



Stadt
Augsburg

ENTWURF

Änderung (1995-106)

**Flächennutzungsplan
mit integrierter Landschaftsplanung**

für den Bereich „Reichenberger Straße/Berliner Allee“ im
Planungsraum Innenstadt

— AUSZUG AUS DEN PLANUNTERLAGEN —

Textteil

Rechtswirksam seit:

[Rechtswirk-
samkeit]

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



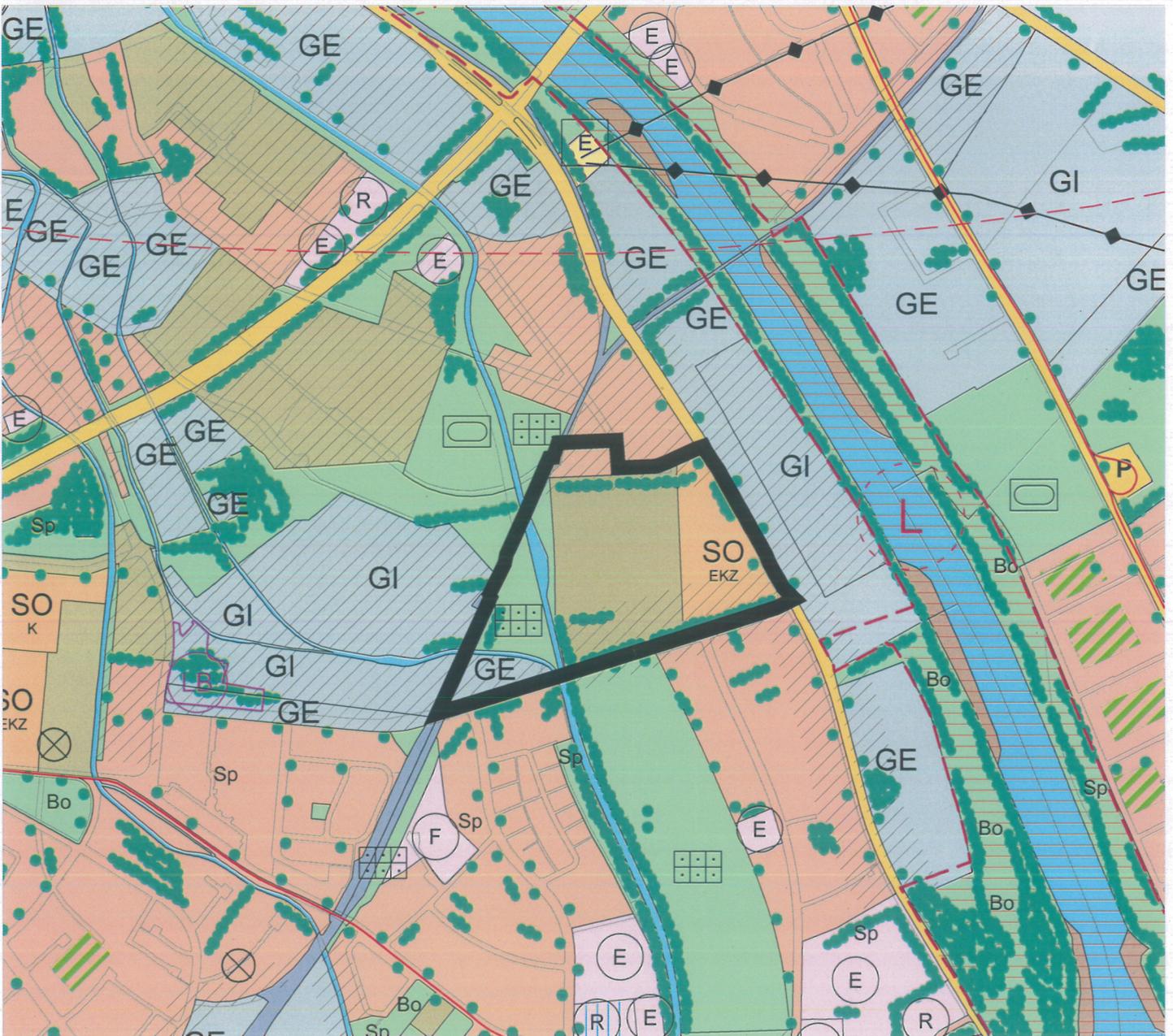
A.1. Bestandsplan

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg
für den Bereich: "Reichenberger Straße/Berliner Allee"
im Planungsraum Innenstadt

 Grenze des Änderungsbereiches

N

M.: 1:10.000



Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

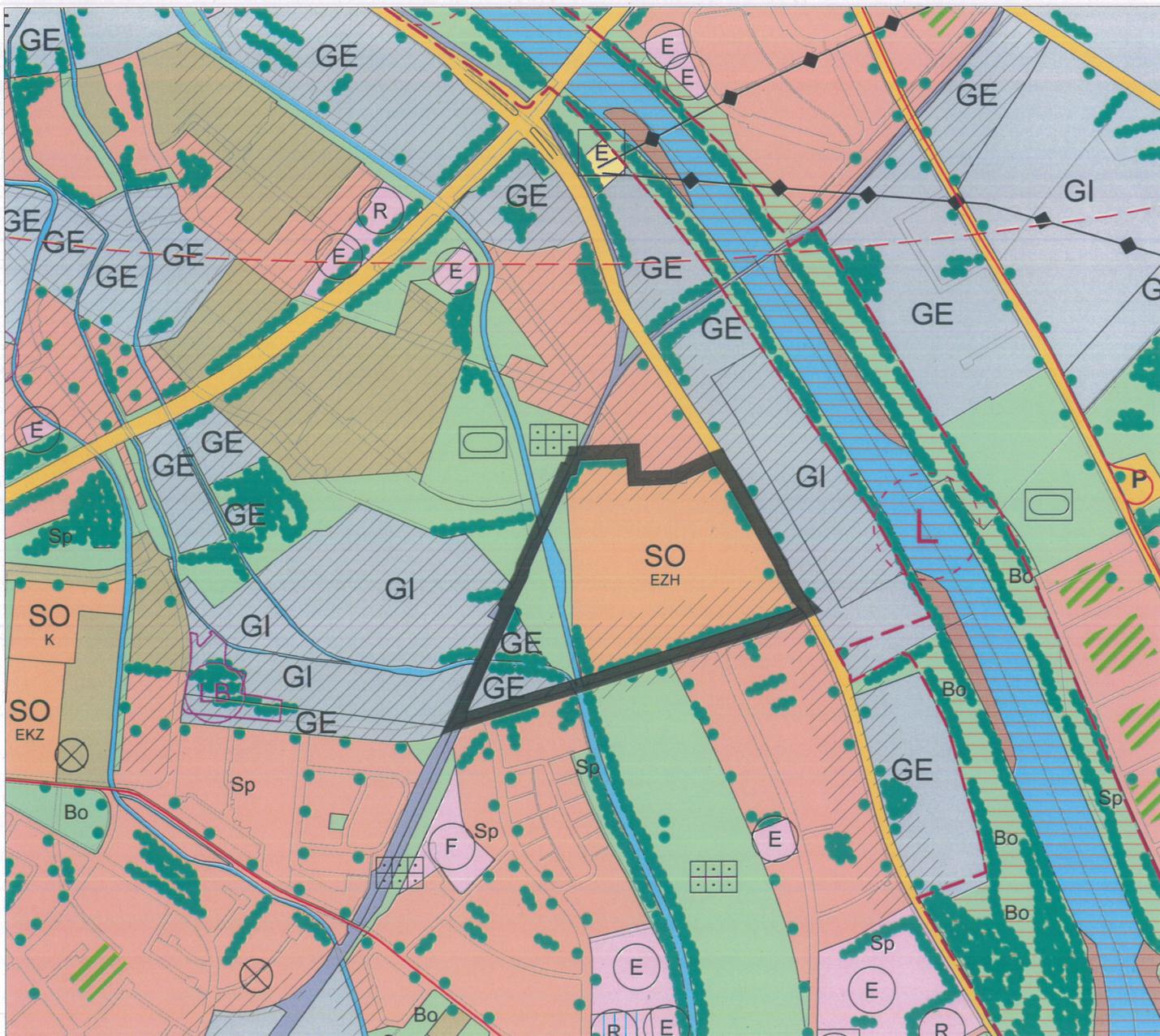


A.2. Änderungsplan

für den Bereich: "Reichenberger Straße/Berliner Allee"
im Planungsraum Innenstadt
in der Fassung vom: 18.03.2014

 Grenze des Änderungsbereiches


M.: 1:10.000



Für die Planung:
Stadtplanungsamt

Referat 6

Für die Landschaftsplanung:
Amt für Grünordnung,
Naturschutz und Friedhofswesen

Referat 2

Norbert Diener
Amtsleiter

Gerd Merkle
Berufsm. Stadtrat

Anette Vedder
Amtsleiterin

Reiner Erben
Berufsm. Stadtrat

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



B. Legende

Bauflächen

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbegebiete
	Industriegebiete
	Sondergebiete mit Zweckbestimmung:
BGFM	Bau- und Gartenfachmarkt
EKZ	Einkaufszentrum
EDW	Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen
EZH	Einzelhandel
EFM	Elektrofachmarkt
ERH	Einrichtungshaus
MFM/sFM	Möbelfachmarkt/sonstige Fachmärkte
Camping	Campingplatz
Stadion	FCA-Stadion
Festplatz	Festplatz
FEU	Forschung, Entwicklung, Universität
F	Forschung
GVZ	Güterverkehrszentrum
HS/S	Hochschule/Schule
Hotel	Hotel
K	Kultur
Markt	Markt
Messe	Ausstellung
VÜP	Verkehrsübungsplatz
Verw/F	Verwaltung/Forschung
ZK	Zentralklinikum

- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- Bereiche mit Marktfunktion

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
	Gasversorgung
	Abfallentsorgung
	Fernwärmeverversorgung
	Elektrizitätsversorgung
	Wasserversorgung
	Abwasserentsorgung
	Betriebshof

Flächen für den Gemeinbedarf

	Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung:
	Verwaltung
	Erziehung
	Gesundheit
	Kultur
	Religion
	Leibeserziehung
	Sicherheit
	Fürsorge
	Naherholung
	Lebensrettung

Verkehrsflächen

	Autobahn und autobahnähnliche Straßen
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen mit Grenze der Ortsdurchfahrt
	Öffentliche Parkplätze
	Straßenausstattung
	Straßenverlauf unterirdisch
	Fußgängerzone
	Straßenbahn

Grünflächen

	Allgemeine Grünflächen
	Allgemeine Grünflächen mit Zweckbestimmung:
	Sportanlage
	Golfanlage
	Friedhof
	Freibad
	Dauerkleingarten
	Spielplatz
	Bolzplatz
	privat zu erhaltende Grünflächen und Obstgärten

Freiflächen

	Wälder mit forstwirtschaftlicher Nutzung (langfristig stärkere Durchmischung mit standortgerechten Baumarten)
	Wälder mit vorrangiger Zielsetzung Naturschutz (naturnahe Waldgesellschaften) wie:
	Buchenmischwald
	Bodensaurer Mischwald
	Auwald
	Schneehede-Kiefernwald
	Landwirtschaftliche Flächen allgemein
	Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer ökologischer Ausgleichsfunktion:
	Erosionsstabile Bodennutzung
	Grünland mit besonderer ökologischer Funktion
	Biotoppuffer, Grundwassersicherung, ökologisch orientierte Landwirtschaft
	Erwerbsgartnerrei
	Baumschule

	Wasserflächen
	Feuchtgebiete
	Trockenstandorte, Magerwiesen
	Brachflächen
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen

Naturausstattung

	Einzelbäume oder Alleen
	Zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen
	Terrassenkanten
	Trockengefallene Gewässerrinnen
	Ehemalige Fluss- und Bachmaander

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

	Flächen für Bahnanlagen
	Flächen für den Luftverkehr mit Zweckbestimmung:
	Flugplatz, Landeplatz
	Bauschutzbereich
	Hochspannungsfreileitung
	Altlasten
	Stadtgrenze
	Naturschutzgebiet
	Naturschutzgebiet geplant
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsschutzgebiet geplant
	Naturpark
	Naturdenkmal
	Landschaftsbestandteil
	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet
	Trinkwasser Fassungsbereich
	Trinkwasser engere Schutzzone
	Trinkwasser äußere Schutzzone A1
	Trinkwasser äußere Schutzzone A2
	Trinkwasser äußere Schutzzone B
	Brunnen
	Überschwemmungsgebiet

C. Begründung

in der Fassung vom 08.09.2014

C.1. Anlass der Planung

Das Areal um das Industriedenkmal „Fabrikschloss“ nördlich der Reichenberger Straße im Textilviertel verfügt bereits heute über ein umfangreiches und breites Einzelhandelsangebot mit zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Es ist geprägt durch zahlreiche, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen, Büronutzung, gewerbliche Nutzungen und eine Tankstelle.

In den vergangenen Jahren wurden für dieses Areal mehrere Bauanträge für Einzelhandelsvorhaben gestellt. Ziel war jeweils eine Verkaufsflächenerweiterung, die dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2015/2020 für die Stadt Augsburg widerspricht.

Nach dem EHK handelt es sich hier um einen dezentralen Standort, für den zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche zukünftig ein weitgehender Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel empfohlen wird. Ziel des EHK ist der Schutz der Innenstadt, der Stadtteilzentren (hier insbesondere Spickel / Herrenbach) und von Nahversorgungszentren (hier potentiell Nahversorgungszentrum Textilviertel/ AKS-Areal) vor diesen zentren-schwächenden Entwicklungen.

Für die künftige Steuerung des Einzelhandels im Sinne des EHK und eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals mit der Regelung der Sortimentsstruktur sowie der künftig zulässigen VKF ist als planungsrechtliche Voraussetzung die Änderung des FNP für den Bereich „Reichenberger Straße/Berliner Allee“ im Planungsraum Innenstadt notwendig. Parallel hierzu ist die Aufstellung des BP Nr. 423, „Reichenberger Straße/Berliner Allee“, erforderlich.

C.2. Beschreibung des zu ändernden Planbereichs

C.2.1. Allgemeines, Lage, Bestand

Das ca. 12,6 ha große Plangebiet liegt im Augsburger Textilviertel und ist Teil des Stadtbezirks „Am Schäfflerbach“, der zum Planungsraum Innenstadt gehört. Die Entfernung zur Augsburger Innenstadt beträgt ca. 2 km. Der zu ändernde Bereich wird begrenzt durch die Proviantbachstraße im Norden, die Berliner Allee im Osten, die Reichenberger Straße im Süden und durch die Augsburger Localbahn im Westen.

Im Umgriff der FNP-Änderung befinden sich mehrere, überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit großen Parkplatzflächen, Dienstleistungseinrichtungen und Büros (im Fabrikschloss) sowie gewerbliche Nutzungen (im westlichen Teil) und eine Tankstelle (im östlichen Teil).

Östlich der Augsburger Localbahn befindet sich ein großflächiger Lebensmitteldiscounter mit zugehörigen Stellplätzen.

Im Änderungsbereich befinden sich auch Grün- und Wasserflächen (Hanreibach, Provi-
antbach mit Wasserkraftwerk) sowie der Kleintierzuchtverein B 229 Augsburg-Ost e.V..
Durch das Gelände des Kleintierzuchtvereins verläuft in Nord-Süd-Richtung ein öffentli-
cher Fuß- und Radweg.

Im Umfeld des Änderungsbereichs liegt östlich der Berliner Allee ein Industriegebiet.
Südlich der Reichenberger Straße befinden sich Wohngebiete und eine Kleingartenan-
lage. Im Westen schließen Gewerbe- und Industrieanlagen sowie Grünflächen und im
Norden Wohnbebauung an.

C.2.2. Topographie und Vegetation

Das Planungsgebiet ist im Bereich des Fabrikschlusses weitgehend eben und liegt auf
einem Höhengniveau von ca. 478 m bis 482 ü. NN (Localbahndamm).

In der Landschaft wahrnehmbare Höhenunterschiede sind zwischen der westlichen
Umfahrung des Bau- und Gartenfachmarktes und dem Wasserkraftwerk am Provi-
antbach, den Ost- und Westgrenzen der Kleintierzuchtanlage sowie entlang der Augsbu-
rger Localbahn vorhanden.

Die natürliche Vegetation – vermutlich Grauerlenwald auf kalkreichen Aueböden - ist
aufgrund der Bebauung und Bodenversiegelung nahezu völlig verschwunden. Lediglich
im westlichen Bereich entlang der Bäche befinden sich zusammenhängende erhal-
tenswerte Gehölzbestände und Grünflächen.

An der Reichenberger Straße, der Berliner Allee und der östlich des Fabrikschlusses
verlaufenden privaten Erschließungsstraße befinden sich straßenbegleitende Baumrei-
hen teilweise mit Grünflächen. Die umfangreichen Parkplatzflächen sind mit Einzel-
bäumen gegliedert. Bei allen Gehölzen handelt es sich um typisch städtisch geprägte
Bestände.

Im Uferbereich des Provi-antbachs und des Hanreibachs befinden sich zusammenhän-
gende erhaltenswerte Gehölzbestände und Grünflächen. In der Biotopkartierung der
Stadt Augsburg sind östlich der Localbahntrasse zwei Biotopze verzeichnet (Hecken auf
Bahndamm, Nr. A-1388-002 und A-1388-004).

C.2.3. Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch ist das Areal der jungquartären Lechniederterrasse zuzuordnen. Der natürli-
che geologische Untergrund wird hier vor allem aus fluvial abgelagerten Schottern und
Sanden gebildet. Aufgrund der bisherigen intensiven gewerblichen, industriellen und
baulichen Nutzung des Gebiets ist mit weitgehend anthropogen überprägten Boden-
profilen zu rechnen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind somit bereits in erheblichem
Maße beeinträchtigt.

Der höchste Grundwasserstand im Gebiet liegt nach der Grundwasserkarte der Stadt
Augsburg bei ca. 476 m ü NN und somit ca. 2,0 bis 4,0 m unter dem mittleren Gelän-

Östlicher Teil

- ein großflächiges SB-Warenhaus für Nahrungs- und Genussmittel und zentrenrelevante Sortimente, die keine Lebensmittel sind; in der Kassenvorzone des SB-Warenhauses zusätzliche selbstständige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- eine Tankstelle

C.3.4. Förmlich festgelegtes Stadtumbaugebiet Textilviertel

Mit Beschluss des Stadtrats vom 29.07.2010 (Drucksache-Nr. 10/00287) wurden das Textilviertel und der Stadtteil Herrenbach als Stadtumbaugebiet festgelegt und ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept als Zielsetzung für die weiteren Planungen und Maßnahmen im Gebiet beschlossen. Das FNP-Änderungsgebiet liegt gänzlich im förmlich festgelegten Stadtumbaugebiet „Textilviertel - Herrenbach“.

Wesentliche Ziele dieses Stadtumbaugebiets, die den FNP-Änderungsbereich tangieren, sind u. a. die Beibehaltung der historisch gewachsenen „Schollen“ im Textilviertel. Zudem sollen die ursprünglichen, in sich abgeschlossenen Areale durchlässig werden. Des Weiteren soll die Durchwegung der ehemaligen Industrieareale wie auch im Stadtteil Herrenbach für Radfahrer und Fußgänger verbessert und ein Netz an Wegen zwischen Altstadt und Lech entstehen.

Die für das Textilviertel und den Stadtteil Herrenbach prägenden Bäche und Kanäle sollen ökologisch und gestalterisch aufgewertet werden. Damit wird das Wasser unverwechselbares und identitätsstiftendes Element für das Stadtviertel.

Für die Freiraumplanung entlang des Herrenbachs/Proviantbachs wurde im Jahr 2012 ein Ideen- und Freiraumwettbewerb durchgeführt. Im Sinne des Wettbewerbsergebnisses sollen entlang dieser Stadtbäche entsprechende Freiräume und Durchwegungen realisiert werden.

C.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

C.4.1. Raumordnung, übergeordnete Planungsziele, städtebauliche Ziele

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten (Ziel 5.3.1) und an städtebaulich integrierten Standorten (Ziel 5.3.2) ausgewiesen werden. Des Weiteren werden auch zulässige Verkaufsflächen (Ziel 5.3.3) thematisiert. Diese Ziele sind Grundlage der vorliegenden Planung.

Gemäß Regionalplan der Region Augsburg (9) soll auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg hingewirkt werden (Ziel B II 3.2). Ortsrandlagen im Verdichtungsraum Augsburg sollen nur ausnahmsweise als Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht gezogen werden (Ziel B II 3.4). Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur soll im Verdich-

tungsraum Augsburg nicht wesentlich durch Einzelhandelsgroßprojekte beeinträchtigt werden (Ziel B II 3.5).

Ziel der vorliegenden Planung ist eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Areals und die Sicherung der im EHK festgelegten Ziele. Der Bereich Fabrikschloss / Berliner Allee wird im EHK als „dezentraler Standort“ ausgewiesen, für den zukünftig grundsätzlich keine weiteren zentrenrelevanten Sortimente sondern nur nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen sind. Diese Festlegung soll die Innenstadt und umliegende Versorgungsbereiche, vor allem das Stadtteilzentrum Spickel / Herrenbach und das künftige Nahversorgungszentrum Textilviertel im AKS-Areal schützen und verhindern, dass durch zusätzliche Ansiedlungen zentrenrelevanter Sortimente die Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren negativ beeinflusst wird.

Von daher ist es notwendig, unter entsprechender Gewichtung der Eigentumsbelange und des bestehenden Baurechts im künftigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO_{EZH}), eine mit dem EHK abgestimmte Entwicklung des Einzelhandels festzulegen. Deshalb sollen die am Standort bereits vorhandenen und genehmigten Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf den derzeitigen Bestand festgeschrieben werden.

Zukünftig sollen im SO_{EZH} Neuansiedlungen nur im nicht-zentrenrelevanten Bereich zulässig sein, solange sie keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Augsburg oder in anderen Gemeinden haben. Zentrenrelevante Sortimente mit Abwägungsspielraum (siehe Anlage E.2. „Sortimentskonzept der Stadt Augsburg“) können nach Einzelfallprüfung und positiver Auswirkungsanalyse ebenfalls zugelassen werden. Näheres wird im BP Nr. 423, „Reichenberger Straße / Berliner Allee“, geregelt, der parallel zur FNP-Änderung aufgestellt wird.

Im Gewerbegebiet westlich des Proviantbachs sollen zukünftig insbesondere Gewerbebetriebe aller Art (ausgenommen Bordelle, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein. Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und innenstadtrelevanten Sortimenten mit Abwägungsspielraum sollen ebenso wie Werksverkauf zulässig sein. Zentrenrelevanter Einzelhandel wird ausgeschlossen. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb genießt künftig einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

Die Überprüfung der Raumverträglichkeit der bestehenden und insbesondere der zukünftig zulässigen Verkaufsflächen erfolgt durch die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der parallel laufenden Aufstellung des BP Nr. 423, „Reichenberger Straße / Berliner Allee“, in dem die zulässigen Sortimente und VKF konkretisiert werden.

C.4.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebiets für den MIV erfolgt im Süden über die Reichenberger Straße, die die Verbindung zur Innenstadt und zur unmittelbar östlich am Plangebiet vorbeiführenden Berliner Allee herstellt. Diese ist eine der Hauptverkehrsadern (Bundesstraße 2) der Stadt, die zur Bundesautobahn A 8 führt. Von Nor-