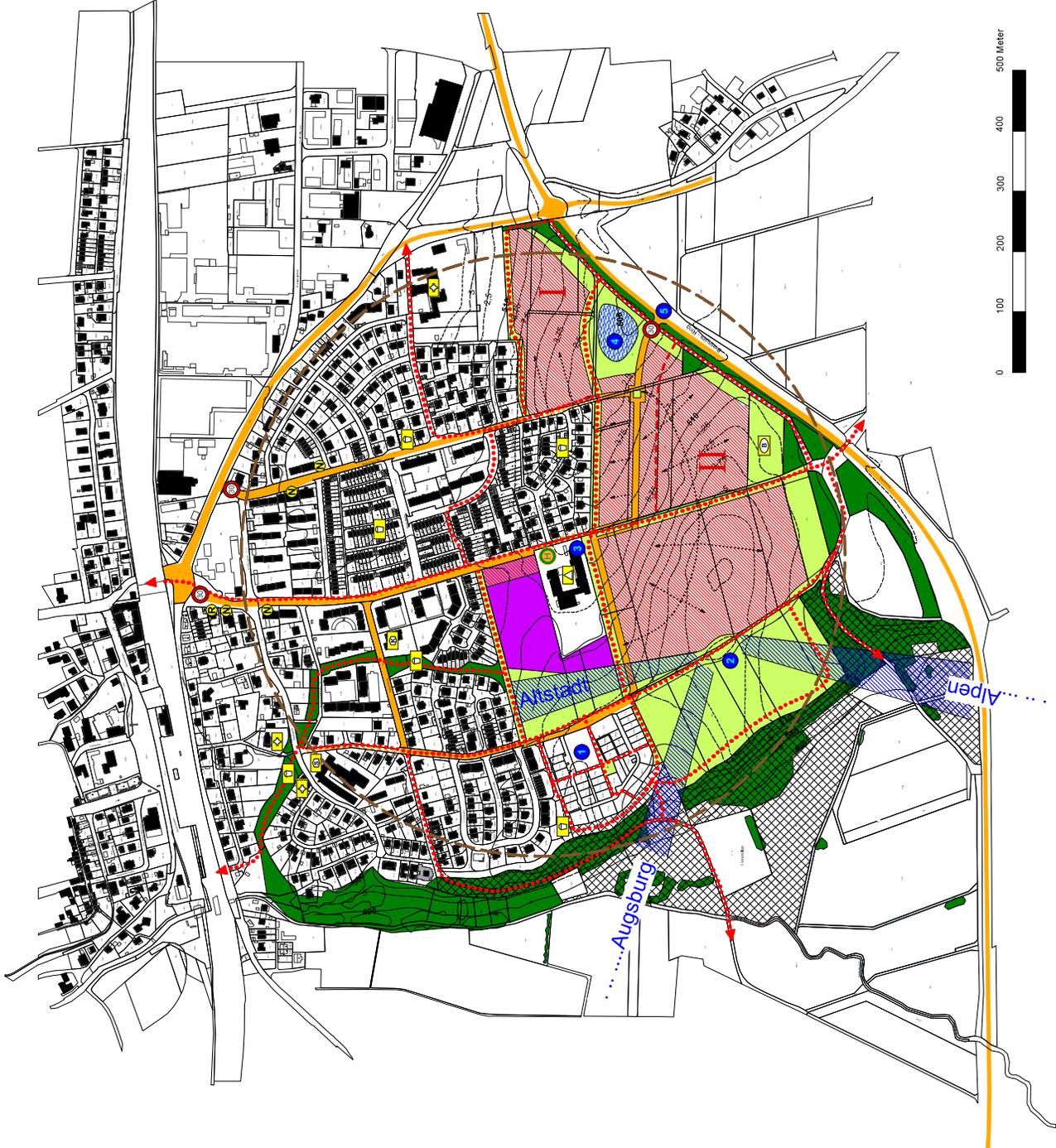


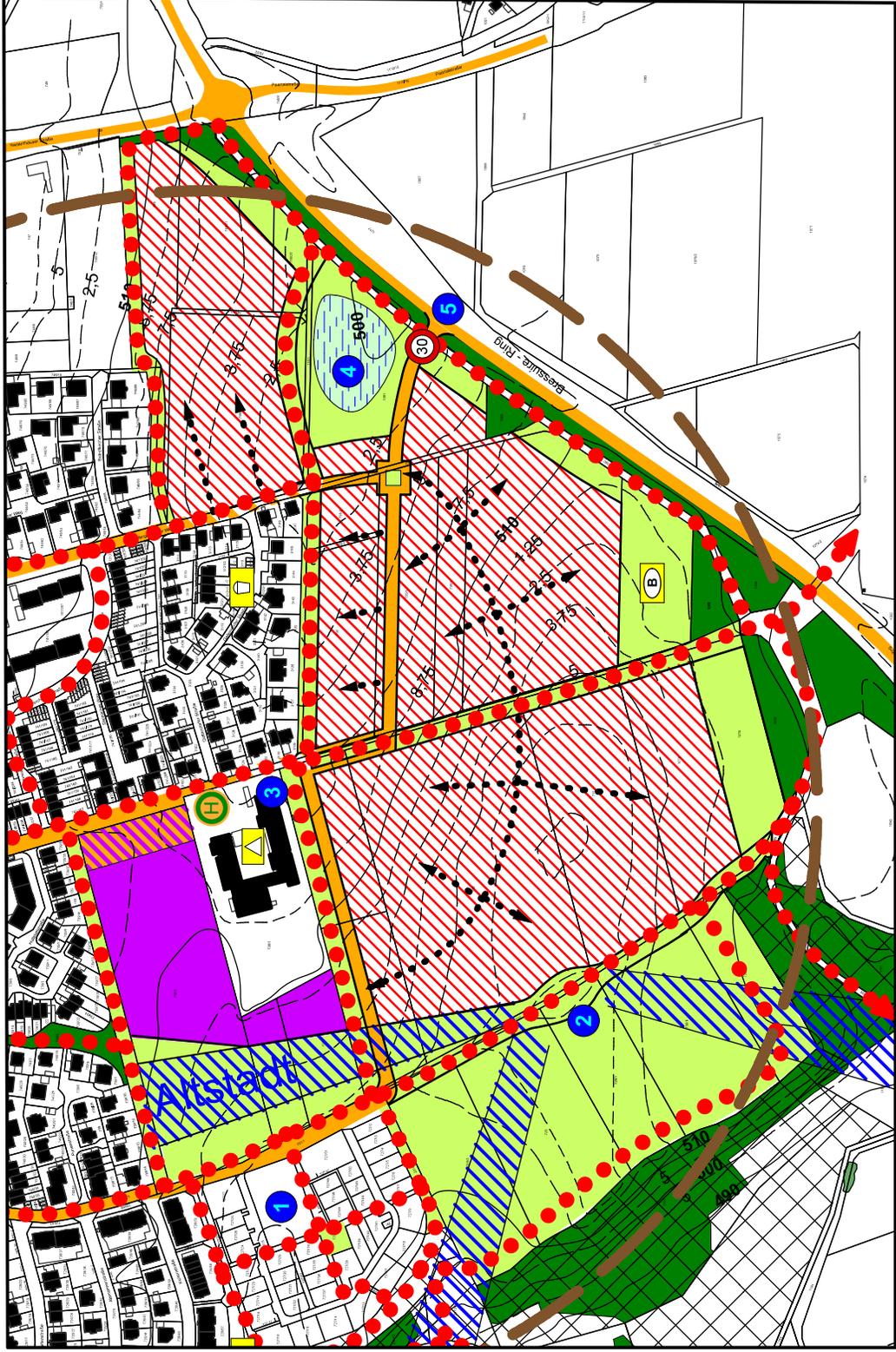
Planzeichen:

-  Wohnbebauung
-  Gemeinbedarfsfläche z. B. Schulanlage, Kindergarten
-  Flächen für den täglichen Bedarf
-  Grünstrukturen - Bestand
-  Grünstrukturen - Planung
-  bestehende Schutzflächen
-  Retentionsflächen
-  Sichtbeziehungen
-  übergeordnete Erschließung
-  Verkehrsruhiger Bereich
-  Bauflüchterschließung (schematisch)
-  Fußläufige Erschließung
-  Einzugsradius Bushaltestelle 500 Meter
-  Grenze Bauabschnitt 1
-  Bushaltestelle
-  Haltestelle
-  Nahversorgung
-  religiösen Zwecken dienende Gebäude
-  Restaurant
-  Schule
-  sozialen Zwecken dienende Gebäude
-  K: Kindergarten
-  S: Senioren wohnen
-  Spielplatz
-  Zone 30 km/h
-  Bauabschnitte
-  Erläuterungen: rechtskräftiger Bebauungsplan
-  Geländehochpunkt mit Blickbeziehungen Richtung Alpen, Augsburg und Altstadt
-  Einzelstelle Bierweg erhalten, nach Süden platzartig aufweiten
-  offene Wasserrückhaltung
-  Einmündung Bressuire-Ring höhengleich

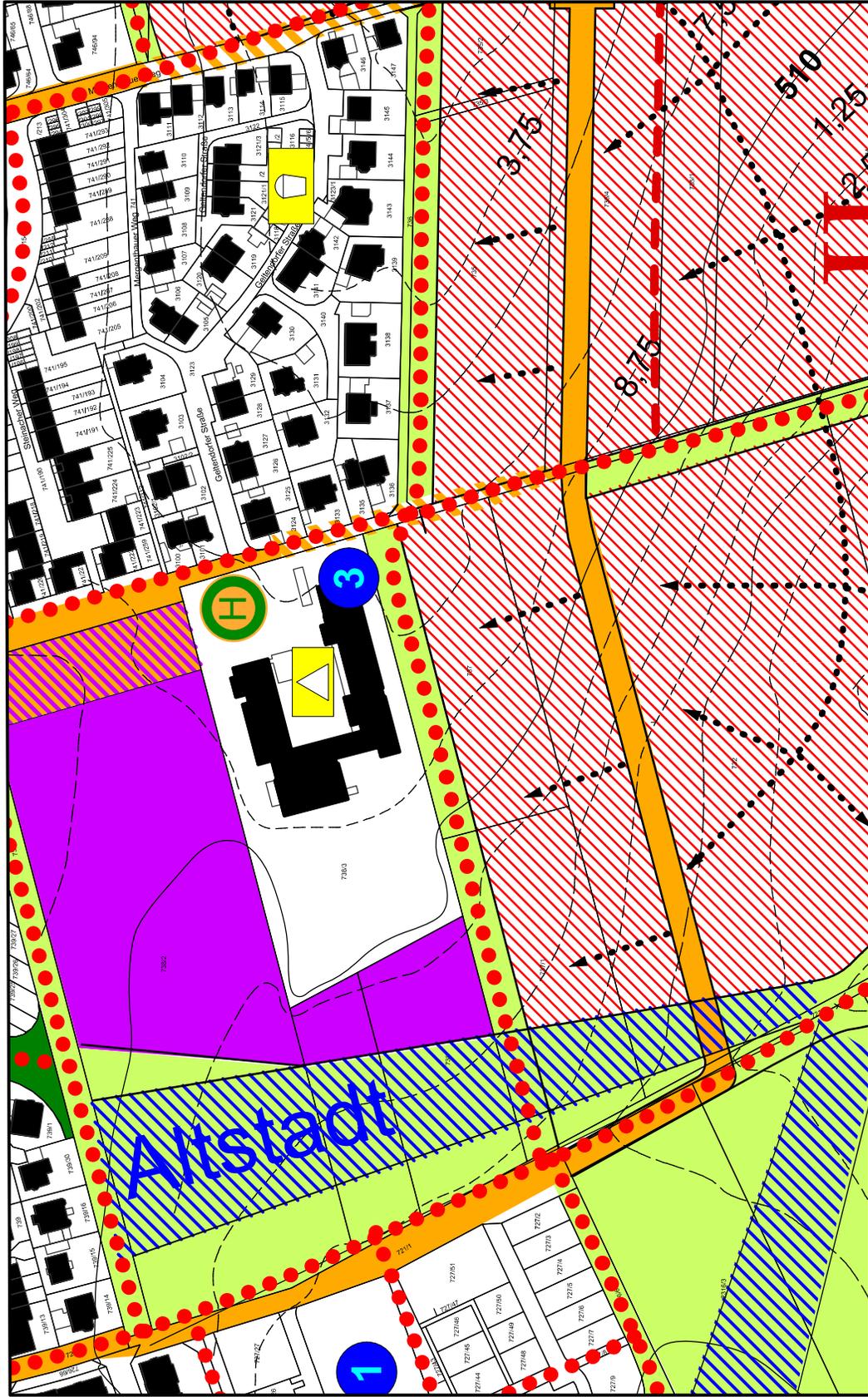


**Fortschreibung
Entwicklungskonzept Friedberg Süd**

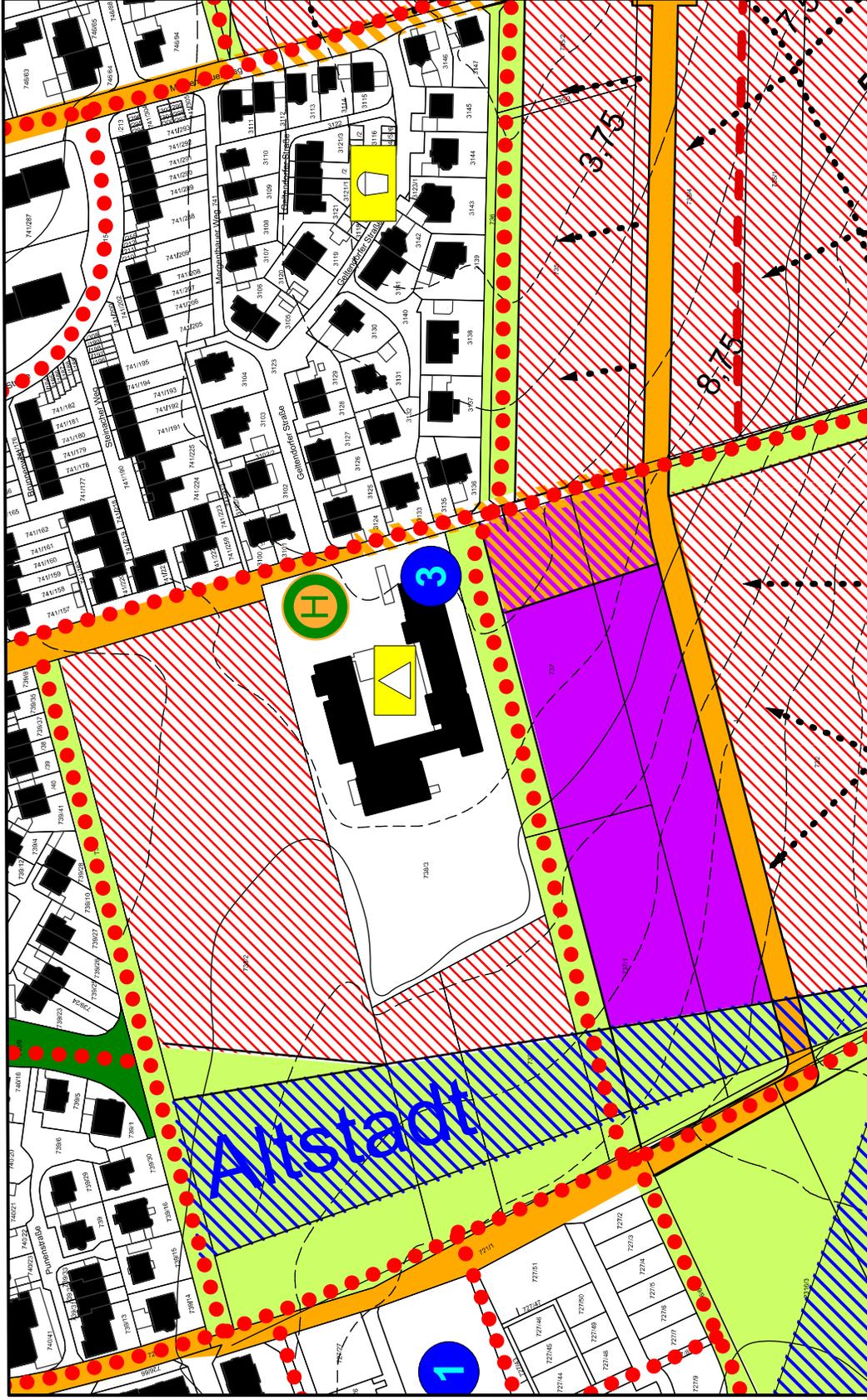
M 1 : 2500



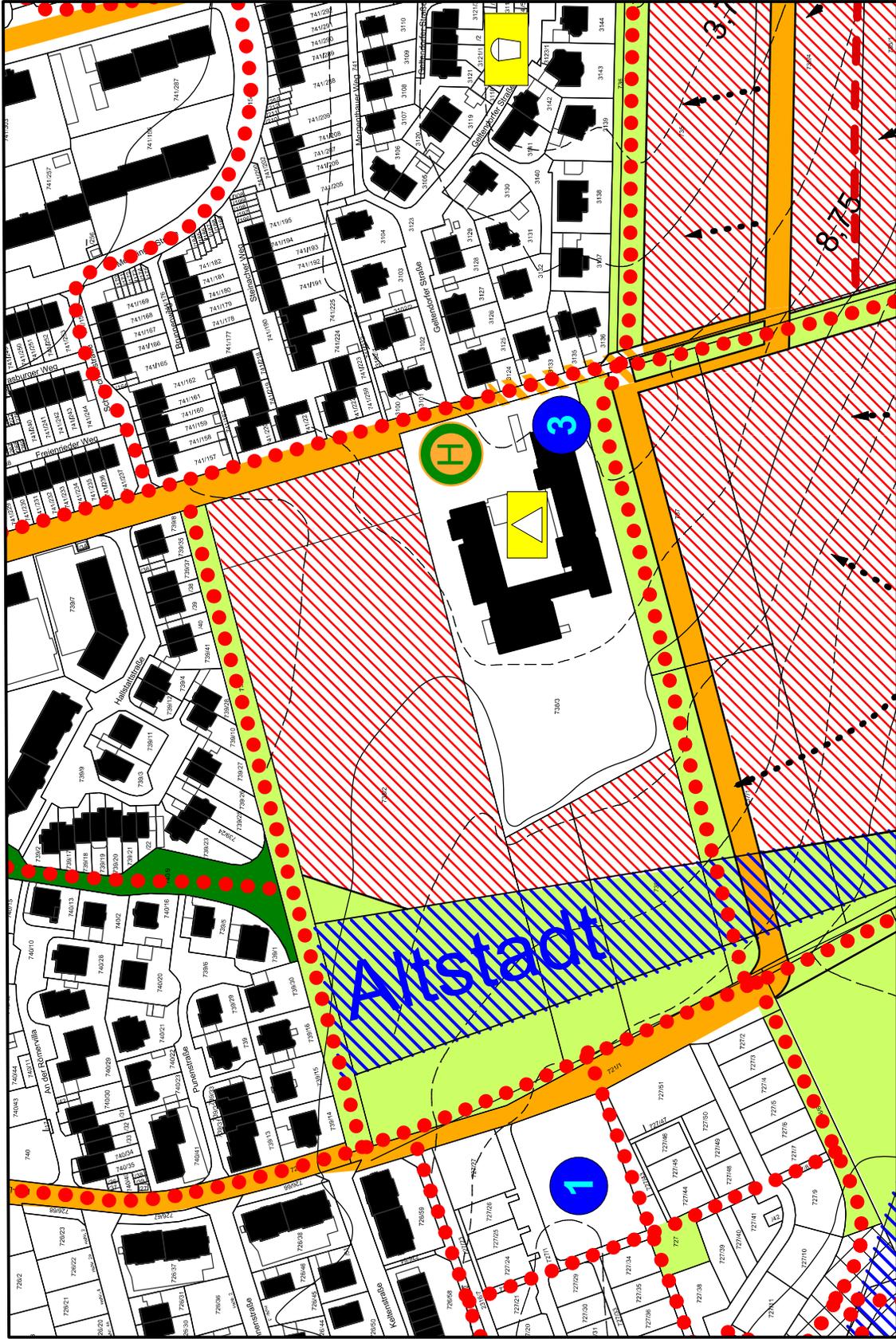
Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd
 Planungsalternative 1: ein einziger Bebauungsplan für das Gesamtgebiet
 M 1 : 5000
 Planstand August 2015



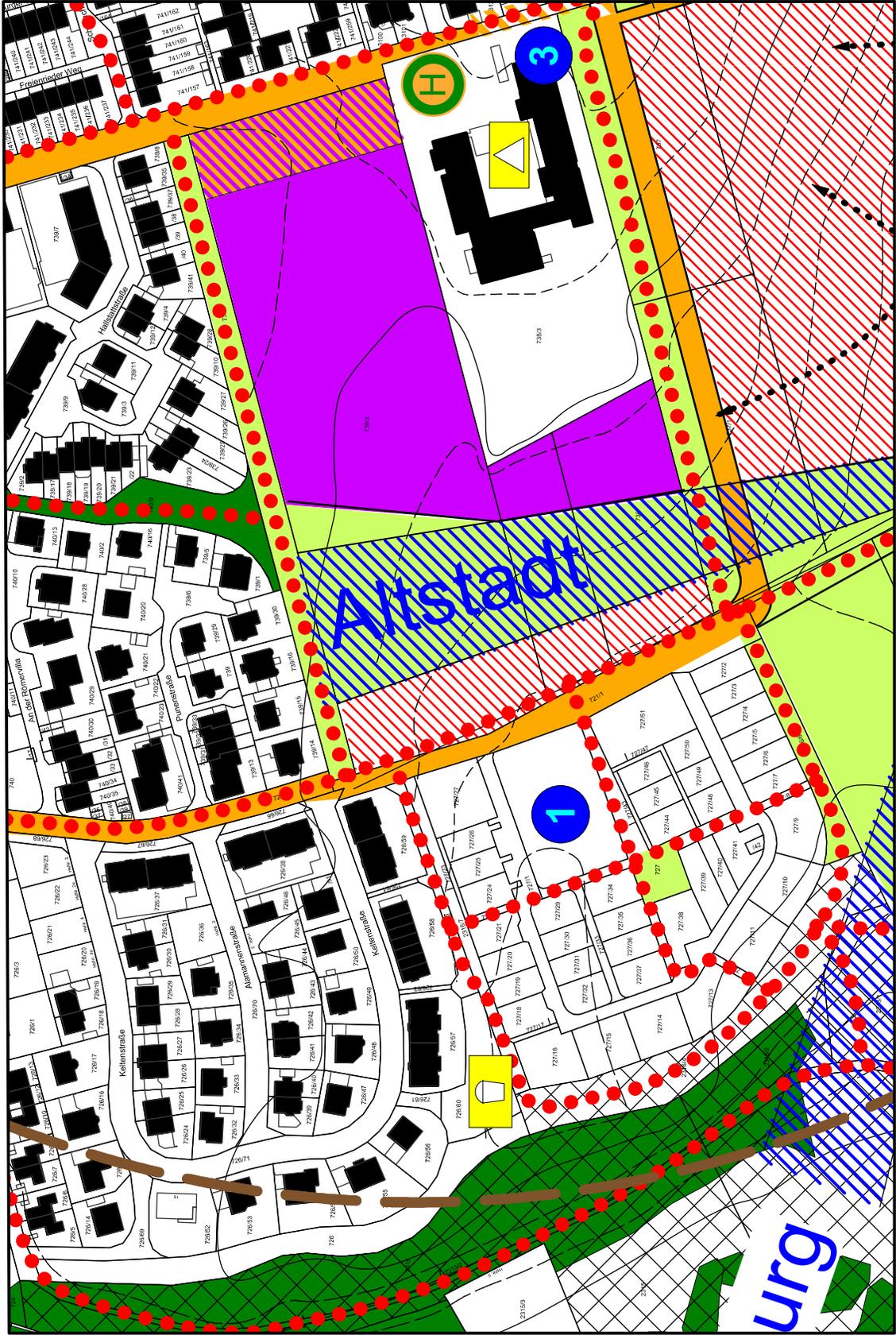
Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd
Planungsalternative 2: Erschließungsstraße im Bereich der Schule nach Süden abgerückt
 M 1 : 2500
 Planstand August 2015



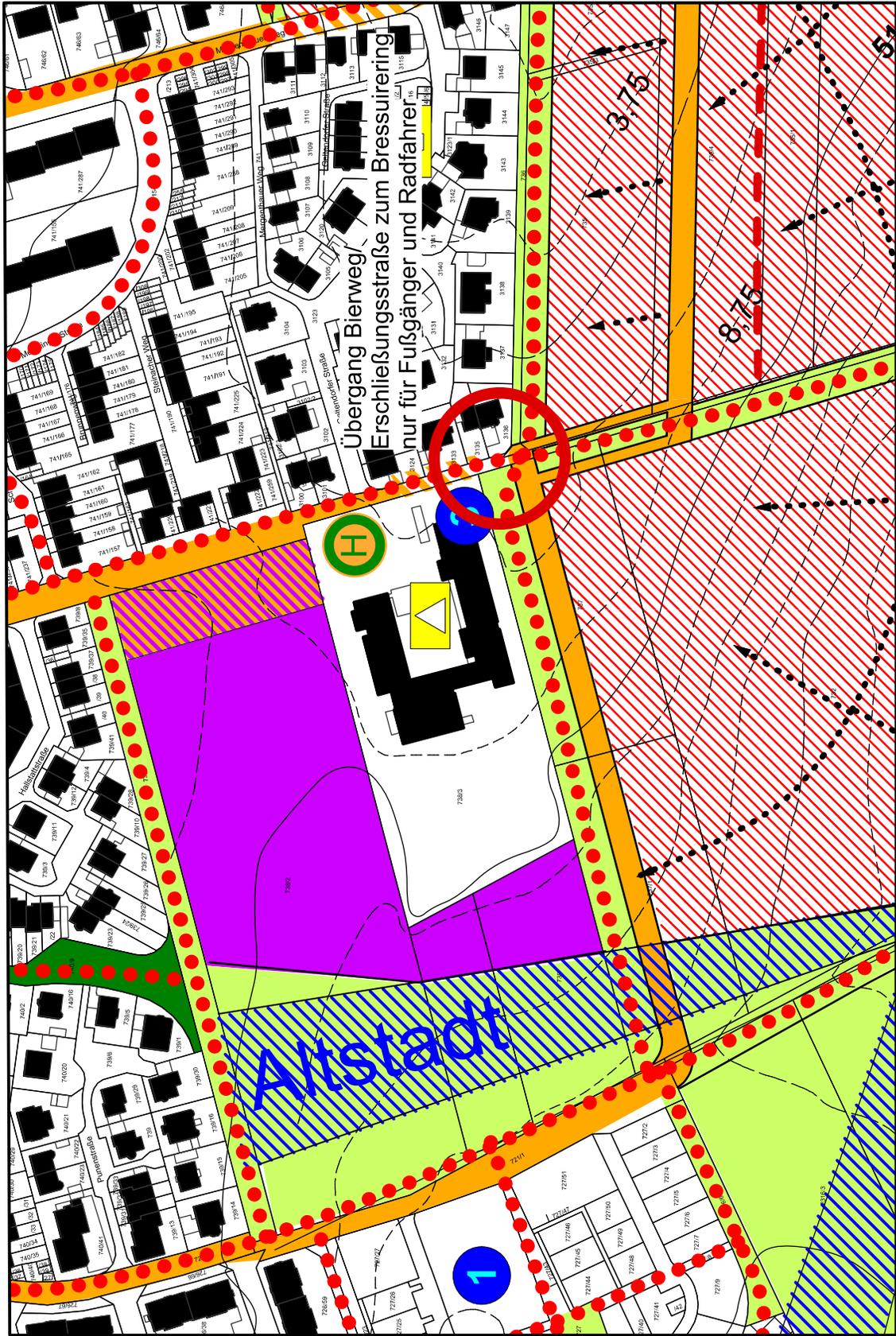
Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd
 Planungsalternative 3: Gemeinbedarfsflächen, Stadtteilzentrum, sowie Versorgung des tägl. Bedarfs südlich der Schule
 M 1 : 2500
 Planstand August 2015



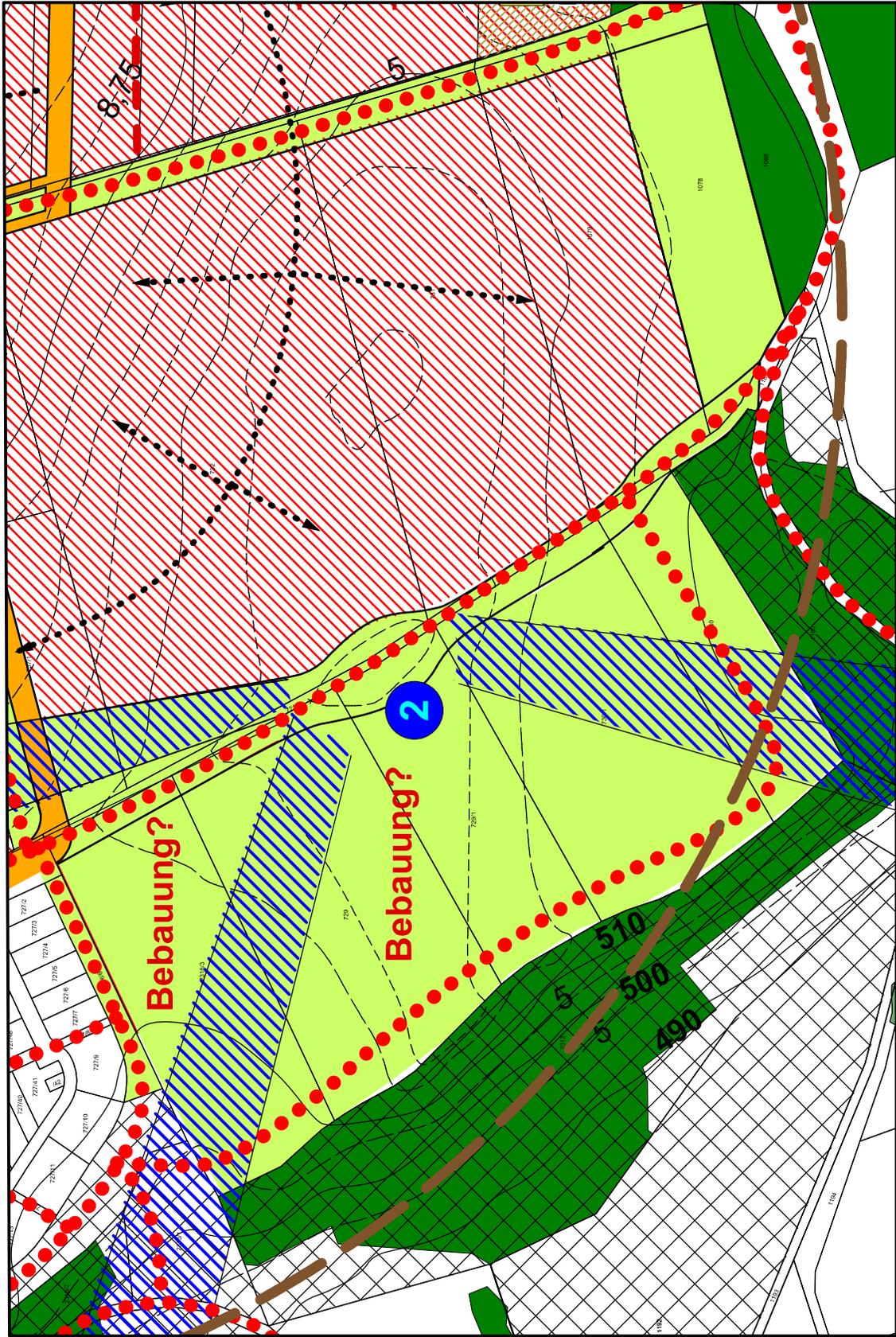
Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd
Planungsalternative 4: Wohnbauflächen nördlich der Schule
 M 1 : 2500
 Planstand August 2015



Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd
 Planungsalternative 5: Randbebauung östlich der Karl-Lindner-Straße - zusätzliche Wohnbaufläche ca. 0,45 ha
 M 1 : 2500
 Planstand August 2015



Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd
 Planungsalternative 6: Übergang Bierweg / Erschließungsstraße nur für Fußgänger und Radfahrer
 M 1 : 2500
 Planstand August 2015

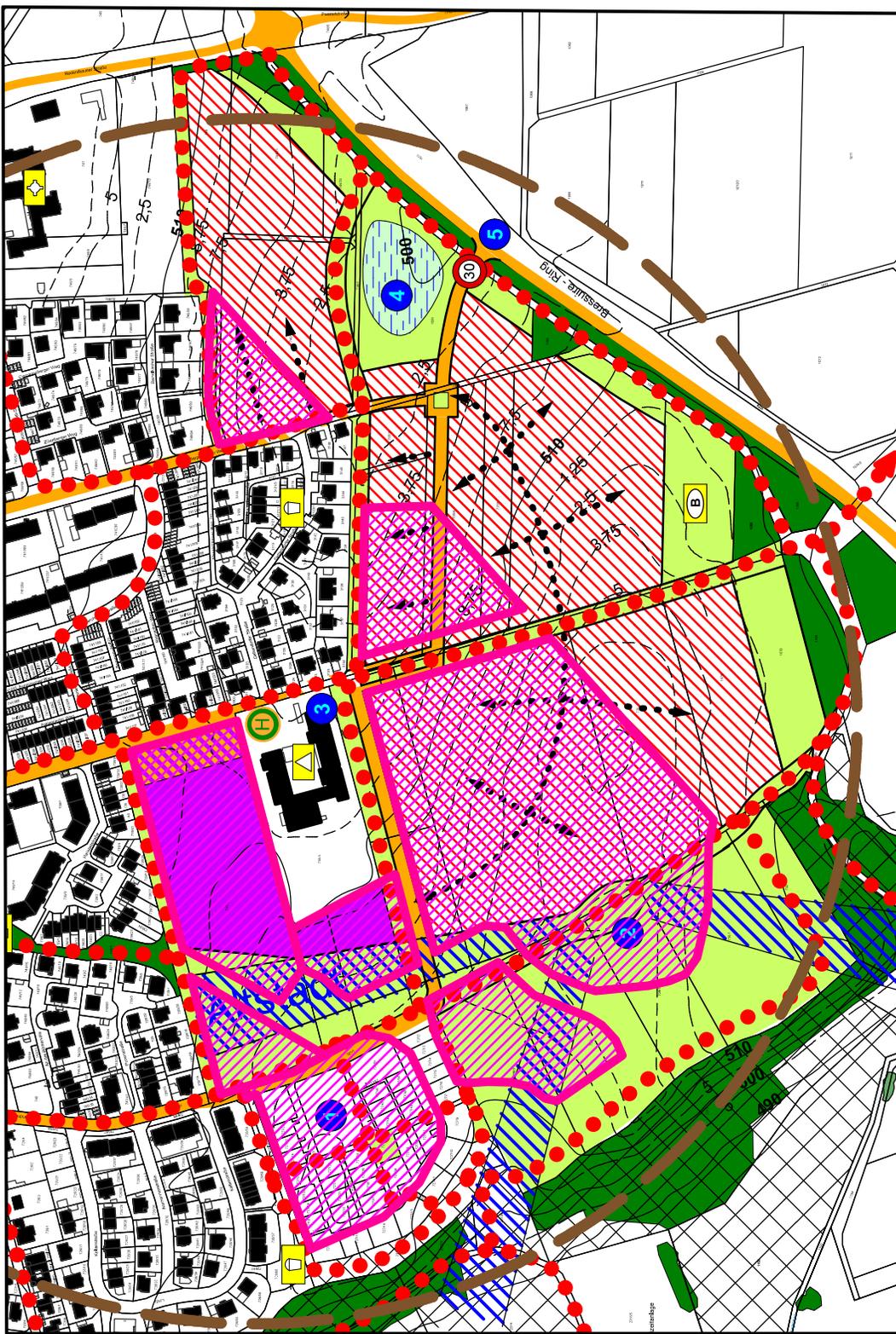


Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd

Planungsalternative 7: zusätzliche Wohnbauflächen westlich der Verlängerung Karl-Lindner-Straße bis zu ca. 1,5 ha

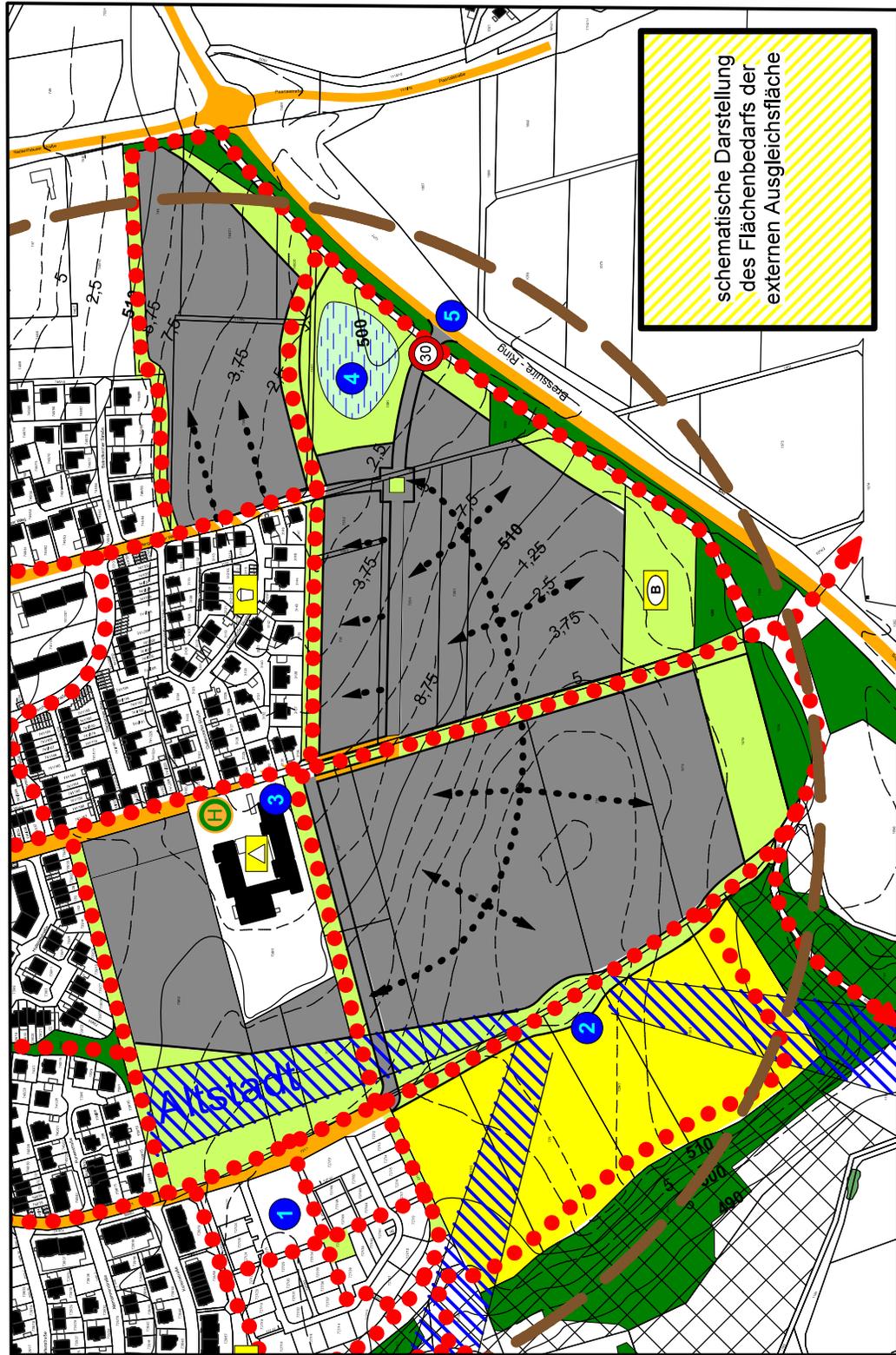
M 1 : 2500

Planstand August 2015



-  Wohnbaufläche gem gültigem FNP/LP
ca. 11,48 ha (ohne BP 51/V)
-  Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche
gem. Entwicklungskonzept
ca. 16,52 ha (ohne BP 51/V)
- 

Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd
 Darstellung 8: Wohnbauflächen gem. rechtsgültigem Flächennutzungsplan
 M 1 : 5000
 Planstand August 2015



Fortschreibung Entwicklungskonzept Friedberg Süd

Darstellung 9: Naturschutzrechtlich relevante Eingriff- und Ausgleichsflächen

M 1 : 5000

Planstand August 2015



Stadt Friedberg

Rahmenplan Friedberg-Süd

Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes
vom 08.07.2015

Erläuterungsbericht

Plan und Alternativen

Stand August 2015

Auftraggeber:
Stadt Friedberg Baureferat
Marienplatz 5
86316 Friedberg

Planungsteam ARGE Friedberg-Süd
Höhberger Lai Rockelmann Tiefenbacher
Architekten und Landschaftsarchitektinnen
86316 Friedberg Radegundisstraße 18
Telefon 0821/ 78 499 83

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Inhalt des Rahmenplans
(Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes)
2. Überplante Fläche
3. Planungsgrundlagen – verwendete Unterlagen
4. Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Friedberg-Süd 08.07.2015
(Rahmenplan – Entwurf)
 - 4.1 Landschaftliches Leitbild und Umsetzung im Rahmenplan
 - 4.1.1 Erhaltung des Geländehochpunktes und der Blickbeziehungen
 - 4.1.2 Fortführung vorhandener Fußwege und Grünzüge
 - 4.1.3 Nutzung des topografischen Tiefpunktes als Retentionsfläche
 - 4.1.4 Ausgleichsfläche vor Ort
 - 4.2 Städtebauliches Leitbild und Umsetzung im Rahmenplans
 - 4.2.1 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung
 - 4.2.2 Soziale Infrastruktur und neue Stadtteilmitte
 - 4.2.3 Verkehr
 - 4.2.4 Bebauung in Abschnitten
5. Ergebnis der Lenkungsgruppensitzung vom 13.07.2015
6. Notwendige Untersuchungen
7. Klärungsbedarf im nächsten Planungsschritt
8. Fortschreibung des Rahmenplans und Ausarbeitung der Grundlagen für die weiteren Planungsschritte

Anhang

Verwendete Unterlagen und Literatur

Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Friedberg-Süd vom 08.07.2015

Planalternativen Nr. 1 –7 mit Ergebnissen der Lenkungsgruppensitzung vom 13.07.2015

Flächenvergleich Flächennutzungsplan mit Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Friedberg-Süd 08.07.2015 (Darstellung Nr. 8)

Naturschutzrechtlich relevante Eingriffs- und Ausgleichsflächen (Darstellung Nr. 9)

Power-point Präsentation Lenkungsgruppe 13.07.2015

1. Auftrag und Inhalt des Rahmenplan (Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes)

Die Stadt Friedberg beauftragte das Planungsteam ARGE Friedberg-Süd am 17.04.2015 mit der Fortschreibung und Weiterentwicklung des Entwicklungskonzeptes Friedberg-Süd aus dem Jahr 2007 zu folgenden Themenbereichen:

- Landschaft
- Verkehrliche Erschließung
- Bebauung
- Soziale Infrastruktur

2. Überplante Fläche

Das Planungsgebiet wird im Norden von der bestehenden Bebauung Friedberg-Süd, im Osten und Süden vom Bressuire-Ring begrenzt und im Westen von der bewaldeten Lechleite. Die überplanbare Gesamtfläche beträgt ca. 30 ha.

3. Planungsgrundlagen – verwendete Unterlagen (Literaturliste im Anhang)

Zusätzlich zum o.g. Entwicklungskonzept 2007 stand der Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg, 13. Änderung, zur Verfügung sowie Fachpläne, Gutachten zu Verkehr, Boden und Entwässerung und die Dokumentationen des Bürgerbeteiligungsprozesses.

4. Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes Friedberg-Süd vom 08.07.2015 (Plan siehe Anhang)

Am 13.07.2015 erläuterte das Planungsteam der Lenkungsgruppe Friedberg-Süd die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes.

Auftragsgemäß wurden die Themenbereiche Landschaft, verkehrliche Erschließung, Bebauung und soziale Infrastruktur vorgestellt.

4.1 Landschaftliches Leitbild und Umsetzung im Rahmenplan

4.1.1. Erhaltung des Geländehochpunkts und der Blickbeziehungen

Ausgehend vom Landschaftsbild und der bewegten Topografie sollen die hohen landschaftlichen Qualitäten des Geländes in der weiteren Planung genutzt werden. Dazu gehören die Erhaltung des markanten Geländehochpunkts (ca. 518 m ü NN) mit Bildstock und Baumgruppe und die Berücksichtigung der Blickbeziehungen. Im Plan sind daher die von Bebauung frei zuhaltenden Sichtfelder nach Norden Richtung Altstadt, nach Westen Richtung Augsburg und nach Süden Richtung Alpen dargestellt.

4.1.2 Fortführung vorhandener Fußwege und Grünzüge

Wie bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, soll der durch Friedberg-Süd verlaufende Grünzug weitergeführt werden und zu einem durchgängigen Fußwegenetz im Planungsgebiet verknüpft werden.

4.1.3 Nutzung des topografischen Tiefpunktes als Retentionsfläche

Die Entwässerungsstudie „Friedberg-Süd“¹ schlägt u.a. zur Regenwasserbeseitigung ein offenes Sickerbecken am Geländetiefpunkt im östlichen Randbereich vor. Daher wird der Tiefpunkt bei 500 üNN als Sickerfläche dargestellt.

4.1.4 Ausgleichsfläche vor Ort

Laut BauGB sind Ausgleichsflächen und Maßnahmen erforderlich für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. Für ca. 17,5 ha Eingriffsfläche² werden ca. 9,5 ha Ausgleichsfläche benötigt, davon könnten ca. 4,9 ha vor Ort westlich der verlängerten Karl-Lindner-Straße ausgewiesen werden, wie bereits im Entwicklungskonzept 2007 dargestellt und als Planungsgrundlage vorgegeben.

4.2 Städtebauliches Leitbild und Umsetzung im Rahmenplan

4.2.1 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung

Flächenbilanz		Hektar	
Gültiger FNP			
Wohnbauflächen		11,48	
Entwicklungskonzept Stand 08.07.2015			
Wohn- u. Gemeinbedarfsflächen (innere Erschl. 1,9 ha)	ca.	16,5	55,0 %
Sammelstraßen	ca.	1,00	3,3 %
mögliche Ausgleichflächen	ca.	4,90	16,3 %
Eingrünungen (einschließl. Puffergrün Bressuire-Ring)	ca.	7,50	25,0 %
Summe überplante Fläche	ca.	30,00	100 %
mögliche zusätzliche Wohnbauflächen gem. Lenkungsgruppe			
östl. Karl-Linder-Straße	ca.	0,45	
westl. Verlängerung Karl-Lindner-Straße	bis zu	1,50	

¹Arnold-Consult AG, Kissing, Entwässerungsstudie vom 08.03.2010 für die Stadtwerke Friedberg, Variante II Versickerung am Tiefpunkt des Planungsgebietes. Seite 26.

² 17,5 ha Eingriffsfläche errechnet sich aus 16,5 ha Wohn- und Gemeinbedarfsflächen + 1 ha Sammelstraßen, siehe Flächenbilanz Nr. 4.2.1

Nach Bundesnaturschutzgesetz sind bauliche Eingriffe in die Landschaft auszugleichen. In der vorliegenden Planung sind die Wohn- und Gemeinbedarfsflächen mit ca. 16,5 ha und die Sammelstraßen mit ca. 1,0 ha von dieser gesetzlichen Vorgabe betroffen. Für die insgesamt ca. 17,5 ha Eingriffsfläche ergibt sich ein überschlägig ermittelter Ausgleichsflächenbedarf von ca. 9,5 ha. Wie oben aufgeführt, können davon ca. 4,9 ha innerhalb des Baugebietes westlich der Karl-Lindner-Straße ausgewiesen werden. Der restliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 4,6 ha muss extern ausgewiesen werden.

Die städtebauliche Entwicklung hängt stark von der zu erwartenden Bevölkerungszunahme ab. Für die Schätzung der neuen zu erwartenden Einwohnerzahl sind mehrere Berechnungsmodelle möglich.

a) Der Stadtentwicklungsausschusses vom 09.02.2006 hat eine künftige Einwohnerdichte von 79 EW / ha vorgesehen. Sofern die gesamte Bruttofläche von 30 ha zur Überplanung herangezogen wird, würde sich daraus eine geplante Einwohnerzahl von ca. 2.370 errechnen.

b) Berechnung über die Nettonutzfläche (NNF)
Nettobauland 13 ha x 0,8 GFZ³ = 10,4 ha = 104.000 m²
104.000 m² x 0,78 NNF⁴ = 80.000 m² NNF gerundet
80.000 m²: 40 m² NNF/Pers⁵ = 2.000 Einwohner geplant

Daraus ist zu folgern, dass von einer Bevölkerungszunahme von ca. 2.000 bis ca. 2.300 Einwohnern auszugehen ist.

4.2.2 Soziale Infrastruktur und neue Stadtteilmitte

Im bereits bestehenden Stadtteil Friedberg-Süd befinden sich für ca. 3.700 Einwohner⁶ gute Infrastruktureinrichtungen wie eine Schule, Kindergarten, Seniorenheime, kirchliche Einrichtungen, Buslinie, jedoch nur vereinzelte Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Die weitere bauliche Entwicklung von Friedberg-Süd wird nach vorsichtiger Schätzung zu einem Anwachsen auf insgesamt ca. 5.700 bis 6.000 Bewohner führen. Städtebaulich sollte daher eine eigene Stadtteilmitte für Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie weitere Infrastruktureinrichtungen wie Schulerweiterung, Kindertagesstätten, Begegnungszentren etc. vorgesehen werden. Ein idealer Standort, sowohl für die bestehenden Wohngebiete als auch für die neuen, wäre die Fläche nördlich der Schule.

³GFZ: Geschoßflächenzahl gibt das Verhältnis von Vollgeschoßfläche zu Grundstücksfläche an.

⁴ NNF: Nettonutzfläche, hier 0,78% der Bruttogrundrissfläche (Erfahrungswert im Hochbau)

⁵ 40 qm NNF / Person Durchschnittsgröße in kreisfreien Städten, Quelle: Ergebnis des Zensus von 2011 veröffentlicht am 28.05.2014, Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

⁶ Einwohnerstand 3.742 Einwohner am 01.07.2015, Quelle: Bürgerbüro der Stadt Friedberg

4.2.3 Verkehr

Die Verkehrsplaner Lang und Burkhardt hatten im Jahr 2011 die Aufgabe die Entwicklung von Erschließungsvarianten und eine Prognose sowie die verkehrlichen Auswirkungen zu untersuchen. Für den Anschluss an den Bressuire-Ring wurden 8 Erschließungsvarianten untersucht, wobei die Variante 1 ohne den Anschluss des Bierweges mit jeweils 4 Netzkombinationen und die Variante 2 mit Anschluss des Bierweges und ebenfalls 4 Netzkombinationen dargestellt wurden.

Das Planungsteam befürwortet die Variante 2 mit Anschluss des Bierweges, um die Verkehrsbelastungen auf alle drei verkehrsberuhigten Straßen (Karl-Lindner-Straße, Bierweg, Mergenthauer Weg) zu verteilen.

Zum Thema Anschluss an den Bressuire-Ring macht das o.g. Verkehrsgutachten folgende Aussage:

„Als Kompromiss zwischen der ursprünglichen Planung, die den Südanschluss im Prinzip in gerader Fortsetzung des Bierweges vorsah, und dem Architektenkonzept wird für die vorliegende Untersuchung eine Verschiebung des Südanschlusses gegenüber der ursprünglichen Planung um 250 m nach Osten vorgeschlagen. Damit wäre der direkte optische „Durchschuss“ zum Bierweg vermieden, ohne die Verkehrswirksamkeit des Südanschlusses in Frage zu stellen.“⁷

Diese Bewertung der Verkehrsplaner hat das Planungsteam übernommen, jedoch den Anschluss an den Bressuire-Ring an der topografisch günstigeren Stelle weiter östlich dargestellt. Hier kann die Straße höhengleich in die Umgehung eingeführt werden.

4.2.4 Bebauung in Abschnitten (Plan siehe Anhang)

Der vorgestellte Plan sieht 2 zeitliche Entwicklungsabschnitte vor, beginnend im Osten, wobei zuerst der Anschluss an den Bressuire-Ring gebaut werden sollte, um die neue Verkehrsbelastung aus den derzeitigen Wohngebieten fernzuhalten.

5. Ergebnis der Lenkungsgruppensitzung vom 13.07.2015

In der Lenkungsgruppensitzung wurden folgende Alternativen angeregt, die in den Planalternativen 1 bis 7 dargestellt sind. Weiterhin zeigen die Darstellung Nr. 8 den Wohnbauflächenvergleich und die Darstellung Nr. 9 die Eingriffs-Ausgleichsflächen.

- Planungsalternative 1: ein einziger Bebauungsplan für das Gesamtgebiet
- Planungsalternative 2: Erschließungsstraße im Bereich der Schule nach Süden abgerückt

⁷ Verkehrsuntersuchung Lang + Burkhardt Seite 16

- Planungsalternative 3: Gemeinbedarfsflächen Stadtteilzentrum, sowie Versorgung des täglichen Bedarfs südlich der Schule
- Planungsalternative 4: Wohnbaufläche nördlich der Schule
- Planungsalternative 5: Randbebauung östlich der Karl-Lindner-Straße (zusätzliche Wohnbaufläche: ca. 0,45 ha)
- Planungsalternative 6: Übergang Bierweg / Erschließungsstraße nur für Fußgänger und Radfahrer.
- Planungsalternative 7: Zusätzliche Wohnbauflächen westlich der verlängerten Karl-Lindner-Straße
- Darstellung Nr. 8: Wohnbauflächen gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan (zum Flächenvergleich)
- Darstellung 9: naturschutzrechtlich relevante Eingriffs- und Ausgleichsflächen

6. Notwendige Untersuchungen

Zum gegenwärtigen Planungsstand sind folgende Untersuchungen notwendig:

- Immissionsschutz der neuen Baugebiete mit Aussagen zu den Mindestabständen vom Bressuire-Ring
- Entwässerungsstudie für Schmutz- und Oberflächenwasser für das Gebiet westlich der verlängerten Karl – Lindner –Straße.

7. Klärungsbedarf vor dem nächsten Planungsschritt

Vor dem nächsten Planungsschritt sind folgende Fragen zu klären:

- Soll der Bierweg verkehrsberuhigt an die südliche Erschließungsstraße angeschlossen werden oder darf diese Verbindung im Bereich von Schule und Hort nur dem Fußgänger- und Radverkehr dienen?
- Abschließende Diskussion über das Verkehrskonzept. Ein Beschluss über den Anschlusspunkt an den Bressuire-Ring ist herbeizuführen.
- Welche Flächen sind in die Flächenbilanz aufzunehmen?
- Nachweis von ca. 9,5 ha ortsnahe Ausgleichsflächen. Wo können und sollen diese Flächen nachgewiesen werden?

8. Fortschreibung des Rahmenplans

Sobald die notwendigen Untersuchungen vorliegen, die offenen Fragen diskutiert und geklärt sind, kann der Planungsprozess fortgesetzt und der Rahmenplan fortgeschrieben werden. Hieraus sind dann die Grundlagen der Änderung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Für die weiterführenden Bauleitplanungen (Bebauungsplan) sind dann Entscheidungen über das weitere Vorgehen zu treffen.

Verwendete Unterlagen und Literatur

Arnold Consult AG, 86438 Kissing: Entwässerungsstudie „Friedberg-Süd“ vom 08.03.2010, Auftrag der Stadtwerke Friedberg

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 85 B: „Bau der Südumgehung von der Kreuzung Afastraße nach Osten bis zum Anschluss an die Münchner Straße“, Fassung vom 19.11.1993, Ingenieurbüro R. Hyna und Landschafts- und Freiraumplanung Brugger

Boden und Wasser, Büro für Hydrogeologie, Hurler Dipl. Geol. 86551 Aichach: Erschließungsgebiet Friedberg-Süd, Beseitigung von Niederschlagswasser, Beurteilung nach Durchführung von Aufschlussbohrungen, 18.12.2009, Auftraggeber Stadtwerke Friedberg

Hyna Reinhard, Ingenieurbüro Friedberg: Stellungnahme zur Anbindung an den Bresuire-Ring und zum Durchgangsverkehr vom 14.09.2007, Auftraggeber Stadt Friedberg

Klimakom Kommunalberatung Prof. Dr. M. Miosga: Innovative Stadterweiterung Friedberg-Süd, 1. Sitzung der Lenkungsgruppe am 20.10.2014,

Lang und Burkhardt, Verkehrsplanung und Städtebau: 80331 München: Rahmenplanung Friedberg-Süd Verkehrsgutachten, Aktualisierung Stand 10.10.2011, Auftraggeber Stadt Friedberg

Stadt Friedberg: Entwicklungskonzept Friedberg Süd 2007 (Architektenrunde Friedberg, Lokale Agenda 21)

Stadt Friedberg: 13. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans zur Neuausweisung von Wohnbauflächen in den Schwerpunktbereichen Derching, Stätzing, Wulfertshausen und Friedberg sowie zur Abrundung und Anpassung von Bauflächen in den übrigen Stadtteilen, Stand 31.05.2006, rechtswirksam seit 18.07.2006.