

Perspektiven für Donaustauf

Ideenkonzept zur Ortsentwicklung

Erstellt vom Vorstand

des

bürgerforumdonaustauf
Ortsentwicklung und Ensembleschutz e.V.

Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Baupolitik	4
Grünflächen	6
Landschaft	8
Wirtschaft	9
Sozialpolitik	10
Verkehr	12

Vorwort

Donaustauf gehört zu den schönsten Gemeinden im Landkreis Regensburg. Der Fürstengarten mit Chinesischem Turm, die Burg, die Donau, die neoklassizistische Maxstraße und vor allem die Walhalla mit der Salvatorkirche prägen das Ortsbild und die nähere Umgebung. Der Markt ist somit nicht nur ein lohnenswertes touristisches Ziel, sondern bietet seinen Bürgern ein unvergleichliches Ambiente zum Leben und Wohnen. Leider sind in der Vergangenheit Fehler gemacht worden, die sich nicht wiederholen dürfen. Um das zu verhindern ist ein ganzheitliches Ortsentwicklungskonzept von Nöten; ein Konzept, das unter Bürger- und Fachbeteiligung erstellt werden sollte. Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist ein Schritt in die richtige Richtung und unterstreicht bereits die ineinandergreifenden Zusammenhänge.

Das Bürgerforum (BF) hat deshalb eine Agenda (Perspektiven) erstellt, die viele Bereiche aufgreift. Diese Agenda soll ein Denkanstoß sein, sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder fachliche Perfektion. Um Donaustauf lebenswert zu erhalten bzw. noch lebenswerter zu machen ist es aber dringend erforderlich, künftig konzeptionell zu denken und zu handeln.

Skizzen einer verantwortungsvollen Baupolitik für die Marktgemeinde Donaustauf

Eine sorgsame, an den Interessen der Gesamtbevölkerung ausgerichtete Bau- und Siedlungspolitik ist für eine gute Ortsentwicklung entscheidend. Sie löst aktuelle Aufgaben gemeinwohlorientiert, zerstört keine funktionierenden Strukturen und vermeidet die Verschiebung von Lasten in die Zukunft.

Ein Blick in die Immobilienportale zeigt, dass insbesondere Mietwohnungen im unteren Preissegment kaum angeboten werden.

Ähnlich ist die Situation beim Wohneigentum. Noch am ehesten verfügbar sind Wohnungen und Einfamilienhäuser, die von Bauträgern erstellt und vermarktet werden. Einzelne Baugrundstücke sind selten zu bekommen und wenn, dann zu Quadratmeterpreisen von mittlerweile 750,- € und mehr. Fazit: Fast alle verfügbaren Miet- und Kaufangebote sind zu teuer für kleinere und auch mittlere Einkommen.

Die Marktgemeinde investiert immer noch nicht selbst in den Bau von Wohnungen, noch fruchten die verhaltenen Versuche vergleichsweise sozial orientierte Unternehmen wie z.B. Genossenschaften für Neubauprojekte in Donaustauf zu gewinnen. Die Möglichkeit potentiell oder vorhandenes Bauland zu erwerben, wird von der Marktgemeinde nicht ausgeschöpft.

Erster Schritt hin zu einer zielführenden Baupolitik für Donaustauf muss sein, als Kommune wieder die Kontrolle über die Bauleitplanung zu erlangen. Baupolitische Zielsetzungen zum Wohl der breiten Donaustauer Bevölkerung können nur aus einer starken Position der Gemeinde heraus umgesetzt werden.

Nächster Schritt: Die Marktgemeinde Donaustauf muss in einem breit angelegten Prozess den Wohnraumbedarf für die nächsten Jahre ermitteln und die Umsetzung forcieren. Die bisher fast ausschließlich investorengetriebene Ortsentwicklung erzeugt nur selten den für die hiesigen Bedürfnisse tatsächlich passenden Wohnraum und geht zu Lasten des Ortsbildes. Keine Frage, der Markt Donaustauf wird wie immer seit seiner Gründung seine Struktur und sein Aussehen verändern. Die Ortspolitik muss mit Hilfe von Stadtplanungsexperten, unter Beteiligung der Donaustauer Bevölkerung und durch entsprechende Entscheidungen im Marktgemeinderat aktiv gestaltet werden. Auch unter dem Druck der wachsenden Großstadt Regensburg kann der eigenständige Charakter von Donaustauf erhalten werden.

Es besteht zunehmend Nachfrage von Flächen für Wohnen und Gewerbe in Landschaftsschutzgebieten. Dem dürfen jedoch die Aspekte von Natur-, Arten-, und Klimaschutz sowie das Landschaftsbild nicht geopfert werden.

Verwaltung und Ortspolitik haben in der Bauleitplanung weitreichende Möglichkeiten. Anders verhält es sich mit dem Einfluss der Marktgemeinde auf das konkrete Erscheinungsbild von geplanten Bauten. Nur über sehr genaue Vorgaben in einem Bebauungsplan besteht für die Kommune indirekt die Chance bei der architektonischen Gestaltung mitzureden. Ein ernst zu nehmender Gestaltungsbeirat wäre deshalb zur Steigerung der architektonischen Qualität in der Marktgemeinde sehr hilfreich.

Die eigentliche Genehmigungsbehörde für Bauanträge in Donaustauf ist das Landratsamt Regensburg und hier wird seit einigen Jahren durch den Wegfall der Stelle des Kreisbaumeisters kaum noch auf die Einhaltung von regionaltypischen Standards bei der Gestaltung der Bauvorhaben geachtet. Dies kann für Gemeinden zum Problem werden, wenn es sich um Projekte in zentraler, „prominenter“ Lage wie z.B. dem „Ensemble Ortskern Donaustauf mit Walhallalandschaft“ handelt. Mit dem Kommunalen Denkmalkonzept hat sich die Marktgemeinde Donaustauf nun dazu entschieden, dem schleichenden Verfall und Verschwinden von historischer Bausubstanz im Ensemble entgegenzuwirken. Für weite Teile des historischen Ortskernes gelten zukünftig in einer Gestaltungssatzung festgeschriebene Standards, die für denkmalpflegerische, architektonische und handwerkliche Qualität bei Sanierungen und Neubauten sorgen sollen. Zur Umsetzung ist ein Sachverständiger der Gemeinde für die Bauberatung und Erlangung von Fördergeldern notwendig.

Öffentliche und private Grünflächen in der Marktgemeinde Donaustauf

Bäume an Straßen und in Parkanlagen prägen auch das Erscheinungsbild unserer Gemeinde. Sie verbessern durch Sauerstoffproduktion, CO₂-Bindung, Staubfilterung und Schattenbildung nachhaltig das Klima. Damit tragen sie wesentlich zum Wohlbefinden der Bürger im Ort bei und leisten einen erheblichen Beitrag zur Erlangung der Klimaziele. Aber die Wohlfahrtswirkung von Bäumen und Pflanzen im urbanen Bereich geht weit über diese direkt wahrnehmbaren Effekte hinaus und umfassen auch eine lange Reihe von ökologischen, ökonomischen und sozialen Faktoren. Die Herstellung und Erhaltung von Grünflächen erfordert Organisation und Überwachung. Das Bewusstsein für den Wert des Grüns sollte in der Verwaltung und dem Marktrat gestärkt werden. Ebenfalls wäre es wichtig, die Bürgerschaft über die Bedeutung und vor allem den ökologischen Wert der innerörtlichen Grünflächen zu unterrichten. Eine bessere Einbindung der Kreisfachberatung zur Unterstützung der Freiflächenplanung z.B. durch Informationsabende und Flyer wäre wünschenswert.

Öffentliches Grün

Die Bäume, Strauch- und Grünflächen auf öffentlichen Plätzen und an Straßen sollten kartiert und ein Pflegekonzept erarbeitet werden und Restflächen nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet und gepflegt werden. Bei Ausweisung neuer Baugebiete empfiehlt es sich einen Grünordnungsplan mit verlässlichen Angaben zu erstellen und auf der Internetplattform der Gemeinde allgemein zugänglich zu machen, sowie diese Vorgaben zu überprüfen. Dabei ist auf eine Durchgrünung, Bildung ökologischer Inseln und Erhalt von Frischluftschneisen zu achten. Dach- und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden sind unter dem Aspekt des Klimawandels mit Vorbildcharakter zu erstellen.

Neue Straßen sollten wo möglich mit Begleitgrün geplant werden. Auch bei vorhandenen Straßen wäre eine mögliche Begrünung zu prüfen.

Beispiel „Fürstengarten“ - aktuellen Bedürfnissen anpassen

Für den Park fehlt ein Gesamtkonzept einschließlich der Pflegemaßnahmen. Die seit Jahren verwendete Diplomarbeit ist überholt und müsste von einer Fachkraft überarbeitet werden. Darüber hinaus muss es Verantwortliche geben, die das Konzept begleiten und kontrollieren.

Einfach umzusetzen wäre es, einheitliches Wegebaumaterial zu verwenden. Gleiche, hochwertigere Bänke könnten dem gesamten Park ein modernes und anspruchsvolleres Aussehen verleihen. Sämlinge, überwiegend Ahorn sollten entfernt werden. Bei Neupflanzungen ist auf entsprechende Pflanzqualität und Größe zu achten. Mehr Blütensträucher und Frühjahrsgeophyten würden den Park aufwerten. Baumschilder geben interessierten Bürgern wertvolle Hinweise und Kunstobjekte würden die Bedeutung des Parks hervorheben. Die einreihige historische Maulbeerbaumreihe sollte freigestellt, saniert und ergänzt werden. Für den Spielplatz wären hochwertigere und interessantere Geräte wünschenswert.

Beispiel Gangerl

Dies sind fußläufige, vom Straßenverkehr geschützte Verbindungen und Abkürzungen, die den dörflichen Charakter betonen. Die meisten dieser Gangerl wirken ungepflegt und befinden sich teilweise in einem schlechten Zustand, wie z.B. das sogenannte Schulgangerl oberhalb der Burgsstraße. Der Treppenaufgang am sog. „Kratzberg“ zwischen Prüllstraße und Kantstraße wurde dagegen vor kurzem saniert und steht Fußgängern als Alternative zum Attilaberg wieder zur Verfügung.

Privates Grün

Den Baugenehmigungsunterlagen sollten immer Angaben zum Schutz von Bäumen und anderen Vegetationsbestandteilen beigelegt werden. Die Vorgaben sind verbindlich und müssen auch kontrolliert werden. Eine Orientierung gibt die bestehende Freiflächengestaltungssatzung.

Landschaft und Natur

Wertvolle Lebensräume (FFH-Gebiete, Biotope) sollen erhalten und aktiv in ihrer Funktionsfähigkeit verbessert werden.

Die Marktgemeinde muss im Sinne des Arten- und Biotopschutzes aktiv werden. Wertvolle Lebensräume wie Streuobstwiesen, Altwasser, Magerwiesen und -rasen am Donaurandbruch müssen bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und damit geschützt werden.

Grundbesitz der Gemeinde ist vorbildlich im Sinne des Arten- und Biotopschutzes zu entwickeln. Die Bewirtschaftung der gemeindeeigenen Waldflächen sollte entsprechend ökologischer Förderrichtlinien erfolgen. Im Rahmen eines Beratungsvertrags mit der Waldbauvereinigung/Bayer. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten kann ein Konzept erstellt werden in Richtung artenreichem, stabilem und dem Klimawandel angepasstem Mischwald.

Donaustauf braucht einen „Grünen Plan“, der eine Leitlinie bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde darstellt. Dieser geht über den Flächennutzungs- und Landschaftsplan hinaus und ist Grundlage einer aktiven Weiterentwicklung der Marktgemeinde im Sinne des Erhalts und der Verbesserung der Lebensbedingungen von Mensch und Natur. Positives Beispiel ist die „Biodiversitätsgemeinde Brennbach“.

Der vorhandene Gewässerentwicklungsplan ist weiterzuentwickeln und aktiv umzusetzen.

Wirtschaft

Um attraktiv zu bleiben und um noch attraktiver zu werden braucht Donaustauf ein ganzheitliches Entwicklungskonzept. Eine Abkehr von der Fokussierung auf Einzelmaßnahmen hin zu einem konzeptionellen und vorausschauenden Denken ist dringend erforderlich. Die folgenden Punkte sind Ideen, die im Bürgerforum diskutiert bzw. angesprochen wurden und die auf Gesprächen mit Bürgern basieren. Sie stehen nicht einzeln, sondern sind Teil eines Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung des Kommunalen Denkmalschutzkonzeptes, das mit Hilfe von Fachleuten erarbeitet werden soll.

Wirtschaftsförderung und Nahversorgung

Dem Bürgerforum sind keine Bemühungen der Marktgemeinde zur Wirtschaftsförderung bekannt. In den letzten 20 Jahren wurden viele Geschäfte und Betriebe geschlossen. (z.B. Biendl und Weber und Blumen Spreitzer). Auch die Nahversorgung für den Grundbedarf ist vor dem Hintergrund der zunehmenden Einwohnerzahl dringend zu verbessern, vor allem im östlichen, topografisch höher gelegenen Gemeindebereich und in Sulzbach. Hier wohnen auch zunehmend ältere Menschen, die mangels Mobilität z.B. gerne eine kleine Dependance von Edeka Lattus o.ä. mit „dem Nötigsten“ hätten.

Die Zahl der Neueröffnungen (z.B. Reisebüro) ist geringer als die der Schließungen. Ein Konzept, z.B. zur Belebung der Maxstraße, ist dringend erforderlich. Donaustauf eignet sich ideal für die Ansiedlung neuen Gewerbes wie Ingenieur- und Architektenbüros, Bürodienstleistern, Kanzleien, Start-ups und Handwerkern.

Die Gemeinde soll nicht nur gezielt und aktiv Wirtschaftsförderung betreiben, sowie Anreize zur entsprechenden Gewerbeansiedlung schaffen, sondern diese auch mit Innovation verbinden. Betriebe aus dem Sektor „Grüne Technologien“ könnten sich nicht nur ansiedeln, sondern sich vor Ort auch profilieren. Hier schließt sich einer von mehreren Kreisen eines ganzheitlichen Konzepts: Förderung von neuen Bautechnologien incl. intelligenten Energiekonzepten in Neubaugebieten, z.B. Kraft/Wärmekopplung, Solarenergie, Erdwärme, Zisternen. Behindertengerechte Wohneinheiten für betreutes Wohnen in unterschiedlichen Größen und Standards als Miet- und Kaufobjekte, bevorzugt für Einheimische bzw. Menschen aus dem Gebiet der VG sind nicht nur ein sozialer, sondern auch ein Wirtschaftsfaktor. Gleiches gilt für weitere Angebote für Senioren.

Donaustauf als Walhallagemeinde schlägt zu wenig Kapital aus seiner Historie. Nur als Busparkplatz für Schifftouristen ist der Ort zu schade. Einzig eine versteckte Tafel am Parkplatz beim Fürstengarten gibt einen Hinweis auf die Verbindung zum Hause T&T und die Entstehung des Fürstengartens. Eine kleine Ausstellung im Bürgerhaus, auch als Anlaufpunkt für Schulklassen wäre ein lohnendes Projekt. Insgesamt könnte der Ort von mehr Tourismus profitieren, dazu gehört aber eine wesentlich verbesserte Infrastruktur, die Teil eines Ortsentwicklungskonzeptes ist, auch im Hinblick auf das Kommunale Denkmalschutzkonzept. Massentourismus à la Neuschwanstein ist sicherlich unerwünscht, aber auch das lässt sich steuern.

Die VG sollte unbedingt Fördermöglichkeiten prüfen und ein Gutachten über machbare Gewerbeansiedlung erstellen lassen.

Sozialpolitik in Donaustauf

Der Markt Donaustauf liegt durch die Nähe zu Regensburg im Spannungsfeld zwischen gewachsener Dorfstruktur und stark wachsendem Zuzug durch Neubürger. Das hat nicht nur Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur, sondern auch auf die Sozialstruktur. So bietet Donaustauf/Sulzbach zwar ein reichhaltiges Angebot an Bildungseinrichtungen, Religionsgemeinschaften, Vereinen, Verbänden und sonstigen Institutionen, trotzdem fehlen Anreize für bestimmte Bevölkerungsgruppen.

Der Schwerpunkt der gemeindlichen Pflichtaufgaben liegt z. Zt. eindeutig auf der Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen in Form von Krippen-, Hort- und Kindergartenplätzen. Das ist zum einen dem Zuzug von Familien, der gestiegenen Geburtenrate, aber auch dem familiär- und berufsbedingt gestiegenem Bedarf an Betreuung geschuldet. Aktuell ist der dritte Kindergarten in der Jahnstraße eröffnet worden. Ein Schulneubau ist beschlossen und in Planung.

All diese Einrichtungen liegen auf Donaustauer Gebiet und müssen von Sulzbacher Eltern angefahren werden. Eine derartige Konzentration ist mit zunehmender Baugebietsausweisung in Sulzbach problematisch. In Zukunft wird zu überlegen sein, ob nicht auch Sulzbach eine Betreuungseinrichtung braucht.

Für (Klein-)kinder gibt es außerdem in Donaustauf und Sulzbach zahlreiche Spielplätze, die gleichzeitig als Treffpunkt von Eltern genutzt werden. Diese Spielplätze sind jeweils für eine bestimmte Altersgruppe konzipiert. Interessant wäre nun ein generationenübergreifendes Angebot. So könnten z.B. im Fürstengarten neben dem Kleinkinderspielplatz ohne viel Aufwand Bewegungsgeräte für Erwachsene/Senioren aufgestellt werden.

Schlecht schaut das Angebot für ältere Kinder/Jugendliche aus. Der neue Kunstrasenplatz, der den überbauten Bolzplatz ersetzen sollte, erfüllt unserer Meinung nach diese Aufgabe nicht. Er ist sehr einseitig auf die Nutzung „Fußball“ ausgerichtet, ist oft vermutlich durch Gruppen des SVD belegt, und eignet sich nicht als spontaner, legerer Treffpunkt für junge Leute. Die ursprünglich gewünschte Mehrfachnutzung mit Bänken, Tischtennisplatten, ... wurde leider nicht verwirklicht. Inoffizieller Treffpunkt ist der Hartplatz an der Schule, wo Ballsportarten geduldet werden. Es fehlt ein attraktiver, zeitgemäßer Treffpunkt für junge Menschen, die sich zwanglos treffen und austauschen wollen, der aber auch die Möglichkeit und den Anreiz zur Bewegung bietet. Das neu eingerichtete Ehrenamt der „Jugendbeauftragten“ könnte hier mit der Zielgruppe zusammen Lösungen erarbeiten. Zu überlegen wäre eine Nutzung des Alten Schulgebäudes in der Wörtherstraße als Jugendtreff.

Auch der vom Gemeinderat schon beschlossene „Familienstützpunkt“ hat die Aufgabe, die Belange aller Bevölkerungsgruppen aufzugreifen und umzusetzen. Aber auch die Gruppe der Senioren findet im Familienstützpunkt einen Ansprechpartner. Bisher fehlt eine Betreuungseinrichtung für Menschen, die ihr Leben in Donaustauf verbracht haben und den Ort auch im Alter nicht verlassen wollen. Pflegefälle werden momentan vom Ambulanten Pflegedienst zu Hause betreut. Andere Modelle wie Betreutes Wohnen, Tagespflege oder ein klassisches Pflegeheim werden derzeit im Zuge eines geplanten Seniorenzentrums diskutiert. Viele Menschen wollen so spät wie möglich ihre Selbständigkeit aufgeben. Gefragt sind deshalb Wohnformen mit variabler Unterstützung. Wobei auch hier eine

Aufhebung der Trennung der verschiedenen Altersgruppen zeitgemäß wäre. Alt und Jung ergänzen und bereichern sich nicht nur in der Freizeit, sondern auch im Wohnalltag. Eine generationenübergreifende Lösung, d.h. ein Mehrgenerationenhaus wäre ein interessantes Projekt. Unterstützung in fast allen Lebenslagen bietet momentan die neu gegründete „Nachbarschaftshilfe Donaustauf“, insbesondere für hauswirtschaftliche Dienste oder Betreuung/ Begleitung.

Als Bildungseinrichtung im besten Sinne gilt auch die Bücherei, die von der Gemeinde und der Pfarrei getragen wird. Neben der traditionellen Medienausleihe bietet sie sich zunehmend als kultureller Veranstaltungsraum an und bildet zusammen mit dem Chinesischen Turm ein kleines Kulturelles Zentrum im Herzen der Gemeinde. Sehr wünschenswert wäre eine zentrale Anlaufstelle für diverse kulturelle Aktivitäten z.B. in einem „Haus der Kultur“.

Durch die mehrfach erwähnte Stadtnähe und die große Nachfrage ist Wohnraum in Donaustauf knapp und deshalb teuer. Bezahlbarer Wohnraum wird für immer mehr Mitbürger ein Problem. Es braucht mehr Anstrengung von Seiten der Gemeinde hinsichtlich sozial geförderten Wohnraums, damit nicht nur gut verdienende Akademiker sich in Donaustauf niederlassen. Insofern ist Baupolitik auch Sozialpolitik.

Verkehr

Die Verkehrssituation in Donaustauf ist sehr unbefriedigend. Die bauliche Ausführung der Maxstraße ist umstritten, war aber ursprünglich auf eine Tempo 20 km/h ausgelegt. Das gegenwärtige Gefahrenpotential für Fußgänger ist groß. Eine andere bauliche Ausführung lässt sich nur schwer umsetzen. Es ist aber notwendig den Verkehr in Bezug auf das Ausweichen von Fahrzeugen und deren Geschwindigkeit unter Sicherheitsaspekten neu zu regeln. Die Überwachung der Geschwindigkeit und des ruhenden Verkehrs sollte häufiger durchgeführt werden.

In einem Gesamtverkehrskonzept sollte auch die Verkehrsführung von und zur Walhalla auf den Prüfstand gestellt werden. Hier sind die Interessen der Geschäfts- und Restaurantinhaber einerseits und eine unnötige Verkehrsbelastung andererseits genauestens abzuwägen.

Zu überdenken ist auch das Konzept einer Ortschaft mit flächendeckender Tempo-30-Zone.

Fazit: Fachberater sollten unter Berücksichtigung eines Ortsentwicklungskonzepts verschiedene Varianten erarbeiten.

bürgerforumdonaustauf
Ortsentwicklung und Ensembleschutz e.V.

email : info@buengerforum-donaustauf.de
Webseite : www.buengerforum-donaustauf.de

Sitz des Vereins: Donaustauf; Eingetragen beim Amtsgericht Regensburg, Nr. VR 201283
Vorstand i. S. d. § 26 BGB: 1. Vorsitzender vakant; geschäftsfhr. Vorsitzender Michael Beyer (Kassier)