	18
Abb. 8:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	20
Abb. 9:	Prozentuale Veränderung nach Altersgruppen (2019-2039).....	21
Abb. 10:	Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bzw. 2039 .....	21
Abb. 11:	Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Schwabens .....	22

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Alfred-Delp-Quartier“ in Donauwörth, empirica ag (Projekt-Nr. 2023015, vom 28.06.2023)
-----------	--

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Donauwörth hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Das Plangebiet umfasst den 2. Bauabschnitt des Alfred-Delp-Quartiers auf dem Gelände der ehemaligen Alfred-Delp-Kaserne, deren militärische Nutzung 2013 beendet wurde. In den Jahren 2012 bis 2015 wurde in Verbindung mit den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 Baugesetzbuch (BauGB) deutlich, dass dem Gelände eine hohe Bedeutung für die weitere strukturelle und städtebauliche Entwicklung Donauwörths zukommt. Ein erster städtebaulicher Rahmenplan wurde im Juni 2015 entwickelt. Der von der Stadt ausgelobte Realisierungswettbewerb 2017 hatte das Ziel der Entwicklung eines innovativen, nachhaltigen Wohnstandortes. Der zentrale Teil des ehem. Kasernengeländes wurde bis März 2020 als sog. Ankerzentrum zur Erstaufnahme von Flüchtlingen zwischengenutzt.

Das neue Wohnquartier soll als Verbindungsstück und Gelenk zwischen dem Stadtteil Parkstadt und der Donauwörther Innenstadt fungieren. Die wohnungsnah soziale Infrastruktur und ein adäquates Freizeit- und Naherholungsangebot ergänzt den Wohnstandort in Zusammenschau mit den Einrichtungen in der Parkstadt funktional. Der vom Preisgericht ausgewählte Wettbewerbsbeitrag und als Grundlage für die Bauleitplanung bestätigt wurde der Wettbewerbsbeitrag des Büros Morpho-Logic Architekten Stadtplaner mit Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Umsetzung der Ergebnisse des Wettbewerbs in die vorbereitende Bauleitplanung. Dazu wurden der 1. Bauabschnitt bereits im Rahmen der 4. und 9. Flächennutzungsplanänderung geändert.

An zentraler Stelle im Quartier soll ein sogenanntes „Quartier der Generationen“ entstehen, das Nutzungen sowohl für Senioren (Alten- und Pflegeheim, Kurzzeit- und Tagespflege etc.) als auch für Kinder (Kinderkrippe, -garten etc.), sowie weitere soziale oder dienstleistungsorientierte Nutzungen für das Quartier insgesamt (betreutes Wohnen, Café, Pflege- und Dienstleistungsbetriebe, Nahversorgung etc.) aufnehmen kann. Das „Quartier der Generationen“ löst als Standort das in der Innenstadt gelegene Bürgerspital ab, das nicht mehr den heutigen Anforderungen an Pflegeheime entspricht und dringend saniert werden muss. Zur Konzeptentwicklung und Investoren wurden seitens der Stadt Donauwörth 2022 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, in dem die städtebaulichen und architektonischen Anforderungen besonders hervorgehoben wurden. Damit konnte sichergestellt werden, dass sich das „Quartier der Generationen“ nicht nur in das Alfred-Delp-Quartier einfügt, sondern als voraussichtlich erster realisierten „Stadtbaustein“ mit Vorbildwirkung hohen Qualitätsanforderungen entspricht. Im Rahmen der Investorenfindung wurde entschieden, dass der Entwurf des Büros Schleich & Haberl realisiert werden soll, der in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist mit dem vorgesehenen Geschosswohnungsbau zur Unterbringung geförderter Wohnungen und Wohnungen für Menschen mit Behinderung geeignet. Eine Durchmischung des Wohnquartiers trägt zu dessen Belebung bei. Die fußläufige Erreichbarkeit der geplanten Nahversorgung und öffentlicher Grünflächen sprechen ebenfalls für die Integration derartiger spezieller Wohnformen in das Quartier.

Zur Weiterentwicklung der o.g. Rahmenplanung wurde für den 2. Bauabschnitt ferner ein Nutzungskonzept aufgestellt, insbesondere im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen aus dem Bereich „Nicht-Wohnen“, die zu einem belebten und vollversorgtem Quartier beitragen. Zur Nahversorgung ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen. Ferner sollen Flächen für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen werden, um wohnortnahe Arbeitsplätze unterbringen zu können bzw. eine räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen.

Die Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung erfolgt weitgehend parallel bzw. zeitnah. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der Umsetzung des Ersatzstandortes für das innerstädtische Bürgerspital wird das sog. „Quartier der Generationen - Nord“ in einem separaten Bebauungsplan vorgezogen. Der Bebauungsplan für die verbleibenden Flächen des 2. BA soll ebenfalls zeitnah aufgestellt werden, um die fachlichen Verknüpfungen bewältigen zu können.

## **2 Beschreibung des Änderungsbereichs**

### **2.1 Lage**

Die Stadt Donauwörth liegt im südlichen Teil des Landkreises Donau-Ries im Regierungsbezirk Schwaben. Das Stadtgebiet von Donauwörth umfasst 9 Gemarkungen mit insgesamt knapp 20.000 Einwohnern.

Das Stadtgebiet selbst ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Einmündungen einiger Flüsse in die Donau in mehrere Teilgebiete aufgeteilt. Nördlich der Altstadt auf dem Rücken und am Westhang des Schellenbergs ist nach dem zweiten Weltkrieg die sog. Parkstadt entstanden. Aufgrund ihrer Höhenlage und der hohen Bebauung ist die Parkstadt von weitem erkennbar. Öffentliche Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule), Nahversorgungsmöglichkeiten (Lebensmittel- und Getränkemärkte, Apotheke, und sonstige Einrichtungen (Kirchen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten) sind vorhanden.

Das Plangebiet schließt südwestlich an die Parkstadt an und liegt östlich der Sternschanzenstraße. Es grenzt im Norden, Süden und Osten an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier, 1. BA“ und der dazugehörigen 4. Flächennutzungsplanänderung. Es umfasst damit den zentral gelegenen Teil des Quartiers.

Es liegt vollständig in der Gemarkung Donauwörth und umfasst die Flurstücke 2448, 2448/10, 2448/11, 2448/13, 2448/31, 2448/33, 2448/34, 2448/35, 2448/25 und 2528/20 und ist insgesamt ca. 7,55 ha groß.

### **2.2 Erschließung**

Über die Sternschanzenstraße, an die das Alfred-Delp-Quartier im Westen angrenzt, und über die Jurastraße ist das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege und an die Donauwörther Altstadt angebunden. Die Sternschanzenstraße mündet im Süden, die Jurastraße im Nordwesten in die Bundesstraße B 2, die das Stadtgebiet von Südosten aus Richtung Augsburg kommend, am Süd- und am Westhang des Schellenbergs

verlaufend, durchquert und in Richtung Norden (Nürnberg) weiterführt. Im Stadtgebiet verlaufen zudem die B 16 von Ingolstadt nach Günzburg und die B 25 in Richtung Nördlingen.

Die Stadt Donauwörth ist ICE-Haltepunkt an der Bahnlinie Nürnberg-Treuchtlingen-Augsburg-München und liegt zudem an der Bahnlinie Ingolstadt – Ulm. Sie ist in das regionale Busliniennetz integriert und bietet mit dem Stadtbus ein ÖPNV-Angebot, das die Parkstadt mit dem Bahnhof und dem übrigen Stadtgebiet vernetzt.

Die innere Erschließung des Alfred-Delp-Quartiers soll über mehrere Knotenpunkte an die Sternschanzenstraße angebunden werden. Das Plangebiet liegt zwischen den Anbindepunkten Süd und Mitte Nord, an die der geplante Dr.-Alfred-Böswald-Ring an die Sternschanzenstraße anschließt.

Zur Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Personennahverkehr ist die Erweiterung bzw. Verlängerung der städtischen Buslinie an der Sternschanzenstraße über den Dr.-Alfred-Böswald-Ring in Vorbereitung. Am Dr.-Alfred-Böswald-Ring ist die Errichtung zweier Bushaltestellen im Norden bzw. im Süden geplant.

Die fußläufige Verbindung mit der Altstadt besteht bereits, ist allerdings aufgrund der Topographie und der gegebenen Barriere B 2 nicht barrierefrei. Zur Parkstadt und zur sog. Dr.-Loeffellad-Siedlung sind ebenfalls fußläufige Anbindungsmöglichkeiten vorhanden, an die angeknüpft werden kann. Innerhalb des Quartiers wird das geplante Straßennetz durch ein umfangreiches Wegenetz, insbesondere randlich als Ringschluss und durch die geplanten Grünflächen (Landschaftspark im Süden, zentrale Grünfläche in der Mitte und sog. „Grüne Fuge“ als Nord-Süd-Achse) ergänzt.

### 2.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wurde ehemals als Kaserne genutzt und ist inzwischen vollständig zurückgebaut. Der Rückbau für den 2. Bauabschnitt wurde Ende 2022 abgeschlossen. Das Gelände liegt damit überwiegend brach und ist derzeit noch geprägt von der Durchführung der Rückbaumaßnahmen mit Abbruchmaßnahmen an Gebäuden und Erdarbeiten zur Beseitigung von Leitungs- und Kanalnetzen. Die Höhenlagen der unterschiedlich beschaffenen Flächen (Schotterflächen, Haufwerke, Sukzessionsflächen etc.) und der verbliebene Gehölzbestand werden als Planungsgrundlage neu vermessen. An einzelnen Stellen im Gebiet wurden Artenschutzmaßnahmen durchgeführt, wie z.B. die Errichtung einer Nisthilfe für Mauersegler. Südwestlich des Plangebiets wird derzeit der neue Hochbehälter zur Wasserversorgung errichtet. Es laufen die Bauarbeiten zur Erschließung des 1. Bauabschnitts.

Das Plangebiet liegt auf der Höhe von ca. 482 m ü. NHN im Südwesten (Tiefpunkt) und steigt nach Norden entlang der Sternschanzenstraße auf ca. 492 m ü. NHN. Im Südosten liegt das Gelände auf der Höhe von ca. 487 m ü. NHN und steigt nach Norden auf ca. 493 m ü. NHN (Hochpunkt) an. Das Gelände liegt ca. 80 m über der Höhenlage der Donauwörther Altstadt.

Im Westen des Plangebiets grenzen westlich der Schellenbergstraße Wohngebiete mit gliedernden Grünstrukturen, ein Garagenhof sowie der Freibad-Parkplatz an. Im Süden, Norden und Osten grenzen geplante Wohn- und Mischbauflächen an.

Das folgende Luftbild dokumentiert den Zustand im laufenden Rückbau des 2. Bauabschnitts.

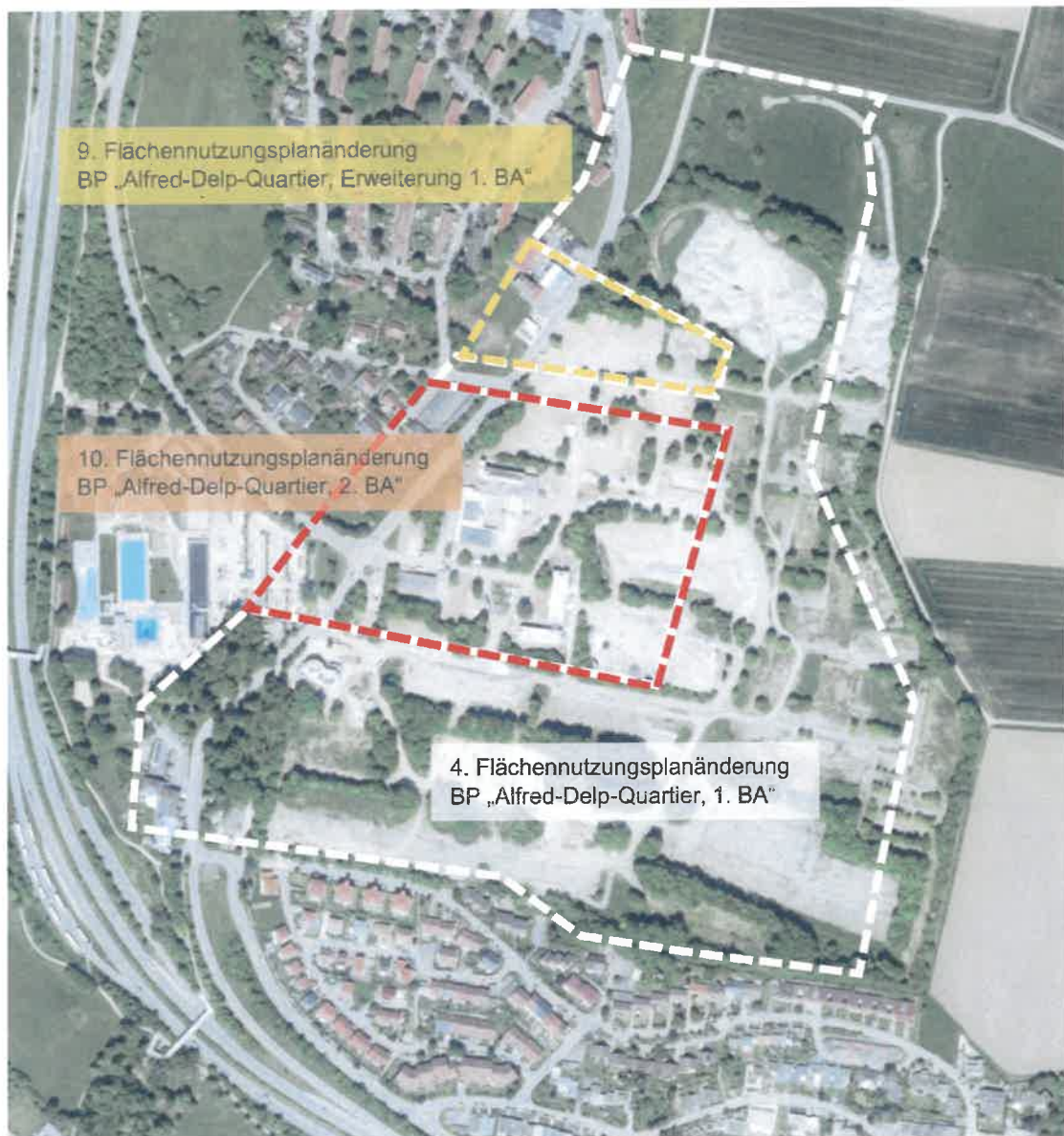


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets<sup>1</sup>

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP 2013, Anhang 2) wird die Stadt Donauwörth als Oberzentrum dargestellt:

- 2.1.8 (G) Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potentiale

<sup>1</sup> Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am 30.11.2022

die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig fördern.

- 2.1.8 (G) Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Die Flächen der Stadt Donauwörth sind dem „Allgemeinen Ländlichen Raum“ zugeordnet:

- 2.2.5 G „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“

Zur Siedlungsstruktur gibt das Landesentwicklungskonzept neben dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auch Grundsätze zum Flächensparen vor:

- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Mit der Konversion der ehem. militärisch genutzten Kasernenareals kommt die Stadt Donauwörth dem Flächensparen in besonderer Art und Weise nach.

Für Einzelhandelsgroßprojekte enthält das Landesentwicklungsprogramm folgende Vorgaben:

- 5.3.1 (Z) Lage im Raum
- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen



- (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. (...)
- 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. (...)
- 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.
- der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Als Oberzentrum ist die Stadt Donauwörth grundsätzlich zur Aufnahme von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Die Voraussetzungen für einen städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort werden mit der Entwicklung des Alfred-Delp-Quartiers hergestellt. Der Standort liegt dann innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, gerade auch innerhalb des fußläufigen Einzugsbereichs und über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV (vorhandene Bushaltestellen Bad und Sternschanzenstraße, mit geplanter Erweiterung der Linienführung über den Dr.-Alfred-Böswald-Ring). Zum Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsstandortes im Plangebiet wurde eine Einzelhandels-Bedarfsanalyse erstellt, welches die Vorgaben der Landesplanung berücksichtigt (s.u.).

### 3.2 Regionalplan

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) definiert das Stadtgebiet Donauwörth als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Donauwörth liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Augsburg – Nördlingen als auch Dillingen - Treuchtlingen.

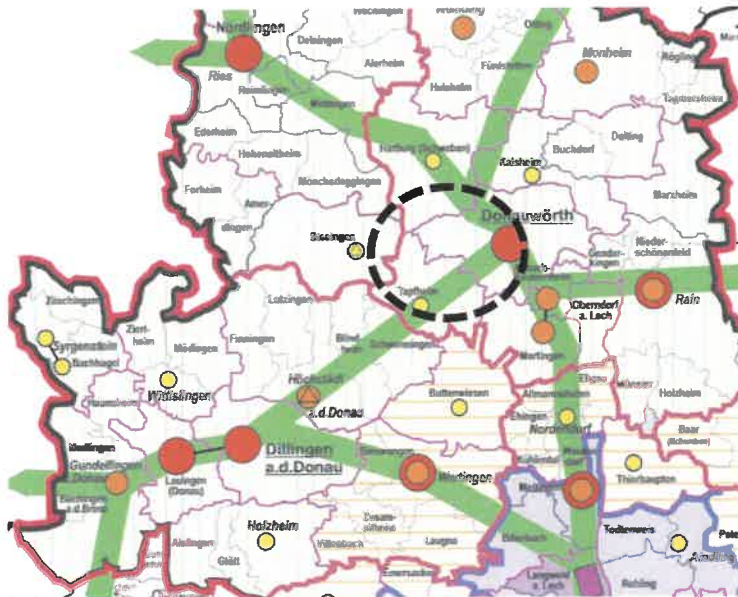


Abb. 2: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Augsburg<sup>2</sup>

Donauwörth ist seit 2018 die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Die Entfernung zur nächsten Metropole Augsburg beträgt ca. 40 km, zum nächsten Oberzentrum Nördlingen sind es ca. 20 km. Zur Landeshauptstadt München sind es ca. 135 km.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Regionale Grünzüge. Die Talräume von Donau und Wörnitz sind außerhalb der Siedlungsgebiete als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und als Regionaler Grünzug gekennzeichnet, die jedoch außerhalb des Plangebiets liegen.

Folgende für die Planung zu beachtende allgemeine Grundsätze und Ziele führt der Regionalplan auf:

- A II 1           Ökonomische Erfordernisse für die Entwicklung in den Teilräumen
- 1.1 (Z)         In den Mittelbereichen Dillingen a.d. Donau/Lauingen (Donau), Nördlingen, Donauwörth und Schwabmünchen soll auf eine Verbesserung der Standortbedingungen für die gewerbliche Wirtschaft hingewirkt werden. Die Infrastruktur soll hierzu ergänzt und ausgebaut werden.

In für die Flächennutzungsplanänderung wesentlichen Themenfeldern gibt die Regionalplanung folgende Ziele vor:

#### B II Wirtschaft

- 1.1 (Z)         Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen

<sup>2</sup> Regionalplan Augsburg, Karte 1 „Raumstruktur“, i.d.F. vom 25.07.2007 (Donauwörth und Nördlingen sind noch als Mittelzentren dargestellt)

Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden.

- 2.2 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiterzuentwickeln.

Speziell für den Handel gibt es folgende Vorgaben zu beachten:

- 3.1 (Z) Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen.
- 3.2 (Z) Auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg sowie in den Innenstädten der Mittelzentren soll hingewirkt werden.
- 3.3 (Z) Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentsstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird.

#### B III Kultur- und Sozialwesen

- 1.3 (Z) In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden.

#### B V Siedlungswesen

- 1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)
- 1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: (...) die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen (...)
- 1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Donauwörth ist das Plangebiet als Fläche für die Bundeswehr dargestellt.

Das aktuelle Plangebiet ist von den bisherigen Änderungen des Gesamtflächennutzungsplanes unberührt. Unmittelbar benachbart wurden bereits zwei Änderungsverfahren für die nördlichen, östlichen und südlichen Teile des Alfred-Delp-Quartiers durchgeführt.

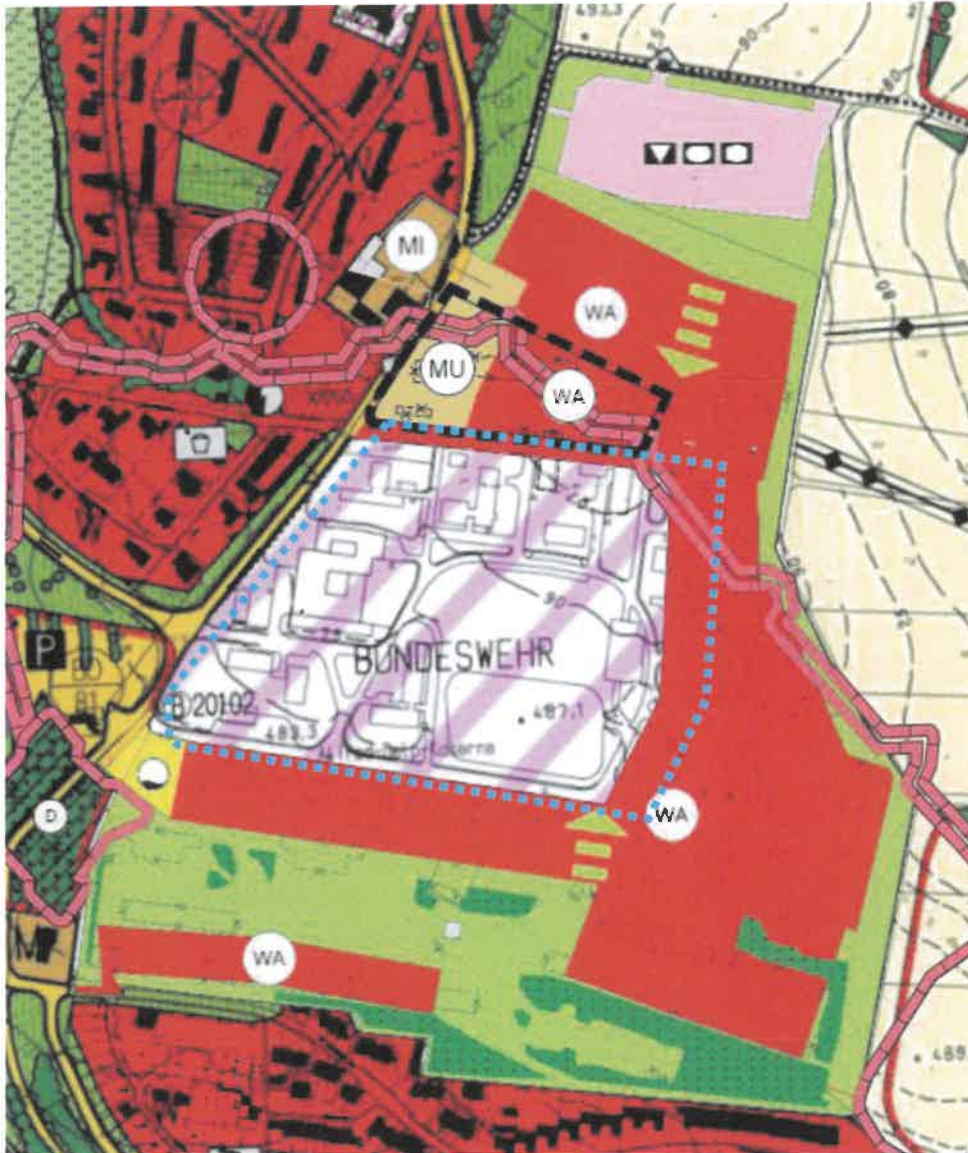


Abb. 3: Ausschnitt aus der 9. Flächennutzungsplanänderung<sup>3</sup>

Die Darstellung entspricht somit nicht mehr den Planungszielen der Stadt Donauwörth. Der Flächennutzungsplan wird daher geändert.

<sup>3</sup> Fassung vom 08.07.2022

## 4 Konzeptionelle Planungsgrundlagen

### 4.1 Rahmenplan

Das o. g. Wettbewerbsergebnis (Rahmenplan 2019) und das daraus entwickelte Qualitätshandbuch sowie die Weiterbearbeitung und Umsetzung auf Bebauungsplanebene liegen den geplanten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung zugrunde.

Dem Qualitätshandbuch ist folgendes Nutzungskonzept entnommen:



Abb. 4: Baustruktur und Wohnbautypologie,<sup>4</sup> mit Kennzeichnung des Plangebiets

4 Qualitätshandbuch Alfred-Delp-Quartier, S. 21, Morpho-Logic, Lex Kerfers Stand: 29.10.2020

Der 2. Bauabschnitt ist überwiegend für Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten zur Wohnnutzung ausgelegt. Neben ein paar wenigen Punkthäusern ist eine mehr oder weniger offene Blockrandstruktur um die zentrale Parkanlage angeordnet. Sondernutzungsbausteine sind im Bereich der Quartierszufahrten an der Sternschanzenstraße vorgesehen.



Abb. 5: Überlagerung Baugebietsausweisung und Rahmenplan 2019<sup>5</sup>

5 unter Beachtung der bisherigen FNP-Änderungsverfahren zum Alfred-Delp-Quartier, vereinfachte Darstellung

## 4.2 Bau- und Nutzungskonzept BA2

Weiterentwickelt aus der Rahmenplanung und dem Quartiershandbuch wurde das Bau- und Nutzungskonzept zum 2. BA. Es greift aktuelle Entwicklungen, wie z.B. die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens, auf und befasst sich detaillierter mit den einzelnen Baublöcken. Verkehrliche Belange, die die Festlegung der Hauptzufahrten zum Alfred-Delp-Quartier, der Umgang mit dem ruhenden Verkehr etc. wurden ebenfalls mit den Fachplanern erörtert und abgestimmt.

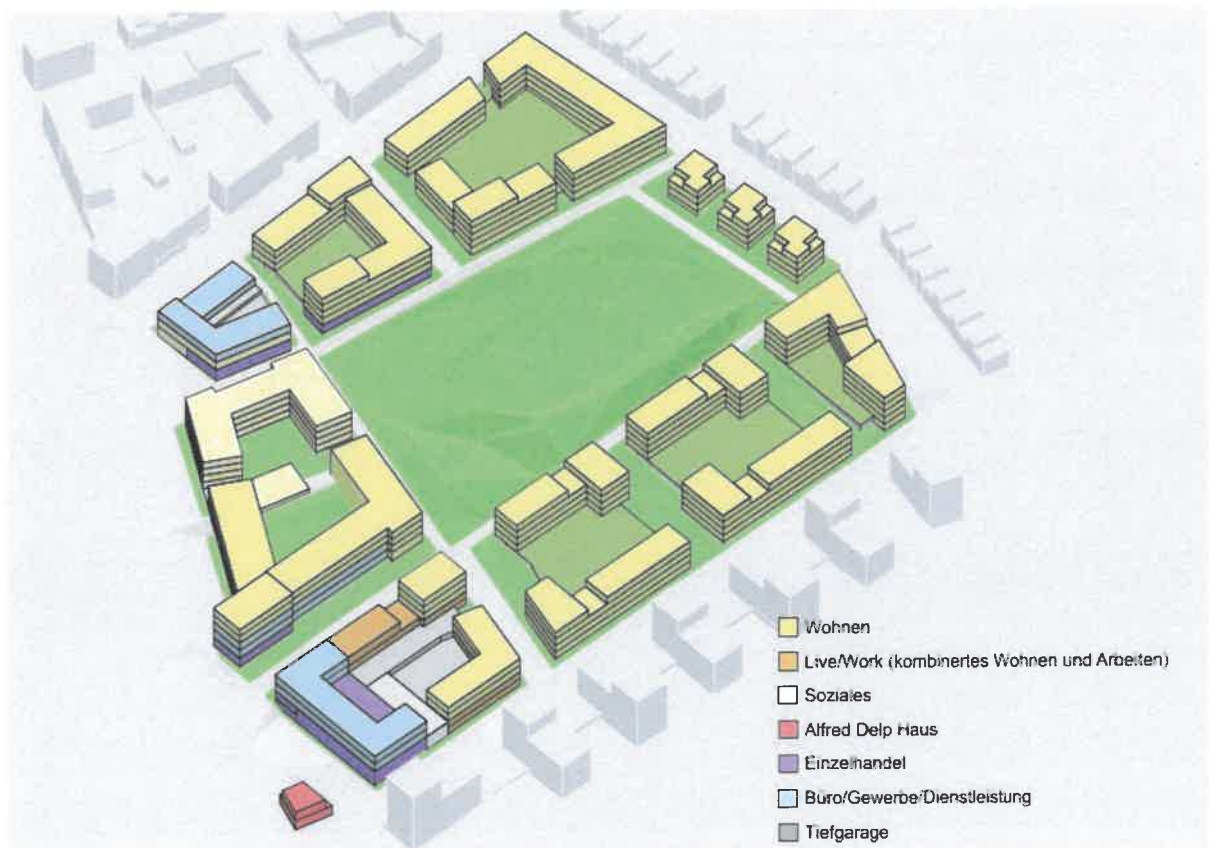


Abb. 6: Bau- und Nutzungskonzept zum 2. Bauabschnitt, Axonometrie<sup>6</sup>

### Wohnen

Der östliche Teil des Plangebiets dient weiterhin dem Wohnen. Der 3- bis 4-geschossige Wohnungsbau in offener Blockrandbebauung, in innenhofbildender Anordnung oder als Punkthäuser zwischen Park und Ringstraße ist auf den Miet- und Eigentumswohnungsbau ausgerichtet. Es wird davon ausgegangen, dass ein breiter Wohnungsmix von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen entstehen wird. Die erforderlichen Stellplätze können weitgehend wohnungsnah in Tiefgaragen untergebracht werden.

### Einzelhandel

Zur Klärung des Bedarfs an Einzelhandelsflächen sowie der Verträglichkeit von Neuansiedlungen gegenüber vorhandenen Betrieben wurde eine Einzelhandelsbedarfsanalyse erstellt (Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, Augsburg, vom 02.06.2021). Diese Einzelhandelsbedarfsanalyse enthält zudem eine

6 WipflerPlan, Stand: 13.03.2023

Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext, Prüfkriterien und Ansiedlungsteilsätze für die praktische Umsetzung sowie Hinweise und Empfehlungen für die Bauleitplanung. Folgendes Nutzungskonzept wird in dem Gutachten empfohlen: „Zur Gewährleistung einer wohnortnahen Nahversorgung im „Alfred-Delp-Quartier“ ist die Etablierung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche mit ca. 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup>, bzw. eines diesem angeschlossenen oder ergänzenden Getränkemarktes mit ca. 300 bis 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, als wirtschaftlich tragfähig und als städtebaulich sowie versorgungsstrukturell verträglich sinnvoll zu bewerten. Zur Angebotsabrundung und Attraktivierung des funktionalen Besatzes wären darüber hinaus die Ansiedlung einer Bäckerei (ggf. mit Cafébereich) und/oder eines Kiosks (inkl. Paketstation) sowie auch von nahversorgungsrelevanten, haushaltsnahen und/oder medizinischen/gesundheitsnahen Dienstleistungen (in Abstimmung mit dem bestehenden Besatz in der „Nahversorgungsagglomeration“ an der Andreas-Mayr-Straße) geeignet. Auch (Take away-) Gastronomie, ein vielfach gewünschtes Café oder eine Eisdiele etc. kommen grundsätzlich in Betracht. Diese Angebotsentwicklung im „Alfred-Delp-Quartier“ würde über das zu entwickelnde Quartier hinaus die Versorgungsfunktion in der Parkstadt stärken und wäre verträglich für die bestehende „Nahversorgungsagglomeration“ an der Andreas-Mayr-Straße.“ (S. 66).

Mit der empfohlenen Verkaufsflächengröße liegt der Einzelhandelsbetrieb im Bereich der Großflächigkeit (Verkaufsfläche > 800 m<sup>2</sup>) i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Bei einer Ansiedlung mehrerer kleinerer Einzelhandelsbetriebe kommt es zu einer sog. Einzelhandelsagglomeration gem. LEP (s.o.). Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist gemäß der Typologie der Baugebiete der BauNVO in einem Kerngebiet und in einem Sondergebiet möglich.

Der im Rahmenplan vorgeschlagene Standort an der Sternschanzenstraße wird aufgrund der Erreichbarkeit sowohl von der Parkstadt als auch aus dem Alfred-Delp-Quartier und der räumlichen Distanz zum Nahversorgungszentrum der Parkstadt an der Andreas-Mayr-Straße bestätigt. Eine Entwicklung am Standort frühzeitig in Abstimmung mit geeigneten Betreibern wird aufgrund unterschiedlicher innerbetrieblicher Faktoren und der Markt- und Wettbewerbssituation rund um den Standort weiterhin empfohlen.

Gemäß dem Nutzungskonzept ist der Einzelhandel überwiegend im Bauquartier zwischen der Einmündung der Jurastraße in die Sternschanzenstraße und der südlichen Einmündung des Dr.-Alfred-Böswald-Rings vorgesehen.

#### Gemischte Nutzungen

Die gemischten Nutzungen sind im Nutzungskonzept weiter aufgliedert in die Kategorien Büro/Gewerbe/Dienstleistung, „live/work“ und Soziales. Sie sollen die Bandbreite der Möglichkeiten in gemischten Quartieren darstellen, sind jedoch hinsichtlich der Flächengrößen nicht an konkrete Vorhaben gebunden. Insgesamt wurde auf eine für die jeweiligen Anforderungen und Störanfälligkeit der Nutzungen angemessene Anordnung gewählt. Eine ausreichende Besonnung und Belichtung sowie der sog. soziale Friede mit dem Schutz einer ausreichenden Privatsphäre im Wohnungsbau spielen dabei ebenso eine Rolle wie der Schutz vor Lärm. Dagegen sind gerade an den Quartierszugängen eher gewerblich orientierte Nutzungen untergebracht, die in gut erreichbarer und repräsentativer Lage vor allem in den Erdgeschosszonen und in den mittleren Geschossen eine Rolle spielen. Die sozialen Nutzungen sind vorrangig im „Quartier der Generationen“ gebündelt und haben unterschiedliche Generationen,



von der Kinderbetreuungseinrichtung bis zum Pflegeheim, im Fokus. Eine moderne Nutzungskategorie mit dem Fokus auf der Kombination von Wohnen und Arbeiten stellt „live/work“ dar. Die zweigeschossig vorgesehenen Nutzungseinheiten verfügen einerseits über einen gut erreichbaren und zum Straßenraum hin orientierten Teilbereich, und andererseits einen geschützten Teilbereich, der zu privaten Wohnzwecken genutzt werden kann und einem höheren Anspruch an Besonnung und über geeignete Freibereiche aufweist.

Zur Unterbringung der Vielzahl an erforderlichen Stellplätzen sind in den beiden Bauflächen an der nördlichen und südlichen Einmündung des Dr.-Alfred-Böswald-Rings in die Sternschanzenstraße Garagengeschosse bzw. Garagengebäude vorgesehen. Sie nehmen vorrangig den im jeweiligen Baublock generierten Bedarf auf, dienen jedoch auch dazu, je nach Bedarf öffentliche Besucherstellplätze unterzubringen.

Die Kombination von Wohnnutzung und Nicht-Wohn-Nutzungen fördern die Entstehung eines Quartiers der kurzen Wege, in dem wesentliche Betreuungs- und Versorgungsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Arbeitsplätze wohnungsnah angeboten werden und fußläufig erreichbar sind.

Mit der Errichtung einer Busschleife über den Dr.-Alfred-Böswald-Ring und der Aufstellung eines Mobilitätskonzepts soll weiterhin zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs beigetragen werden.

Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, besonders im Umfeld des Quartiers der Generationen, stellt an die Gestaltung der Erschließungsflächen hohe Anforderungen. Die bereits zum 1. Bauabschnitt getroffene Abwägungsentscheidung, ggf. der gezielten Ableitung des Niederschlagswassers zur Gefahrenabwehr und Risikovermeidung Vorrang einzuräumen, wird auf den 2. Bauabschnitt übertragen.

### **4.3 Quartier der Generationen**

Zur Entwicklung und Realisierung eines seniorengerechten Quartierskonzepts wurde seitens der Stadt Donauwörth eine Investorenfindung ausgelobt. Aufgrund der hohen städtebaulichen Anforderungen an die Entwicklung des Alfred-Delp-Quartiers wurden städtebauliche und architektonische Ansätze besonders beachtet. Das potenzielle Baugrundstück an einer Eingangssituation ins Quartier und die Anforderung an eine zeitnahe Umsetzung führen zu einer besonderen Bedeutung des Vorhabens. Daher wurde im Verfahren die Präsentation einer städtebaulichen Konzeptstudie gefordert, die auf Vorgaben aus der Rahmenplanung aufbaut und das geforderte Raumprogramm nachweist.

Gemäß der Auslobung ist unter Einbeziehung neuer Pflegeformen eine „Rund-Um-Versorgung“ für Senioren unabhängig vor ihrem Pflegezustand, und 90 stationäre Pflegeplätze, Tagespflege für 20 Gäste und 15 Kurzzeitpflegeplätze vorzusehen. Gewünscht wurden Einrichtungen des betreuten Wohnens, Pflegeapartments, eines Generationentreffs, einer Kinderbetreuungseinrichtung, sowie gewerbliche Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung.

Die einreichten Entwürfe wurden am 04.07.2022 von Vertretern den Wettbewerbsgewinnern des städtebaulichen Wettbewerbs zum Gesamtareal, der Regierung von Oberbayern und der Stadt Donauwörth städtebaulich bewertet. Der mit

dem 2. Platz versehene Entwurf des Büros Schleich & Haberl liegt der Bauleitplanung zugrunde. Der Präsentation ist der nachfolgende Lageplan (links) und die Nutzungsverteilung (rechts; 1: Vollstationäre Pflege inkl. Kurzzeitpflege & Tagespflege, 2: Wohnen, 3: Gewerbeflächen im EG, 4: Kinderbetreuung im EG, 5: Gewerbeflächen / Medizinisches Versorgungszentrum) entnommen.



Abb. 7: Auszug aus der Präsentation von Schleich & Haberl mit dmp.Planung

## 5 Planung

Im Flächennutzungsplan wird zunächst die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Die Stadt Donauwörth geht dabei, soweit es die konkreten Planungsabsichten ermöglichen, über die reine Bauflächendarstellung hinaus und gibt im Flächennutzungsplan zumindest für Teilflächen Baugebiete an.

Im Plangebiet wird der östliche Teil als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im Rahmenplan sind hier vor allem Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) unterschiedlicher Größe, Stadthäuser (Reihenhäuser) und Stadtvillen (Punkthäuser) vorgesehen. Es soll ein Wohnquartier in mehrgeschossiger, urbaner Ausprägung entstehen. In Zusammenschau mit den übrigen Teilen des Alfred-Delp-Quartiers entsteht ein breit gefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen. Zur Versorgung des Wohngebiets können in Wohnbauflächen je nach Festsetzung im Bebauungsplan weitere Nutzungen untergebracht werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Wohnbaufläche ist in etwa 3,15 ha groß.

Im Westen des Plangebiets wird eine Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen. Damit wird vorbereitet, dass eine städtebaulich und funktional geeignete Eingangssituation in das Quartier und eine gemischt genutzte Bebauung entlang der Sternschanzenstraße entsteht. Im Zusammenhang mit den Flächen, die überwiegend zu Wohnzwecken

erschlossen werden, und der bestehenden Wohnbebauung in der Parkstadt und in der Dr.-Loeffelad-Siedlung tragen die Gemischten Bauflächen dazu bei, dass Arbeitsplätze direkt beim Wohnen entstehen und übernehmen eine versorgende Funktion mit Dienstleistungen aller Art. In der Gemischten Baufläche soll auch der großflächige Einzelhandel angesiedelt werden. Am südwestlichen Rand des Plangebiets soll eine kulturellen Zwecken dienende Einrichtung untergebracht werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines Erinnerungsortes an die historische Nutzung des Geländes, des Namensgebers o.ä., in künstlerischer Ausprägung oder in Kombination mit lokalen Ausstellungen Kunstschaffender. Das sog. „Alfred-Delp-Haus“ ist Bestandteil der gemischten Baufläche. Die Gemischten Bauflächen sind insgesamt etwa 1,85 ha groß.

Bereits fortgeschritten in der Projektentwicklung ist die Ansiedlung eines Pflegeheims mit weiteren angelagerten Nutzungen (Wohnungen, Großküche etc.) im nördlichen Teil des „Quartiers der Generationen“. Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll dieser Teilbereich zeitnah vorrangig entwickelt werden. Vorbereitend wird im Flächennutzungsplan daher abstrahierend eine sonstige Sonderbaufläche „Pflege“ dargestellt, die in etwa 0,33 ha groß. Der südliche Teil des Quartiers der Generationen ist der Teil der o. g. gemischten Baufläche. Die Ausweisung einer Sonderbaufläche ist vorrangig in Verbindung mit der zeitlichen Dringlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu verstehen. Die geplante Nutzung fügt sich in die bandartige Entwicklung gemischter Baufläche entlang der Sternschanzenstraße ein und stärkt die sozialen bzw. gemeinwohlorientierte Nutzungen.

In zentraler Lage im Alfred-Delp-Quartier eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche dargestellt. Sie dient als Parkanlage vorrangig der Erholung und Freizeitnutzung. Der Baumbestand soll im Sinne des Arten- und Naturschutzes weitgehend erhalten werden. Die Grünfläche wird ferner wesentlicher Bestandteil des Starkregenmanagements. Weitere öffentliche Grünflächen werden an der Sternschanzenstraße dargestellt. Die nördliche Fläche dient vorrangig der Abschirmung des Generationenquartiers mit sensiblen Nutzungen gegenüber der Sternschanzenstraße und ermöglicht den Erhalt des Baumbestands. Die südliche Fläche ist Teil einer großen zusammenhängenden Platzgestaltung am Eingang zum Alfred-Delp-Quartier. Die Grünflächen sind insgesamt rund 1,89 groß, wobei 1,69 ha auf die zentrale Parkanlage entfallen.

An der Sternschanzenstraße entstehen an den Zugängen zum Alfred-Delp-Quartier Plätze und Aufweitungen für Verkehrsanlagen. Die dargestellten ergänzenden bzw. dienenden Straßenverkehrsflächen sind rund 0,31 ha groß.

## **6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

### **6.1 Bedarfsermittlung**

#### Demographische Entwicklung

Die Stadt Donauwörth profitiert von ihrer Bedeutung als Oberzentrum, der räumlichen Nähe zur prosperierenden Metropole Augsburg und zum Oberzentrum Ingolstadt sowie von ihrer guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetiges Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 18.007 Personen, Ende 2017 dann 19.858 Personen. Im Vergleich der Stichtage 31.12. erreichte die Stadt Donauwörth einen vorläufigen Hochpunkt am 31.12.2018 mit einer Bevölkerung von 20.080 Personen, der sich im Folgejahr deutlich abschwächte auf 19.590 Personen.

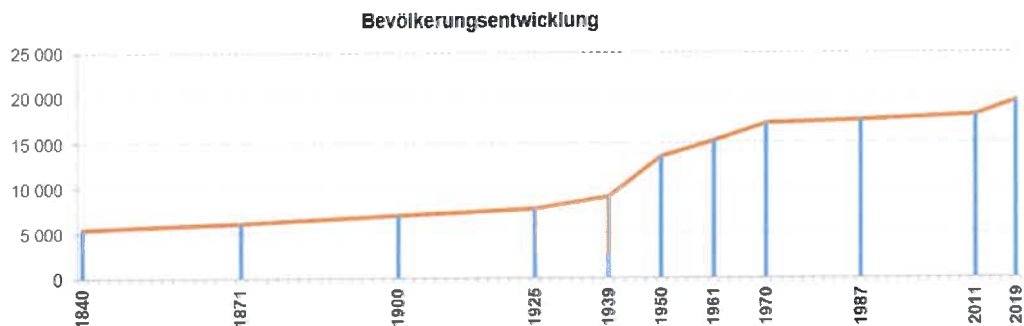


Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung seit 1840<sup>7</sup>

Die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht von einer weiter steigenden Bevölkerungszahl für die Stadt Donauwörth aus.

Gegenüber der Vorgänger-Veröffentlichung haben sich die Zahl allerdings angelehnt an die langjährige und bundesweite Prognose der Bevölkerungsentwicklung abgeschwächt.

Während in der Prognose von 2019 für Ende 2027 nach der Modellrechnung rund 20.300 Personen, Ende 2037 20.800 in Donauwörth ansässig sein sollen, sind es nach der aktuellen Ausgabe Ende 2027 19.100 Personen, Ende 2037 19.000 Personen. Ausgehend von einer Rechtswirksamkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in 2023 (19.200 Personen) und einer Wirksamkeit von 15 Jahren ist der Bevölkerungsstand am 31.12.2038 von 19.000 Personen relevant.

Der Bevölkerungsrückgang wird in Donauwörth sehr langsam von statten gehen, ablesbar an einer konstanten Bevölkerungszahl von 19.100 Personen in einem Zeitraum von 10 Jahren (2029-2039, Ende der Prognose). Die Entwicklung verläuft in einzelnen Altersgruppen stark unterschiedlich ab. In der Gruppe der unter 18jährigen nimmt die Bevölkerungszahl ab (2023: 3.300 Personen; 2038: 3.000 Personen) und ebenso in der Altersgruppe der 18 bis unter 65jährigen (2023: 11.600 Personen; 2038: 10.600 Personen). Dagegen steigt die Bevölkerungszahl aufgrund der nachkommenden starken Jahrgänge an (2023: 4.300 Personen; 2038: 5.400 Personen), langjährig besonders in den Jahrgängen der über 75jährigen.

Ausgehend von den statistischer Basiszahlen 2019 hat das statistische Landesamt diese nach Altersgruppen stark auseinandergelungene Entwicklung wie folgt veranschaulicht:

<sup>7</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Große Kreisstadt Donauwörth, hrsg im Juni 2021, S. 6

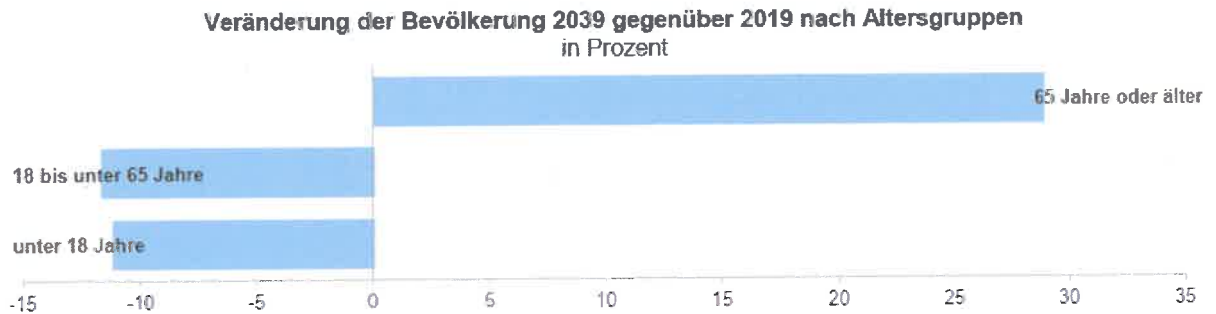


Abb. 9: Prozentuale Veränderung nach Altersgruppen (2019-2039)<sup>8</sup>

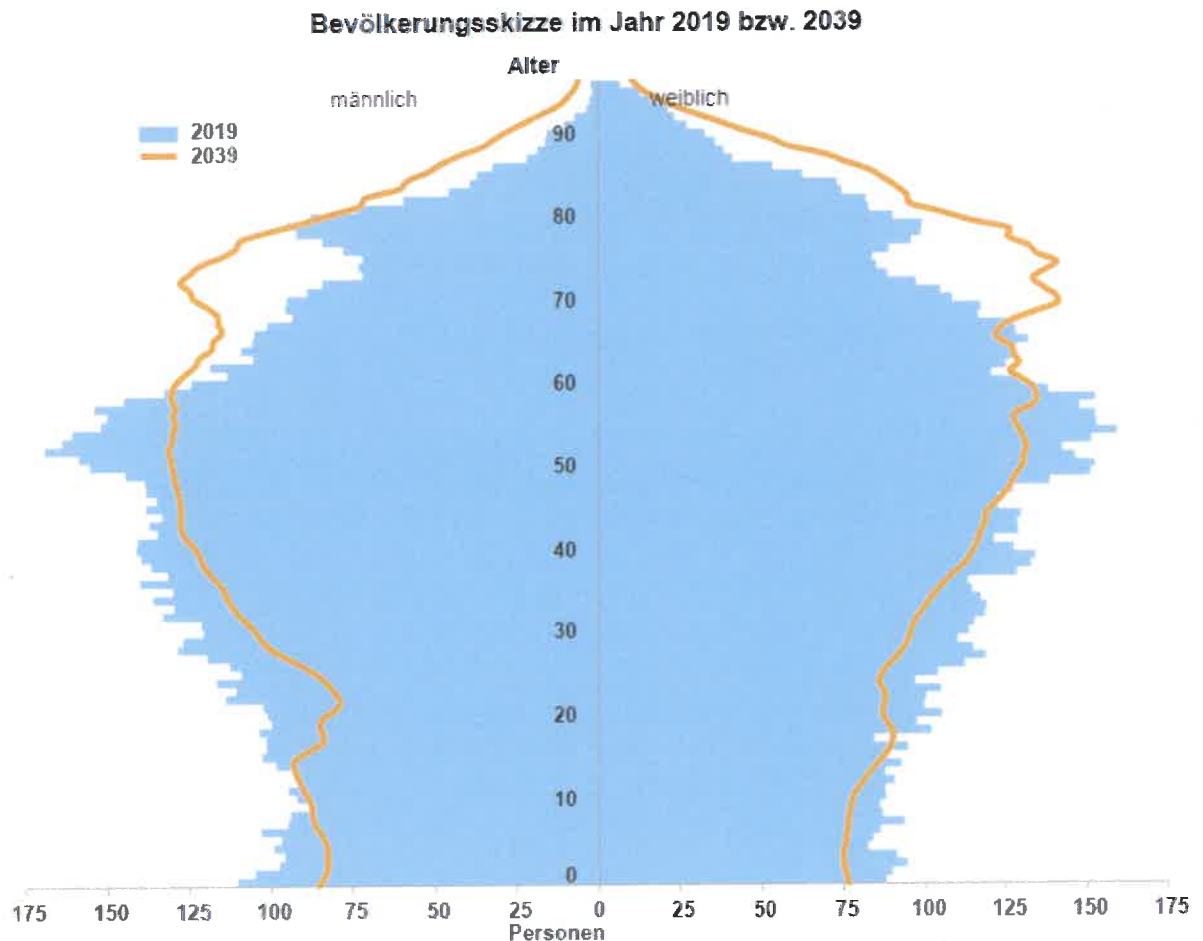


Abb. 10: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019 bzw. 2039<sup>9</sup>

Aus der Prognose geht auch eine überdurchschnittliche Zunahme des Durchschnittsalters gegenüber Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern hervor. Donauwörth profitiert beim Bevölkerungswachstum von Wanderungsbewegungen.

Im Vergleich zur dargelegten Situation in Donauwörth wird im Regierungsbezirk Schwaben insgesamt von einem zunehmenden Bevölkerungswachstum von rund 2,5 bis 7,5 ausgegangen. In die gleiche Kategorie fällt auch der Landkreis Donau-Ries.

<sup>8</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Große Kreisstadt Donauwörth, Berechnungen bis 2037, hrsg. August 2021, S. 6

<sup>9</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Große Kreisstadt Donauwörth, Berechnungen bis 2037, hrsg. August 2021, S. 6

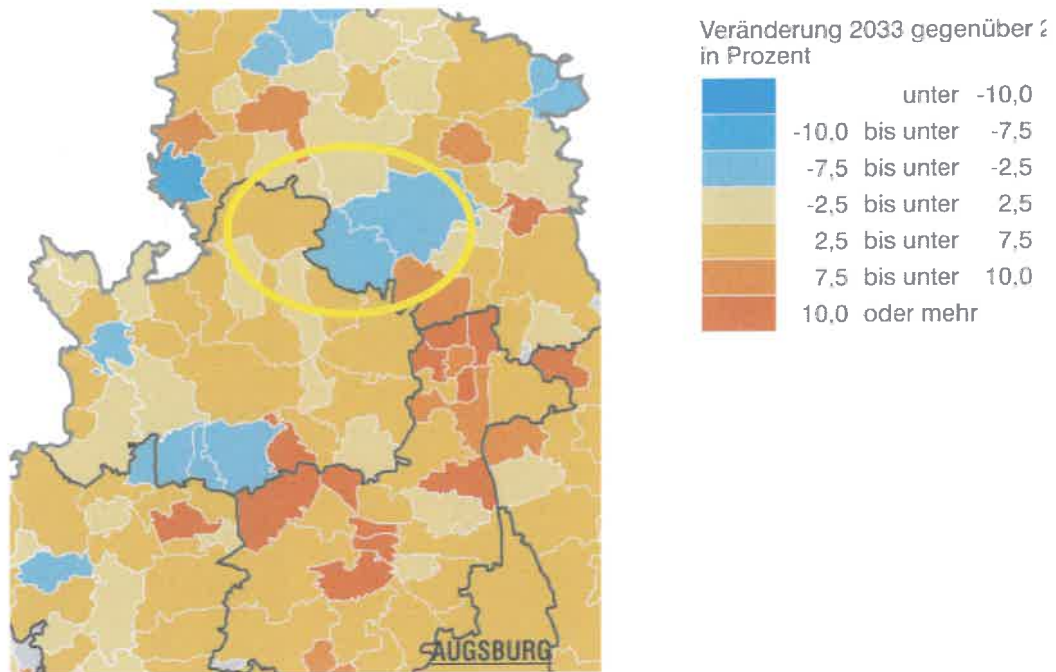


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Schwabens<sup>10</sup>

#### Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung

Die Konversion des Alfred-Delp-Quartiers wurde aus wirtschafts- und sozialgeographischer Sicht und im Hinblick auf den Bedarfsnachweis zur Wohnraumversorgung von der empirica ag (Bonn) begleitet. Nach einer ersten Analyse zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2014 wurde eine Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarfsabschätzung (Bonn, Projektnummer 2018093, Stand: 13.03.2019) seitens der Stadt Donauwörth in Auftrag gegeben. In der Studie wird aufgezeigt, dass mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum ein Bedarf von rund 1.450 Wohneinheiten für die Jahre 2018 bis 2034 einhergeht (S. 16). Das Gutachten empfiehlt zusammengefasst für den Bereich Wohnen folgendes (S. 18f):

- Reduzierung der hohen Zahl an Einpendlern (ca. 10.000) zur Verringerung des Verkehrsaufkommens und zur Steigerung der Attraktivität als Wirtschaftsstandort
- Stabilisierung des Immobilienmarktes nach immensen Preissteigerungen durch Schaffung eines breiten Angebotes
- Ausrichtung der Neubautätigkeit an den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen (Senioren, Familien, 1 bis 2 Personen-Haushalte)
- Stärkung der Quartiersbildung und Schaffung eines sozialen Zentrums mit Mehrgenerationenwohnen, Pflegewohnungen, Nachbarschaftscafé, Servicestützpunkt etc.

In einem weiteren Teil befasst sich die Studie mit den Entwicklungen im gewerblichen Sektor. In der Stadt Donauwörth sind viele Arbeitsplätze vorhanden. Ausgehend von einem überdurchschnittlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von

<sup>10</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037, hrsg. Dezember 2018, S. 4

2008 bis 2018 um 32% geht die Studie von einem weiteren Wachstum der Beschäftigung aus. Viele Wirtschaftsbereiche wachsen gleichermaßen, so dass unterschiedliche Flächen nachgefragt werden, von Produktion und Handwerk bis hin zu Handel und Büro. Insgesamt wird für Donauwörth eine Flächennachfrage für die Jahre 2019 bis 2034 in einer Größenordnung von ca. 38 ha (Bruttobauland) prognostiziert (S. 36). Im Alfred-Delp-Quartier ist zwar keine Ausweisung einer Gewerblichen Baufläche vorgesehen. In den geplanten gemischten Baugebieten werden jedoch eine enge räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten und ein hoher Anteil an Flächen für gewerbliche Nutzungen angestrebt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde die Studie zum Wohnraumbedarf für den 1. Bauabschnitt ergänzt und aktualisiert. Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden, zeigt mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage ein erhebliches Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 27,9 ha. Aus diesem Grund ist es in einer gesamtstädtischen Perspektive auf jeden Fall erforderlich, das Alfred-Delp-Quartier möglichst zügig einer Realisierung zuzuführen.

Folgendes Fazit ist der letzten Studie, die auch auf die Anforderungen aus dem Landesentwicklungsprogramm und der Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe (vom 07.01.2022) eingeht, entnommen<sup>11</sup> :

„Die Gegenüberstellung von Flächenpotenzialen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit für den Wohnungsbau in Donauwörth aktiviert werden können mit der zukünftigen zu erwartenden Neubaunachfrage zeigt ein Minderangebot in der Gesamtstadt Donauwörth im Umfang von 20,1 ha.

Aus diesem Grund ist es in einer gesamtstädtischen Perspektive auf jeden Fall erforderlich, das geplante Wohnungsbauvorhaben „Alfred-Delp-Quartier“ möglichst zügig einer Realisierung zuzuführen (...).

Die in den letzten Jahren stetig gewachsene Interessentenliste der Stadt Donauwörth für den Kauf eines Bauplatzes in der Stadt zeigt ein hohes Interesse auch für das Alfred-Delp-Quartier. Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen (gestiegene Darlehenszinsen, Inflation) ist zu erwarten, dass die 2,6fache Überzeichnung der Baugrundstücke im Alfred-Delp-Quartier aus dem Jahr 2020 (s. letztes Gutachten) aktuell zwar geringer anzusetzen ist, die Nachfrage aber nach wie vor noch höher ist als das Angebot.

Auch für die geplanten Geschosswohnungen ist bei einem an den Nachfragern orientierten guten Preis-Leistungs-Verhältnis zu erwarten, dass diese gut nachgefragt werden. Ein wichtiges Segment stellt dabei das altersgerechte Wohnen dar. Barrierefreie Eigentums- und Mietwohnungen für ältere Ein- und Zweipersonenhaushalte, die derzeit noch in Eigenheimen nicht nur in der benachbarten Parkstadt und im übrigen Stadtgebiet von Donauwörth, sondern auch im Umland wohnen, sind ein nachgefragtes, marktgängiges Segment. Geförderte Mietwohnungen im neuen Alfred-Delp-Quartier sind für ältere Haushalte, die derzeit in nicht

<sup>11</sup> Bedarfsermittlung für das Neubauvorhaben „Alfred-Delp-Quartier“ in Donauwörth, empirica ag (Projekt-Nr. 2023015, vom 28.06.2023)

altersgerechten Mietwohnungen im Bestand in Donauwörth wohnen, eine gute Alternative und stellen eine Verbesserung der individuellen Wohnsituation dar.“

## 6.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Bei der Entwicklung des Alfred-Delp-Quartiers handelt es sich um die Umnutzung eines bereits anthropogen genutzten Geländes. Damit geht auch die Intensivierung der Nutzung und die Revitalisierung am Standort einher. Die Stadt Donauwörth nutzt in diesem Sinne das Innenentwicklungspotential auf dem ehemaligen Kasernengelände und vermeidet damit eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

Weitere größere Innenentwicklungspotentiale bestehen in der Stadt Donauwörth nicht.

Die Innenentwicklungspotentiale wurden bei der o. g. Studie der empirica ag vom 28.06.2023 (s. Anlage) berücksichtigt.

## 6.3 Standort- und Planungsalternativen

Mit der Nutzungsaufgabe des Geländes und aufgrund der Lagegunst unmittelbar angrenzend an die Parkstadt mit direkter Anbindung an das bestehende (überörtliche) Straßen- und Schienennetz ist das Gelände prädestiniert für die Entwicklung einer Siedlungsfläche. Folgende Faktoren spielten bei der Standortwahl eine Rolle:

Nachnutzung eines bereits genutzten, anthropogen überformten Areals zugunsten einer Flächenausweisung an anderer Stelle im Stadtgebiet

Verbreiterung der Siedlungsfläche am Übergang zwischen der Innenstadt und der Parkstadt („Gelenk“) zur besseren Auslastung von Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne einer kompakten Siedlungsfläche

Funktionale Ergänzung und Stärkung der Parkstadt, aber auch der gesamten Stadt

Optimale Verkehrsanbindungen zu den überörtlichen Verkehrswegen mit Potential zur Optimierung in Richtung Innenstadt

Topographisch reizvolle Lage (Süd- und Westhang, Kuppenlage) mit vielen Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung im unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum

Mit der Durchführung eines Realisierungswettbewerbs hat die Stadt Donauwörth Planungsalternativen durch qualifizierte Stadt- und Landschaftsplaner entwickeln lassen. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden geprüft und bewertet. Der Siegerentwurf liegt der weiteren Baugebietsentwicklung zugrunde.

## 7 Sonstige Belange

### 7.1 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Im Rahmen der im Umweltbericht (Teil B) dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass der Umweltzustand insgesamt betrachtet bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsarten von einem Gebiet für die Bundeswehr hin zu einer Nutzungsmischung



aus Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Handel etc. und öffentlichen Grünflächen ungünstiger wird, besonders im Hinblick auf Versiegelung und Lärmimmissionen. Es erfolgen Eingriffe in den vorhandenen Grünbestand, sowie in Lebensbereiche artenschutzrechtlich relevanter Tierarten. Die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sind insgesamt von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Bei der Einstufung wurde die bestehende Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt (s. Umweltbericht, Kap. 8). Auf Flächennutzungsplanebene ist der Erhalt der zentralen Grünfläche sowie der weitgehende Erhalt wertvollen Baumbestands besonders bedeutsam.

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Kartierung und Begleitung (Bilanum, Wemding) stehen die Artengruppen Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse) und Vögel (Gehölzbrüter) sowie eine gefährdete Heuschreckenart (Blaufügelige Ödlandschrecke). Eine Zusammenfassung ist im Umweltbericht, Kap. 2.1.4, enthalten. Mögliche notwendige Maßnahmen können in nachfolgenden Bebauungsplänen integriert werden. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb angepasst an den Umgriff des jeweiligen Bebauungsplans diesem beigefügt. Die Abschichtung auf die Bebauungsplanebenen bietet ferner den Vorteil, dass genauere Vorgaben festgesetzt und eine hohe rechtliche Verbindlichkeit erreicht werden kann. Aus der Kartierung ergeben sich keine auf Flächennutzungsplanebene zu beachtenden Auswirkungen.

Die Rückbaumaßnahmen wurden von einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) begleitet. Die Rodung von Gehölzbeständen wurde auf ein Mindestmaß reduziert und zeitliche Vorgaben zum Vogelschutz beachtet. Es wurden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Darüber hinaus wurde die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Genehmigungsaufgaben und der sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dr. Schmidt, BILANUM) ergebenden Maßnahmen überwacht und dokumentiert (Anbringung von Vogelnist- und Fledermauskästen; Schutzmaßnahmen Zauneidechsen).

Durch konkrete Festsetzungen auf Bebauungsplanebene kann der Eingriff minimiert werden. Der naturschutz- und artenschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## 7.2 Denkmalschutz

Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets liegt folgendes Bodendenkmal:

- Befestigungsanlagen der frühen Neuzeit  
(D-7-7230-0362, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)

Im näheren Umfeld sind folgende Bodendenkmäler bekannt:

- Nordwestlich (Parkstraße, Keltenweg): Grabhügel der Hallstattzeit  
(D-7-7230-0201, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)
- Südwestlich (Sternschanzenstraße, Höhe Freibad): Schanze der frühen Neuzeit  
( D-7-7230-0312, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)

- Südöstlich (nordöstlich Dr.-Loeffald-Siedlung): Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung (D-7-7230-0185, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert)

Diese Bodendenkmäler sind in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.

Für Bodeneingriffe im Bereich der Bodendenkmäler bzw. seinem näheren Umfeld ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG erforderlich. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### 7.3 Bodenschutz

Aufgrund der geogenen Situation, der ehemaligen Nutzungen und der Rückbaumaßnahmen ist die Situation im Alfred-Delp-Quartier insgesamt heterogen. Insgesamt ist das Gelände inzwischen weitgehend zurückgebaut. Für das Plangebiet selbst liegen aktuell keine separat vertiefenden Fachgutachten o.ä. vor.

#### Baugrund (Gesamtquartier)

Es liegt eine Zusammenfassung des geologischen Gutachtens des Büros für Baugrund- und Umweltberatung, (Ebersberg, September 2011) und die Erd- und Grundbautechnische Erstbewertung zur Revitalisierung des ehemaligen Kasernengeländes von HPC Harburg (P.-Nr. 2121008, vom 06.02.2013) vor. Das Gelände liegt geologisch im Bereich der Bunten Breccie. Die in der Vergangenheit in auffälliger Art und Weise aufgetretenen Gebäudeschäden, Wasserrohrbrüche und Setzungen sind auf uneinheitliche Bewegungen in verschiedenen Tiefen und Richtungen zurückzuführen. Für künftige Baumaßnahmen wird daher empfohlen, die nachgewiesenen Bewegungsabläufe zu berücksichtigen. Bei der Flächenentwässerung sind zur Vermeidung von Setzungen nach dem Aufweichen der bindigen Böden gezielte Ableitungen von Regen- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation erforderlich.

#### Altlasten (2. BA)

Im Plangebiet liegen nach dem Bericht „Erkundung Phase IIa“ (GB Dr. Schönwolf GmbH, Augsburg, vom 05.03.2013) drei Verdachtsflächen (KVF A05, A22 und A27, jeweils Fettabscheider am ehem. Gebäude Nr. 6 Wirtschaftsgebäude, Speisesaal), die beim Rückbau des zwischenzeitlich als Ankerzentrum genutzten Teilbereichs fachgerecht ausgebaut und entsorgt wurden. Die Verdachtsfläche KVF A08 war bereits Gegenstand des Rückbaus des 1. Bauabschnitts und ist nicht mehr vorhanden.

Im Zuge des Rückbaus wurden weitere belastete Bauteile vorgefunden, z.B. mit teerhaltigem Material belastete Parkplatz-Flächen, vor Ort betonierete Heizkanäle mit Dämmmaterial und Beschichtung etc. Die Bauteile wurden ausgebaut, getrennt, sortiert und separat gelagert. Sie wurden unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben der Entsorgung zugeführt werden.

Im Plangebiet verbleiben einzelne befestigte Flächen im Bereich des ehem. Haupteingangs zur Kaserne und am ehem. Besucherstellplatz südlich davon. Die befestigten Flächen werden momentan für die Baustelleneinrichtung der Erschließung des 1. Bauabschnitts genutzt und können nicht geräumt werden. Ebenso sind Abschnitte

eines alten Heizkanals an der Sternschanzenstraße zur Vermeidung eines Eingriffs in den Gehölzbestand verblieben.

Mit dem Abschluss der Rückbaumaßnahme werden die verbleibenden Bauteile sowie deren Umweltrelevanz dokumentiert.

Altlastenrelevante Bauteile oder andere für den Bodenschutz relevante Belastungen wurden vollständig entfernt. Eine Kennzeichnung des Geländes aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist nicht erforderlich.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### Kampfmittel (Gesamtquartier)

Es liegt der Bericht zur Rekonstruktion der Bodenkämpfe im April 1945 im Bereich der Bundeswehrstandorte bei Donauwörth und der sich daraus abzuleitenden Kampfmittelbelastungssituation auf Basis einer Recherche im National Archive (NARA), Washington D.C. von Dipl.-Geol. Matthias Muckel, Hannover, vom 21.10.2012) vor. Der Zusammenfassung ist zu entnehmen, dass sich auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes der Kampfmittelverdacht aufgrund von Bodenkämpfen nicht bestätigt hat.

### **7.4 Immissionsschutz**

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Flächen bei raumbedeutsamen Planungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen schwerer Unfälle auf Wohnnutzungen und sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden (§ 50 BImSchG). Bei den vorbereitenden Planungen wurden in die Überlegungen zur Anordnung einzelner Nutzungen immissionsschutzrelevante Aspekte bereits mit einbezogen.

Die geplanten Nutzungen (Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Sonderbaufläche „Pfleger“) fügen sich in das städtische Gesamtgefüge ein. Angrenzend an das Plangebiet liegen ebenfalls Wohnbauflächen (WA) oder gemischte Bauflächen (MU). Diese Nutzungen sind zueinander verträglich und entsprechen der üblichen Abstufungssystematik. Bei den Vorüberlegungen zu Situierung der Nutzungen wurde auch der Lärmschutz mit einbezogen.

Bei der Ausarbeitung der Rahmenplanung wurden aus städtebaulichen Gründen die Abstände von der Sternschanzenstraße und die Gestaltung des Straßenraums in den Grundzügen vorgegeben. Größere Abstände zur Sternschanzenstraße sind planerisch nicht möglich, da vorrangig eine räumliche Fassung des Straßenraums und die Aufwertung der Aufenthaltsqualität erreicht werden soll. Aus diesen Gründen wurde auch die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes (Lärmschutzwand/-wall) verworfen.

Die Sonderbaufläche ist aufgrund ihrer speziellen Nutzungen und der zeitlich beschleunigten Umsetzung, herausgenommen aus dem gemischt genutzten Umfeld, aus bauplanungsrechtlichen Gründen erforderlich. Insgesamt ergibt sich aus dieser Gesamtbetrachtung eine verminderte Schutzwürdigkeit, ähnlich wie in einer

Gemengelage-situation. Den angrenzenden gemischt genutzten Quartieren ist ein geringerer Schutzstatus zugeordnet, so dass in der Gesamtschau ein aus städtischer Perspektive verträglicher Kompromiss gefunden wurde. In der Gesamtabwägung aller Belange wird die Integration der Bewohner, Besucher und des Personals in das städtische Leben als wesentlich angesehen, weshalb dieser Standort für das Pflegeheim, in zentraler Lage an der Sternschanzenstraße in Verbindung mit weiteren sozialen Dienstleistungen und Nutzungen im „Quartier der Generationen“, gewählt wurde.

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm von mehreren stark befahrenen Straßen (B 2, Schellenberg-, Sternschanzen- und Jurastraße) ein. Ferner ist im Umfeld das Freibad inkl. Parkplatz als Immissionsort vorhanden. Das Plangebiet grenzt bzw. umfasst im Westen die verkehrlichen Hauptzufahrten zum Quartier. Im Quartier selbst sind neben der schützenswerten Nutzung weitere sensible Nutzungen wie z.B. ein Pflegeheim vorgesehen. Emittierenden Betriebe, bedeutsame Versammlungsstätten oder ähnliche Lärmquellen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Zur Aufstellung der Bebauungspläne zum 2. Bauabschnitt wurden immissionschutzrechtliche Untersuchungen erstellt, um die gegenseitigen Betroffenheiten und die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz sensibler Nutzungen, insbesondere des Wohnens oder einer Pflegeeinrichtung, zu prüfen. Die von den Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung wurden verbindlich in die Bebauungspläne aufgenommen. Sollte eine weitere Konkretisierung erforderlich werden, ist bereits erkennbar, dass die Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene möglich ist. Die Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationenquartier Nord“ wurde bereits in Vorbereitung auf das Baugenehmigungsverfahren detailliert mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Auf Flächennutzungsplanebene besteht damit kein weiterer Handlungsbedarf.

## **7.5 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich vollständig im „Bereich 8“ des beschränkten Bauschutzbereichs des Hubschrauberlandeplatzes Donauwörth der Airbus Helicopters Deutschland GmbH. Bei der Festsetzung der Geschossigkeit, der Gebäudehöhen und der Dachaufbauten im Bebauungsplan wird geprüft, ob eine Betroffenheit vorliegt. Dies ist der Fall, wenn Vorhaben mit einer Hindernishöhe von über 20 m über Grund zugelassen werden, die dann der Luftfahrtbehörde zur Zustimmung vorzulegen wären. Auch für Baumaschinen wie Kräne und dergleichen ab 20 m Höhe über Gelände wäre eine Genehmigung erforderlich. Nach aktuellem Planstand sind keine Gebäude in dieser Höhe vorgesehen.

## **7.6 Hochwasserschutz, Starkregen**

Für das Plangebiet wird das Starkregenrisikomanagement, das zum 1. Bauabschnitt aufgestellt wurde, weitergeführt. Die Untersuchung, die Starkregengefahrenkarten, Differenzenpläne, Gefährdungsanalyse mit Risikobewertung und die Maßnahmenentwicklung umfasst, wurde erstellt, um die Auswirkungen extremer Wetterereignisse auf die geplanten Gebäude und die umliegende Bebauung zu untersuchen. Mit geeigneten Maßnahmen, die für das Plangebiet im Bebauungsplan

verankert werden, sollen mögliche Gefahrensituationen behoben werden. Mit geeigneten Maßnahmen in den Bebauungsplänen, die das Alfred-Delp-Quartier überdecken, sowie mit weiteren baulichen Maßnahmen in den angrenzenden Straßenzügen, kann ein ausreichender Schutz sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, gewährleistet werden kann. Weiterhin werden die privaten Eigentümer auf Vorsorgemöglichkeiten auf Objektebene hingewiesen. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge stehen damit der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen; weitere Regelungen werden nach Abschluss der o. g. Untersuchung in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitere Informationen zum Starkregenmanagement können dem Umweltbericht entnommen werden.

## **8 Umsetzung und Auswirkungen der Planung**

Mit der Planung werden in Donauwörth rund 3,15 ha Wohnbaufläche, 1,89 ha Gemischte Baufläche, 0,33 ha Sonderbaufläche „Pfleger“, 1,94 ha Grünfläche und 0,24 ha Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan neu dargestellt. Sie stellt einen Teilbereich der Konversion des gesamten Alfred-Delp-Quartiers dar und fügt sich in den Bestand und die übrigen, bereits beplanten Teile der Konversionsfläche ein bzw. schließt unmittelbar daran an.

Zur Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung werden in etwa zeitlich parallel mehrere Bebauungspläne aufgestellt. Aufgrund der speziellen Nutzungskonzeption und der zeitlichen Dringlichkeit der Umsiedlung des Bürgerspitals in Donauwörth soll vorrangig der nördliche Teil des sog. „Quartier der Generationen“ mit konkretem Vorhabenbezug vorangebracht werden. Aufgrund der vielen Zusammenhänge in Fachplanungen und -gutachten (Erschließungsplanung, Starkregenmanagement etc.) wird der übrige Teil des 2. Bauabschnitts ebenfalls weitergeplant.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass durch die Planung, zusammenfassend betrachtet, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Stadt Donauwörth geht davon aus, dass es nach Aufstellung des Bebauungsplans „Alfred-Delp-Quartier, 2. BA“ zu einer zügigen Erschließung des inneren Teils und einer Bebauung der Privatgrundstücke kommt. Im Jahr 2023 steht die Erschließung des 1. Bauabschnittes mit wesentlichen Bestandteilen der verkehrlichen und technischen Infrastruktur im Vordergrund. Ferner sollen im Jahr 2024 neben der Fortführung der Erschließungsarbeiten die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Pflegeheims im 2. BA geschaffen werden.