

C. Begründung

in der Fassung vom 11.11.2015.

C.1. Anlass der Planung

Der Gewerbestandort Martini-Park im Textilviertel befindet sich seit dem Jahr 1847 im Eigentum des Augsburger Familienunternehmens Martini und war über viele Jahrzehnte Hauptproduktionsstätte der Textilveredelung des Hauses Martini. Seit den 1990er Jahren wurde der Standort zu einem Gewerbepark mit einer Vielzahl von Gewerbebetrieben umgestaltet. Darüber hinaus ist der Martini-Park ein wichtiger deutscher Produktionsstandort für Haushaltsprodukte des Freudenberg Konzerns.

Der ca. 3,3 ha große Änderungsbereich liegt nördlich der räumlich kompakten Gewerbe- und Industrieanlagen des Martini-Parks und reicht bis zur Nagahama-Allee. Wie im gesamten Gewerbestandort ist auch hier die Martini GmbH & Co. KG die Eigentümerin der Flächen. Dieser Bereich wird fast zur Hälfte vom sogenannten „Großen Martini-Park“, einem teilweise extensiv gepflegten privaten Landschaftspark mit einer ehemaligen Fabrikantenvilla, eingenommen. In der Parkanlage stehen mehrere einzelne Gebäude. Zur Nagahama-Allee hin geht der Park in extensive Grünflächen über. Westlich des „Großen Martini-Parks“ befinden sich auf dem Areal eine Tennis- und Squashhalle sowie Tennisplätze der Provinio Sport GmbH, darüber hinaus mehrere Wohngebäude und Stellplatzflächen. Das Gelände wird von den zwei Augsburger Stadtvierteln Fichtelbach und Hanreibach durchflossen.

Für den Änderungsbereich sieht der hier seit dem 14.03.1997 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 443 II „Schäfflerbachstraße, östlich“ die Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungs-Gewerbegebietes und den Erhalt des „Großen Martini-Parks“ vor. Das im April 2010 beschlossene ISEK für das Textilviertel und Herrenbach gibt für das Textilviertel als übergreifendes Ziel eine Mischung aus Wohnen und (hochwertigem) Gewerbe vor. Zudem sieht das Maßnahmenkonzept hierzu die Herstellung von Freiraum- und Wegekorridentoren von der Innenstadt bis zum Lech vor.

Aufgrund von in den letzten Jahren erfolgten strukturellen Änderungen innerhalb des Gewerbeparks besteht kein Bedarf mehr an zusätzlichen Gewerbeflächen. Innerhalb des Martini-Parks siedeln sich inzwischen zunehmend kleinere und emissionsarme Dienstleistungsbetriebe an und ersetzen damit früher großflächige Industrie- und Lagerbereiche innerhalb des sehr umfangreichen historischen Bestands an Produktionsgebäuden. Zudem wurden die industriell geprägten Produktionsstätten der Freudenberg GmbH in den Südosten des Firmengeländes verlagert. Daher erscheint eine Realisierung der mit dem BP Nr. 443 II beabsichtigten gewerblichen Erweiterung nicht mehr notwendig.

Stattdessen wird auf diesem Gelände zwischen dem bestehenden Gewerbestandort und der Nagahama-Allee nun die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers angestrebt. Durch die Nachbarschaft des Martini-Gewerbeparks kann hier ein räumliches Miteinander von Arbeiten und Wohnen entstehen.

ENTWURF

Änderung (1995-111)

Flächennutzungsplan

mit integrierter Landschaftsplanung

für den Bereich „Südlich der Nagahama-Allee, zwischen Fichtelbach und Hanreiweg“ im Planungsraum Innenstadt

— ANSZUG —

Textteil

Rechtswirksam seit:

[Rechtswirksamkeit]

Die Grünanlage des „Großen Martini-Parks“ kann dabei weitestgehend erhalten bleiben und teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zukünftig soll die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit durch einen kombinierten Fuß- und Radweg als Teilstück der oben genannten geplanten Verbindungssache von der Innenstadt bis zum Lech ermöglicht werden.

Durch den „Großen Martini-Park“ und die zwei Stadtbäche Fichtelbach und Hanreibach besitzt dieses innerstädtische Areal hohe Freiraumqualitäten.

Zudem befindet es sich in günstiger zentraler Lage, da Versorgungs- und Bildungsinfrastruktur von Innenstadt und Textilviertel in unmittelbarer Nachbarschaft liegen. Des Weiteren wurden in der Umgebung während der vergangenen Jahre mehrere ehemalige Industrieareale für den Wohnungsbau erschlossen (AKS-Gelände, „Zur Aumühle“ beim Glaspalast, „Provino-Park“ an der Nagahama-Allee), sodass das geplante Wohnquartier gut in das städtebauliche Umfeld integriert werden kann. Trotz innenstadtypischer Immissionsbelastungen durch Verkehr und den Auswirkungen des benachbarten Gewerbes ist das Plangebiet für ein Wohngebiet geeignet.

Eine verträgliche Nachbarschaft zwischen dem neuen Wohnquartier im Norden und dem Gewerbestandort im Süden kann wesentlich durch den dazwischen liegenden „Großen Martini-Park“ hergestellt werden, welcher als Pufferzone im Sinne des Trennungsgebotes wirkt. Ergänzend können Schallschutzmaßnahmen dazu beitragen, dass einerseits das Wohnen nicht über Gebühr belastet wird und andererseits ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewerbe verbleiben.

Ein erstes städtebauliches Konzept zur Entwicklung eines Wohnquartiers wurde dem Bauausschuss als Bericht am 11.04.2013 vorgestellt und dort positiv zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses hat die Martini GmbH & Co. KG, als Eigentümerin der Flächen, Planungsbüros beauftragt, einen städtebaulichen Entwurf und einen Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet auszuarbeiten. Dabei soll keine Bauträgermaßnahme durchgeführt, sondern der Großteil der überwiegend als Gewerchosswohnungsbau geplanten Bebauung als Mietwohnungen langfristig im eigenen Bestand gehalten werden. Zwischenzeitlich wurde diese Planung weiter ausgearbeitet, Varianten wurden untersucht und Gutachten zu Umweltthemen erstellt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens ist die Änderung des FNP für den Bereich „Südlich der Nagahama-Allee, zwischen Fichtelbach und Hanreiweg“ im Planungsraum Innenstadt notwendig. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standorts wird parallel hierzu der Bebauungsplan Nr. 401 „Südlich der Nagahama-Allee, zwischen Schafflerbachstraße und Hanreiweg“ aufgestellt.

C.2. Beschreibung des Planbereiches

C.2.1. Allgemeines, Lage und Bestand

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt im Planungsraum „Innenstadt“ im Stadtbezirk „Am Schafflerbach“, nordöstlich des AKS-Geländes und ist etwa 1,4 km von der Augsburger Innenstadt entfernt. Es umfasst den Bereich zwischen der Nagahama-Allee im Norden, dem Hanreiweg im Osten, dem Martini-Gewerbepark im Süden und dem Fichtelbach im Westen.

Die Bestandsbebauung konzentriert sich im Wesentlichen auf den westlichen Änderungsbereich. Dort existieren ein überdachter Parkplatz sowie eine große Halle mit einem Squash- und Sportcenter mit angeschlossenem Tennisplatz. Auf der Ostseite des Fichtelbachs gibt es zwei zweigeschossige Wohnhäuser. Im Bereich des Großen Martini-Parks befinden sich ein kleines eingeschossiges Gebäude und Gewächshäuser.

An der Nordgrenze des Änderungsbereichs verläuft die vielbefahrene vierspurige Nagahama-Allee als Umgehungsstraße der Innenstadt, an deren Nordseite ein Wohngebiet mit drei- bis vierstöckigen Geschosswohnungsbauten angrenzt.

Im Nordosten, jenseits der Nagahama-Allee, liegt ein Lebensmittelmart.

Östlich des Hanreiweges, befinden sich die gemeinnützigen Ulrichswerkstätten u. a. mit einem Gartenbaubetrieb, das Kunst- und Kulturzentrum Glaspalast, das Wohngebiet „Zur Aumühle“, eine Sportanlage mit Fußballfeld sowie weitere Grünlandflächen.

Südöstlich des Änderungsbereichs liegt der Martini-Gewerbepark mit einer Vielzahl an Firmen des produzierenden Gewerbes und hochwertigen Büroanutzungen. Die emissionsarmen Dienstleistungsbetriebe sind dabei im Nordwesten des Gewerbeparks angesiedelt, während die industriellen Produktionsstätten weiter entfernt im Südosten liegen.

Im Südwesten schließt der Änderungsbereich an das AKS-Gelände mit dem Textilmuseum, der Rudolf-Steiner-Schule, dem Internationalen Kinderhaus Augsburg e.V. und den neu entstandenen Wohngebieten an.

Im Nordwesten wird zurzeit das neue Wohnquartier „Provino-Park“ entlang der Nagahama-Allee errichtet und westlich davon liegt das Einkaufszentrum „City-Galerie“.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



A.1. Bestandsplan

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Augsburg
für den Bereich: "Südlich der Nagahama-Allee, zwischen Fichtelbach und Hanreiweg"
im Planungsraum Innenstadt



Grenze des Änderungsbereiches



M.: 1:10.000



Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung



A.2. Änderungsplan

für den Bereich: "Südlich der Nagahama-Allee, zwischen Fichtelbach und Hanreiweg"
im Planungsraum Innenstadt
in der Fassung vom 11.11.2015



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
Stadtplatz	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
	Fernwärmeversorgung
	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
	Erwerbsgärtnerei
	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

Naturlandschaft

	Einzelbäume oder Alleen
	Zu sichernde und zu entwickelnde Gehölzstrukturen
	Terrassenkanten
	Trockengefallene Gewässerinnen
	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 Fassungsgebiet
	Trinkwasser engere Schutzzone
	Trinkwasser äußere Schutzzone A1
	Trinkwasser äußere Schutzzone A2
	Trinkwasser äußere Schutzzone B
	Brunnen
	Überschwemmungsgebiet