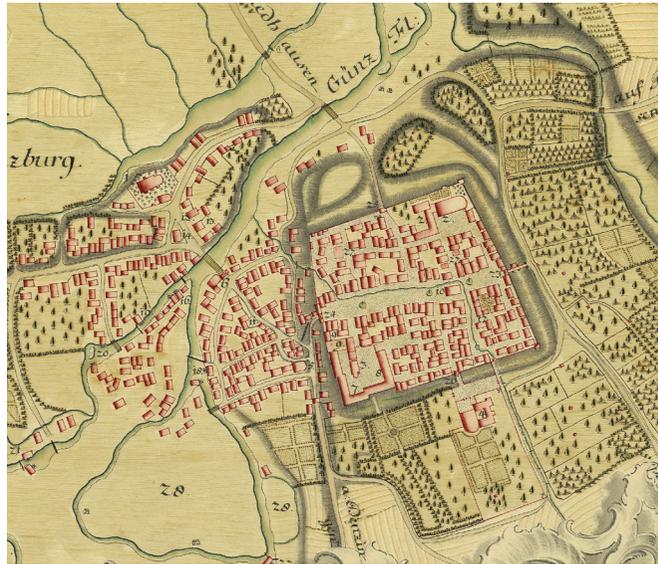


# ARBEITSSTAND

## HISTORISCHE STADTSTRUKTUR IM HAUPTORT GÜNZBURG

Günzburgs historische Grundstruktur ist geprägt durch den kompakten spätmittelalterlichen Siedlungskörper der Altstadt und eine lockerere Bebauung, die sich entlang von Ausfallstraßen aufreißt. Am Fuße der Altstadt, entlang der Günz, erstreckt sich die als historische Siedlungsursprung geltende „Unterstadt“. Die planmäßige Errichtung der befestigten Oberstadt (heutige Altstadt) erfolgte erst im Nachzug. Im südlichen und östlichen Vorfeld der Hanglagen um die Altstadt finden sich Hofgärten. Weiter westlich ist der um 1810 als englischer Landschaftspark angelegte Stadtwald erkennbar.

Seit Mitte des 19. Jh. ist Günzburg an das Schienennetz angeschlossen. Auf dem historischen Lageplan ist die überregionale Bahnlinie München-Ulm sowie die Trasse der regionalen Mittelschwabenbahn in Richtung Süden dargestellt. Bis ins frühe 19. Jh. floss die Donau an der Unterstadt vorbei. Im Zuge des Baus der Bahntrasse wurde der Siedlungskörper von der Donau räumlich getrennt. Das Günztal mit seinen mäandrierenden Flussarmen ist hingegen bis heute weitestgehend als natürlicher Landschaftsraum erhalten.



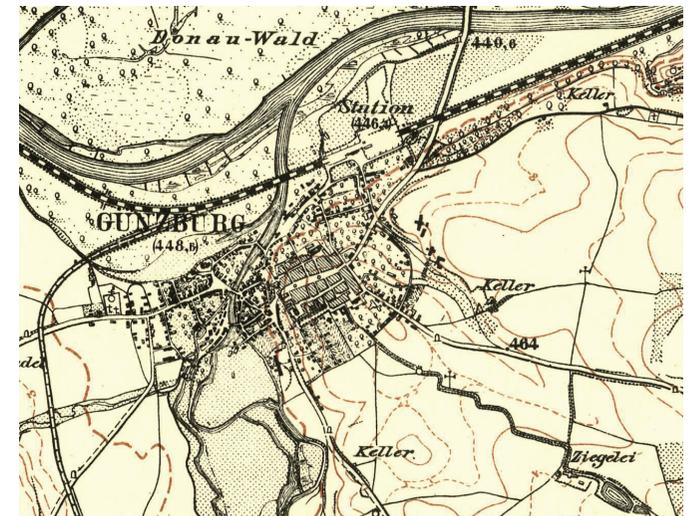
Historischer Lageplan, 1750 (BayernAtlas Online)



Schematische Darstellung Günzburgs Unter- und Oberstadt um 1805 auf einem Schlachtplan



Historischer Lageplan, 1823 (BayernAtlas Online)



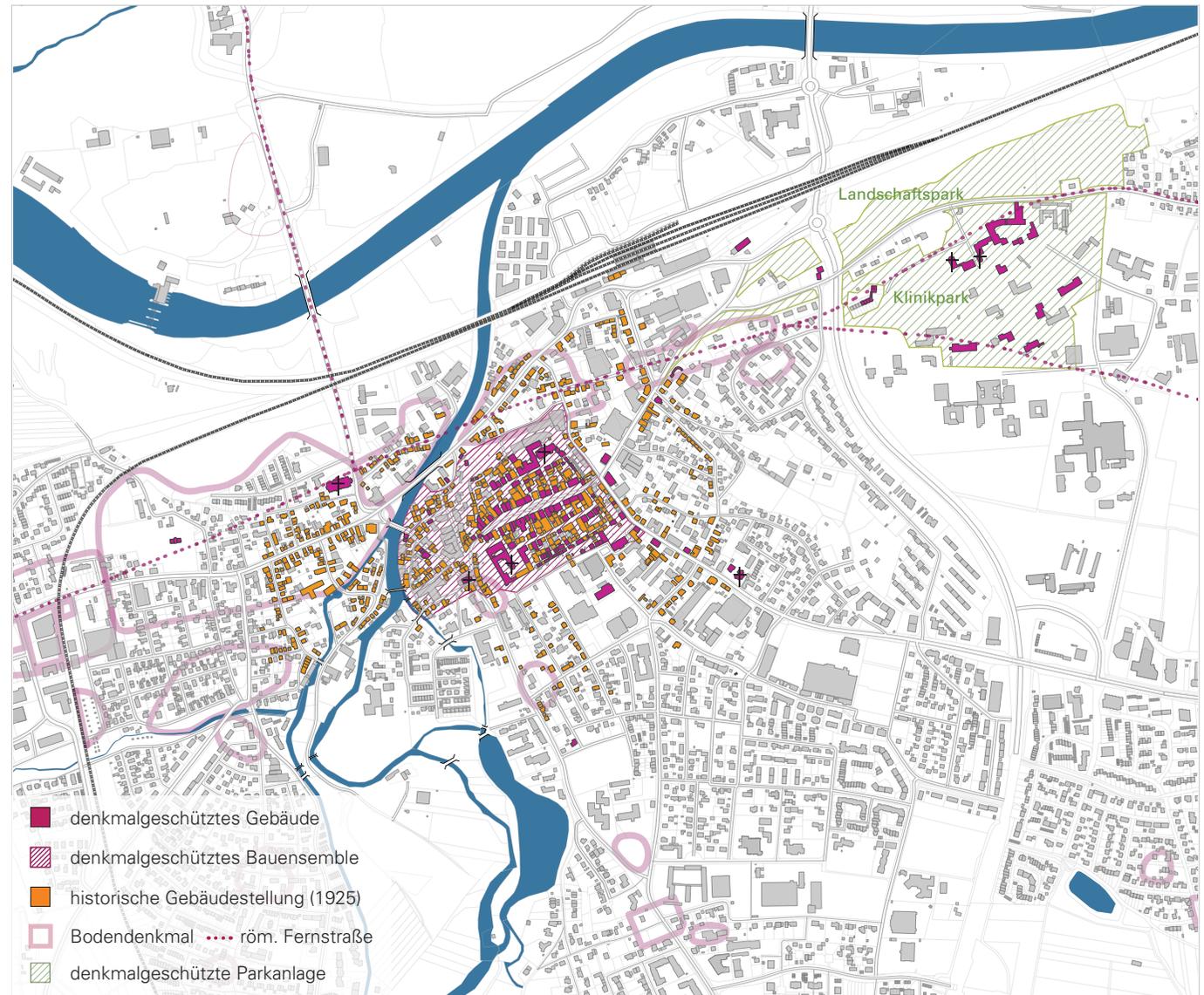
Günzburg um 1913

# ARBEITSSTAND

## DENKMALSCHUTZ UND HISTORISCH GEPRÄGTE STADTSTRUKTUREN IM HAUPTORT GÜNZBURG

Die historischen Strukturen prägen die bauliche Weiterentwicklung der zentralen Stadtquartiere. Bauwerke, die in ihrer Ausrichtung und Grundflächengröße die historische Grundstruktur (Stand 1925) aufnehmen, sind orange eingefärbt. Die hierunter als Baudenkmäler ausgewiesenen historischen Gebäude werden in pink dargestellt. Es ist erkenntlich, dass neben der historischen Altstadt auch die Unterstadt mit ihrem kleingliedrigen Charakter weitestgehend erhalten geblieben ist. Weiterhin ist die heutige Struktur auch durch die eng an den Ausfallstraßen ausgerichtete Bebauung geprägt, welche im 20. Jh. fortgesetzt wurde. Historisch geprägte Straßenzüge finden sich auch in einigen Wohnquartieren (Mühlgasse, Hofgarten- und Marktgrafenweg, Wörthstraße). Bei der baulichen Weiterentwicklung wurde der historische Stadtkörper jedoch auch an vielen Stellen durch moderne Nutzungen (insb. großflächiger Einzelhandel) stark überformt bzw. andersartig weiterentwickelt.

Zum Stand 2024 gibt es in Günzburg 154 eingetragene Bau- und 84 Bodendenkmäler. Der Großteil findet sich in der Altstadt. Diese ist mit den östlich der Günz liegenden Bereiche der Unterstadt als Bauensemble ausgewiesen. Des weiteren stehen vereinzelte repräsentative Wohnbauten entlang der Ausfallstraßen unter Denkmalschutz. Einen Schwerpunkt bildet das Gelände der Bezirksklinik (ehem. Heil- und Pflegeanstalt Günzburg) mit Gebäuden aus dem frühen 19. Jh.. Die Stadt liegt außerdem an einem Kreuzungspunkt römischer Fernstraßen, welche als Bodendenkmäler eingetragen sind. Nur in Teilen überlagern sich diese mit dem heutigen Straßennetz. Die Kirche St. Martin markiert die einstige Kreuzungsstelle. Weitere Bodendenkmäler gehen auf Siedlungsstrukturen der römischen Kaiserzeit sowie das Mittelalter und die frühe Neuzeit zurück. Als gestaltete historische Parkanlagen stehen auch der Stadtpark und der Klinikpark unter Denkmalschutz.



Denkmäler und Gebäude in historischer Stellung (angelehnt an Flurplan von 1925)

# ARBEITSSTAND

## BAURECHTLICHE SITUATION

In Günzburg gibt es insgesamt 79 rechtskräftige Bebauungspläne in unterschiedlicher Verteilung:

Fast vollständig über Bebauungspläne gesichert ist die bauliche Entwicklung in den Gewerbegebieten. Nur in Wasserburg sind einzelne Flächen nicht im Bebauungsplan festgeschrieben.

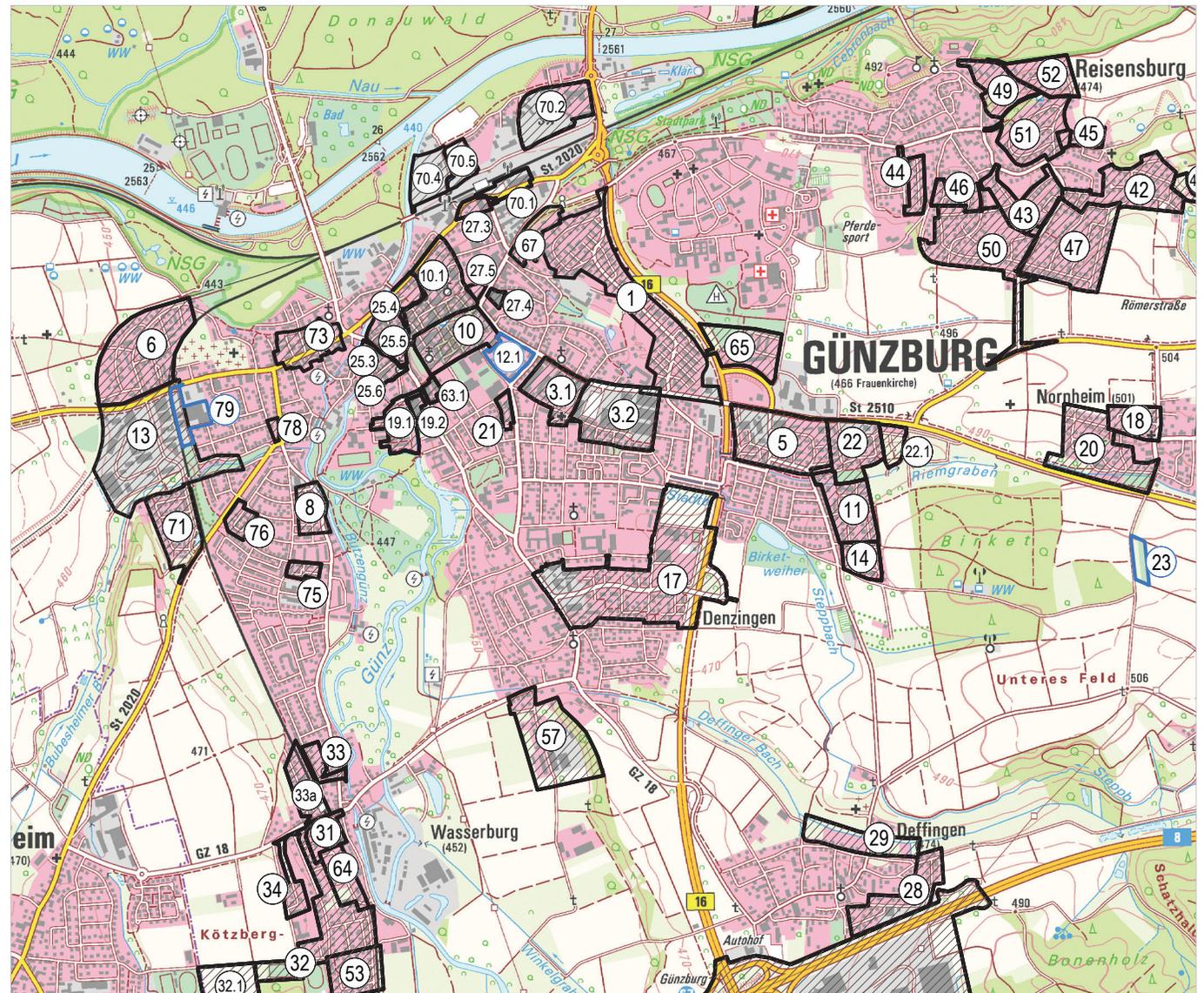
In den Ortsteilen dienen die Bebauungspläne hauptsächlich der Erweiterung der bestehenden Kernbereiche durch weitere Wohnbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung ist hier weitgehend ähnlich festgesetzt mit jeweils zwei Vollgeschossen, von denen teilweise eines im Dachraum liegen muss und einer offenen Bauweise.

Vor allem in den reinen Wohnsiedlungen mit überwiegend Einfamilienhäusern sind noch vereinzelt freie Grundstücke zu finden.

Die Siedlungsflächen im Hauptort Günzburg sind in Teilen durch Bebauungspläne geregelt. Manche Bebauungspläne in der Altstadt dienen der Sicherung der gewachsenen Strukturen und der geordneten Weiterentwicklung. Einige Bebauungspläne in der Kernstadt bieten das Potenzial für eine dichtere Bauweise, die allerdings bisher nicht immer ausgeschöpft wurde.

Entlang der Ausfallstraßen wie der Schlachthausstraße und der Augsburgers Straße sind Mischgebiete ausgewiesen. Entlang der Augsburgers Straße wurde die vorgesehene Bebauung aber nicht ganz umgesetzt.

Gerade in heterogen bebauten Lagen ohne baurechtliche Sicherung ist eine geordnete bauliche Weiterentwicklung nicht immer einfach. Das Baurecht wird dann entsprechend der Umgebung festgesetzt (§34 BauGB), wobei eine städtebauliche Bezugsgröße vor allem bei Gebieten mit unterschiedlichen Gebäudekubaturen mitunter zu unterschiedlichen Einschätzungen führen kann.



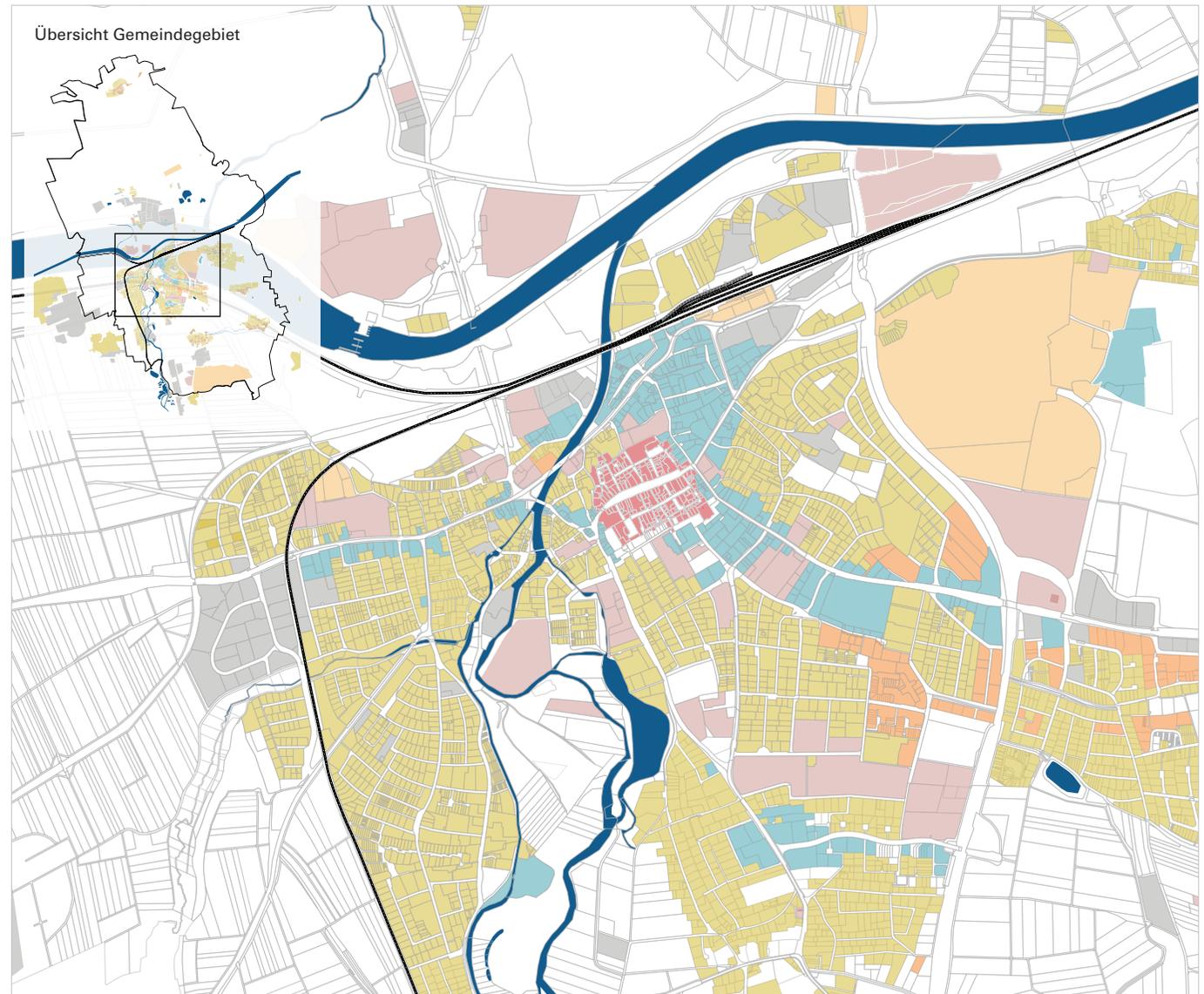
Übersicht Lage Bebauungspläne im Kerngebiet (Quelle: Stadt Günzburg)

# ARBEITSSTAND

## SIEDLUNGSSTRUKTUR HAUPTORT GÜNZBURG

Auf Basis der aktuellen Flurkarte wurden die verschiedenen Baustrukturen der Stadt farblich gekennzeichnet. Dadurch wird der grundsätzliche Aufbau der Stadt gut ablesbar.

- Die historische Ortsmitte mit einer gemischten Nutzungsstruktur ist als kompakter Siedlungskörper innerhalb der ehemaligen Stadtmauern klar ablesbar.
- Entlang der Ausfallstraßen erstrecken sich Flächen mit einer heterogenen Struktur mit vereinzelt öffentlichen Einrichtungen, Gewerbebetrieben und aktiven Erdgeschosszonen.
- Einrichtungen des Gemeindebedarfs finden sich eingestreut im Siedlungsgebiet. Die Schulmeile im Ortsteil Denzingen und das Klinikgelände stellen Schwerpunkte dar.
- Neben den heterogenen Lagen findet sich Gewerbebestände im Umfeld des Bahnhofs und in Randlagen entlang der Ausfallstraßen. Die reinen Gewerbegebiete liegen abseitig und werden durch räumliche Zäsuren vom Kernort getrennt.
- Wohngebiete mit niedriger Bebauungsdichte (EFH, DHH, RH) stellen flächenmäßig den größten Anteil der Siedlungsfläche dar.
- Im Osten des Siedlungsgebiets finden sich vereinzelte Quartiere mit verdichtetem Geschosswohnungsbau.
- Sondergebiet Klinikgelände



Flurstücke nach Siedlungsstrukturtyp in der Kernstadt

# ARBEITSSTAND

## TOPOGRAFIE UND MARKANTE ORIENTIERUNGSPUNKTE IM HAUPTORT GÜNZBURG

Die Hangkante gliedert den Ort in die oben gelegene Altstadt und die entlang der Günz erstreckende Unterstadt. Südlich der Altstadt verläuft die Innenstadt in einer flachen Ebene. Die am Rande des Hangs errichteten Günzburger Wahrzeichen wie das Schloss und die Frauenkirche werden damit besonders hervorgehoben und prägen das Ortsbild. Die Altstadt ist aus dem westlichen und nördlichen Bereich am Horizont gut ersichtlich. Gleichzeitig bietet das erhobene Plateau eine attraktive Aussicht auf die vorgelegene historische Unterstadt und das dahinter liegende Donautal. Eine öffentliche Erlebbarkeit dieser Panoramen ist jedoch nur auf einer Aussichtsplattform im Bereich des Turniergartens in Richtung Westen geboten.

Die Günzburger Stadttürme (Kuhnturm, Unteres Tor) bilden wichtige Orientierungsmarken an den westlichen und nördlichen Altstadtzugängen. Weitere wichtige Blickmarken in den Quartieren bilden die evangelische Kirche St. Martin in der Augsburger Straße und die Spitalkirche in der Unterstadt.

Der im Zuge der Entwicklung des neuen Quartiers am Auweg entstehende Hotelurm wird eine neue wichtige stadträumliche Marke darstellen und die Außenwirkung Günzburgs ergänzen. Damit wird der Bahnhof als wichtiger Anlaufpunkt von Weitem sichtbar.

Die markanten Blickpunkte der historischen und neuen Türme sind von weiten Bereichen im Stadtgebiet zu sehen. Sie bilden ein gut wahrnehmbares Netz an Orientierungspunkten und prägen in besonderer Weise das Stadtbild. Bei baulichen Entwicklungen sollten diese besonderen Blicke auf mit Mitte der Stadt nicht verbaut werden.



Ortsstruktur und Orientierungsmarken im Kernort

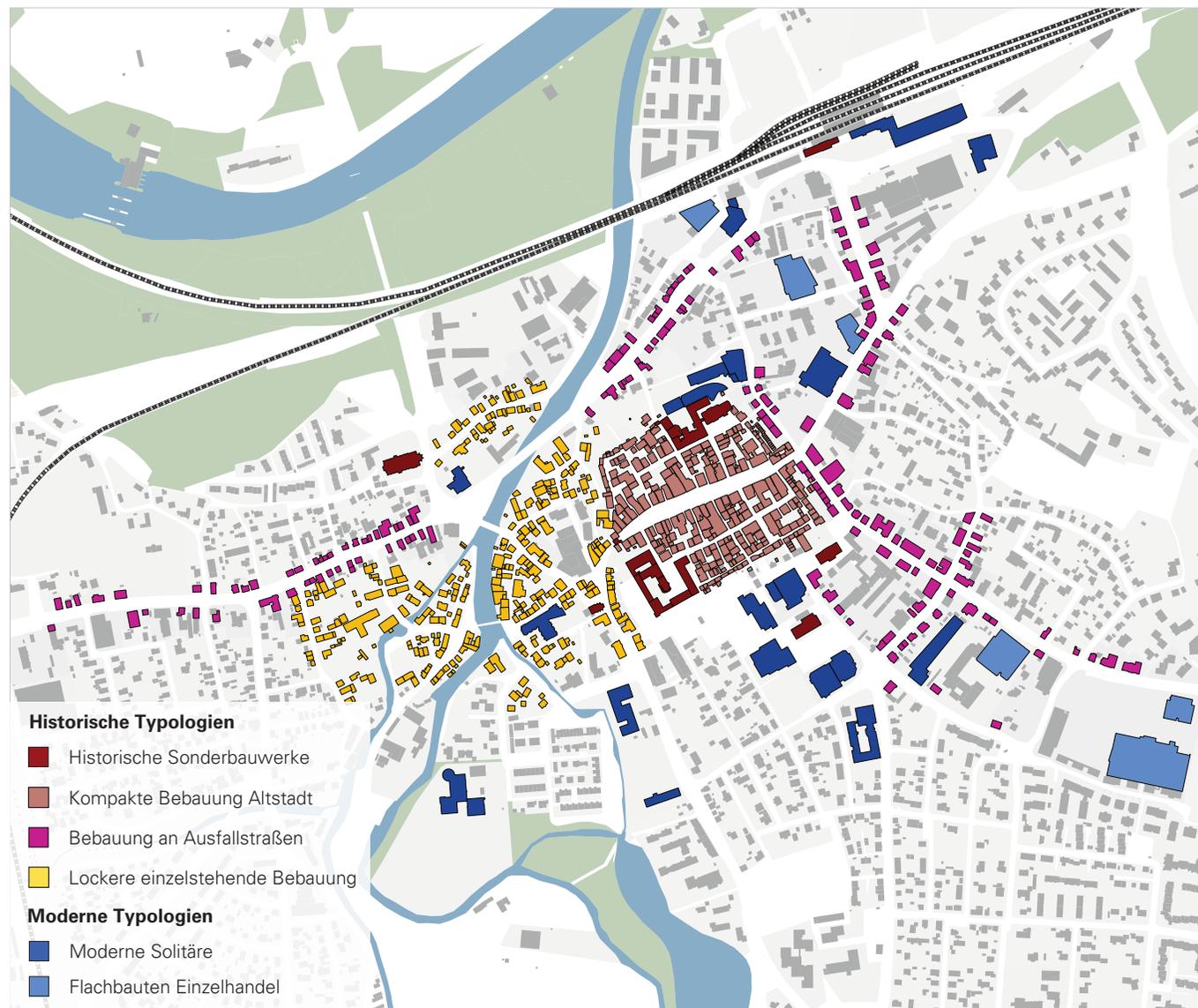
# ARBEITSSTAND

## ORTSBILDPRÄGENDE BAUWEISEN IM HAUPTORT GÜNZBURG

Der beiliegende Plan zeigt eine Analyse unterschiedlicher Gebäudetypologien, die aufgrund ihrer ähnlichen Gestalt (Ausrichtung, Geschosshöhe, Dichte) zusammengefasst werden können und durch ihre Repetition das Stadtbild als ortsbildprägende Bauweise prägen. Damit kann der komplexe Aufbau der Günzburger Kernstadt auf ein städtebauliches „Vokabular“ heruntergebrochen werden, welches zur Beurteilung einer baulichen Weiterentwicklung hinzugezogen werden kann. Insgesamt konnten sechs markante Typologien identifiziert werden. Vier davon sind auf historische Grundstrukturen zurück zu führen. Die einzelnen Typologien sowie Ansätze einer potenziellen Weiterentwicklung werden auf den folgenden Seiten näher erläutert. Die übrigen in Grau dargestellten Gebäude können zum Großteil städtebaulich gegliederten Wohnsiedlungen aus neuerer Zeit zugeordnet werden.

Es wird erkenntlich, dass die südliche Innenstadt heterogen geprägt ist und sich durch eine sukzessive Umsetzung einzelner Bauvorhaben entwickelt hat. Insgesamt ist damit eine fragmentierte Struktur entstanden, die mit den ergebenden Freiräumen heute keine stimmige und übersichtliche Gesamtstruktur ergibt. Ähnliche unübersichtliche Gemengelagen finden sich im Übergang von der historischen Altstadt zum Bahnhof. Für Ortsfremde wird die Orientierung in diesen Bereichen erschwert. Durch die unabgestimmte Entwicklung von angrenzenden Bauvorhaben bilden sich fragmentierte Freiräume ohne Aufenthaltsqualität und bleiben folglich unternutzt.

Bei der Weiterentwicklung dieser Bereiche sollte neben dem Erhalt der städtebaulichen Identität durch die Fortführung des Charakters ortsbildprägender Bauweisen, auch Aspekte der Nachhaltigkeit (Flächensparsamkeit, Schaffung Grünräume) sowie auf die Ausbildung übersichtlicher Wegeketten und Orientierungen geachtet werden.



Analyse von Bebauungstypologien in der Kernstadt

# ARBEITSSTAND

## UMGANG MIT HISTORISCHEM GEBÄUDEBESTAND

### Historische Sonderbauwerke

Große historische Bauwerke wie das Günzburger Schloss, die Stadttürme und die Frauenkirche mit Kloster prägen wesentlich das Ortsbild und bilden durch ihre Hochpunkte wichtige Orientierungsmarken. In Günzburg werden sie durch die topografische Lage an der Hangkante besonders hervorgehoben. Ihre Architektur ist mit hohem Anspruch gestaltet. Das Gebäudeumfeld ist gemäß der Bedeutung mit einem Gebäudevorfeld als Repräsentationsraum versehen (bspw. Turniergarten, Dossenberger Hof).

Sie beherbergen öffentliche Nutzungen (Verwaltung, Volkshochschule) oder sind wichtige Anlaufpunkte für Touristen (bspw. Heimatmuseum). Dahingehend sind ihre Eingänge für das örtliche Wegenetz strukturgebend. Als identitätsstiftende Bauwerke von hohem baukulturellem Wert sind die Gebäude zu erhalten und, soweit möglich, mit gemeinschaftsstiftenden Nutzungen zu belegen. Umliegende Bebauung ist der Bedeutung entsprechend gestalterisch städtebaulich und gestalterisch unterzuordnen.



Frauenkirche, Kloster und Kutzturm als Blickpunkte

### Kompakte Bebauung in der Altstadt

Die historische Bebauung der Günzburger Altstadt ist als planmäßig angelegte Struktur weitestgehend erhalten. Zum Marktplatz sind die Wohn- und Geschäftsgebäude mit repräsentativen giebelständigen Fassaden ausgebildet. Die Erdgeschosse bilden lebendige Zonen mit öffentlichen Nutzungen (v.a. Handel, Gastronomie, Dienstleistungen). Die Bebauung in den Seitengassen ist kleingliedriger, traufständig und einfacher gestaltet. Die stadträumlich klar definierten Räume des großen Markts, der engen Seitengassen und der vereinzelt räumlich gefassten Plätze bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und gute Orientierung. Als durchgehende Fußgängerzone ist der Großteil der Altstadt barrierefrei gestaltet.

Die dichte Stadtstruktur ist jedoch auch mit einem hohen Versiegelungsgrad und wenig Grünräumen geprägt. Eine weitere Herausforderung stellt die Weiterentwicklung der Bausubstanz gemäß moderner Wohnstandarts (Grundrisse, Belichtung und Belüftung, Deckenhöhen, Stellplätze) dar.



Einladende Stadträume in den engen Gassen der Altstadt

### Bebauung entlang Ausfallstraßen

An den Ausfallstraßen reihen sich viele einzelne dreibis viergeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, i. d. R. mit kleineren Abständen, auf. Mit der Lage entlang der wichtigen Verkehrsachsen sind sie prägend für das Ortsbild. Einige Gebäude gehen auf das 19. Jh. zurück und weisen eine repräsentative Fassade auf. Als Villen gestaltete Bauwerke bilden einige Orientierungsmarken (bspw. Villa in der Dillingerstraße).

Die Bebauung rückt größtenteils sehr eng an die Straße heran. Der Straßenquerschnitt ist sehr schmal. Verkehrsteilnehmer abseits des motorisierten Verkehrs sind folglich benachteiligt. Es gibt keinen Platz zum Ausbilden von Radspuren und Baumscheiben. Die Bürgersteige sind sehr schmal. Durch die Nähe zum Verkehrsgeschehen der stark befahrenen Straßen ist die Nutzung der Gebäude, insbesondere für das Wohnen, beschränkt attraktiv. Geschäftsflächen stehen mangels des Bedarfs stellenweise leer. In einigen Fällen droht die Bausubstanz zu verfallen und wirkt negativ auf das Stadtbild.



Eng an die Straße heranrückende Bebauung (nördl. Ausburgerstr.)

# ARBEITSSTAND

## MODERNE ERGÄNZUNGEN

### Lockere einzelstehende Bebauung

In Günzburg finden sich viele organisch gewachsene Straßenzüge, die eine dörflich geprägte Bebauungsstruktur aufweisen. Sie besteht aus einzelnen einfachen Wohngebäuden, die in verschiedenen Ausrichtungen und Abständen zueinander stehen (hellgelb). Einige Gebäude sind entlang der Straßensplünne ausgerichtet (dunkelgelb). Im Ensemble ergeben die Gebäude mit ihren spitz zulaufenden Dachformen und einfachen Lochfassaden eine malerische Atmosphäre. Insbesondere die Bereiche entlang des Günzufers mit einigen Brücken und historischen Mühlen haben eine hohe stadträumliche Attraktivität und prägen die historische Identität Günzburgs als „Stadt an der Günz“.

Bei der Weiterentwicklung ist auf eine behutsame Ergänzung und Weiterentwicklung dieses besonderen Charakters zu achten. Erschwerend auf eine ortsbilderhaltende Entwicklung wirken die Hochwasserereignisse und der allgemeine Zustand der baulichen Substanz, die stellenweise modernen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht wird.



Historische Wohnquartiere im Bereich der Günz

### Moderne Solitäre (öffentlicher) Einrichtungen

In jüngeren Zeiten sind viele Funktionsbauten errichtet worden, die sich von der umliegenden Stadtstruktur durch große Kubaturen, Flachdächer und moderne Fassaden abheben. Ihre Nutzung ist zum Großteil auf Gemeinbedarf, Handel und Büro zurückzuführen. Die Architektursprache ist der Nutzung und dem Zeitgeist entsprechend individuell. Mit ihrer Struktur sowie ggf. vorgelagerten Gebäudevorfeldern überschreiben sie bzw. definieren sie die räumliche Logik des Orts (Orientierung).

Unter den Bauten gibt es Beispiele von hoher architektonischer und stadträumlicher Qualität (bspw. Amtsgericht). Bauwerke wie das AOK-Gebäude muten mit ihrer Pfosten-Riegel-Fassade und großen Glasflächen urban an und wirken im kleinstädtischen Umfeld überdimensioniert. Entsprechend ihrer Raumwirkung sollte die Errichtung und Anpassung dieser Gebäudetypen in enger Abstimmung mit Zielen des städtebaulichen Umfelds abgestimmt und unter hohen Anforderung an architektonischen Qualität umgesetzt werden.



Amtsgericht Landkreis Günzburg (Baujahr 2016)

### Flachbauten größerer Handelseinrichtungen

Ein weiterer Typus sind großflächige, weitestgehend eingeschossige Hallenbauten des Einzelhandels. Ihre Erschließung ist vorrangig auf das Auto ausgerichtet. Der umgebende Freiraum ist von weitläufigen Parkflächen belegt und wirkt wenig einladend. Mit dieser autogerechten Gestaltung geht ein hoher Flächenverbrauch sowie eine eingeschränkte Sicherheit für schwächere Verkehrsteilnehmer einher. Die versiegelten Flächen tragen zur Erhitzung der Stadträume in heißen Sommermonaten bei. Mangels von Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser wird die Grundwasserbildung verhindert und die Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen gefördert. Auf die überlieferte historische Stadtstruktur wirkt die Bebauung fragmentierend.

In diesen Bereichen bietet sich eine Umstrukturierung an, die eine bauliche Nachverdichtung und flächensparende Anordnung von Stellplätzen anstrebt und somit die Gestaltung von hochwertigen Freiräumen mit Aufenthaltsqualität und klimatischen Funktionen ermöglicht.



Großflächiges Hallengebäude des V-Markts in der Augsburgstraße

# ARBEITSSTAND

## STÄDTEBAULICHE STRATEGIEN ZUM UMGANG MIT HETEROGENEN GEMENGELAGEN

Heterogen geprägten Gemengelagen ohne baurechtliche Sicherung sind besonders anspruchsvoll, wenn es darum geht, über bauliche Ergänzungen und Neuordnungen den Stadtraum weiterzuentwickeln. Das Bausetzbuch lässt hier einigen Argumentationsspielraum, wenn es darum geht, das bestehende Baurecht nach umgrenzender Bebauung festzulegen. Gerne wird hier von Seiten des Bauwerbes das größte Gebäude oder am dichtesten bebaute Grundstück als Referenz herangezogen. In Konsequenz kann dies zu einer unmaßstäblichen Verdichtung und sukzessiven Überformung des Stadtraums führen.

Von Seiten der Stadt ist es hilfreich und erforderlich, die stadtprägenden Eckpunkte eines Stadtquartiers klar zu benennen und städtebauliche Ziele frühzeitig zu definieren. So können neue Bauvorhaben klar in die anzustrebende Stadtstruktur eingebunden werden. Hierbei können einzelne Eckpunkte der Betrachtung hilfreich sein:

### Konzentrationspunkte des öffentliche. Lebens definieren

Innerhalb des Stadtgeflechts gibt es Kristallisationspunkte des öffentlichen Lebens. In der baulichen Ausprägung werden diese oft durch eine dichtere oder höhere Bebauungsmarkiert, während hinterliegende Gebäude diesen oftmals untergeordnet ausgebildet sind. Diese Hierarchien des Stadtraums führen zu einer Lesbarkeit der Abfolge. Werden Bezugsgrößen für neue Gebäude in der Umgebung gesucht, so sollte diese Grundstruktur des Stadtraums berücksichtigt werden.

### Freihalten bzw. Ausbilden von Blickmarken

Die Stadt wird geprägt durch markante Türme und markante Bauwerke. Historische Plätze und Straßenzüge geben vielfach den Blick auf diese Merkmale frei. Diese „Inszenierung“ der Besonderheiten der Stadt sollten in allen baulichen Ergänzungen weitergeführt werden.

### Ausreifen des Stadtraums durch die Gestaltung von öffentlichen Räumen

Der Stadtraum wird in besonderem Maße über den öffentlichen Raum wahrgenommen. Bei der baulichen Ergänzung wird es notwendig, Gebäude so zu situieren, dass der öffentliche Raum in sinnvoller Weise ergänzt bzw. bestärkt wird. Dies betrifft sowohl die Ausbildung von Raumkanten und Gebäudevorfelder, die Anordnung und Ausrichtung neuen Erdgeschossnutzungen, sowie die Verkehrsanbindung an die öffentlichen Bereiche.

### Bündelung bzw. Reduzierung der auf den MIV ausgerichteten Flächen

Stadträume werden heute in hohem Maße geprägt durch die Anordnung von PKW-Stellplätzen. Dies führt gerade in historischen Stadträume mitunter dazu, dass bauliche Ergänzungen erschwert werden, oder nicht entsprechend der stadträumlichen Struktur ausgebildet werden können. Hier sind Lösungen sinnvoll, bei denen durch die Bündelung von Stellplätzen oder die Reduzierung von Stellplatzzahlen in Kombination mit Mobilitätskonzepten zu einer Entlastung führen.



Gestaltete Platzfläche als erkennbarer Auftakt zur Altstadt



Kirchturm als markanter Blickpunkt am Stadtberg



Baulich freigehaltener Blick auf die Unterstadt vom Turniergarten

# ARBEITSSTAND

## GÜNZBURGER AUSFALLSTRASSEN UND ORTSAUFTAKTE

Günzburgs Stadtaufbau ist maßgeblich von den drei wichtigen Ausfallstraßen Ulmerstr. (in Verlängerung als Schlachthausstraße), Augsburgstr. und Dillingerstr. geprägt. Entlang der Straßenzüge sind wichtige Versorgungsstrukturen wie Dienstleistungen, Einzelhandel und vereinzelte gastronomische Angebote angesiedelt. Als wichtige Verkehrskorridore und Erschießungsachsen zur Altstadt spielen diese Stadträume für die alltägliche Bewegung der Günzburger sowie für Besucher des Orts eine wichtige Rolle und prägen die Außenwahrnehmung Günzburgs maßgeblich mit. Durch die Lage von Nutzungen an den Verkehrskorridoren werden diese vorrangig mit dem Auto erschlossen, was zu einer allgemeinen Autoaffinität in der Alltagsmobilität beiträgt. Alle drei Straßenzüge weisen verschiedene städtebauliche Besonderheiten auf.

### Ulmerstraße / Schlachthausstraße

Als einzige Ost-West-Verbindung im Bereich der Innenstadt ist dieser Straßenzug eine wichtige Sammelstraße und Erschließungsachse zum Bahnhof. Im Bereich der historischen Unterstadt ist der Straßenraum besonders, da die ältere Bausubstanz bis an die Straße heranrückt. Für eine Ausbildung von ergänzenden Flächen für andere Verkehrsteilnehmer, Begrünung und Aufenthaltsräumen an Bushaltestellen besteht kein Platz. Verfügbare Flächen werden vom ruhenden Verkehr belegt. Die Bausubstanz weist in Teilen Leerstände auf. Viele ältere Gebäude haben sehr kleine Grundflächen, können nicht mehr ökonomisch saniert werden und werden langfristig einer Umstrukturierung unterliegen. In diesem Fällen bietet es sich an, mit Gebäudevorfeldern eine Aufwertung des Straßenraums anzustreben. Im Bereich der etwas breiteren Schlachthausstraße wurde der Straßenraum durch Baumsetzungen aufgewertet. Die angeplante Quartiersgarage nördlich der Altstadt macht eine Umstrukturierung der Stellplätze denkbar.

### Bahnhofstraße / Dillingerstraße

Als wichtige Wegeachse zwischen Bahnhof und Altstadt trägt die Dillingerstraße eine besondere Funktion als Auftakt zur Stadt Günzburg. Der Straßenzug ist jedoch auch stark von Leerstand und Trading-Down-Effekten geprägt. Einige Bauwerke sind in einem desolaten Zustand. Die starke Steigung und Abwesenheit von Sitzgelegenheiten grenzen die Barrierefreiheit für mobilitätseingeschränkte Personen ein. Der breite Straßenquerschnitt erlaubt eine Umgestaltung, die bereits in Planung ist. Die repräsentativen Villenbauwerke stellen markante Orientierungspunkte am Ende der Straßenzüge dar und sollten erhalten sowie in ihrer städtebaulichen Präsenz als identitätsstiftende Gebäude gestärkt werden.

### Augsburgerstraße

Die Augsburgstrasse ist eine wichtige Anbindung zwischen der Günzburger Innenstadt und den übergeordneten Verkehrsstrassen der B16, mehrerer Staatsstraßen und der Autobahn. Folglich ist der Straßenzug stark befahren. Mit wichtigen öffentlichen (Handels)einrichtungen und einem Besatz an Dienstleistungen und gastronomischen Angeboten ist sie eine wichtige Versorgungsachse in Günzburg. Während der Straßenzug bis zur Kreuzung Sedanstraße locker durch heterogene und lockere Bebauung gesäumt wird, schnürt sich der Stadtraum im Osten näher zusammen. Damit bleibt kein Platz für die Ausbildung einer Radspur oder die Ergänzung von Baumscheiben. Die Lage der überlieferten repräsentativen Wohngebäude wirkt gedrängt. Moderne verdichtete Bauten mit aktiven Erdgeschosszonen ergänzen die zentralen Einkaufslagen, überschreiben jedoch auch die Logik des historischen Straßenzugs zur Innenstadt.



Ulmerstraße mit öffentlichen Nutzungen



Autoorientierte Stadträume entlang der Augsburgstrasse



Dillingerstraße mit Trading-Down-Effekten

# ARBEITSSTAND

## UMGANG MIT HOCHWASSERLAGEN IM SIEDLUNGSBEREICH

In Günzburg existiert viel Bausubstanz die auf frühe Bauzeiten (vor 1960) zurückgeführt werden kann. Diese findet sich vor allem in den Wohn- und Handwerksquartieren der Unterstadt und entlang der Schlachthausstraße. Im Ensemble sind diese Strukturen zwar identitätsstiftend und ortsbildprägend. Mit ihrer veralteten Bausubstanz und Gebäudestruktur entsprechen viele Wohngebäude jedoch nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen an das komfortable Wohnen (kleine Fenster und Zimmer, wenig Wohnfläche, mangelnde Barrierefreiheit, wenige Stellplätze) sowie energetischen Standards. Erschwerend kommt die Verkehrsbelastung entlang der Verkehrsachsen (Ulmerstraße, Stadtberg, Schlachthausstraße) sowie mangelnde Freiräume hinzu. Der Großteil der Flächen ist dem motorisierten Verkehr zugewiesen und weitestgehend versiegelt. Neben (teil)leerstehenden Bauwerken finden sich Gebäude, die vor dem Zerfall und Einsturz gesichert werden müssen. Sie prägen das Ortsbild negativ. Die größte Herausforderung dieser Quartiere stellt das andauernde Hochwasserrisiko dar. Die Karte zeigt das errechnete Überflutungsgebiet (HQextrem) sowie die tatsächlich überfluteten Bereiche beim Hochwasser vom Juni 2024 (Quelle: Blasy Overland). Es wird ersichtlich, dass die Realität von den bis dato errechneten Prognosen abwich. Auch in der Zukunft ist weiterhin mit Hochwasserereignissen zu rechnen.



Stadtstruktur überlagert mit Hochwassergebietern

# ARBEITSSTAND

Die städtebauliche Sanierung dieser Gebiete ist damit sowohl aus Gründen der Klimaanpassung, baulichen Nachverdichtung und Sanierung als auch sozialen Gründen von Nöten. Die Ziele einer städtebaulichen Sanierung aus den SEK 2013 konnten bisher zum Großteil noch nicht umgesetzt werden.

Die Planungen der LGS könnten einen Beitrag zur Aufwertung der Quartiere im Günzgebiet (bspw. Schaffung von Aufenthaltsbereichen, Wegeanbindungen) bieten sowie Maßnahmen des Hochwasserschutzes integrieren und somit der Abwärtsspirale entgegenwirken. Der Umgang mit dem Hochwasser bleibt jedoch eine interkommunale Aufgabe und wird maßgeblich von den realisierten (staatlichen) Planungen zur technischen und natürlichen Rückhaltung von Wasser in den Kommunen flussabwärts der Günz (und der Donau) mit beeinflusst werden.

Der Gesetzgeber ermöglicht die bauliche Entwicklung im Bereich von Hochwassergebieten mit mittelschwerer Risikokulisse. Bei einer baulichen Weiterentwicklung und Sanierung ist auf hochwasserangepasste Bauweisen zu achten (u.a. Verzicht auf Unterkellerung, Platzierung Gebäudetechnik, wasserabweisende Materialien, EG mit sekundären Nutzungen belegen, Rückstausicherung zum Abwasserkanal). Außerdem müssen barrierefreie Rettungswege für Hochwasserereignisse mitbedacht werden. Der Spagat zwischen dem Aufgriff des historischen städtebaulichen Duktus sowie dem Erhalt der besondern Charakters bei einer Realisierung moderner Wohnformen und hochwassersensiblen Bauweisen stellt ein herausforderndes Aufgabenfeld moderner Baukultur dar. Anforderungen, Ansätze und konkrete Maßnahmen werden in den jeweiligen Vertiefungsbereiche behandelt. Das Lutz-Areal kann als vorbildhaftes Beispiel für eine städtebauliche Weiterentwicklung der historischen Bereiche betrachtet werden.



*Pfarrhofplatz Hochwasser im Juni 2024 (Bild: Website Günzburg)*



*Vom Hochwasser beschädigte Fachwerkhäuser am Kappenzipfel*



*Hochwasserfolgeschäden (2024) in der Hockergasse*



*Obere Mühle mit sichtbaren Hochwasserschäden*



*Ältere Bausubstanz mit Wasserschäden*

# ARBEITSSTAND

## ZUSAMMENFASSUNG HAUPTORT GÜNZBURG

### Stärken / Potenziale

- Historische Altstadt mit imposanten Bauwerken und attraktiven Freiräumen erhalten
- Durch topografische Lage historische Bauten der Altstadt in Szene gesetzt und aus weiter Entfernung als Orientierungsmarke erkennbar
- Potenziale sowohl für Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand als auch Wachstum an den Ortsrändern gegeben
- Besondere Stadträume in Kombination von Gebäudestellung und Stadträumen erhalten
- Heterogene Lagen im Umfeld der Altstadt mit dem Potential zum „Ausreifen“ der Innenstadt
- Dichte Stadtstruktur mit wichtigen Funktionen in zentraler Lage „Stadt der kurzen Wege“
- Ober- und Unterstand an der Hangkante als besonders markante Stadtstruktur mit vielen weiten Blickbeziehungen

### Schwächen / Risiken

- Hochwasser als anhaltendes Risiko für Bebauung in Gewässernähe, Schäden an der Bausubstanz in der Unterstadt durch Hochwasser 2024
- Viele ältere Wohngebäude im schlechten Bauzustand / mit hohem Sanierungsbedarf (insb. Unterstadt sowie Ausfallstraßen)
- Siedlungsstruktur in Randlagen geprägt von Siedlungsform der Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften
- Günzburger Ausfallstraßen zum Teil mit geringer Attraktivität (Verkehrssicherheit, Trading-Down und Leerstand, teilweise starke Steigung)
- Südliche Innenstadt und Bereich zwischen Bahnhof und Altstadt als unübersichtliche Gemengelagen
- Großflächigen Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen entlang der Augsburgersstraße - Auflösung des funktionellen „Zentrums“ in autoorientierte Bereiche mit wenig Identifikationspotenzial und Aufenthaltsqualität sowie starker Ausrichtung auf den MIV
- Risiko einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung in heterogenen Gemengelagen ohne Bebauungspläne (bzw. mit veralteten Bebauungsplänen)
- Panoramen von der Oberstadt in die Unterstadt nur in einem Teilbereich (Turniergarten) erlebbar und ausbaubar

# ARBEITSSTAND

## BAULICHE ENTWICKLUNG - ZIELE

### **Erhalt und Weiterentwicklung der verschiedenen ortsbildprägenden Bauweisen**

- ▶ Erhalt der kleinteiligen und dichten Bauweise entlang organisch gewachsener Straßenzüge in der Innenstadt
- ▶ Schutz des historischen Ortsbilds
- ▶ Stärkung und behutsame Weiterentwicklung der historischen Altstadt mit angrenzendem Innenstadtbereich
- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung der historischen Monumente im Stadtbilds als Orientierungsmarken, sowie Erhalt von Sichtachsen auf Blickmarken
- ▶ Städtebauliche Rahmenplan oder Feinuntersuchung für die Entwicklung der heterogenen Stadtlagen ohne Bebauungsplan
- ▶ Nachnutzung und Neubelegung von Leerständen in der Innenstadt durch Wohnen und innenstadtbelebende Nutzungen

### **Umsetzung der „Stadt der kurzen Wege“**

- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung der Mischnutzung in zentralen Stadtquartieren
- ▶ Wohnungsbauentwicklung vorrangig in zentralen Lagen (fußläufige Nähe zu Bhf. und Versorgungseinrichtungen)

### **Aufwertung der Stadteingänge und Ausfallstraßen**

- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Begrünung des Straßenraums (inbs. Dillingerstraße, Augsburgstraße)
- ▶ Aufwertung der Kreuzung Ulmerstraße/Pfarrhofplatz als Eingang zur Innenstadt
- ▶ Gestaltung eines wahrnehmbaren Auftakts zur südlichen Innenstadt an der Augsburgstraße
- ▶ Ausgestaltung eines attraktiven Stadtplatzes im Vorfeld des Kinos
- ▶ Gestaltung eines attraktiven Platzes im Vorfeld des neuen Hotelhochhaus am Auweg als nördlicher Auftakt zur Stadt Günzburg

### **Nachhaltige Siedlungsentwicklung durch doppelte Innenentwicklung**

- ▶ Fokussierung der baulichen Entwicklung auf Konversionsflächen und Entwicklungsflächen mit guter Anbindung an den ÖPNV
- ▶ Keine weitere Zersiedelung im Bereich der landwirtschaftlich geprägten Siedlungsräume nördlich der Donau, Bauliche Entwicklung nur in Ergänzung der landwirtschaftlichen Betriebe
- ▶ Ausweisung und Erschließung von neuen Wohngebieten mit reiner Einfamilienhausbebauung nur in Form kleinteiliger Arrondierungen

- ▶ Anpassung bestehender Bebauungspläne in Zusammenarbeit mit den Eigentümern zur Ermöglichung einer dichteren Bebauung sowie Konzepten des autoarmen Wohnen im Zusammenhang mit öffentlichen Mobilitätsstationen (HF 5)
- ▶ Ausweisung von Baurecht nur mit Baubindung (zur Vermeidung von Brachflächen)

# ARBEITSSTAND

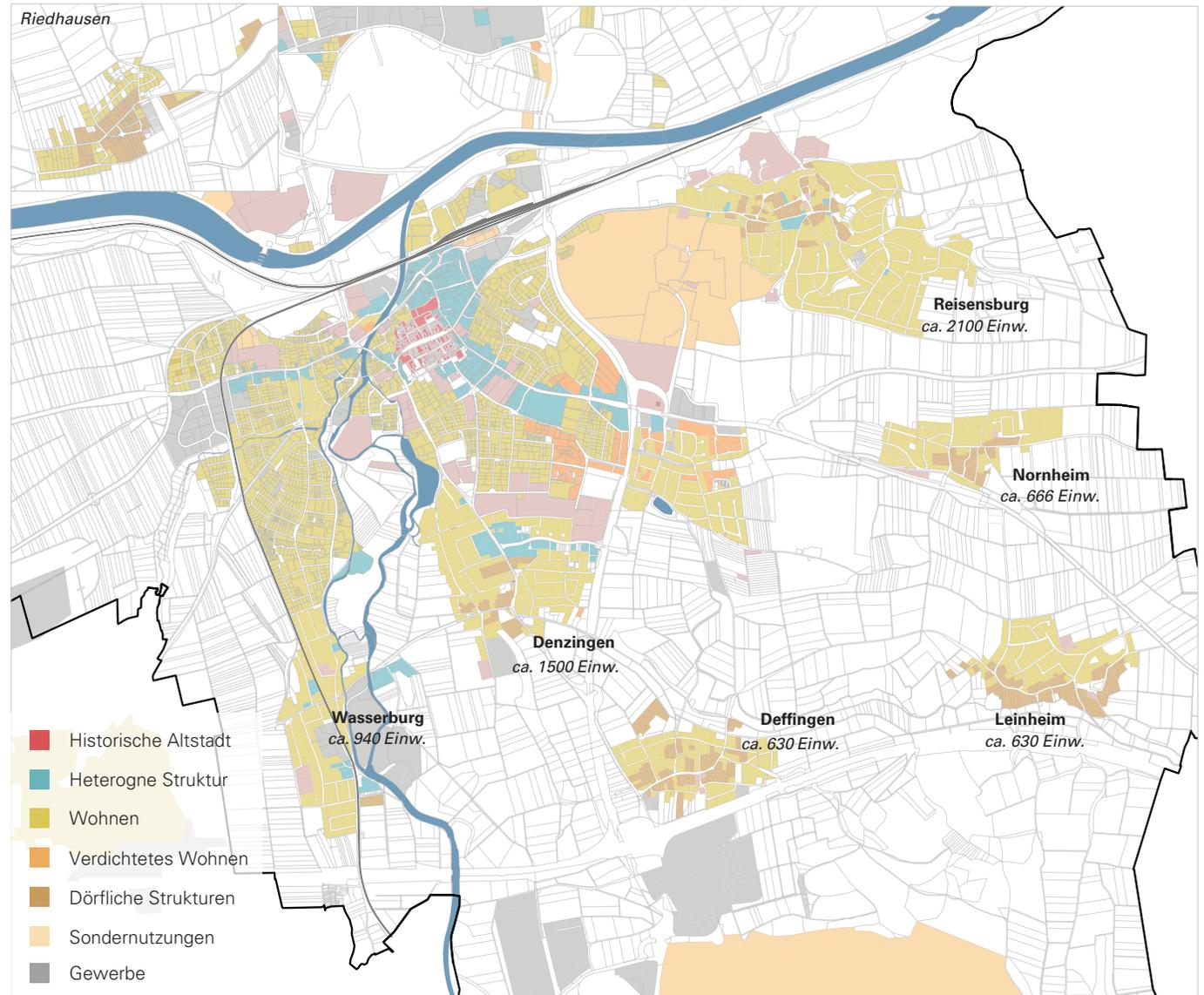
## ORTSTEILE

Neben dem Kernort existieren in Günzburg sieben weitere Ortsteile, welche eine eigenständige Geschichte schreiben und erst mit der Gemeindegebietsreform (1970er) an die Stadt Günzburg angegliedert wurden. Alle Ortschaften sind durch einen dörflichen Kern mit landwirtschaftlichen Hofstellen und markanten Kirchenbauwerken geprägt. In der zweiten Hälfte des 20. Jh. sind die Dorfstrukturen zu größeren Wohnsiedlungen herangewachsen. Dabei wurde die dörflich geprägte organische Straßenstruktur größtenteils weiterentwickelt. Die Ortsteile Denzingen und Wasserburg sind mittlerweile an den Kernort Günzburg herangewachsen.

In etwa ein Fünftel aller Günzburger (ca. 4.500 Einwohner) leben in den fünf abseitig vom Kernort liegenden Ortschaften. Durch die Lage und die beschränkte öffentliche Infrastruktur besteht eine starke Bindung an den Kernort und andere Orte in der Region, womit eine hohe Abhängigkeit vom Auto in der Alltagsmobilität einhergeht. Bis auf den Ortsteil Reisenburg ist die ÖPNV-Anbindung mit einigen wenigen Fahrten am Tag kaum gegeben. Die räumliche Nähe der Ortschaften an den Kernort bietet jedoch die Chance, den Radverkehr als attraktives alternatives Mobilitätsmittel zu stärken (Außnahme: Riedhausen).

Im Umfeld der Ortschaften bestehen Entwicklungspotenziale für bauliche Entwicklung. Wie die dörflich geprägten Siedlungsstrukturen in Anbetracht neuer Wohnbedarfe und ressourcensparender Siedlungs- und Verkehrskonzepte angemessen weiterentwickelt werden können, wird zu einer wichtigen Zukunftsfrage.

Auch die Stärkung der Ortsidentitäten und des Gemeinschafts- und Vereinslebens stellen wichtige Handlungsfelder in den Ortschaften dar.



Siedlungsstruktur der Ortsteile

# ARBEITSSTAND

## WASSERBURG

Der Ortsteil Wasserburg schließt im Süden an den Kernort an und erstreckt sich entlang der Günz und der Butzengünz. Es ist keine echte Ortsmitte ausgebildet. Von der Innenstadt kommend bildet der Wasserburger Weg die Zugangsstraße zum Ortsteil. Die Bausubstanz machen größtenteils Einfamilienhäuser aus. Daneben sind vereinzelt auch Geschosswohnungsbauten vorhanden.

Auf der Ost-West Achse stellt die Wehrhofstraße bzw. Bubesheimer Straße eine wichtige Achse mit Verbindung nach Denzingen und Bubesheim dar. Durch die Ortschaft führt der überregionale Radrouten des Günztals. Langfristig könnte Wasserburg eine neu geschaffene Radwegverbindung entlang des Günztals (LGS-Planung) über die Hageweide an die Altstadt angebunden werden.

Wasserburg verfügt über einen Anschluss an die Bahntrasse der Mittelschwabenbahn (Günzburg-Mindelheim). Am Feuerwehrhaus verkehrt die rege fahrende Stadtbuslinie (856). Am Bahnhof hält der seltener verkehrende Überlandbus Richtung Weißenhorn (854).

Entlang der Fließgewässer finden sich größere Gewerbeflächen, aber auch in den restlichen Bereichen des Ortsteils sind vereinzelte Betriebe angesiedelt. Grundlegende soziale Einrichtungen sind in Form eines Kindergartens und einer Grund- und Mittelschule (Volksschule) vorhanden. Die direkte Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen könnte zu Synergien genutzt werden, z.B. beim Angebot alternativer Mobilität oder dem Ausbau des Angebot der Kinderbetreuung.

Durch die Lage im Günztal ist der Ortsteil dem Hochwasserrisiko ausgesetzt. Das Hochwasser im Frühjahr 2024 führte zu Schäden an der Bausubstanz. Im Bereich der Butzengünz existiert ein Wasserkraftwerk.

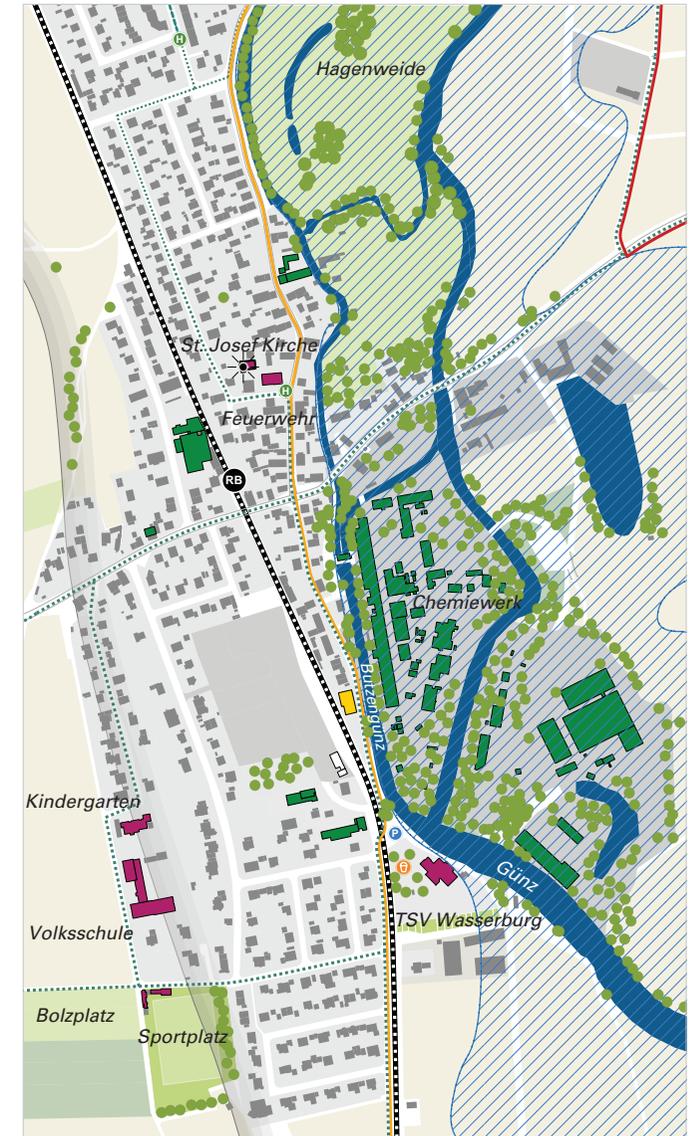


Höhensprung am westlichen Ortseingang (Bild: Julia Ehrlich)



Bahnhof Wasserburg

- |                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Radweg (Konzept 2023)  | Merkpunkt         |
| Günzradweg             | Gemeinbedarf      |
| Legoland-Familienroute | Gewerbe           |
| Regionalbahnhalt       | Leerstand         |
| Bushalt                | Gastronomie/Hotel |
| öff. Parkplatz         | Spielplatz        |



Lageplan Ortsteil Wasserburg

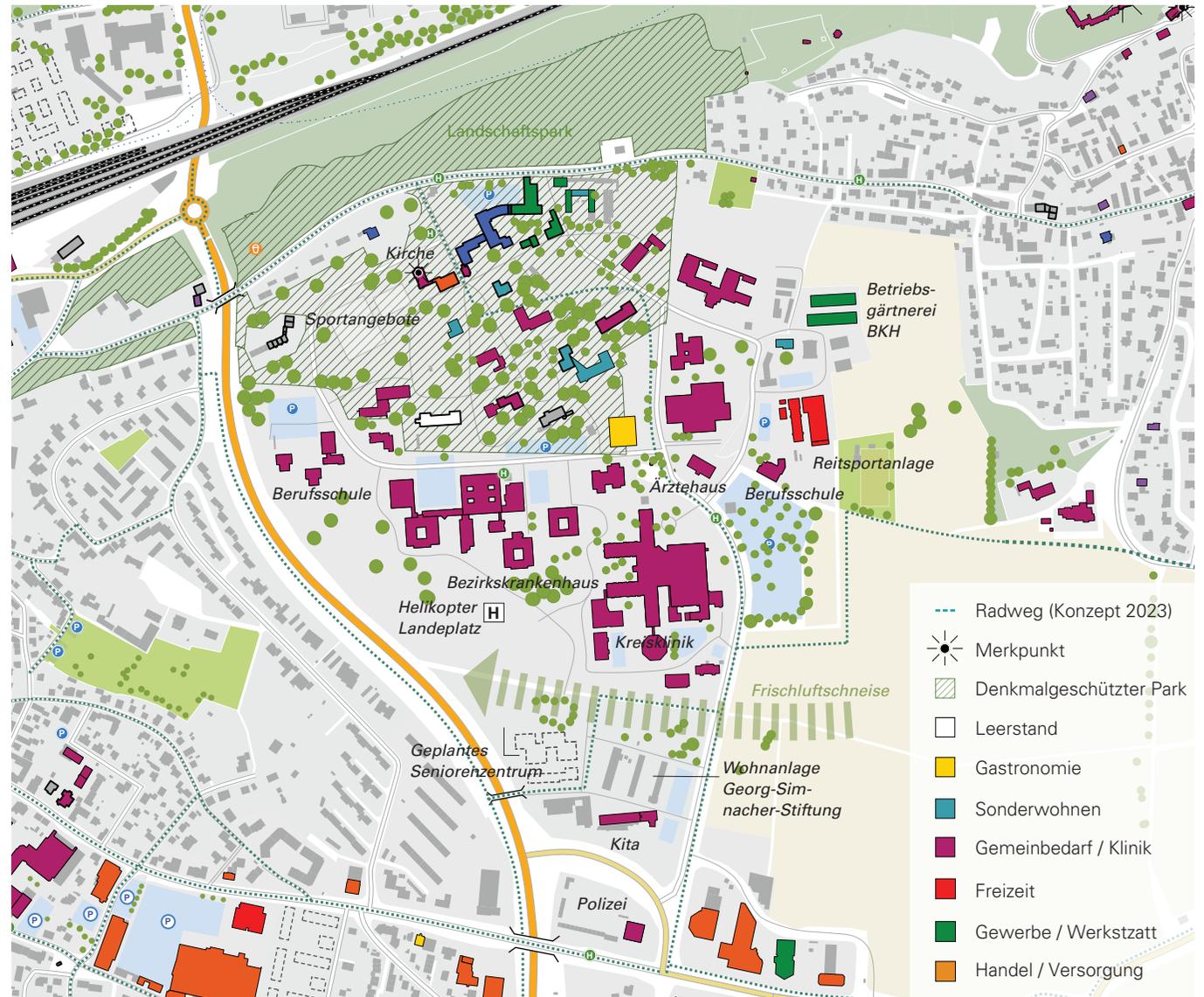
# ARBEITSSTAND

## KLINIKGELÄNDE

Zwischen dem Kernort und Reisenburg befindet sich das Klinikgelände mit dem Bezirkskrankenhaus und der Kreisklinik. Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur handelt es sich dabei um einen weitgehend eigenständigen Stadtbereich, der durch die Bundesstraße zusätzlich vom Hauptort getrennt wird. Die Reisenburger Straße stellt die Verbindungsachse zum Hauptort sowie nach Reisenburg dar. Für Fußgänger und Radfahrer bildet die Brücke im Süden einen wichtigen Querungspunkt. Das Gelände ist durch den Stadtbus und weitere Überlandbuslinien angebunden.

Auf dem Gelände sind neben den beiden Kliniken verschiedenste weitere Nutzungen angesiedelt. Darunter sind beispielsweise Berufsschulen, Kirchen, Wohngruppen, Sport und Freizeitangebote oder Kinderbetreuungsangebote. Südlich der Kreisklinik wurde in den vergangenen Jahren die generationenübergreifende und integrative Wohnanlage Georg-Simnacher-Stiftung mit 110 Wohnungen entwickelt. Dazu gehört eine evangelische Kita und der Günzburger Jugendtreff. In diesem Bereich ist ein Seniorenzentrum mit seniorengerechten Wohnungen, Wohngruppen für ambulant-betreutes Wohnen, einer Tagespflege und einem stationären Altenheim geplant. Das Gelände weist mit Klinikpark und der Nähe zum Bürgerpark hochwertige Freiräume auf.

Aufgrund der Vielseitigkeit der angesiedelten Nutzungen bietet das Areal Potenzial, gemeinsam mit dem angrenzenden Ortsteil Reisenburg als eigenständiger Stadtteil betrachtet und entwickelt zu werden. Hier bestehen bereits Anknüpfungspunkte, z.B. bei der Bereitstellung von Wohnflächen für Mitarbeiter der Klinik. Durch die strategische Anordnung oberirdischer Stellplätze, z.B. mithilfe einer Quartiersgarage könnte das Gebiet geordnet und weiterentwickelt werden. Die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz zur Altstadt wäre anzustreben.



Lageplan Klinikgelände

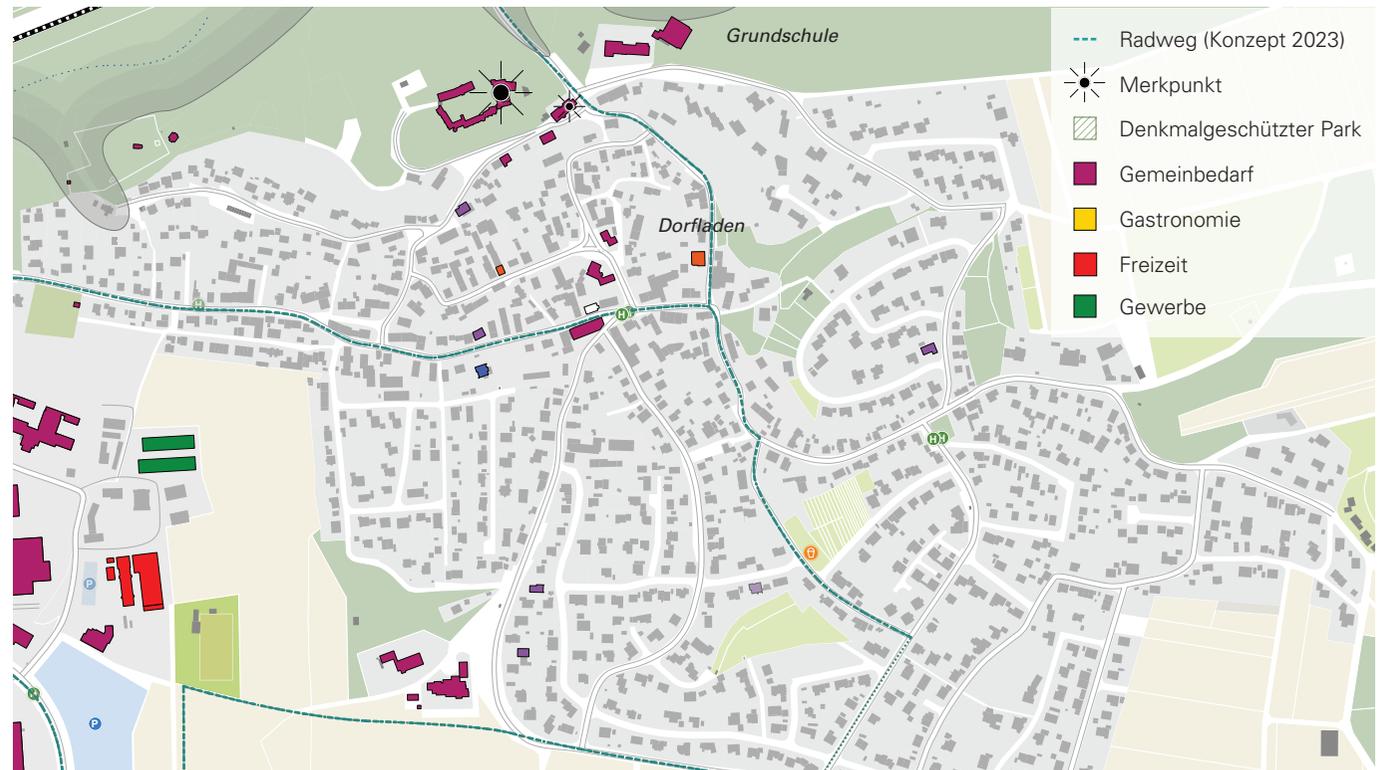
# ARBEITSSTAND

## REISENSBURG

Reisensburg ist mit ca. 2.100 Einwohner abseits des Hauptortes der größte Ortsteil Günzburgs. Im Ortsteil sind differenzierte Siedlungsstrukturen mit eingestreuten Gewerbeeinheiten, Kultureinrichtungen und mehreren Angeboten an sozialer Infrastruktur vorhanden. Ein kleinerer Lebensmittelladen deckt die Versorgung des täglichen Bedarfs. Der Ortsteil wird stark geprägt durch seine Lage in einem Talkessel und das damit verbundene unebene Gelände. Die Hanglage bietet einen weiten Blick und wird von hochwertigen Wohngebäuden besetzt, vielfach von Mitarbeitern der nahe gelegenen Klinik.

Die bauliche Struktur des Ortsteils umfasst Einfamilienhäuser verschiedener Größen, aktive sowie umgenutzte Hofstellen. Der Ort ist mit mehreren Haltestellen an das Stadtbusnetz angeschlossen.

Ein Wahrzeichen stellt die Reisensburg dar. Sie wird als Ausbildungszentrum der Hochschule Ulm genutzt.



Blick von der St. Sixtus Kirche nach Süden



Burg Reisensburg stellt einen markanten Blickpunkt dar



Alte Hofstrukturen als Potential baulicher Entwicklung

# ARBEITSSTAND

## DENZINGEN

Der an das Günztal grenzende Ortsteil Denzingen bildet den südlichen Abschluss des Kernstadtgebiets. Das ursprüngliche Dorf ist somit als städtisches Gebiet überformt. Insgesamt leben hier um die 1600 Einwohner. Der historische Kern liegt im Bereich zwischen dem Wegekreuz an der Wehrhofstraße / Ichenhauserstraße und der St. Anna-Kirche. Als Wegekreuz von zwei wichtigen Straßen (Ichenhoferstraße als Anbindung an B16/Autobahn, Wehrhofstraße als Anbindung nach Wasserburg und Bubesheim) ist der ehemalige Dorfbereich stark vom Durchfahrtsverkehr geprägt. Die heutige funktionale Mitte des Orts findet sich hingegen versetzt etwas weiter nördlich. Diese ist von Einzelhandelseinrichtungen besetzt und durch großflächige Stellplatzflächen geprägt. Eine effizientere Anordnung der Stellfläche und Aufwertung der Aufenthaltsqualität der Quartiersmitte wären bei Umstrukturierungen in diesem Bereich sinnvoll. Auf einigen privaten Grundstücke besteht ein Potential für eine städtebauliche Neuordnung. Bei den vielen unterschiedlichen Gebäuden ist eine sorgsame städtebauliche Abstimmung notwendig, soll der Ort nicht überformt werden.

Im Norden schließt der Ortsteil an die „Schulmeile“ von Günzburg ab. Durch die Nähe zu den Schulen ist Denzingen ein attraktiver Wohnstandort für Familien. Der Fußweg zwischen Sonnenstraße und der Geschwister-Scholl-Straße als südliche Anbindung zu den Bildungseinrichtungen erscheint in seiner Ausgestaltung als unbeleuchteter Schleichweg verbesserungswürdig.

Durch den Ortsteil Denzingen verläuft die „LEGO-LAND-Familienroute“. Ihre Verkehrssicherheit ist entlang der stark befahrenen Wehrhofstraße eingeschränkt und wird über einen schmalen Fußweg geführt. Eine Aufwertung der Wegachse wäre anzustreben.



Lageplan Ortsteil Denzingen

# ARBEITSSTAND

## DEFFINGEN

Der Ortsteil Deffingen hat ca. 630 Einwohner und liegt im Süden des Gemeindegebiets direkt an der Auffahrt zur A8 und der starkbefahrene B16. Der Stadtbus 859 bindet Deffingen an den Hauptort an.

Der dörfliche Kern ist insbesondere entlang der Hauptstraße nach wie vor gut sichtbar und wird markiert durch die Kirche St. Ulrich sowie einige alte Hofstellen.

Im Süden ist ein Landgasthof mit Restaurant sowie ein weiteres Hotel und eine Tankstelle angesiedelt. Darüber hinaus gibt es nur vereinzelte Gewerbeflächen. Die Angebote profitieren besonders von der direkten Nähe zum Freizeitpark Legoland. Gleichzeitig wird dieser Ortsbereich stark durch die Lage an der Bundesstraße belastet.

Eine städtebauliche Entwicklung des Ortsteils könnte in Abstimmung mit dem angrenzenden Gewerbe und dem Freizeitpark entwickelt werden, um Synergien im Bereich alternative Mobilitätsangebote oder Infrastrukturangebote zum Vorteil aller Beteiligten zu entwickeln. Die Lage an den Gewerbeflächen könnte z.B. zum Anlass genommen werden, um Konzepte von Mitarbeiterwohnen für ortsansässige Betriebe zu ermöglichen.



Ortsteil Deffingen



Gastgewerbe in Deffingen



Hauptstraße mit Kirche und Hofstellen



Ortsstruktur Wohngebäude entlang der Straße

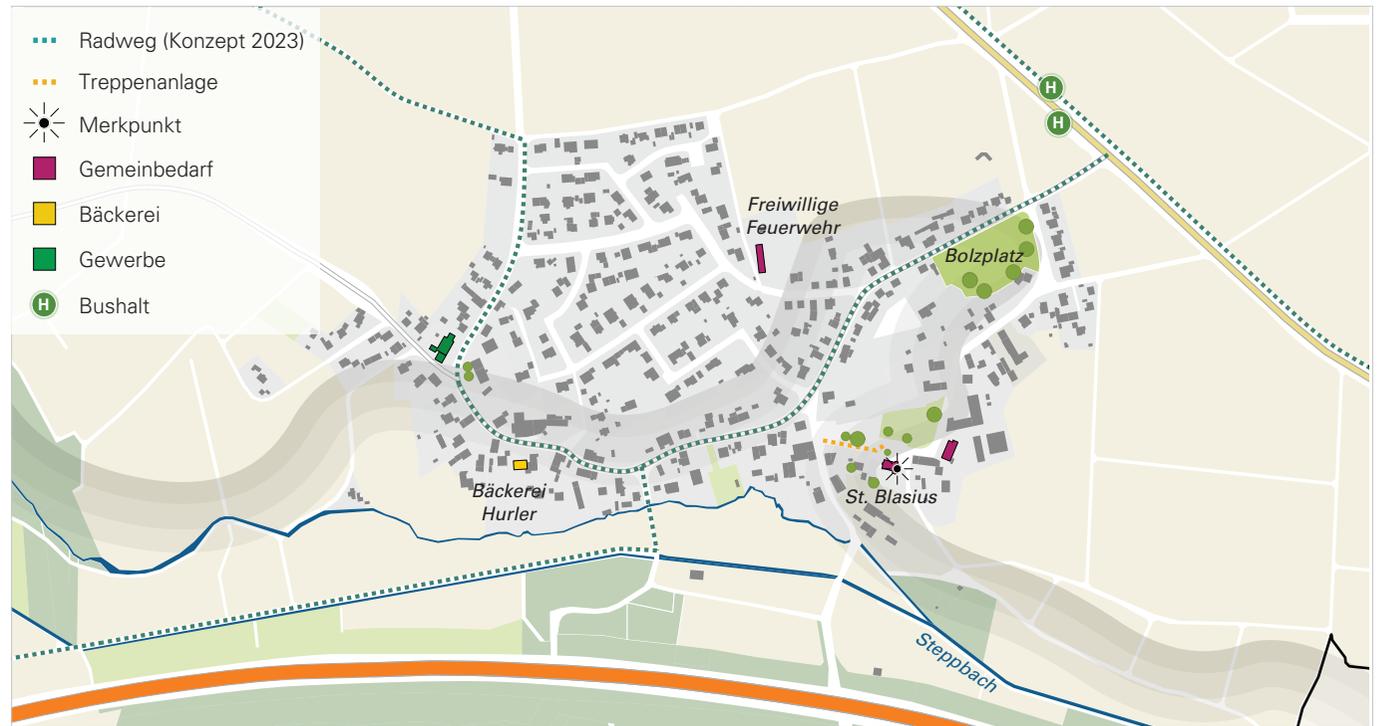
# ARBEITSSTAND

## LEINHEIM

Der Ortsteil Leinheim mit ca. 630 Einwohnern liegt im Osten des Gemeindegebiets und ist geprägt durch sein bewegtes Gelände. Der dörfliche Charakter aus länglichen Grundstücken und vereinzelt Hofstellen ist entlang der historischen Hauptstraße (St.-Blasius-Straße) erhalten. Die Hanglagen erschweren eine barrierefreie Erschließung des Orts für mobilitätseingeschränkte Menschen. Landmarke und gesellschaftlicher Anlaufpunkt des Ortes ist die denkmalgeschützte katholische Pfarrkirche St. Blasius (18. Jh.). Fußläufig ist sie nur mittels einer Treppenanlage zu erreichen.

Im Ort gibt es eine familiengeführte Bäckerei mit kleinem gastronomischen Angebot. Im Norden hat sich an den alten Ortskern eine moderne Einfamilienhaussiedlung angelagert. Sie grenzt ohne Ortsrand direkt an die landwirtschaftlichen Felder. Die Entwicklung eines begrünten Ackerrandes wäre sowohl für die landwirtschaftliche Nutzung wie auch die Qualität des Wohnens sinnvoll.

Der Ortsteil ist über die an der Staatsstraße abseits liegenden Bushalte an drei Buslinien angebunden, die den Ort in Richtung Innenstadt, Burgau (852) und Ichenhausen (871) anbinden.



Lageplan Ortsteil Leinheim



Topographisch aktive Ortslandschaft



Bäckerei Hurler als öffentlicher Anlaufpunkt im Ort



Katholische St. Blasius Kirche (1715) und alte Hofstelle

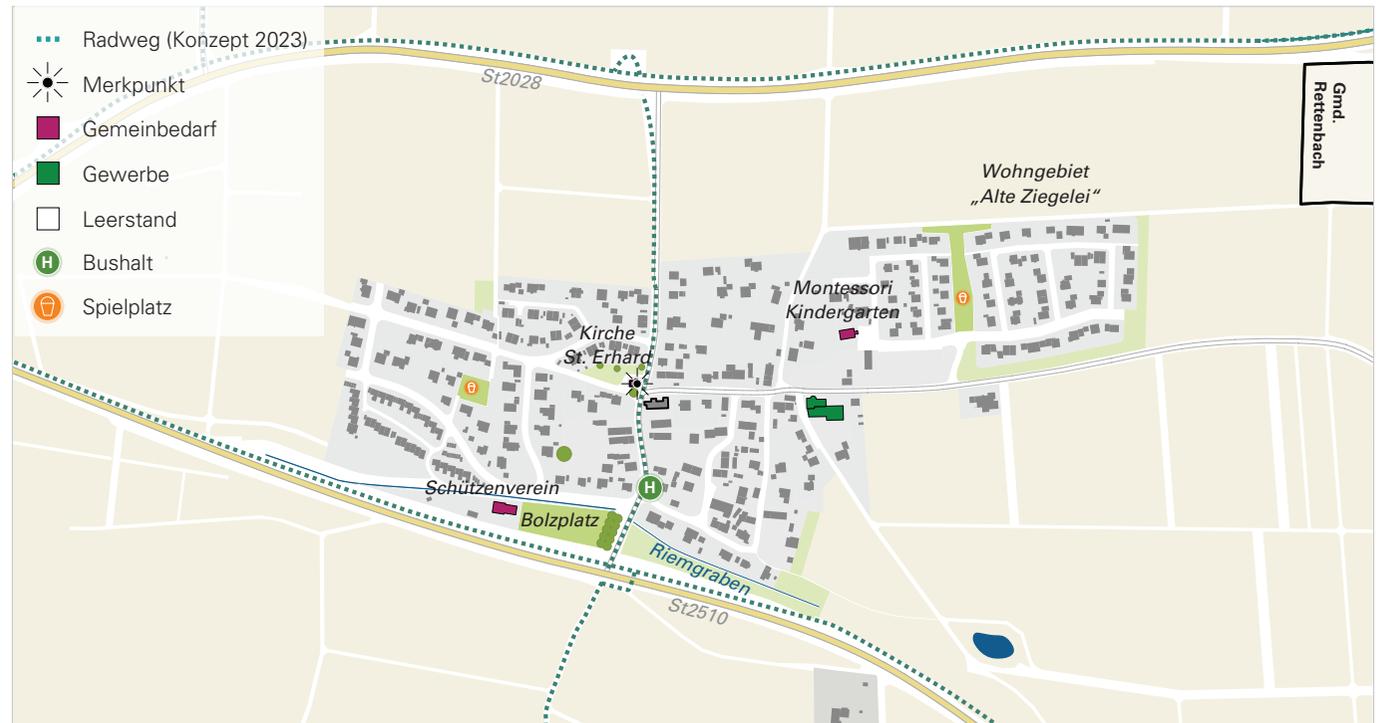
# ARBEITSSTAND

## NORNHEIM

Zwischen den beiden Staatsstraßen St2028 und St2010 liegt der bereits im Mittelalter urkundlich erwähnte Ortsteil Nornheim. Hier wohnen etwa 660 Menschen wohnen. In seiner städtebaulichen Struktur ist der Großteil des Orts als Wohnbausiedlung mit Einfamilien- und Reihenhäusern entwickelt. Die Kirche St. Erhard (17. Jh.) mit benachbartem Gebäude der ehemaligen Gasthaus (18. Jh.) markieren das Zentrum des historischen Dorfkerns. Hier finden sich vereinzelte Hofstellen. Die dörfliche Struktur des Ortes ist jedoch weitgehend überformt. Nornheim verfügt über einen Kindergarten.

Der Ortsteil wurde in den 2010er Jahren im Nordosten um ein Neubaugebiet auf dem ehemaligen Gelände der Ziegelei erweitert. Hier finden sich großflächige Einfamilienhäuser. Mit 18 WE / ha gehört dieser Siedlungsteil zu den flächenintensivsten Wohnquartieren der Stadt.

Der Ort wird werktags etwa vier Mal täglich über den Bus 871 an die Innenstadt angebunden. Ergänzend kann der Flexibus gerufen werden. Entlang der Staatsstraßen erstrecken sich gut ausgebaut Radwege, die den Ort in direkter Linie an die Innenstadt anbinden (Fahrzeit mit dem Rad ca. 15 min).



Lageplan Ortsteil Nornheim



Katholische Kirche St. Ehrhard



Neubausiedlung mit großflächigen Einfamilienhäusern



Montessori-Kindergarten

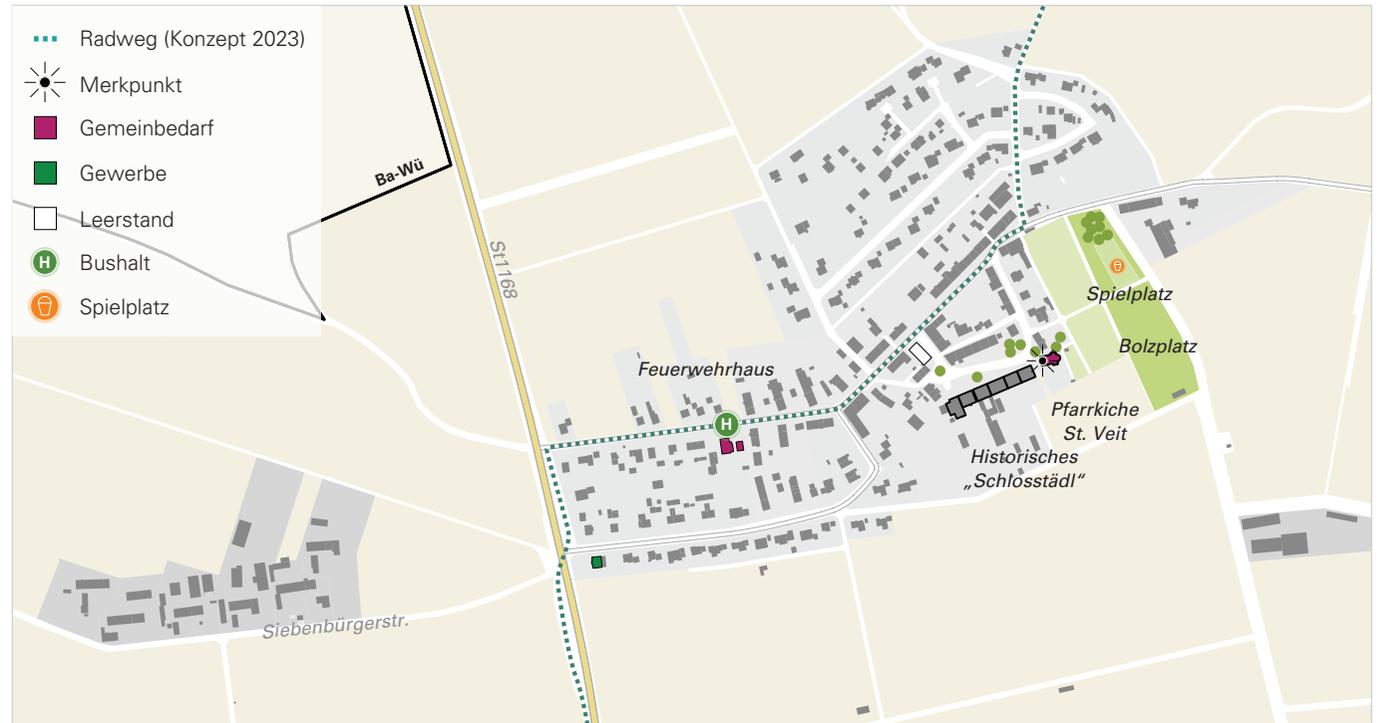
# ARBEITSSTAND

## RIEDHAUSEN

Der als Straßendorf strukturierte Ortsteil liegt am nördlichen Gemeindegebietsrand inmitten des Donaumooses. Mit 8,5 km Entfernung zur Innenstadt ist es der am weitesten entfernte Ortsteil. Er beheimatet etwa 430 Einwohner, einige gewerbliche Betriebe und Hofstellen.

Riedhausen kann auf eine Geschichte bis ins Hochmittelalter zurückblicken. Spuren eines Burgstalls im Ort erinnern daran, dass Riedhausen Sitz des ritterlichen Geschlechts „Riedhausen“ war. Die Baudenkmäler „Schlossstädel“ und die St.-Veit Kirche aus dem 19. Jahrhundert bilden ein identitätsstiftendes Ensemble im Dorfkern. Um diesen Kern herum wurde der Ort mit neuen Straßenzügen mit Einfamilienhausbebauung ergänzt. Östlich von Riedhausen entlang der Siebenbürgerstraße finden sich einige landwirtschaftliche Betriebe.

Als Satellitenstandort ohne eigene Infrastruktur ist der Ort stark auf die Nutzung des MIV ausgerichtet. Die Buslinie 855 verkehrt nur einmal täglich im Ort (6 Uhr und 22 Uhr). Entlang der Heidenheimerstraße existiert ein gut ausgebauter Fahrradweg bis in die Innenstadt. Die Radroute (Konzept 2023) in Richtung Norden bindet den Ort an das badenwürttembergische Niederstotzingen an.



Lageplan Ortsteil Riedhausen



Identitätsstiftendes Ensemble aus hist. Stadel und Großbauten



Leerstehendes Gasthaus „zum Adler“ mit Großbaum



Oberirdische Elektrizitätskabel

# ARBEITSSTAND

## ORTSTEILE - ZUSAMMENFASSUNG

Stärken / Potenziale
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gut erhaltene dörfliche Strukturen erhalten, charakteristische organische und abwechslungsreiche Straßenstruktur auch in jüngeren Siedlungsbereichen fortgeführt</li> <li>• Kirchen als prägnante und identitätsstiftende Landmarken</li> <li>• Attraktive landschaftliche und topografische Einbettung, inbs. von Reisensburg und Leinheim</li> <li>• Räumliche Nähe zum Kernort als Vorteil für klimafreundliche Mobilität mit dem Fahrrad gegeben (Ausnahme: Riedhausen), gut ausgebaute Radwege an den Hauptort entlang von Landstraßen</li> <li>• Teilweise gewerbliche Nutzungen (Handwerk, Landwirtschaft) erhalten</li> <li>• Direktvermarktung durch Traditionsbetriebe (bspw. Eier, Spargel, Erdbeeren) unterstützen die wohnortnahe Versorgung</li> <li>• Reges Vereinsleben im Bereich Kultur, Feuerwehr und Sport</li> <li>• Keine Durchfahrtsstraßen in den Ortsteilen (Ausnahme: Wasserburg und Denzingen)</li> <li>• Rufbus als Alternative zum ÖPNV vorhanden</li> </ul>

Schwächen / Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise desolate Bausubstanz, inbs. leerstehende Hofstellen, weiterer Leerfall aufgrund des Strukturwandels erwartbar</li> <li>• Ältere Siedlungsbereiche durch enge und gekrümmte Gassen ohne Fußweg, Gefahrenraum für schwächere Teilnehmer im Straßenverkehr</li> <li>• Wenig Treffpunkte mit im öffentlichen Raum vorhanden, Schließung von historischen Gasthäusern</li> <li>• In Ortsteilen Leinheim, Deffingen und Riedhausen ist keine Kita vorhanden</li> <li>• Anbindung mit dem ÖPNV an die Innenstadt größtenteils auf Schulverkehr beschränkt</li> <li>• Potenziale für neuen Wohnraum an den Ortsrändern gegeben, jedoch Risiko der Zersiedlung und Verlust an Naturräumen und landwirtschaftlichen Ertragsflächen sowie sukzessive Umwandlung der Ortschaften zu Wohnsiedlungen ohne Mischung Wohnen und arbeiten</li> <li>• Teilweise veralteter Standard in der Infrastrukturausstattung (bspw. oberirdische Elektrizitätskabel)</li> <li>• Hochwassergefährdung im Ortsteil Wasserburg</li> <li>• Autobahnlärmbelastung in Deffingen und Leinheim</li> <li>• Keine Beleuchtung der Radwege zur Innenstadt</li> </ul>

## ORTSTEILE - ZIELE

<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Erhalt und Stärkung der individuellen Identität der einzelnen Ortschaften, Baurechtliche Sicherung von ortsbildprägenden Strukturen (Gebäude, Stellungen)</li> <li>▶ Bauliche Entwicklung entsprechend der bestehenden ortsbildprägenden Struktur</li> <li>▶ Mit Ausnahme von Ortsabrundungen keine weitere Ausweisung von neuen Einfamilienhaussiedlungen, stattdessen Fokus auf Innenentwicklung und den Kernort sowie Nachverdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale in den Ortskernen</li> <li>▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Innenentwicklung (bspw. Umstrukturierung leergefallener Hofstellen), Führen eines Leerstands- und Baulückenkatasters</li> <li>▶ Stärkung bzw. Schaffung von multifunktionalen Ortsmitten als Orte der Gemeinschaft</li> <li>▶ Erhalt der traditionellen landwirtschaftlichen Nutzungen in den Ortsteilen</li> <li>▶ Verbesserung der Anknüpfung an den Hauptort durch den ÖPNV und Radwege, Sicherung Flächen für Mobilitätsstationen (langfristig)</li> <li>▶ Umstrukturierung im Bereich Brachflächen/leergefallener Hofstellen, dabei Ermöglichen eines traditionellen Nebeneinanders von Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzungen, ggf. Anpassung baurechtliche Lage</li> <li>▶ Erhalt und Unterstützung bestehender kleiner Versorger wie Dorfläden und Bäcker</li> </ul>
---