





Stadt  
Augsburg

ENTWURF

Aufstellung

## **Bebauungsplan Nr. 461**

---

„Südlich der Nagahama-Allee, zwischen Schäffler-  
bachstraße und Hanreiweg“

mit integriertem Grünordnungsplan

— AUSZUG —

Zeichenerklärung

In Kraft getreten am:

## D. Begründung

in der Fassung vom 08.11.2015.

### D.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.

Das ca. 7,7 ha große Plangebiet liegt nördlich der räumlich kompakten Gewerbe- und Industrieanlagen des Martini-Parks und reicht bis zur Nagahama-Allee. Wie im gesamten Gewerbestandort ist mit Ausnahme kleinerer arrondierender Flächen auch hier die Martini GmbH & Co. KG die Eigentümerin der Flächen. Dieser Bereich wird fast zur Hälfte vom sogenannten „Großen Martinipark“, 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 Martiniparks befinden sich auf dem Areal eine Tennis- und Squashhalle sowie Tennisplätze der Provino Sport GmbH, darüber hinaus mehrere Wohngebäude und Stellplatzflächen. Das Gelände wird von den zwei Augsburger Stadtbächen Fichtelbach und Hanreibach durchflossen.

Für das Plangebiet sieht der hier rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 443 II „Schäfflerbachstraße, östlich“ aus dem Jahr 1997 die Entwicklung eines hochwertigen Dienstleistungs-Gewerbegebiets und den Erhalt des „Großen Martiniparks“ vor. Das im April 2010 beschlossene Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept für Textilviertel und Herrenbach (ISEK) gibt für das Textilviertel als übergreifendes Ziel eine Mischung aus Wohnen und (hochwertigem) Gewerbe vor.

Aufgrund von in den letzten Jahren erfolgten strukturellen Änderungen innerhalb des Gewerbeparks besteht kein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen mehr. Innerhalb des Gewerbeparks 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 Bebauungsplan Nr. 443 II beabsichtigten gewerblichen Erweiterung nicht mehr notwendig.

Stattdessen wird auf diesem Gelände zwischen Gewerbestandort und Nagahama-Allee nun die Entwicklung eines innerstädtischen Wohnquartiers ins Auge gefasst. Durch die Nachbarschaft des Martini-Gewerbeparks kann hier ein räumliches Miteinander von Arbeiten und Wohnen entstehen. Die Grünanlage des Großen Martiniparks kann dabei weitestgehend erhalten bleiben und teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Durch den Großen Martinipark 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 innenstadttypischer 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 Martinipark hergestellt werden, welcher als Pufferzone im Sinne des Trennungsgebots gemäß § 50 BImSchG 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 war dem Bauausschuss als Bericht am 11.04.2013 vorgestellt und dort positiv zur Kenntnis genommen worden. Auf der Grundlage dieses Ergebnisses hat die Martini GmbH & Co. KG als Haupt-Eigentümerin der Flächen Planungsbüros beauftragt, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung einen städtebaulichen Entwurf und einen Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet auszuarbeiten. Dabei soll keine Bauträgermaßnahme durchgeführt, sondern der Großteil der überwiegend als Geschosswohnungsbau geplanten Bebauung als Mietwohnungen langfristig im eigenen Bestand gehalten werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zwischen Großem Martinipark und Nagahama-Allee ist die Aufstellung des BP Nr. 461 erforderlich. Der rechtskräftige BP Nr. 443 II, „Schäfflerbachstraße, östlich“ und zu einem kleinen Teil auch der rechtskräftige BP Nr. 464, „Schleifenstraße Textilviertel“ werden durch die Aufstellung des BP Nr. 461 geändert und insoweit aufgehoben.

## **D.2. Beschreibung des Planbereiches**

### **D.2.1. Geltungsbereich, Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst den Bereich zwischen der Nagahama-Allee im Norden, dem Hanreiweg (teilweise einschließlich) im Osten, dem gewerblich und industriell genutzten Teil des Martini-Parks im Süden und der Schäfflerbachstraße (teilweise einschließlich) im Westen.

Das ca. 7,7 ha große Plangebiet liegt im Planungsraum „Innenstadt“ im Stadtbezirk „Am Schäfflerbach“ zwischen dem Gelände der früheren Augsburger Kammgarn-Spinnerei (AKS) mit dem Textilmuseum im Südwesten und dem Umfeld des Kunst- und Kulturzentrums Glaspalast im Nordosten. Es ist etwa 1,4 km von der Augsburger Innenstadt entfernt.

Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen und einzelner städtischer Flächen befinden sich alle anderen Grundstücke innerhalb des Plangebiets im Eigentum der Martini GmbH & Co. KG.

### **D.2.2. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet**

Der Süden und Südosten des Plangebiets werden weitgehend vom landschaftsparkartigen Areal des Großen Martiniparks eingenommen, der nach Nordosten hin in Wiesenflächen und lineare Gehölzgruppen übergeht. Das Areal ist eingezäunt und für Mitarbeiter aus dem benachbarten Gewerbepark des Martini-Geländes zugänglich. Innerhalb der Grünanlage liegen eine ehemalige Direktorenvilla (inzwischen Büro) und mehrere, teilweise nicht mehr genutzte Nebengebäude.

Die Bestandsbebauung konzentriert sich im Wesentlichen auf die Nord- bzw. Westseite des Planbereichs. Zwischen Schäfflerbachstraße und Fichtelbach liegen innerhalb des Plangebiets zwei zweigeschossige Wohngebäude sowie eine private Stellplatzanlage. Auf der Ostseite des Fichtelbachs stehen zwei weitere zweigeschossige Wohnhäuser und vor allem Halle und Freianlagen des Squash- und Sportcenters Provino Sport GmbH auf Grundstück Fl. Nr. 5913 und 5914 (Gemarkung Augsburg), welche im Osten bis an den Hanreibach reichen. Nördlich des Sportcenters und bereits an die Nagahama-Allee angrenzend ist derzeit ein weiterer großer privater Parkplatz angelegt.

### **D.2.3. Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung**

Nördlich des Planbereichs verläuft die vielbefahrene vierspurige Nagahama-Allee als Umgehungsstraße der Innenstadt, an die weiter nördlich ein Wohngebiet mit drei- bis vierstöckigen Geschosswohnungsbauten angrenzt. Im Nordosten, jenseits der Nagahama-Allee, liegen ein Wohngebiet, ein Nahversorgungsmarkt und daran anschließend ein großes Bürogebäude. Im Osten, jenseits des Hanreiwegs, befinden sich die gemeinnützigen Ulrichswerkstätten u.a. mit einer Wäscherei und einem Gartenbaubetrieb, das Kunst- und Kulturzentrum „Glaspalast“ mit dem Wohngebiet „Zur Aumühle“ und eine Sportanlage mit Fußballfeld sowie weitere Grünlandflächen.

Im Süden erstreckt sich der Gewerbepark des Martinigeländes mit einer Vielzahl an Firmen des produzierenden Gewerbes und hochwertigen Büronutzungen. Die emissionsarmen Dienstleistungsbetriebe sind dabei im Nordwesten des Gewerbeparks angesiedelt, während die industriellen Produktionsstätten weiter entfernt im Südosten liegen. Im Südwesten schließt der Planbereich an das AKS-Gelände mit dem Textilmuseum, der Rudolf-Steiner-Schule, dem Internationalen Kinderhaus Augsburg e. V. und den dort neu entstandenen Wohngebieten an. Im Westen wird zurzeit das neue Wohnquartier „Provino-Park“ entlang der Nagahama-Allee errichtet, und weiter westlich, jenseits der Nagahama-Allee liegt das Einkaufszentrum „City-Galerie“.