



Abb. 75: Bauhofgelände heute, vom Kreisverkehr aus gesehen

### HOLZGARTEN-AREAL (EHM. BAUHOF)

Das Gelände des städtischen Betriebshofes wird nach dem Abzug der bisherigen Funktion als kommunales Grundstück zur Umnutzung bereit sein. In der Achse der Hauptverbindung zwischen Altstadt und Friedberg Süd ist der Standort städtebaulich prominent und sollte bei seiner Öffnung für eine Neubebauung dementsprechend behandelt werden.

Im Kreuzungspunkt von Verkehrsströmen, Gewerbenutzung und dem Auftakt zu einem Wohngebiet ist eine funktionale Mischung angeraten. Für die 10.300 qm ist bei der weiteren Entwicklung eine gestalterische und wirtschaftliche Ideenkonkurrenz (Wettbewerb o.ä.) empfohlen.

Abb. 76: Luftbild (Quelle: google-maps)



### Defizite

- bislang noch keine Einbindung ins städtische Umfeld, umzäuntes Gelände wirkt als Barriere zwischen den Stadtteilen
- Bausubstanz und Freiraum größtenteils nicht umnutzbar
- Versiegelung, ggf. Bodenverseuchung
- Kreisverkehr beansprucht bislang als Verkehrsbauwerk den Stadteingang
- Am Bierweg 2 als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort nur noch reduziert aktiv (Teilleerstand)

### Potenziale

- gute Lage zur Stadt und zum Bahnhof
- Anschluss an Wohngebiet im Süden
- Baubestand auf dem Gelände
- gute Verkehrsanbindung für PKWs
- Ansiedlungspotenzial für publikumswirksame Nutzungen (Büros oder Dienstleistungsflächen) nicht jedoch für Einzelhandel (Konkurrenz zu Altstadt und Angeboten in Friedberg Süd)
- evt. Einzelhandelsstandort Am Bierweg 2 und in Konzept einbinden
- Nutzung des Geländes vornehmlich für Wohnen wünschenswert

### Maßnahmen

- **HA\_1** Beräumen des Grundstücks, Abriss der Bebauung
- Nutzungsalternativen prüfen (Einzelhandel, Wohnen, Parken, ggf. Freizeitangebote)
- **HA\_4** Besonders für die Wohnfunktion ist der Wohnbedarf abzuschätzen, Umfrage oder evt. Sozialraumanalyse
- Einbinden ins Quartier (auch Fußwege)
- stadträumlichen Schwerpunkt bilden als Antwort auf Kreisverkehr und mit Blick auf Fernwirkung über die Brücke
- **HA\_6** Bodengutachten (falls notwendig)
- **HA\_7** Entseuchung des Bodens (falls notwendig)



Abb. 77: Am Bierweg 2,  
Geschäftshaus in der Nähe des  
Holzgartenareals

### Vorschlag zum künftigen Prozess

- **HA\_5** Nutzungsstudie zur Standortentwicklung
- **HA\_2** Wettbewerb/Gutachterverfahren, Investorenauswahlverfahren (ggf. in Kombination mit Wettbewerb)
- **HA\_3** Investorenansprache, Voraussetzung Exposé
- **Zielkonflikte:** Der Wunsch nach Nahversorgung im Quartier der Südstadt sowie die mögliche Konkurrenz zu Ladengeschäften in der näheren Umgebung sind zwei Standpunkte in Bezug auf die künftige Nutzung auf dem Holzgartenareal. Der Kreisverkehr wiederum sorgt für einen reibungslosen Verkehr und nimmt gleichwohl dem Umfeld eine urbane, freiräumliche Qualität, die nun auf dem Grundstück selbst geschaffen werden soll.

Abb. 78: Holzgarten-Areal, heute



Abb. 79: Holzgarten-Areal, mögliche Bauvolumen und Freiräume (Bildmontage)



**BAUHOFGELÄNDE HOLZGARTEN -AREAL NUTZUNGSVORSCHLAG**

Die vorgeschlagene Belegungsstudie führt die Wohngebäudestruktur des Quartiers weiter und weist zusätzlich Flächen für Gewerbe, Dienstleistungen und nicht konkurrierenden Einzelhandel aus. Es werden stadtraumfassende Kanten nach außen zum Kreisverkehr hin sowie ein städtebaulicher Hochpunkt in einem solitären 5-6-geschossigen Wohngebäude vorgeschlagen. Neue Platzangebote auf dem heute unbetretbaren Grundstück schaffen Angebot, die vormalige Insel zu betreten und in verschiedenen Richtungen zu durchschreiten. Das Areal ist nicht mehr hermetisch, sondern nimmt neue Wege zur Eisenbahnbrücke auf.

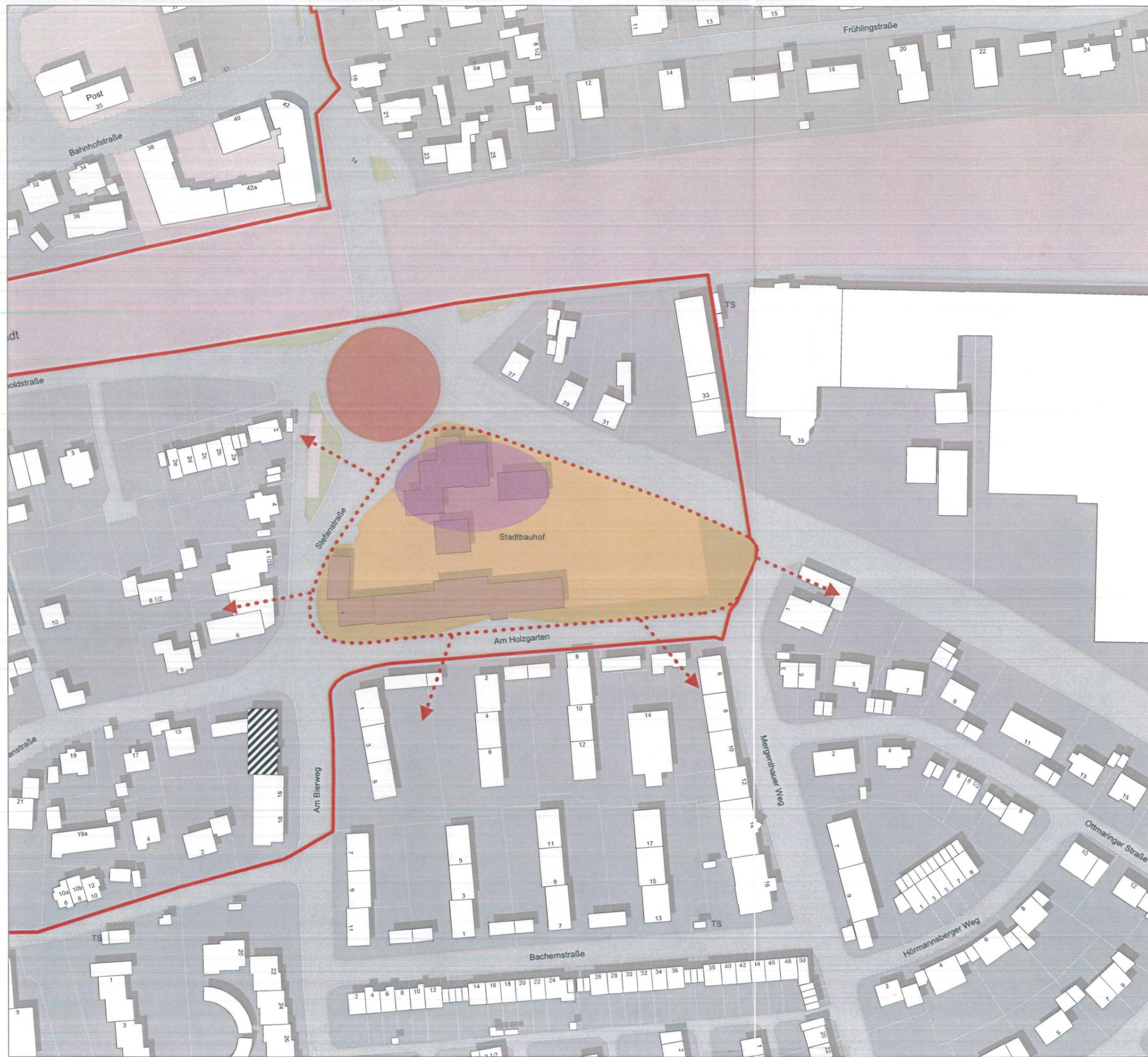
Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist im weiteren Stadium der Standortentwicklung zu empfehlen.



Abb. 80: Anfahrtsperspektive aus Richtung Kernstadt über die Bahnbrücke



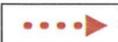
Abb. 81: Am Holzgarten, Baumbestand am nördlichen Übergang zum Wohngebiet



# Friedberg

ISEK

Defizitplan Vertiefungsbereich 3:  
Bauhof Gelände

-  Untersuchungsgebiet
  
- Defizite**
-  bislang noch keine Einbindung ins städtische Umfeld
-  Bausubstanz und Freiraum größtenteils nicht umnutzbar
-  Versiegelung, ggf. Bodenverseuchung?
-  Kreisverkehr beansprucht als Verkehrsbauelement den Stadteingang
-  keine stadträumliche Standpunkt am Kreisverkehr
-  Geschäftshaus teilweise leerstehend

Planstand 15.08.2014

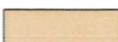
**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

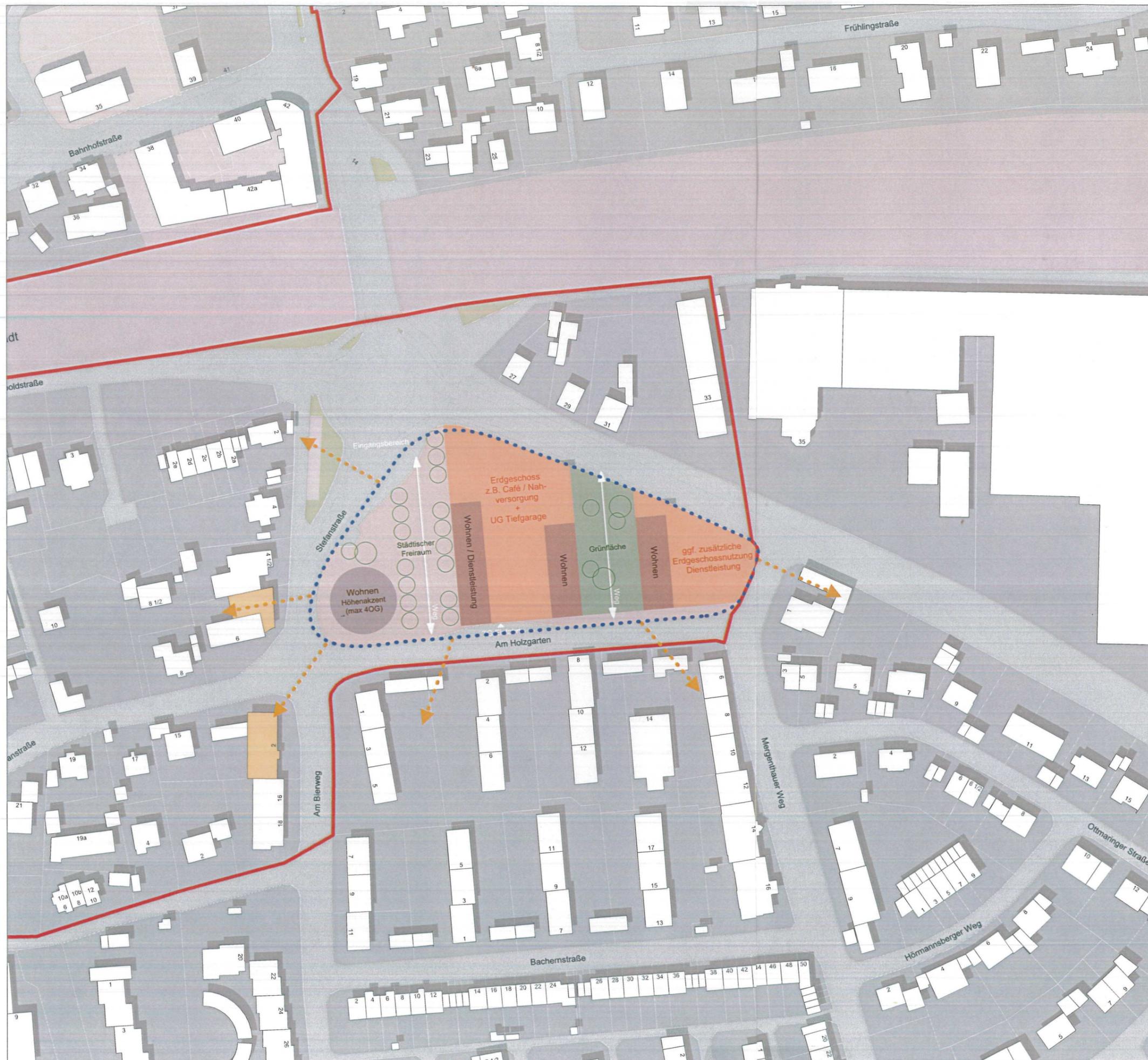
0 30 m  
M 1: 1.500  
N

# Friedberg

ISEK

## Maßnahmenplan Vertiefungsbereich 3: Bauhof Gelände

-  Untersuchungsgebiet
- Maßnahmen**
-  Nutzungsalternativen prüfen
-  einbinden ins Quartier
-  stadträumlichen Schwerpunkt bilden als Antwort auf Kreisverkehr
-  funktionale Anbindung, Dienstleistung, Einzelhandel



Planstand 15.08.2014

**UmbauStadt**  
Urbane Konzepte · Stadtplanung · Architektur

0 30 m

M 1: 1.500

