

# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## 3. PLANAUSSAGEN

### 3.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sind – wie im Flächennutzungsplan eingetragen – weitgehend langfristig ausreichend.

Die starke Ausdehnung der Wohnbauflächen im Bereich Riedlingen zieht eine Erweiterung des Kindergartens und der Grundschule nach sich. Flächen für Erweiterungen sind gegeben.

Es besteht die Absicht, auf dem Gelände des Freibades am Schellenberg ein Hallenbad zu errichten. Die Fläche des Freibades ist dafür ausreichend.

Der Bau einer Vierfachsporthalle und eines Hallenbades wurde im Stadtrat ausführlich besprochen und dann zu Gunsten anderer vordringlicher Maßnahmen zurückgestellt. Flächen für die zurückgestellte Gemeinbedarfseinrichtung werden im Flächennutzungsplan vorerst noch nicht dargestellt.

### 3.2 Gemischte Bauflächen

Die vorhandenen gemischten Bauflächen sind fast ausnahmslos baulich genutzt. Freie gemischte Bauflächen können noch in folgenden Bereichen angeboten werden:

- Bereich Donauwörth – Bahnhof  
gemischte Bauflächen  
im Baugebiet "Neurieder Weg – Härpferstraße" ca. 4,9 ha
- Bereich Berg  
nördlich der Jurastraße ca. 1,0 ha

Wegen den bekannten Problemen bei der Neuschaffung von Gemengelagen werden zusätzliche gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht ausgewiesen, mit einer Ausnahme:

Das Sportgelände östlich der Augsburgsberger Straße (Bereich Donauwörth-Süd) soll in eine gemischte Baufläche zur Aufnahme von Wohnnutzung und nichtstörender gewerblicher Nutzung umgewandelt werden.

- Bereich Donauwörth-Süd  
M DON-S ca. 3,06ha

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

3.3 Wohnbauflächen

3.3.1 Bedarf an Wohnbauflächen  
 für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes = 15 Jahre

3.3.1.1 Bedarf aus Einwohnerzuwachs

Grundlagen  
 Einwohnerstand 31.12.1996: 17.999 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung

von	bis	Anzahl Jahre	Entwicklung	Gesamt Prozente	jährliche Prozente
1961	1996	35	+ 2.644 Einw.	+ 17,4	+ 0,5
1987	1996	9	+ 648 Einw.	+ 3,6	+ 0,4

Statusprognose  
 für die nächsten 15 Jahre

- aus langfristigem Mittel (35 Jahre)

0,5 % x 15 Jahre = 7,5 %  
 7,5 % aus 17.999 Einw. 1.350 Einw.

- aus kurzfristigem Mittel (9 Jahre)

0,4 % x 15 Jahre = 6,0 %  
 6,0 % aus 17.999 Einw. 1.080 Einw.

Zielprognose  
 der Stadt Donauwörth  
 für die nächsten 15 Jahre

1,5 % x 15 Jahre = 15 %  
 15 % aus 17.999 Einw. 2.700 Einw.

Die Voraussetzungen für ein Wachstum entsprechend der Zielprognose sind seit der letzten Volkszählung 1987 nicht mehr gegeben:

- Wegen der geburtenschwachen Jahrgänge ist mit abnehmenden Geburtenzahlen zu rechnen.
- Es ist nicht mehr mit derselben Zuwanderung von außerhalb Deutschlands zu rechnen; die Zahl der Aussiedler aus früheren Ostblockstaaten und der Asylbewerber ist beschränkt.

# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- Es wird lediglich mit einer Nord-Süd-Wanderung innerhalb Deutschlands gerechnet.

Die Zielprognose der Stadt ist daher eher für einen längeren Zeitraum z. B. 20 – 25 Jahre anzunehmen.

Annahmen für weitere Berechnungen:

- 2,2 Einwohner	je Wohnung (WE)
- 1,5 Wohnungen	je Wohngebäude
- 12 Wohngebäude	je ha Bruttobauland
- 18 Wohnungen	je ha Bruttobauland
- Einwohnerzuwachs für die nächsten 15 Jahre:	1.800 Einw.

Wohnungen  
für die Laufzeit  
des Flächennutzungsplanes  
(= 15 Jahre)  
 $1.800 \text{ Einwohner} : 2,2 \text{ Einw./WE} = \text{ca. } 820 \text{ WE}$

Bedarf Wohnbauflächen  
aus Einwohnerzuwachs  
in der Laufzeit des Flächennutzungsplanes  
(= 15 Jahre)  
 $820 \text{ WE} : 18 \text{ WE/ha} =$  ca. 45 ha

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

3.3.1.2 Bedarf durch Auflockerung der Wohnungsbelegung

Bevölkerung am 31.12.1996:	17.999	Einw.
Wohnungen (WE) am 31.12.1996:	7.709	WE
Belegungswert für Donauwörth:	2,34	Einw./WE
Belegungswert für Bayern:	2,2	Einw./WE

Annahme:  
 Donauwörth wird sich in der Laufzeit des  
 Flächennutzungsplanes dem Belegungs-  
 wert für Bayern angleichen.

17.999 Einw. : 2,2 Einw./WE =	8.181	WE
	- 7.709	WE
	472	WE

Zusätzliche Wohnungen durch Angleichung  
 an den Belegungswert für Bayern

472 WE : 18 WE/ha =	ca. 26,0 ha
---------------------	-------------

Gesamtbedarf an Wohnbauflächen für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes (15 Jahre)	ca. 71,0 ha
--	-------------

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

3.3.2 Angebot an Wohnbauflächen für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes

3.3.2.1 Ungenutztes Baurecht

-	<b>Bereich Donauwörth – Bahnhof</b> Baugebiet Nr. 64 "Neurieder Weg – Härpferstraße" freie Flächen	2,7 ha
-	<b>Bereich Berg</b> Baugebiet "Östlich des Stadtmühlenfeldes" freie Flächen	1,2 ha
	sonstige Baugebiete frei Flächen	0,8 ha
-	<b>Bereich Donauwörth-Ost</b> Baugebiet "Nördlich der J.-Traber-Straße" freie Flächen	1,6 ha
	Baugebiet "Obere Promenade" freie Flächen	1,2 ha
-	<b>Bereich Donauwörth-Süd</b> Baugebiet "Erlen-/Pappelweg" freie Flächen	0,4 ha
-	<b>Bereich Riedlingen</b> Baugebiet Nr. 45 "Wohnpark II" freie Flächen	9,2 ha
	Baugebiet Nr. 60 "Wohnpark IV" freie Flächen	10,7 ha
-	<b>Bereich Donauwörth-Parkstadt</b> Baugebiet "Am Schellenberg 5. Änderung" freie Flächen	1,6 ha
	sonstige Baugebiete freie Flächen	1,9 ha
-	<b>Stadtteil Auchsesheim</b> Baugebiet "Nördlich der Schrankenäcker I und II" freie Flächen	2,2 ha
-	<b>Stadtteil Felsheim</b> Baugebiet "Felsheim" freie Flächen	0,2 ha

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- <b>Stadtteil Nordheim</b> sämtliche Baugebiete freie Flächen	2,6 ha
- <b>Stadtteil Schäfstall</b> sämtliche Baugebiete freie Flächen	2,8 ha
- <b>Stadtteil Wörnitzstein</b> sämtliche Baugebiete freie Flächen	1,7 ha
- <b>Stadtteil Zirgesheim</b> sämtliche Baugebiete freie Flächen	1,6 ha
<hr/>	
Summe Wohnbauflächen ungenutztes Baurecht	42,4 ha

**3.2.2.2 Zusätzliche Wohnbauflächen**

**3.3.2.2.1 Stadtgebiet Donauwörth mit angrenzenden Stadtteilen Berg, Parkstadt und Riedlingen**

**Bereich Donauwörth Altstadt**

keine zusätzlichen Wohnbauflächen

**Bereich Donauwörth – Bahnhof**

keine zusätzlichen Wohnbauflächen

**Bereich Berg (Abb. 39)**

- Die freien Flächen zwischen Juraweg und der Straße "Am Zollfeld" sollen baulich genutzt werden.

Nördlich des Juraweges besteht bereits eine streifenförmige gemischte Baufläche. Die freien Flächen im Blockinnenraum werden als Abrundung der vorhandenen Wohnnutzung als Wohnbauflächen dargestellt.

Wohnbaufläche  
 W DON-BE1

1,24 ha

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- Der Nordrand der Wohnbebauung am Stadtmühlenfeld ist unbefriedigend. Die Wohnbauflächen werden deshalb bis zum Schwärzweg abgerundet und eingegrünt.

Wohnbaufläche  
 W DON-BE2 0,86 ha

- Ein Teil des attraktiven Südhanges im Anschluss an das Wohngebiet "Kühberg" soll künftig westlich des Zagelweges als ergänzende Wohnbaufläche genutzt werden. Es wird darauf geachtet, dass eine breite Grünfläche südlich der Wohnbauflächen erhalten bleibt, die mit dem Friedhof und dem Westhang des Weinberges einen zusammenhängenden gliedernden Grünzug bildet. Die Bauflächen innerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebietes werden nicht erweitert.

Wohnbaufläche  
 W DON-BE3 1,29 ha

- Die bestehende Lücke in den Wohnbauflächen am Broderle soll geschlossen werden. Die Schallemissionen von seiten der Bundesstraße B 2 sind problematisch. Ein Schallgutachten wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens erstellt.

Wohnbaufläche  
 W DON-BE4 2,30 ha

**Bereich Donauwörth-Ost (Abb. 40)**

Die Wohnbauflächen zwischen B 2 und der Zirgesheimer Straße sollen abgerundet werden. Die Abrundungsfläche grenzt an die Trasse der B 2 an. Die Emissionsproblematik von seiten der B 2 ist im Bebauungsplan-Verfahren zu lösen.

Wohnbaufläche  
 W DON-O 2,26 ha

**Bereich Donauwörth-Süd**

keine zusätzlichen Wohnbauflächen

**Bereich Donauwörth-Südwest**

keine zusätzlichen Wohnbauflächen

# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

#### **Bereich Riedlingen (Abb. 43)**

- Im Zentrum der Wohnbauflächen in Riedlingen besteht noch ein unbeplanter und unbebauter Bereich. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Wohnbaufläche  
W DON-RI 1

4,49 ha

- Den Abschluss des Wohnparks in Riedlingen stellt der Bauabschnitt V dar. Die Planungen für diesen Bereich wurden inzwischen wieder aufgenommen.  
Östlich grenzt an den Bereich eine bestehende gewerbliche Baufläche an, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen ist. Ansonsten ist die Fläche von Wohnnutzung umgeben.

Wohnbaufläche  
W DON-RI2

7,17 ha

- Der südwestliche zufällige bzw. allzu lineare Siedlungsumriss soll durch vorgelagerte Wohnbauflächen gestuft ergänzt werden. Die notwendige Siedlungseingrünung ist vorgesehen.  
Von einem Aussiedlerhof an der Reitlinger Straße wird ausreichender Abstand gehalten.

Wohnbauflächen  
W DON-RI3  
W DON-RI4

3,03 ha  
3,40 ha

- Die Hanselbergstraße ist nur einseitig bebaut. Ergänzend wird östlich der Straße eine Wohnbaufläche mit Eingrünung vorgesehen.

Wohnbaufläche  
W DON-RI5

0,56 ha

#### **Bereich Donauwörth-Neudegg**

keine zusätzlichen Wohnbauflächen

#### **Bereich Donauwörth-Parkstadt**

keine zusätzlichen Wohnbauflächen



# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## 3.3.2.2.2 Stadtteile

### Stadtteil Auchsesheim (Abb. 44)

- Der westliche Ortsrand von Auchsesheim macht in seiner derzeitigen Form einen eher zufälligen Eindruck. Durch Einfügung einer Wohnbaufläche soll eine Siedlungslücke geschlossen und ein begrünter Ortsrand aufgebaut werden.

Wohnbaufläche  
W AU 1

4,42 ha

- Eine gut erschlossene aber unbebaute Fläche an der Mertinger Straße soll künftig der umgebenden Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche genutzt werden.

Wohnbaufläche  
W AU 2

1,22 ha

- Die nordöstlichen Wohnbauflächen von Auchsesheim sollen bis zum nördlichen Ortsrand und bis zum Schutzbereich der 110 KV-Leitung ergänzt und abgerundet werden. Die Nachbarschaft von Wohnen und künftigen Gewerbeflächen ist zu beachten.

Wohnbaufläche  
W AU 3

4,17 ha

### Stadtteil Felsheim (Abb. 45)

- Auf der ehemaligen Bahntrasse nördlich von Felsheim verläuft die Erschließungsstraße "Am Mertelfeld", von ihr aus wird die Nordseite der alten Ortslage einseitig erschlossen. Für den örtlichen Bedarf wird nördlich eine einzeilige Wohnbebauung angehängt.

Wohnbaufläche  
W FE

1,55 ha

### Stadtteil Nordheim (Abb. 46)

- Östlich des Alemannenweges liegt eine gut erschließbare Fläche, die der Umgebung entsprechend als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Auf den ausreichenden Schallschutz gegenüber der Bundesstraße B 2 ist zu achten.

Wohnbaufläche  
W NO 1

0,91 ha

- Auf der einzigen hochwasserfreien, ortsnahen Fläche wird südlich des Krautgartenweges für den örtlichen Bedarf eine Wohnbaufläche mit ausreichender Eingrünung ausgewiesen.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Der notwendige Schallschutz zur B 2 ist im Bebauungsplan-Verfahren nachzuweisen.

Wohnbaufläche  
 W NO 2 3,47 ha

**Stadtteil Schäfstall**

keine zusätzlichen Wohnbauflächen

**Stadtteil Wörnitzstein (Abb. 47)**

- Nördlich und südlich des Ortsteiles zwischen Bahnlinie und Wörnitz haben sich Splittersiedlungen mit Wohnnutzung entwickelt. Diese unbefriedigenden Siedlungsansätze werden durch Wohnbauflächen in die Altortslage eingebunden; die Flächen entsprechen dem örtlichen Bedarf; sie liegen außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Wörnitz.

Wohnbauflächen  
 W WÖ 1 2,39 ha  
 W WÖ 2 1,98 ha

- Der günstigen Erschließung wegen wird im Ortsteil östlich der Wörnitz entlang der Ludwig-Heck-Straße eine Wohnbaufläche angefügt, die spornartig über den Ortsgrundriss nach Norden hinausragt. Eingrünungsmaßnahmen sind vorgesehen.

Wohnbaufläche  
 W WÖ 3 0,51 ha

**Stadtteil Zirgesheim (Abb. 48)**

- Nördlich des Stillbergweges wird eine einzeilige Wohnbebauung bis zum östlichen Ortsrand eingefügt, um die vorhandene Erschließung besser auszunützen. Der schmale Gebietsstreifen liegt innerhalb der Grenzen des Naturparks Altmühltal. Für die Fläche soll eine Befreiung beantragt werden, da es sich um eine geringfügige Abrundung der Wohnbauflächen handelt und die Naturausstattung der Fläche keine besonders schützenswerten Besonderheiten aufweist.

Wohnbaufläche  
 WZI 1 1,00 ha

- Für den örtlichen Bedarf wird nördlich und westlich des Wohngebietes "Zirgesheim West" eine Wohnbaufläche – durch ihre Winkelform der Topographie angepaßt – ausgewiesen. Das Gebiet wird durch einen Bachlauf gegliedert und am Siedlungsrand eingegrünt.

Wohnbaufläche  
 W ZI 2 5,21 ha

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**Stadtteil Zusum**

keine zusätzlichen Wohnbauflächen

**3.3.3 Wohnbauflächen  
 Gegenüberstellung Bedarf - Angebot**

-	Bedarf an Wohnbauflächen (s. Ziffer 3.3.1)	ca. 71,0 ha
-	ungenutztes Baurecht (s. Ziffer 3.3.2.1)	42,4 ha
-	zusätzliche Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	53,43 ha

Bereich Berg	
W DON BE 1	1,24 ha
W DON BE 2	0,86 ha
W DON BE 3	1,29 ha
W DON BE 4	2,30 ha

Bereich Donauwörth-Ost	
W DON-O	2,26 ha

Bereich Riedlingen	
W DON-RI 1	4,49 ha
W DON-RI 2	7,17 ha
W DON-RI 3	3,03 ha
W DON-RI 4	3,40 ha
W DON-RI 5	0,56 ha

Stadtteil Auchsesheim	
W AU 1	4,42 ha
W AU 2	1,22 ha
W AU 3	4,17 ha

# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Stadtteil Felsheim	
W FE	1,55 ha
Stadtteil Nordheim	
W NO 1	0,91 ha
W NO 2	3,47 ha
Stadtteil Wörnitzstein	
W WÖ 1	2,39 ha
W WÖ 2	1,98 ha
W WÖ 3	0,51 ha
Stadtteil Zirgesheim	
W ZI 1	1,00 ha
W ZI 2	5,21 ha

Das ungenutzte Baurecht und die zusätzlichen Wohnbauflächen übersteigen den errechneten Bedarf an Wohnbauflächen um ca. 25ha.

Durch Bereitstellung bzw. bauplanungsrechtliche Sicherung von Wohnbauland in einer Größenordnung, die deutlich über dem errechneten Bedarf liegt, will die Stadt Donauwörth gezielt die Baulandpreise steuern und sich nicht Grundeigentümern ohne jeglichen eigenen Handlungsspielraum ausliefern; sie trägt damit auch der Tatsache Recht, dass die Flächen mit ungenutztem Baurecht häufig nicht verfügbar sind.



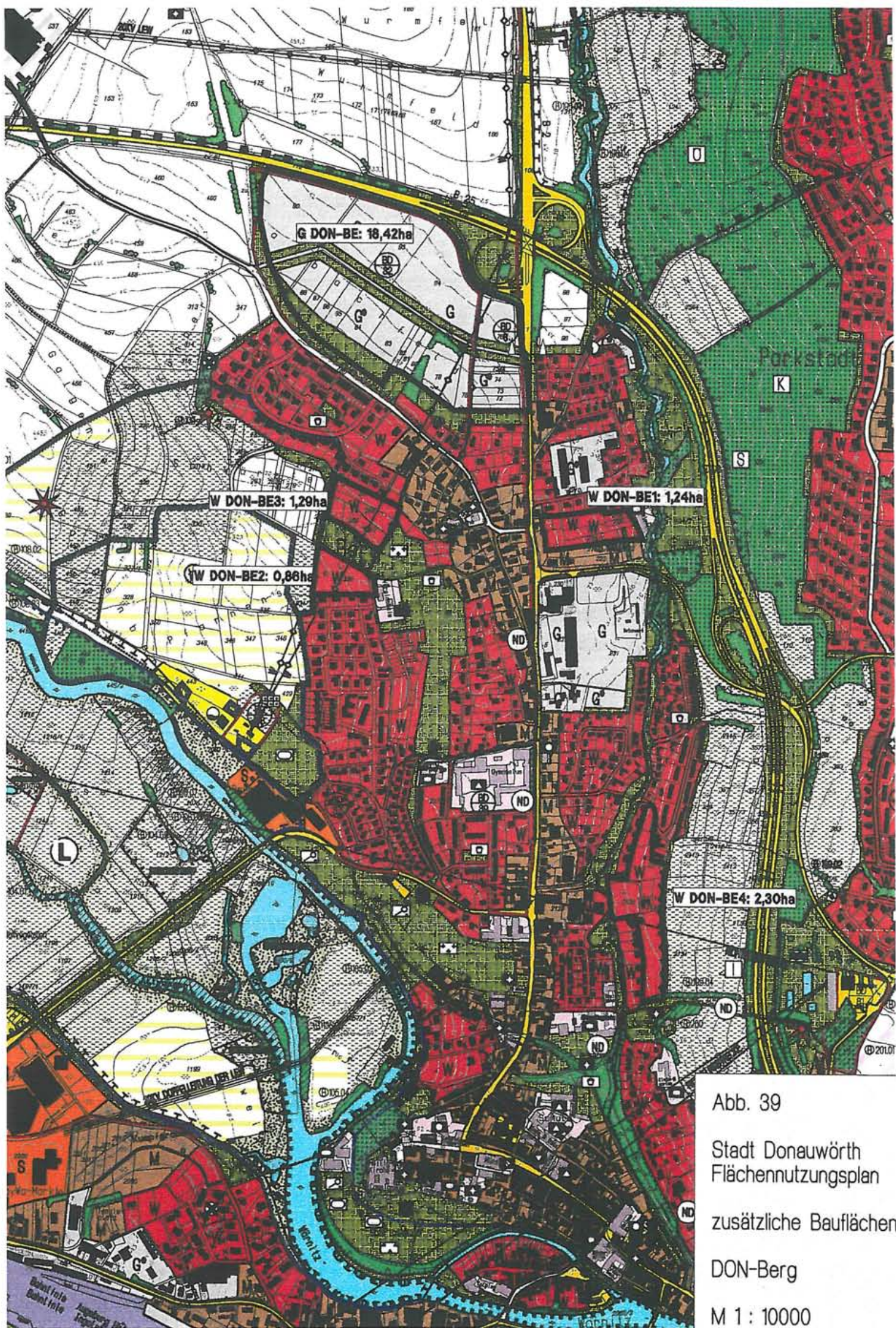


Abb. 39

Stadt Donauwörth  
Flächennutzungsplan

zusätzliche Bauflächen

DON-BERG

M 1 : 10000



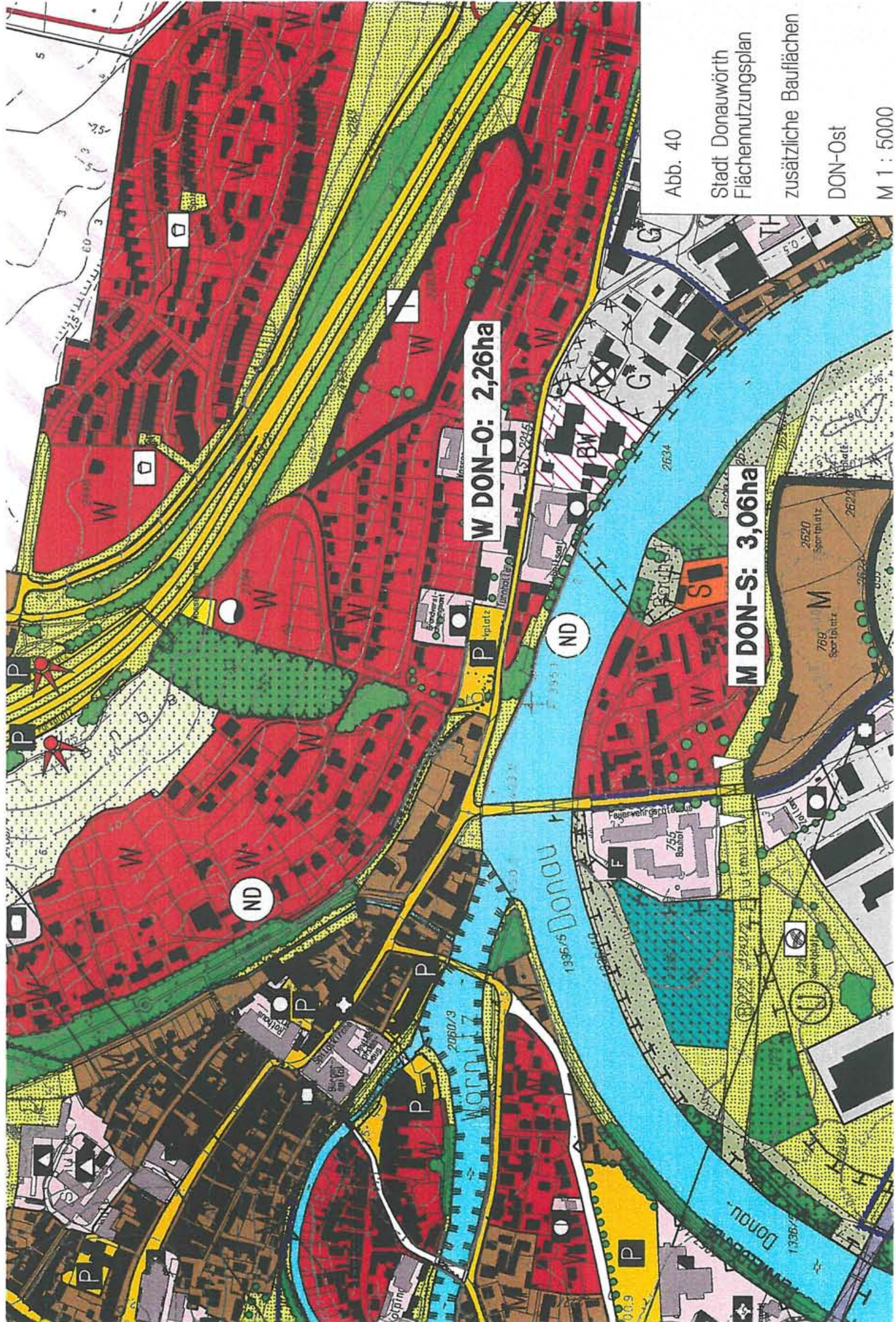


Abb. 40

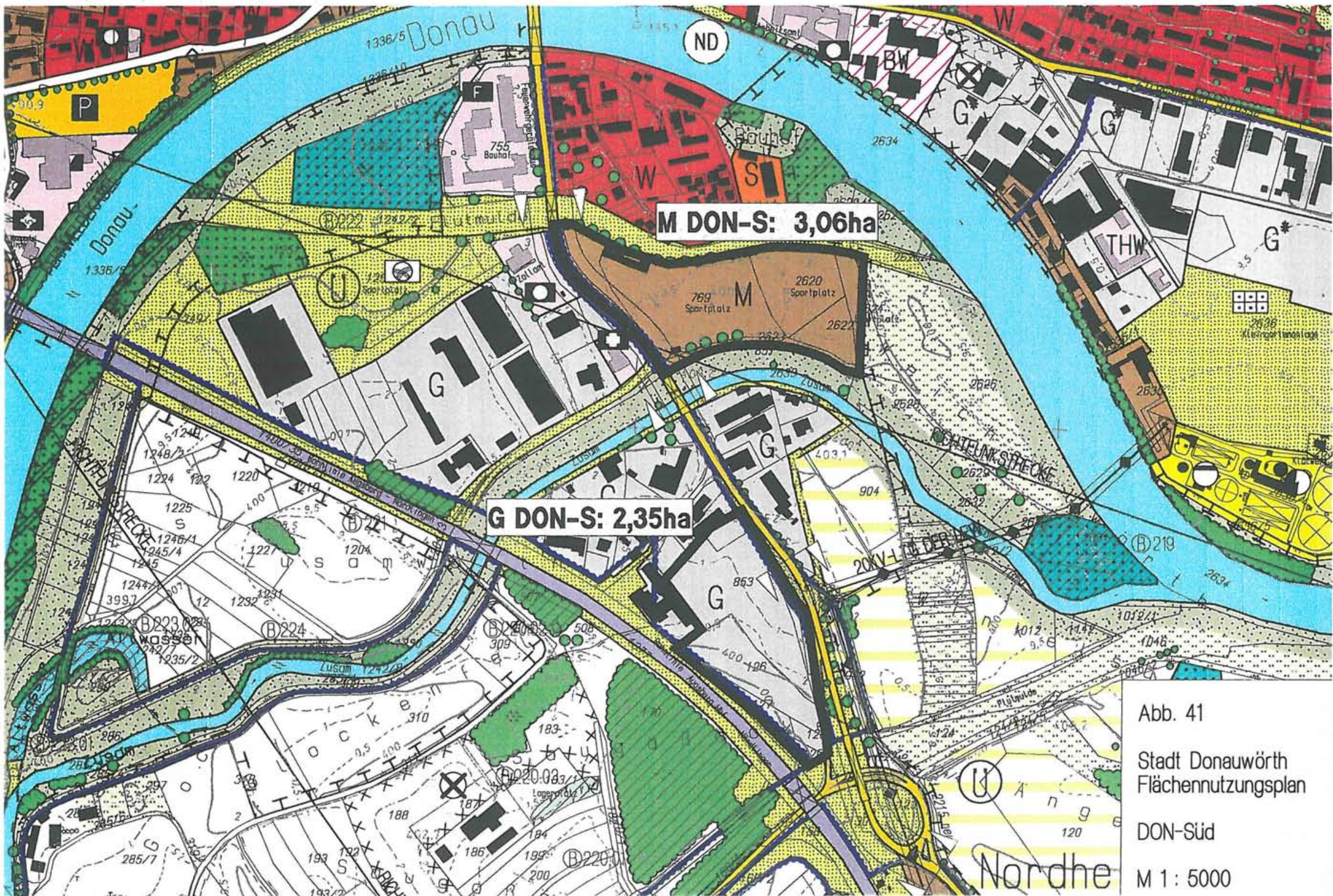
Stadt Donauwörth  
Flächennutzungsplan

zusätzliche Bauflächen

DON-Ost

M 1 : 5000





**M DON-S: 3,06ha**

**G DON-S: 2,35ha**

Abb. 41  
 Stadt Donauwörth  
 Flächennutzungsplan  
 DON-Süd  
 Nordhe  
 M 1 : 5000



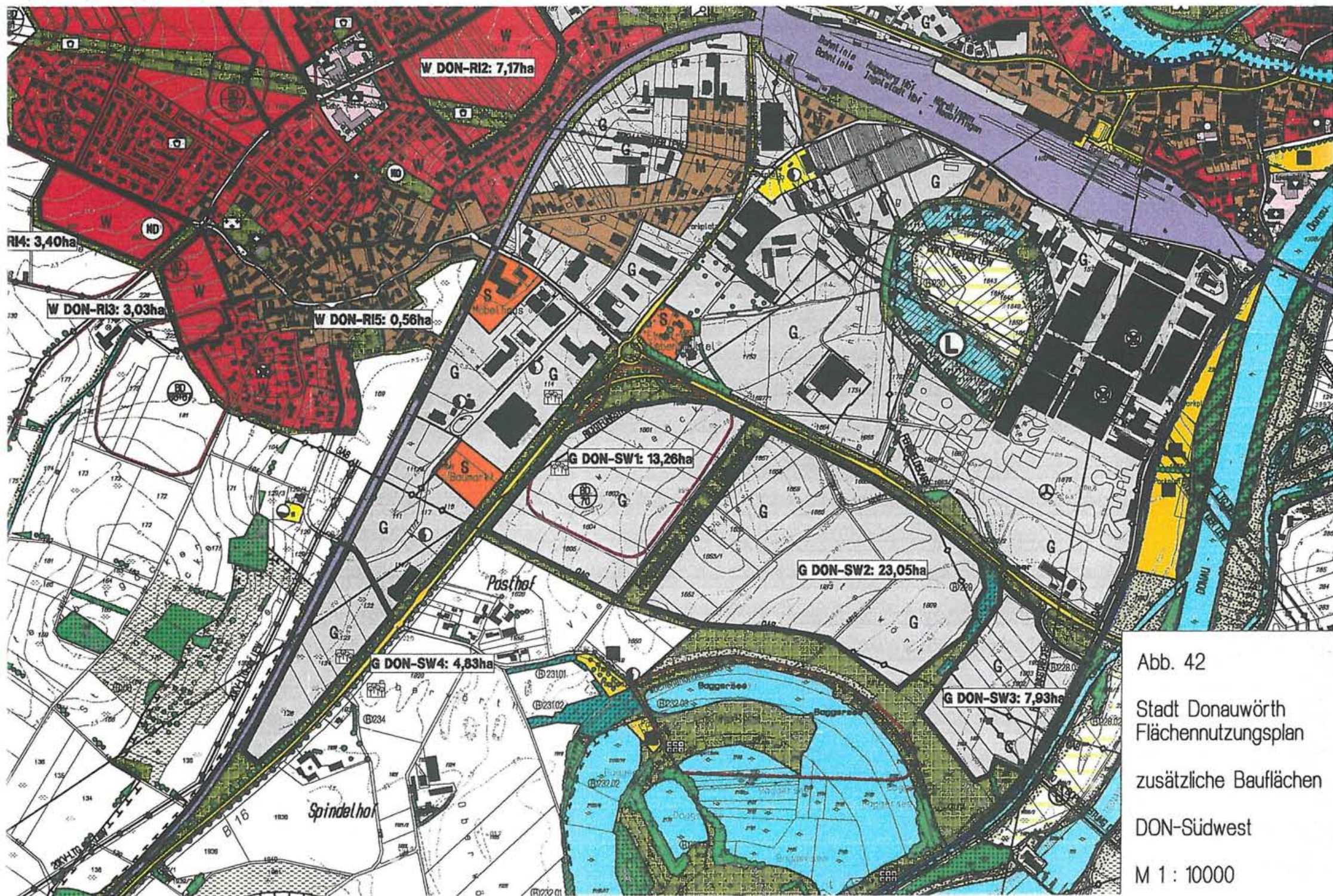


Abb. 42

Stadt Donauwörth  
Flächennutzungsplan

zusätzliche Bauflächen

DON-Südwest

M 1 : 10000



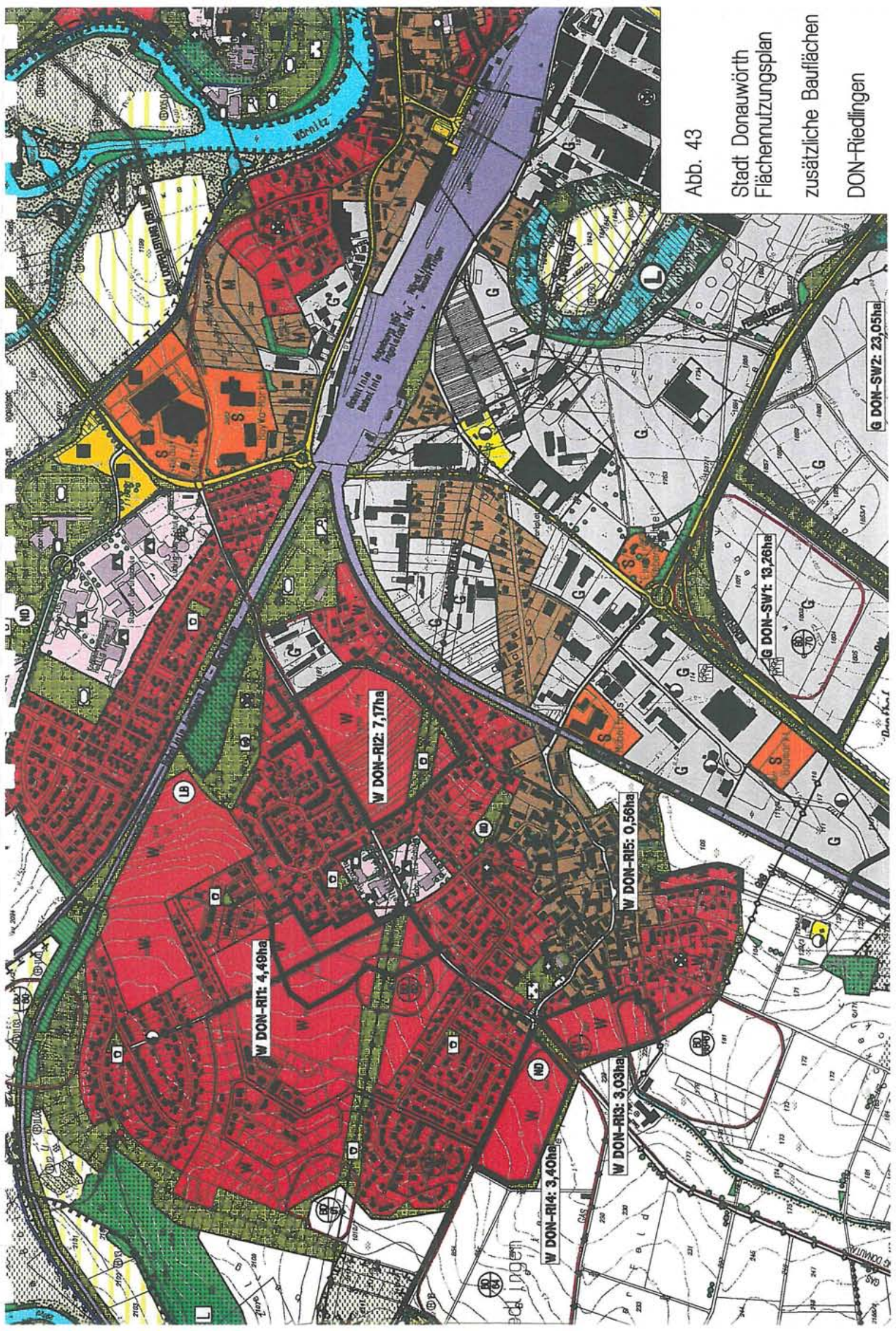


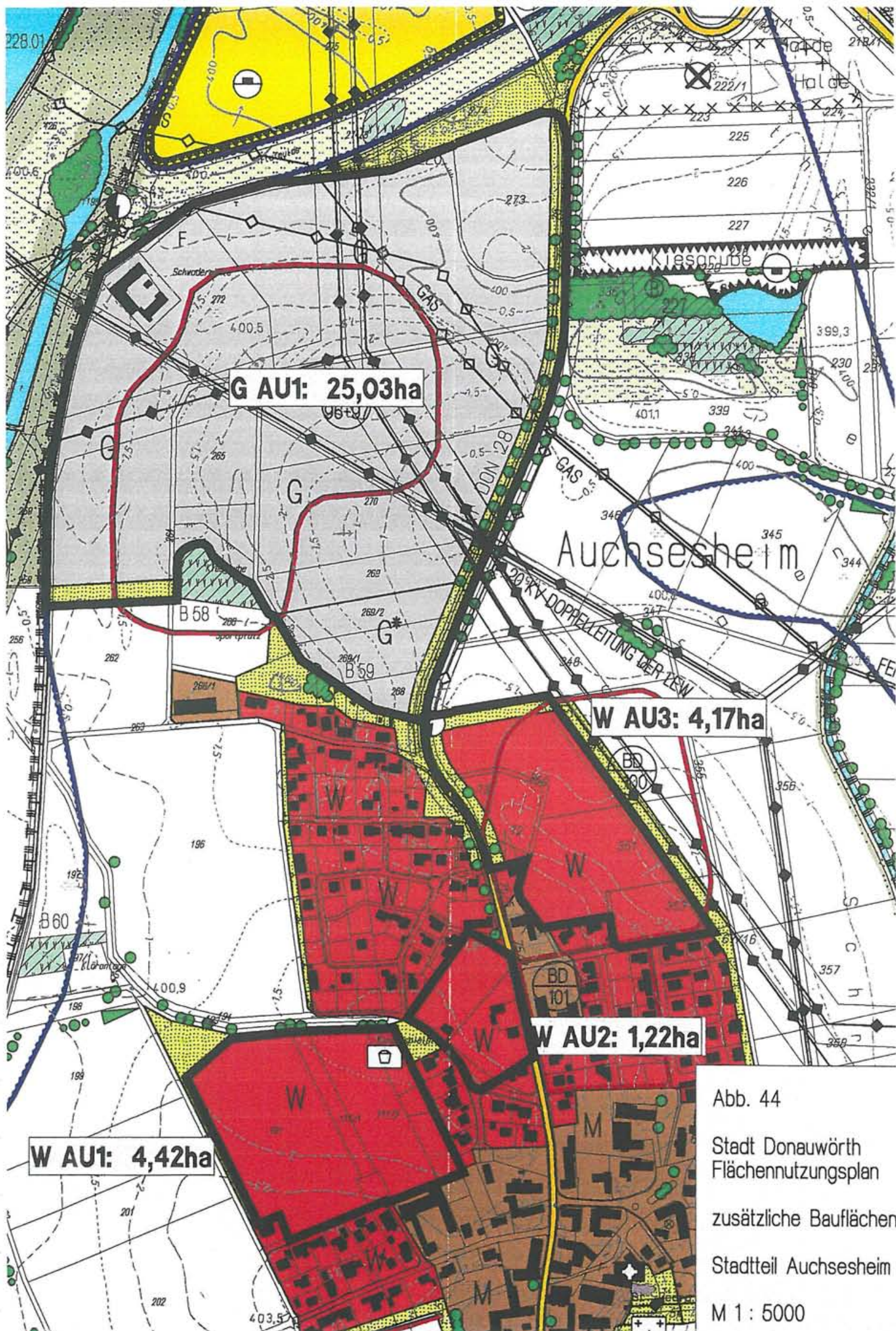
Abb. 43

Stadt Donauwörth  
Flächennutzungsplan

zusätzliche Bauflächen

DON-Riedlingen





**W AU1: 4,42ha**

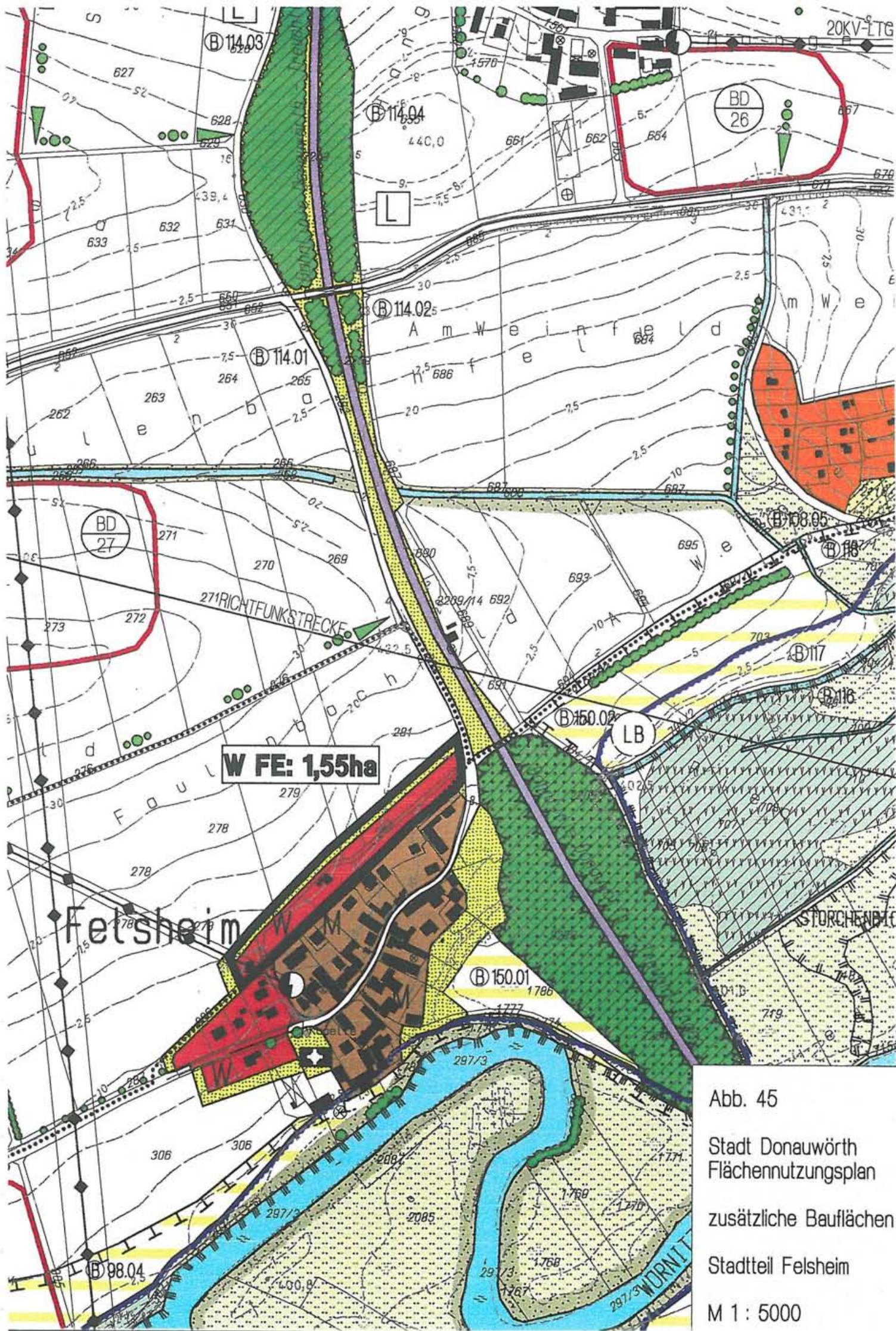
**G AU1: 25,03ha**

**W AU3: 4,17ha**

**W AU2: 1,22ha**

Abb. 44  
 Stadt Donauwörth  
 Flächennutzungsplan  
 zusätzliche Bauflächen  
 Stadtteil Auchsesheim  
 M 1 : 5000





**W FE: 1,55ha**

Abb. 45  
 Stadt Donauwörth  
 Flächennutzungsplan  
 zusätzliche Bauflächen  
 Stadtteil Felsheim  
 M 1 : 5000



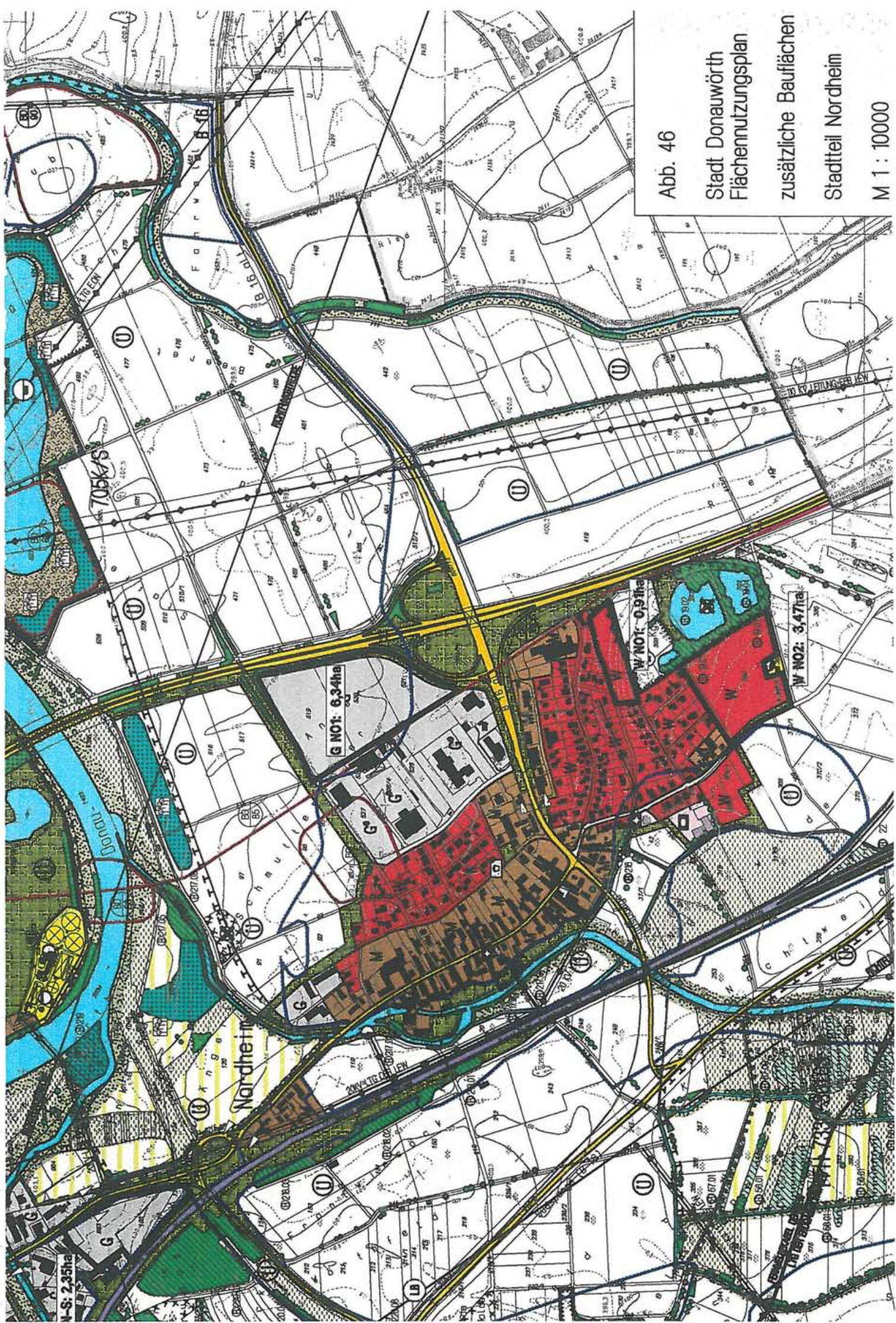


Abb. 46

Stadt Donauwörth  
Flächennutzungsplan  
zusätzliche Bauflächen  
Stadtteil Nordheim  
M 1 : 10000



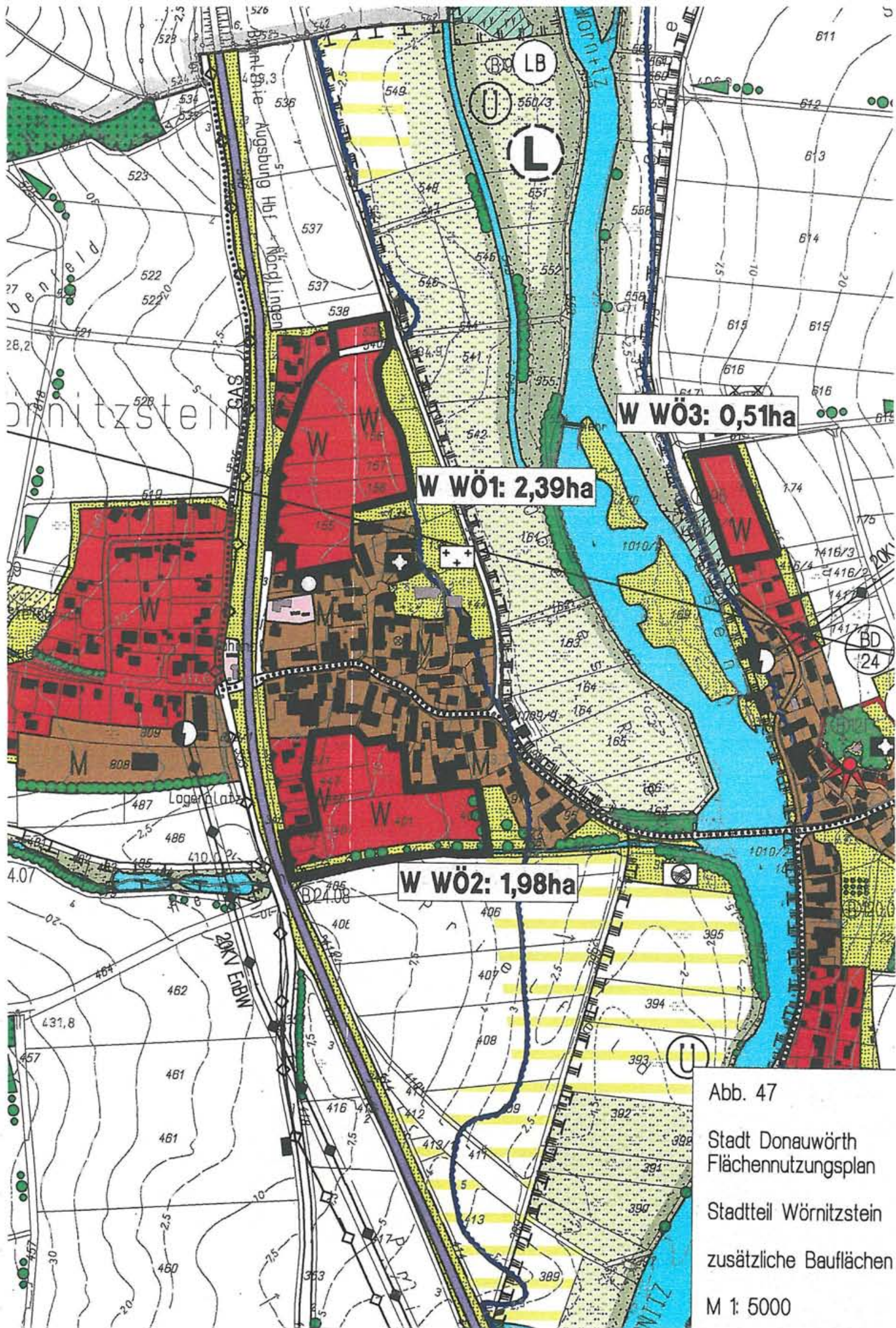


Abb. 47

Stadt Donauwörth  
Flächennutzungsplan

Stadtteil Wörnitzstein  
zusätzliche Bauflächen

M 1: 5000



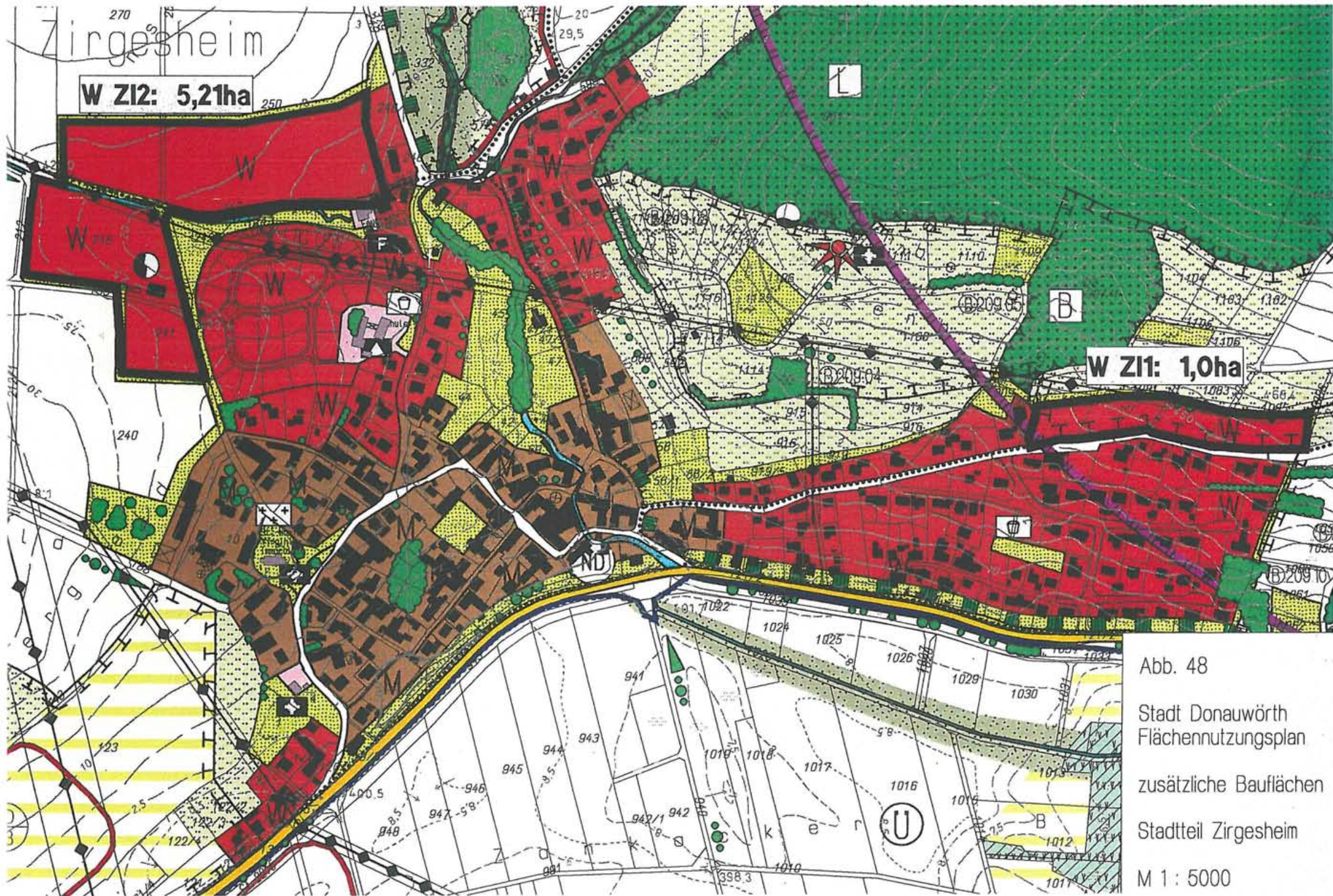


Abb. 48  
 Stadt Donauwörth  
 Flächennutzungsplan  
 zusätzliche Bauflächen  
 Stadtteil Zirgesheim  
 M 1 : 5000



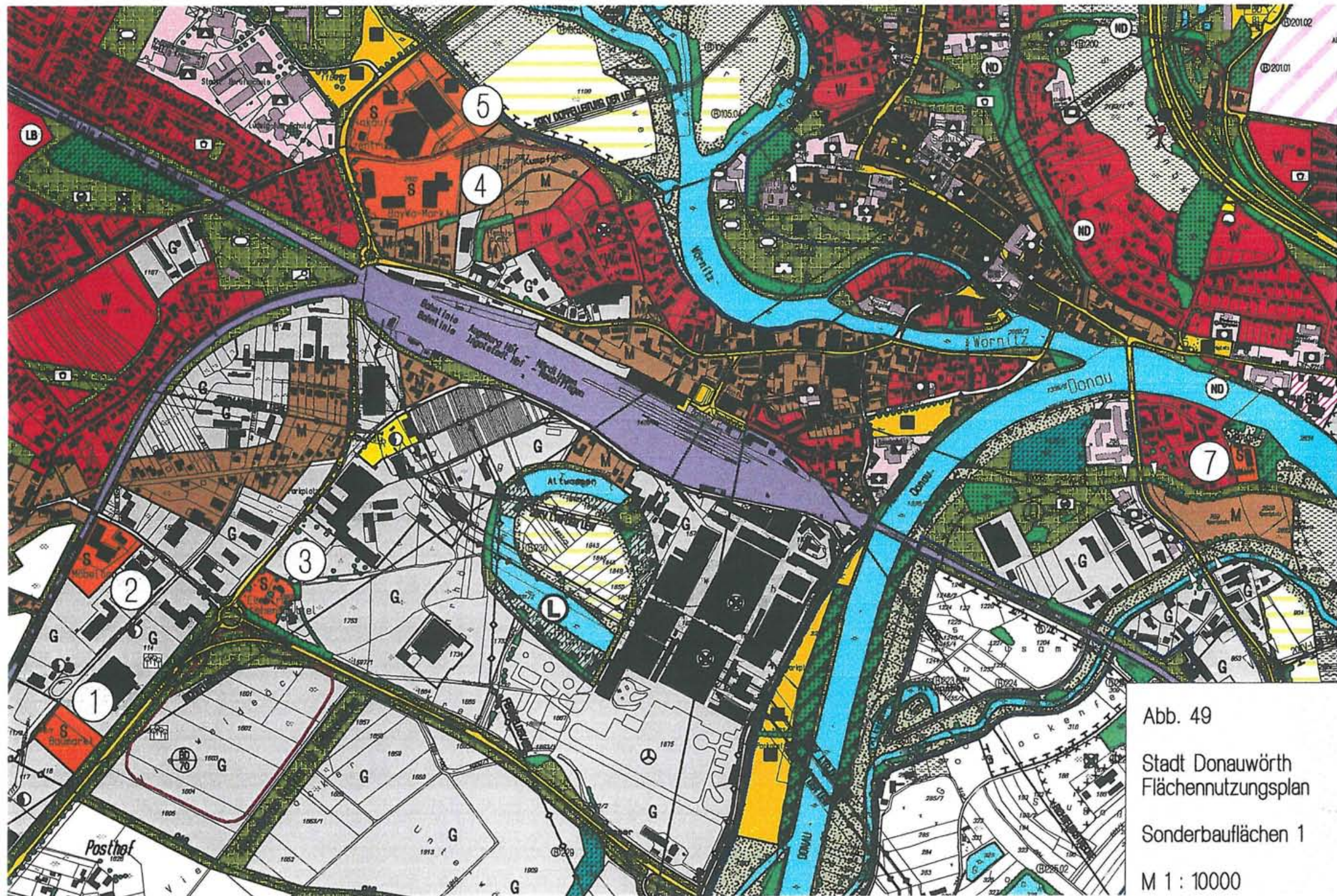


Abb. 49  
 Stadt Donauwörth  
 Flächennutzungsplan  
 Sonderbauflächen 1  
 M 1 : 10000



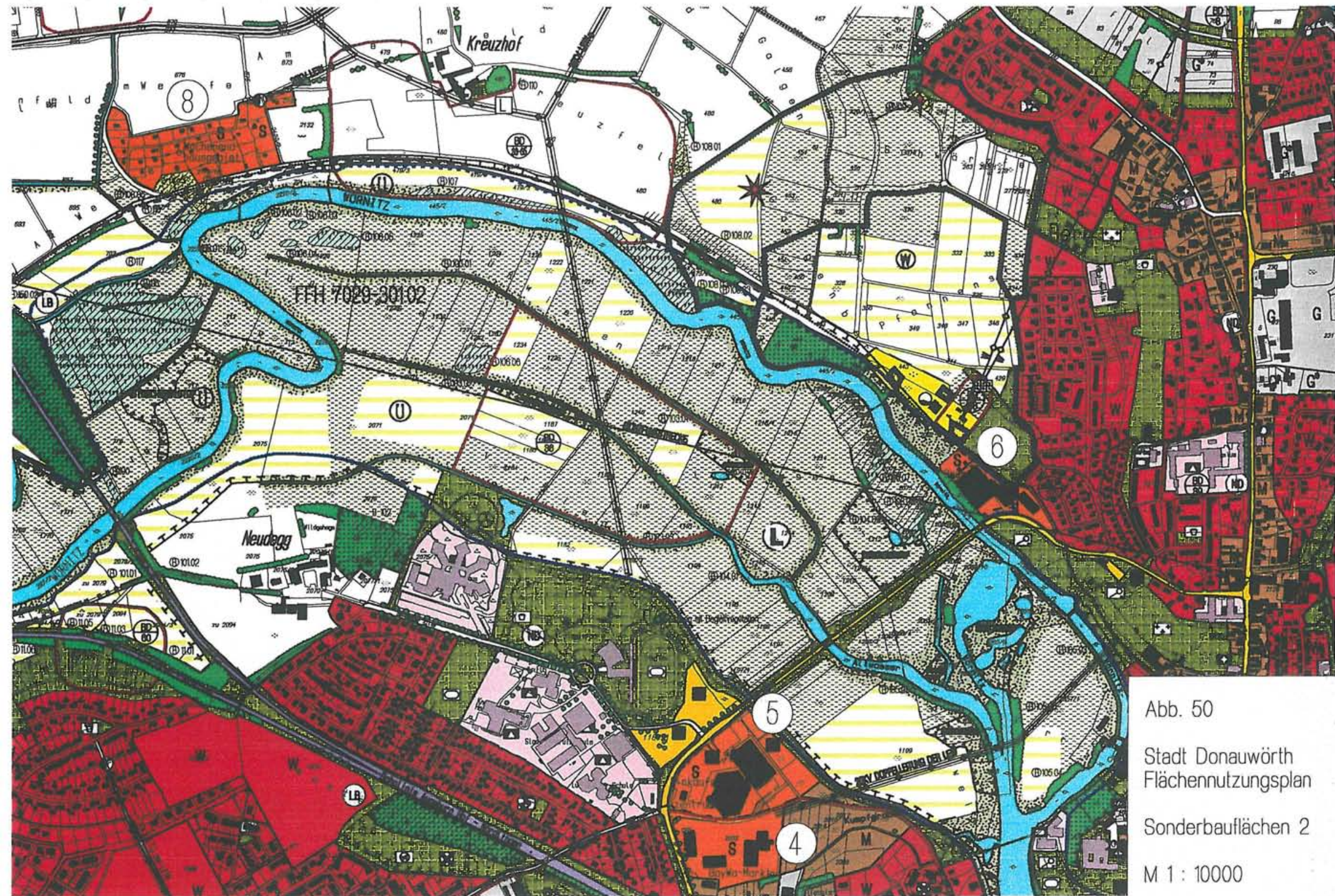


Abb. 50  
Stadt Donauwörth  
Flächennutzungsplan  
Sonderbauflächen 2  
M 1 : 10000



# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

#### 3.4 Gewerbliche Bauflächen

##### 3.4.1 Bedarf an gewerblichen Bauflächen für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes (= 15 Jahre)

- Zielprognose der Stadt Donauwörth:  
Verdoppelung der gewerblichen Bauflächen  
= überorganisches Wachstum für die Bedürfnisse eines Mittelzentrums.
- Bestand gewerbliche Bauflächen 1999: ca. 130 ha
- Bedarf gewerbliche Bauflächen: ca. 130 ha

##### 3.4.2 Angebot an gewerblichen Bauflächen für die Laufzeit des Flächennutzungsplanes (= 15 Jahre)

###### 3.4.2.1 Ungenutztes Baurecht

Ungenutztes Baurecht für gewerbliche Bauflächen ist im Bereich Südspange/Dillinger Straße in einer Größenordnung von ca. 10 ha vorhanden, aber nur teilweise verfügbar.

freie, verfügbare gewerbliche Bauflächen

###### 3.4.2.2 Zusätzliche gewerbliche Bauflächen

###### 3.4.2.2.1 Stadtgebiet Donauwörth mit angrenzenden Stadtteilen Berg, Parkstadt und Riedlingen

###### Bereich Donauwörth – Altstadt

- keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

###### Bereich Donauwörth – Bahnhof

- keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

###### Bereich Berg (Abb. 39)

- Die Hangfläche (ca. 6 % Neigung) nordwestlich von Berg liegt sehr günstig zu überörtlichen Straßen (B 2 und B 25). Dies ist der Grund, die Fläche als gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Zur vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung ist eine tiefe Distanzgrünzone vorgesehen. Die landwirtschaftliche Einbindung erfolgt durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen. Der an die Wohnnutzung angrenzende Bereich wird mit reduzierten Emissionen ausgewiesen. Problematisch für die gewerbliche Nutzung ist die Hanglage. Bei Verwirklichung der gewerblichen Baufläche muss ein neuer Sammelkanal gebaut werden.

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

gewerbliche Baufläche  
 G DON-BE 18,42 ha

**Bereich Donauwörth-Ost (Abb. 40)**

- keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

**Bereich Donauwörth-Süd (Abb. 41)**

- Zwischen Augsburgs Straße und Bahnlinie liegt eine gut erschlossene, hochwasserfreie Fläche. Entsprechend der angrenzenden Nutzung wird sie als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

gewerbliche Baufläche  
 G DON-S 2,35 ha

**Bereich Donauwörth-Südwest (Abb. 42)**

- Der Bereich Donauwörth-Südwest ist hochwasserfrei und durch die Dillinger Straße und die Südspange hervorragend verkehrlich erschlossen. Dies veranlasst die Stadt Donauwörth die vorhandenen gewerblichen Bauflächen nach Südwesten auszudehnen. Die Flächen werden umfangreich eingegrünt und durchgrünt. Ein ausreichender Abstand zum Erholungsgelände "Baggersee Riedlingen" wird eingehalten.

gewerbliche Bauflächen  
 G DON-SW 1 13,26ha  
 G DON-SW 2 23,05 ha  
 G DON-SW 3 7,93ha

- Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen zwischen Bahnlinie und Dillinger Straße werden nach Südwesten abgerundet.

gewerbliche Baufläche  
 G DON-SW 4 4,83 ha

**Bereich Riedlingen**

- keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

**Bereich Donauwörth – Neudegg**

- keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**Bereich Donauwörth - Parkstadt**

- keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

**3.4.2.2.2 Stadtteile**

**Stadtteil Auchsesheim (Abb. 44)**

- Nördlich von Auchsesheim liegen große, zusammenhängende, ebene Flächen mit guter verkehrlicher Erschließung. Die Flächen liegen außerhalb des Überschwemmungsbereiches.  
Der Bereich wird wegen seiner guten Eignung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Wegen der Nähe zu bestehenden Wohnbauflächen werden die Emissionen aus den südlichen Teilflächen begrenzt. Ein- und Durchgrünung ist vorgesehen. Die bauliche Nutzung der Flächen wird durch die Schutzbereiche der 110 KV-Leitungen behindert

gewerbliche Bauflächen  
G AU 1

25,03 ha

**Stadtteil Felsheim**

- keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

**Stadtteil Nordheim (Abb. 46)**

- Das Gewerbegebiet "Nordöstlich von Nordheim" soll bis zur Bundesstraße B 2 erweitert werden. Die verkehrliche Anbindung muss über die Rosenstraße erfolgen. Ein- und Durchgrünung ist vorgesehen. Die Fläche liegt weitgehend im Überschwemmungsgebiet; dieses Problem wird im Bebauungsplan-Verfahren „Am Anger“ gelöst.

gewerbliche Bauflächen  
G NO 1

6,34 ha

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
 MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

**Stadtteile Schäfstall, Wörnitzstein, Zirgesheim, Zusum**

- keine zusätzlichen gewerblichen Bauflächen

**3.4.2.3 Gegenüberstellung  
 gewerbliche Bauflächen Bedarf - Angebot**

- Bedarf an gewerblichen Bauflächen 130,00 ha
- ungenutztes Baurecht —
- zusätzliche gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan 101,21ha

Bereich Berg G DON-BE	18,42 ha
Bereich Donauwörth-Süd G DON-S	2,35 ha
Bereich Donauwörth – Südwest G DON-SW 1	13,26 ha
G DON-SW 2	23,05 ha
G DON-SW 3	7,93ha
G DON-SW 4	4,83 ha
Stadtteil Auchsesheim G AU 1	25,03 ha
Stadtteil Nordheim G NO 1	6,34 ha

Die Stadt Donauwörth kann im Flächennutzungsplan nicht im dem Umfang gewerbliche Bauflächen bereitstellen, wie sie dem angenommenen Bedarf entsprächen. Der Bedarf übersteigt das Angebot um ca. 30ha.

Sollte sich während der Laufzeit des vorliegenden Flächennutzungsplanes herausstellen, daß die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen nicht gedeckt werden kann, muss der nicht abgedeckte Bedarf über eine Flächennutzungsplanänderung befriedigt werden.

# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

#### 3.5 Sonderbauflächen

Die wenigen bestehenden Sonderbauflächen sind in Donauwörth für folgende Zweckbestimmungen ausgewiesen worden:

- 1 Baumarkt
- 2 Möbelhaus (incl. SB-Mitnahmemöbel)
- 3 Fachmarkt für Elektrobedarf und SB-Lebensmittelmarkt
- 4 BayWa-Markt
- 5 Einkaufszentrum
- 6 Baumarkt
- 7 Bauhof, Flußmeisterei für Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
- 8 Wochenendhausgebiet

Weiterer Bedarf an Sonderbauflächen ist nicht gegeben.

Der bestehende Golfplatz wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Sondergebiet Freizeit" festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan wird der Golfplatz seiner Gestaltung entsprechend als zweckgebundene Grünfläche dargestellt.

Eine Erweiterung des Golfplatzes steht in absehbarer Zeit nicht an.

#### Sonderbauflächen für Windkraftanlagen

Für Windkraftnutzung eignen sich in Donauwörth grundsätzlich nur die Albhochflächen im Norden des Stadtgebietes.

Nach dem Bayerischen Solar- und Windatlas ist hier mit Windgeschwindigkeiten im Jahresmittel zu rechnen

bei 10 m über Grund:	ca. 2,0 – 2,6 m/Sekunde
bei 30 m über Grund:	ca. 2,6 – 3,0 m/Sekunde
bei 50 m über Grund:	ca. 3,0 – 3,4 m/Sekunde

Es bestehen erhebliche Zweifel, ob mit diesen Windgeschwindigkeiten Windkraftanlagen wirtschaftlich zu betreiben sind.

In einem Ausschlussverfahren wurden Flächen bestimmt, die als Standort für Windkraftanlagen nicht geeignet sind.

Nicht geeignet sind:

- Talräume von Donau und Wörnitz und die zugeordneten Talhänge,
- Flächen bis zu einem Abstand von 500 m von den Hangkanten wegen der Wirkung in den Talraum hinein,
- Schutzzonen zu vorhandenen bzw. geplanten Wohnbauflächen mit einer Tiefe von 800 m,
- Schutzzonen zu sonstigen vorhandenen bzw. geplanten Bauflächen mit einer Tiefe von 500 m,
- Flächen des Naturparks Altmühltal,
- geschlossene Waldflächen.

# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Nach diesem Ausschlussverfahren sind im Stadtgebiet von Donauwörth Flächen, die sich für Windkraftanlagen eignen, nicht vorhanden.

#### **3.6 Verkehr**

##### **3.6.1 Eisenbahn**

Maßnahmen im Bahnbereich zeichnen sich für einen absehbaren Zeitraum nicht ab.

##### **3.6.2 Klassifizierte Straßen Bundesstraßen, Staatsstraßen, Kreisstraßen**

Über die unter Ziffer 1.10.3 dargestellten Maßnahmen hinaus sind mittel- bis langfristig keine weiteren Maßnahmen bekannt.

##### **3.6.3 Gemeindliche Hauptverkehrsstraßen**

Die Stadt Donauwörth sieht im Bereich ihrer eigenen Hauptverkehrsstraßen derzeit keinerlei Planungs- und Veränderungsnotwendigkeiten.

##### **3.6.4 Öffentlicher Nahverkehr**

Größere Änderungen im ÖPNV sind nicht zu erwarten. Der Busbahnhof am Bahnhof wird neu gestaltet.

#### **3.7 Ver- und Entsorgung**

##### **3.7.1 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Maßnahmen, die die bestehenden Anlagen auf den Stand der Technik bringen, werden fortlaufend bei Bedarf durchgeführt.

##### **3.7.2 Energieversorgung**

Strom- und Gasversorgung:  
Maßnahmen, die der Modernisierung der Anlagen dienen, werden bei Bedarf durchgeführt.

##### **3.7.3 Telekom**

Die Deutsche Telekom bittet bei der Aufstellung von Bebauungsplänen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

#### 4. ANHANG

##### 4.1 RECHTSNORMEN UND LITERATUR

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert am 18.08.1997.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO -) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl I S. 2081)

Bayer. Landesplanungsgesetz (BayLplG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 16. September 1997 (GVBl S. 501).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Verordnung der Bayerischen Staatsregierung vom 25. Januar 1994 (GVBl. S. 25)

Regionalplan der Region Augsburg (9) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. Januar 1996 (Nr. 5462-4/22A – 65089).

Bay. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GFBL. S. 593).

Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Schwaben, Teilabschnitt Region Donau-Iller (15), Oberforstdirektion Augsburg, bekanntgemacht am 15.01.1985.

Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Schwaben, Regierung von Schwaben, Stand April 1986

Petzet Michael (Herausgeber): Denkmäler in Bayern, Band VII, Schwaben, Oldenburg-Verlag München 1986

Landkreis Donau-Ries, herausgegeben vom Landkreis Donau-Ries 1991

# GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## Abbildungen

- Abb. 1 LEP Bayern Entwicklungsachsen
- Abb. 2 LEP Bayern Zentrale Orte
- Abb. 3 LEP Bayern Gebietskategorien
- Abb. 4 Region Augsburg Raumstruktur
- Abb. 5 Verkehrslage
- Abb. 6 Lage im Naturraum
- Abb. 7 Donauwörth 1644, Stich von Merian
- Abb. 8 Donauwörth mit Berg, Parkstadt und Riedlingen  
Bereichsübersicht
- Abb. 9 Donauwörth Uraufnahme von 1817
- Abb. 10 Donauwörth Altstadt Bestand 1999
- Abb. 11 Bereich Donauwörth-Bahnhof Bestand 1999
- Abb. 12 Berg Uraufnahme
- Abb. 13 Bereich Berg Bestand 1999
- Abb. 14 Bereich Donauwörth-Ost Bestand 1999
- Abb. 15 Bereich Donauwörth-Süd Bestand 1999
- Abb. 16 Bereich Donauwörth-Südwest Bestand 1999
- Abb. 17 Riedlingen Uraufnahme
- Abb. 18 Bereich Riedlingen Bestand 1999
- Abb. 19 Bereich Donauwörth – Neudegg Bestand 1999
- Abb. 20 Bereich Donauwörth-Parkstadt Bestand 1999
- Abb. 21 Auchsesheim Uraufnahme
- Abb. 22 Stadtteil Auchsesheim Bestand 1999
- Abb. 23 Felsheim Uraufnahme
- Abb. 24 Stadtteil Felsheim Bestand 1999
- Abb. 25 Nordheim Uraufnahme
- Abb. 26 Stadtteil Nordheim Bestand 1999
- Abb. 27 Schäfstall Uraufnahme
- Abb. 28 Stadtteil Schäfstall
- Abb. 29 Wörnitzstein Uraufnahme
- Abb. 30 Stadtteil Wörnitzstein Bestand 1999
- Abb. 31 Zirgesheim Uraufnahme
- Abb. 32 Stadtteil Zirgesheim Bestand 1999
- Abb. 33 Zusum Uraufnahme
- Abb. 34 Stadtteil Zusum Bestand 1999
- Abb. 35 Donauwörth und Umgebung, Straßenverkehr  
Verkehrsmengen Bundes- und Staatsstraßen, 1993
- Abb. 36 Donauwörth und Umgebung  
öffentlicher Personennahverkehr 2000
- Abb. 37 Regionalplan Region Augsburg  
Siedlung und Versorgung



GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

- Abb. 38 Regionalplan Region Augsburg  
Landschaft und Erholung
- Abb. 39 Bereich Berg, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 40 Bereich Donauwörth-Ost, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 41 Bereich Donauwörth-Süd, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 42 Bereich Donauwörth-Südwest, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 43 Bereich Riedlingen, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 44 Stadtteil Auchsesheim, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 45 Stadtteil Felsheim, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 46 Stadtteil Nordheim, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 47 Stadtteil Wörnitzstein, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 48 Stadtteil Zirgesheim, zusätzliche Bauflächen
- Abb. 49 Sonderbauflächen 1
- Abb. 50 Sonderbauflächen 2

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

4.2 BETEILIGTE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND FACHSTELLEN

Regierung von Schwaben  
Fronhof 10, 86145 Augsburg

Regionaler Planungsverband Augsburg (9)  
Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg

Landratsamt Donau-Ries  
Pflegstr. 2, 86609 Donauwörth

Vermessungsamt Donauwörth  
Sallingerstr. 2, 86609 Donauwörth

Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben  
Stettenstr. 1, 86150 Augsburg

Handwerkskammer für Schwaben  
Schmiedberg 4, 86152 Augsburg, Bay.

Bayerischer Bauernverband  
Liebigstr. 11, 86153 Augsburg

Direktion für ländliche Entwicklung  
Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach, Schwaben

Amt für Landwirtschaft u. Ernährung  
Oskar-Mayer-Str. 51, 86720 Nördlingen

Stadtheimatpfleger Dr. Ottmar Seuffert  
Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth

Kreisbrandrat H. Bernhard Meyr  
Nördlinger Str. 12, 86650 Wemding

Bayer. Forstamt  
Hauptstr. 20, 86687 Kaisheim

Städt. Forstamt Donauwörth  
Rathausgasse 1, 86609 Donauwörth

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben  
der Abt. für Vor- und Frühgeschichte  
Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten

Bischöfl. Finanzkammer Augsburg  
Fronhof 4, 86152 Augsburg

Evang.-Luth. Pfarramt  
Heilig-Kreuz-Str. 13, 86609 Donauwörth

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Deutsche Telekom, Niederlassung Weilheim  
Schützenstr. 18, 82362 Weilheim i. OB

Wehrbereichsverwaltung VI  
Dachauer Str. 128, 80637 München

Oberfinanzdirektion München  
Sophienstr. 6, 80333 München

Deutsche Bahn AG, Niederlassung Augsburg  
Viktoriastr. 1, 86150 Augsburg

Deutsche Bundespost, Postdienst  
Postfach 20 00 01, 80324 München

Straßenbauamt Augsburg  
Holbeinstr. 10, 86150 Augsburg

Rhein-Main-Donau AG  
Leopoldstr. 28, 80809 München

Bayerische Elektrizitätswerke GmbH  
Dom-Pedro-Str. 19, 80637 München

E.ON Netz GmbH, Netzzentrum Dachau  
(ehem. Bayernwerk AG, München)  
Roßwachtstr. 40, 85221 Dachau

Lech-Elektrizitätswerke AG LEW  
Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg

EnBW Regional GmbH  
Postfach 10 12 43, 70011 Stuttgart

Erdgas Schwaben GmbH  
Bayerstr. 43, 86199 Augsburg

Zweckverband zur Wasserversorgung der Altisheimer Gruppe  
z. Hdn. H. Vors. Gottfried Heckel  
Am Wolfsefeld 10, 86609 Donauwörth

Zweckverband zur Wasserversorgung der Bayer. Riesgruppe  
Beuthener Straße 2, 86720 Nördlingen

Zweckverband zur Wasserversorgung Gruppe Neuhof  
Münsterplatz 5, 86687 Kaisheim

Städtisches Wasserwerk  
Mühlweg 6, 86609 Donauwörth

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth  
Förgstr. 23, 86609 Donauwörth

Wasser- und Grabenverband Nordheim  
H. Bernhard Müller  
Rainer Straße 52, 86609 Donauwörth

Landratsamt - Gesundheitsamt –  
Langemarckstr. 1, 86609 Donauwörth

Staatl. Schulamt  
Berger Vorstadt 16, 86609 Donauwörth

Kreisjugendring  
Goethestr. 10, 86609 Donauwörth

Reg. v. Oberbayern - Luftamt Südbayern  
Maximilianstr. 39, 80538 München

Nordschwäbischer Abfallwirtschaftsverband  
Reichsstr. 32, 86609 Donauwörth

Stadt Harburg  
Schloßstraße 1, 86655 Harburg

Markt Kaisheim  
Münsterplatz 5, 86687 Kaisheim

Gemeinde Asbach-Bäumenheim  
86663 Asbach-Bäumenheim

Gemeinde Genderkingen  
86682 Genderkingen

Gemeinde Mertingen  
Fuggerstr. 5, 86690 Mertingen

Gemeinde Tapfheim  
Ulmer Str. 66, 86660 Tapfheim

Naturschutzfachverbände:

Bund Naturschutz in Bayern e. V.  
Schönfeldstraße 8, 80539 München

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.  
Pechdellerstr. 16, 81545 München

Landesfischereiverband e.V.  
Pechdellerstr. 16, 81545 München

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Landesjagdverband Bayern e.V.  
Hohenlindner Str. 12, 85622 Feldkirchen

GROSSE KREISSTADT DONAUWÖRTH  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

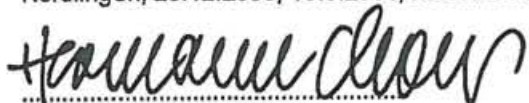
MOSEER + ROTT  
Architektur + Städtebau  
Nördlingen

Hermann Moser  
Reg.Bmstr. Dipl.-Ing. Architekt BDA

Mitarbeiter:

Ruth Herdle  
Steffen Baumgärtner  
Ursula Roth  
Jürgen Eichelmann

Nördlingen, 20.12.2000, 15.3.2001, 25.09.2001



H. Moser