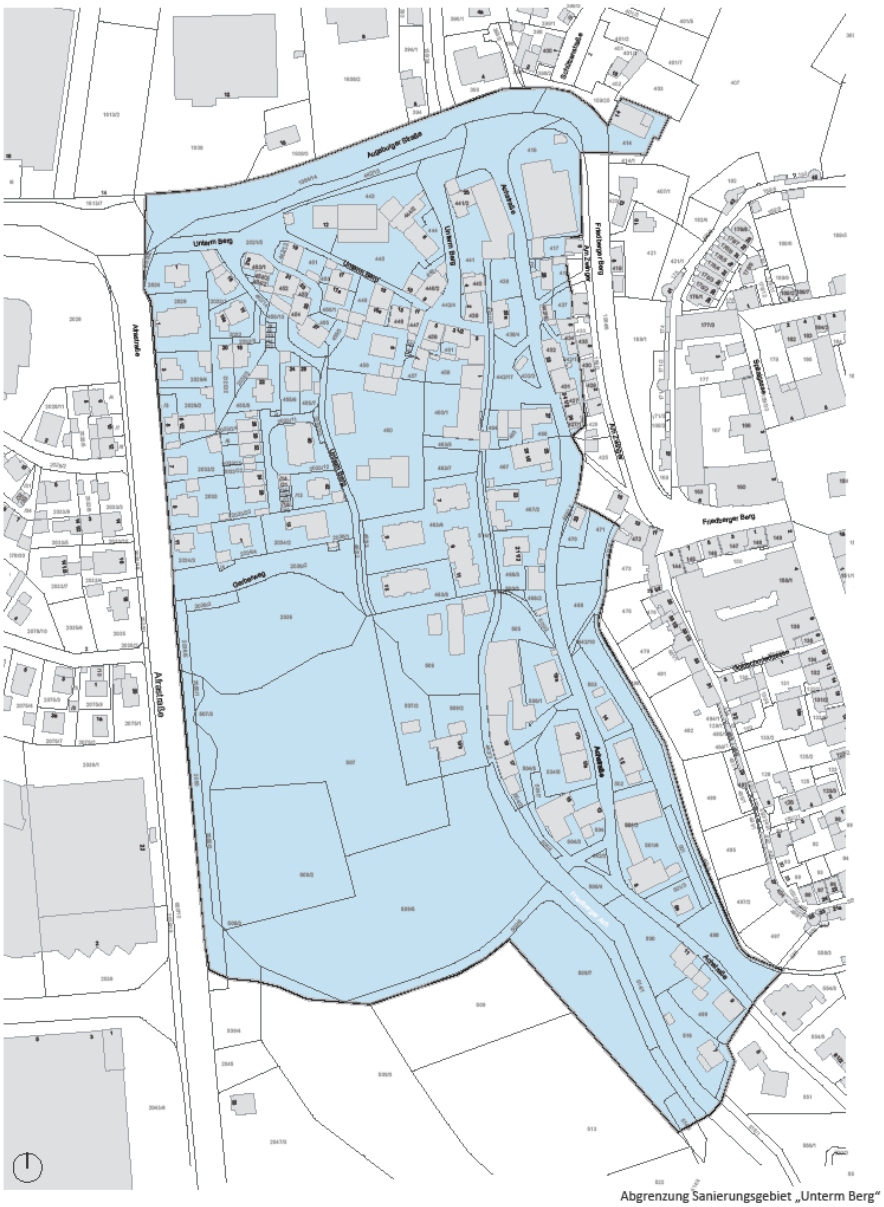
STÄDTEBAUFÖRDERUNG STADT FRIEDBERG
AUSWEISUNG DES SANIERUNGSGEBIETES UNTERM BERG

S A T Z U N G **(Stand: 23.02.2017)**



UmbauStadt
Urbane Konzepte . Stadtplanung . Architektur

UmbauStadt GbR
Dr. Ulrich Wieler
Dr.-Ing. Architekt BDA
Brauhausgasse 17
99423 Weimar

Stadt Friedberg
Baureferat
Marienplatz 7
86316 Friedberg

Die Stadt Friedberg erlässt aufgrund des § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch - BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015, (BGBI. I S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 22.12.2015 (BayRS 2020-1-1-I), folgende

S A T Z U N G
DER STADT FRIEDBERG

ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETES
„UNTERM BERG“ IN FRIEDBERG

VOM 23.02.2017

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor.
Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das Gebiet, das ca. 10,4 ha umfasst, wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ Friedberg“.

Das Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die im Lageplan M 1:1500 vom 17.11.2016 gekennzeichnet sind. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
Im Einzelnen sind dies die Flurnummern 159/3 (Teilfl.), 414, 416 (Teilfl.), 417 (Teilfl.), 418 (Teilfl.), 427, 427/1, 431, 432, 432/2, 433 (Teilfl.), 434, 437 (Teilfl.), 438, 438/4, 439, 440, 441, 441/2, 442/2 (Teilfl.), 442/3, 442/4, 442/6, 442/8, 442/9, 442/10, 442/12, 442/13, 442/14, 442/15, 442/16, 442/17, 442/18, 443, 444, 444/2, 445, 446, 446/2, 447, 448, 449, 450, 450/1, 451, 452, 452/1, 453, 454, 454/2, 454/3, 455, 455/3, 455/4, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 455/9, 455/10, 455/11, 455/12, 455/13, 456, 457, 458, 459, 460, 460/1, 461, 463/2, 463/3, 463/4, 463/5, 463/6, 463/7, 464, 465, 466, 467, 467/2, 468/2, 468/3, 470, 471 (Teilfl.), 471/2 (Teilfl.), 498, 498/3, 499, 500, 500/2, 500/3, 500/4, 501, 501/2; 501/3, 501/4, 502, 503, 504, 504/2, 504/3, 504/4, 504/5, 504/6, 504/7, 505, 505/1, 506, 507, 507/2, 507/3, 508/2, 508/3, 509/2, 509/3 (Teilfl.), 509/4 (Teilfl.), 509/5, 509/6, 509/7, 514 (Teilfl.), 514/1 (Teilfl.), 514/5 (Teilfl.), 516, 516/1 (Teilfl.), 1984/6 (Teilfl.), 1984/13 (Teilfl.), 1984/14 (Teilfl.), 2021/3, 2021/5, 2024, 2029, 2029/2, 2029/3, 2029/4, 2032, 2032/1, 2032/2, 2032/3, 2032/4, 2033, 2033/2, 2033/6, 2033/11, 2033/12, 2033/13, 2033/14, 2033/15, 2033/16, 2033/17, 2033/18, 2033/19, 2033/20, 2033/21, 2033/22, 2033/23, 2033/24, 2033/25, 2034/2, 2034/3, 2034/4, 2036, 2036/1, 2036/2, 2036/3, 2036/4, 2036/5, 2050 (Teilfl.), 2050/1 und 2050/2 der Gemarkung Friedberg.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahmen werden im vereinfachten Verfahren durchgeführt.
Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB), wird für das gesamte Sanierungsgebiet im Sinne von § 1 dieser Satzung hiermit nach § 144 Abs. 3 BauGB allgemein erteilt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit Ihrer Bekanntmachung am …….. rechtsverbindlich.

Friedberg, den __.__.____

……
Roland Eichmann
Erster Bürgermeister

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.
Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Friedberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeiten von jedermann im Baureferat eingesehen werden.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS „UNTERM BERG“

Sanierungsziele:

Die Sanierungsziele für das Quartier ‚Unterm Berg’ betonen nicht nur die baulichen Aspekte des Wohnumfelds, sondern formulieren auch für die Grünräume und Wasserläufe in und um das Quartier eine mögliche Entwicklung:
- Einbettung im Stadtzusammenhang verbessern
- Nutzungsmischung erhalten
- Einbettung in Grünräume sichern
- Verkehrsansprüche räumlich klären

Die Sanierungsziele wenden die genannten Leitlinien auf das Quartier an. Sie beschreiben die konkreten Handlungsbereiche, d.h. wünschenswerte planerische und bauliche Ergebnisse.
- Stadtbild verbessern, erhalten und pflegen
- Stadtteil energetisch sanieren
- Freiräume aufwerten und verknüpfen
- Verknüpfung im, um und durch das Quartier stärken

Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets:

Der Satzungsbereich des Sanierungsgebietes umfasst den Bereich zwischen Augsburger Straße. Afrastraße, Gerberweg, Am Zwinger und der nördlichen Achstraße und schließt die Achwiesen als Freiraum am Fuß der Stadt mit ein.
Es umfasst damit den historischen Kern des ehemaligen Gerber- und Mühlenviertels und integriert auch jene Siedlungsteile, die nach 1950 im allgemeinen Wachstum der Stadt Friedberg eine Erweiterung des Quartiers bis zur Afrastraße und zum Gerberweg voran gebracht haben. Die historische Mischbebauung aus Wohn- und Gewerbenutzung wird zusammen mit den neueren Quartiersteilen als Ganzes gesehen, um eine funktionale Einheit und eine gemeinsame Identität im Quartier zu fördern.

Wahl des Verfahrens:

Zur Begründung des vereinfachten Verfahrens sind folgende Punkte entscheidend:
- Bei dem Sanierungsgebiet 'Unterm Berg' handelt es sich mit 10,4 ha um ein verhältnismäßig kleines Gebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen.
- Zahlreiche der vorgeschlagenen Maßnahmen liegen im Wesentlichen im öffentlichen Raum und im Verkehrsbereich, hier ist die Stadt Friedberg auch ohne Grundstückszukäufe bereits handlungsfähig.
- Im Untersuchungsgebiet sind keine wesentlichen Gebietsumgestaltungen geplant.
- Maßnahmen an Gebäuden beziehen sich größtenteils auf Sanierungsvorhaben privater Immobilien. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist somit nicht erforderlich.
- Modernisierungen sollen vor allem auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen. Erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen sind auf Grund der

allgemeinen Bodenpreisstruktur nicht zu erwarten.
- Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist, sie würde die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht erleichtern. Sie wird daher ausgeschlossen.

Hinweise:

Bodendenkmalpflege:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bodendenkmal
D-7-7631-0559: mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Friedberg
bedürfen Bodeneingriffe jeder Art einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG.

Darüber hinaus sind eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Friedberg oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG) zu melden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Grundwasser:
Der höchste Grundwasserstand wird im geplanten Baugebiet vom Wasserwirtschaftsamt mit 0 m unter OK-Gelände angenommen. Das heißt, der Grundwasser-stand kann unter ungünstigen Umständen bis zur Geländeoberkante ansteigen. Unter günstigen Umständen besteht ein Grundwasserflurabstand von ca. 2-3 m. Auf Höhe der Bahngleise im Süden beträgt das GW-Potential des oberen tertiären Grundwasserstockwerks 480 m ü. NN. Das Baugebiet liegt auf einer Höhe von etwa 482 m ü. NN.
Konkrete Planungen müssen diesem Umstand Rechnung tragen.

Hochwasser
Der tiefer liegende Teil des Sanierungsgebiet war beim Pfingsthochwasser 1999 überschwemmt, da Hochwasser aus der höherliegenden Friedberger Ach in den Ach-Flutgraben geflossen ist und den tiefer liegenden Bereich komplett geflutet hat.
Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes entstand das HW-Schutzkonzept Obere Paar, das eine schrittweise Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Paar vorsieht, die sich positiv auf die HW-Situation in Friedberg auswirken.
Als wichtigster Schritt dient der Hochwasserrückhalt in Form von technischen Hochwasserschutzbauten (2 Hochwasserrückhaltebecken), von denen inzwischen das HRB Putzmühle in Betrieb gegangen ist. Für den zweiten Beckenstandort HRB Merching wurde inzwischen der wasserrechtliche Genehmigungsbescheid durch das LRA Aichach-Friedberg erlassen. Für den ausreichenden Hochwasserschutz von Fried-berg ist der Betrieb beider Becken und die bereits ausgeführte Ertüchtigung und Steuerung der Hochwassermulden in Friedberg notwendig.
Eine ausreichende Hochwassersicherheit für das Sanierungsgebiet ist somit erst nach Ausführung und Inbetriebnahme des HRB Merching gegeben.

Darüber hinaus unterliegt der tieferliegende Bereich des Sanierungsgebiets einer grundsätzlichen Gefährdung einer Flutung des Geländes wegen der Höhenlage der aufgesattelten Friedberger Ach. Durch Überstauungen (Biberbaum, Eisgefahr, etc.) oder Undichtigkeiten (Entwurzelung der großen Bäume, Wühltierbefall, etc) ist nie völlig ausgeschlossen, dass Wasser aus der Friedberger Ach austritt und unkontrolliert auf das tiefer liegende, teilweise bebaute Gelände im Sanierungsgebiet strömt.

Aufwertung der Gewässerläufe

Friedberger Ach
Die Friedberger Ach wurde vor Jahrhunderten als Zulauf zu den Triebwerken in der Stadt Friedberg an die Hangkante der Lechleite verlegt, an der mehrere Mühlen angelegt wurden. Im Oberwasser der Bennomühle wurde die Friedberger Ach sogar komplett zugedeckelt und ist vor Ort nicht erlebbar.
Wegen der räumlichen Beengtheit im bebauten Bereich und der aufgesattelten Lage der Friedberger Ach sind die ökologischen Entwicklungsmöglichkeiten am Gewässer sehr eingeschränkt.

Ach-Flutgraben
Der Ach-Flutgraben verläuft kanalartig parallel zur Afrastraße und mündet im nördlichen Bereich des Sanierungsgebietes in die Friedberger Ach. Der Ach-Flutgraben wurde ehemals als Hochwasserableitungs- und Entwässerungsgraben für die aufgesattelte Friedberger Ach konzipiert. Mit der Hochwasserverbesserungsmaßnahme der Stadt Friedberg – Ertüchtigung und Steuerung der Hochwachwassermulden – wurde dem Ach-Flutgraben die Funktion der Hochwasserableitung entzogen. Trotz-dem muss der Ach-Flutgraben so dimensioniert sein, dass dieser bei Abflusseng-pässen der aufgesattelten Friedberger Ach oder Betriebsstörungen an der Benno-mühle die ankommenden Wassermengen ohne Schädigung Dritter abführen kann. Aus diesem Umstand ergibt sich die aufgezeigte Verschlammung und der stetige Unterhaltungsaufwand durch Räumungen zur Erhaltung des notwendigen Abflussprofils. Bei einem Gewässerausbau mit einer mäandrierenden Linienführung des Gewässers wird das geringe Längsgefälle im Gewässer weiter vermindert. Insbesondere bei Herstellung einer Teichlandschaft, d.h. Aufweitungen am Gewässer wird die Verschlammungsgrad abermals verstärkt. Dem Effekt kann ggf. nur gegengewirkt werden, wenn die Wasserführung im Ach-Flutgraben durch Ausleitung aus der Friedberger Ach erhöht wird.