

///
DIE STADTENTWICKLER

**fried
berg**

**NEU.
PLANEN.
WEITER.
DENKEN.**

**VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN**
NEUGESTALTUNG
DER ALTSTADT
FRIEDBERG



Agenda

1. Grundlagen und Methodik
2. Wichtige Ergebnisse aus Analyse und Beteiligung
3. Vorläufige Leitlinien und Ziele
4. Festlegung Untersuchungsgebiet
5. Wie geht es nun weiter?

Grundlagen

Zahlreiche Grundlagen liegen bereits vor!

- Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt (2007)
- Sanierungsgebiet Wittelsbacher Schloss (2009)
- Verkehrskonzept Innenstadt (2009)
- Einzelhandelsanalyse (2009, Dr. Heider)
- Städtebaulich-Denkmalpflegerische Untersuchung Friedberger Ensemblebereich Altstadt
- Denkmäler der Stadt Friedberg im Überblick
- Konzept zur Herstellung der Barrierefreiheit in der Innenstadt
- ISEK (2014)
- Energienutzungsplan (2014, Bifa Umweltinstitut, GAS Planen / Bauen / Forschen)
- Machbarkeitsstudie zum Aufbau eines zentralen Fernwärmenetzes in der Friedberger Innenstadt (2017)
- Bebauungspläne aus dem Geoportal Bayern
- *u.v.m. s. Quellen im Bericht*



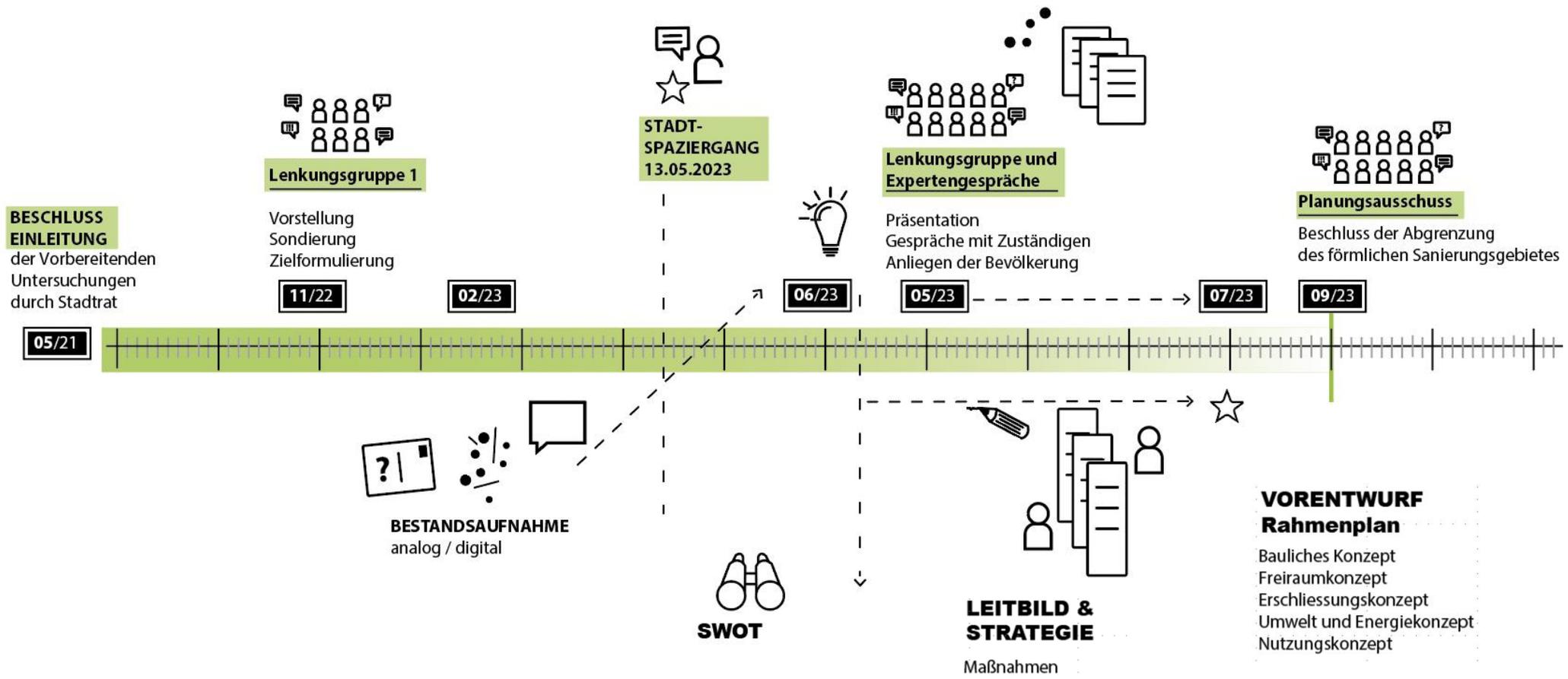
Aktuelle Dokumentation der
erfolgreichen Stadtsanierung der letzten 30 Jahre

Evaluierung nötig

Prüfung bestehender Planungen, Konzepte, Gutachten auf Aktualität
hier u.a. ISEK (2014)

- Substanzmängel und Modernisierungsbedarf an einer erheblichen Anzahl von Gebäuden
- Gestaltungs- und Qualitätsdefizite bei ortsbildprägenden Gebäuden und Freiräumen
- Nutzungen und Gebäudetypologien zum Teil dem Standort nicht angemessen
- Modernisierungs- und Neuordnungsbedarf bei öffentlichen Schlüsseleinrichtungen
- Unter-, fehl- und ungenutzte Gebäude und Grundstücke
- Mangelhafte Verbindungen zwischen wichtigen öffentlichen und teilöffentlichen Einrichtungen
- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Für potenzielle Investoren ungeklärte Entwicklungssituation (Zustand, Bausubstanz, Erschließung und Zuschnitt von Grundstücken)
- Energieversorgung Wärme, Strom, PV Anlagen Wärmenetze

Prozess



Analyse / Bestandsaufnahme - Städtebau und Freiraum

Übergeordnete Zusammenhänge

Analyse des Untersuchungsgebiets

- Altersstruktur
- Siedlungsstruktur
- Denkmäler und ortsbildprägende Gebäude
- Nutzung EG
- Geschosszahl / Gebäude mit Tiefgaragen
- Bauzustand
- Verkehr- und Erschließung / ruhender Verkehr
- Alternative Mobilität, ÖPNV
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Öffentliche Freiflächen
- Ortsgestalt (charakteristischen Merkmale, typische Bauten, Raumbildung, Freiflächen, Blickbezüge, etc.,
- Gestalterische Werte und Mängel
- Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel / Resilienz

Warum eine Analyse?

Bestandsaufnahme & -analyse nach § 141 BauGB

- Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge darstellen
- Anzustrebende Ziele definieren und die Durchführbarkeit des Verfahrens absehen
- Altlasten und sonstige ggf. die Neugestaltung behindernde Faktoren erkennen
- Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft privater Grundeigentümer klären und ggf. stärken
- Notwendigkeiten von Eingriffen in vorhandene Nutzungen begründen
- Kosten und Finanzierung klären und priorisieren
- Dauer des Verfahrens festlegen
- Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Entwicklungsbereiches

Warum eine Analyse?

Ein Sanierungsgebiet ist erforderlich, wenn...

FUNKTIONSMÄNGEL

Gebiet kann seine Aufgaben nicht mehr richtig übernehmen (gemäß Lage und Funktion) oder

SUBSTANZMÄNGEL

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet, Gefahren für die Sicherheit



Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets

ZIELE:

Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen im Innenstadtbereich

Warum eine Analyse?

Steuerungsmöglichkeiten der Stadt Friedberg...

Besondere bodenrechtliche Instrumente zur Erreichung der Sanierungsziele sind u.a.

- allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlichen Sanierungsgebiet
- Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
- gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt bei Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgängen an Grundstücken

Methodik Kartierung



Die Bewertung des Sanierungszustands erfolgte zwischen Oktober 2022, März bis Juni 2023 anhand von 5 Vor-Ort-Begehungen durch das Fachplanerbüro.

In der Bestandsaufnahme wurden die Gebäude einer visuellen Überprüfung ihres äußeren Bauzustands unterzogen.



Dabei wurde nur der Zustand der äußeren Bauteile aufgenommen und Sanierungsbedarfsstufen (Anzahl der Mängel der äußeren Gewerke) zugeordnet.

Methodik Kartierung



(1)



(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(11)



(12)



(13)



(14)



(15)



(16)



Wertung Ortsgestalt (charakteristischen Merkmale, typische Bauten, Raumbildung, Freiflächen, Blickbezüge, etc., - aus dem KDK übernommen – Arbeitsschritt mit Gebäudezustand noch nötig



Karte 10

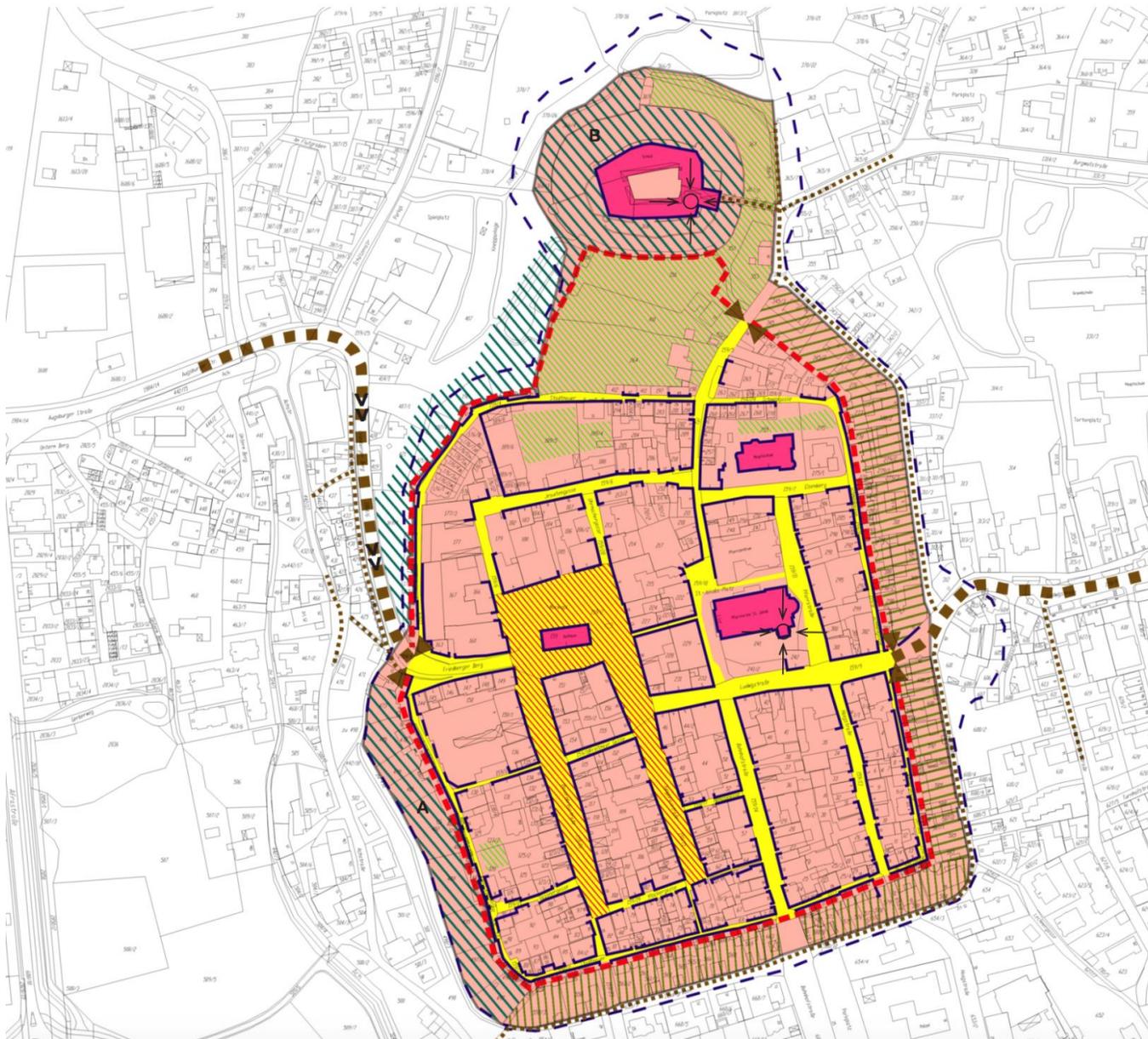
Stadt Friedberg, Lkrs. Aichach-Friedberg
 Städtebaulich-denkmalpflegerische Unter-
 suchung Ensemblebereich Altstadt
 Aktuelle Flurkarte mit Eintragungen
 der denkmalpflegerischen Interessen

Flurkarte 2011
 M = 1:2.500

- Baudenkmal
- Baudenkmal, Kleindenkmal
- Historische Park- oder Gartenanlage als Baudenkmal (Wall, Graben, Steilhang)
- Ensemble
- Bauliche Anlage mit besonderem Aussagewert
- Straßen- und Platzbild von besonderer Bedeutung im Ensemble
- historische Grün- oder Freifläche
- Straßen- und Platzbild von besonderer Bedeutung
- historischer Weg, Fußweg
- historisch bedeutsamer Brunnen
- Keller

Begehung:
 Dr. Gerhard Ongyerth, BLfD, Martin Späth 09.09.2011

Sammlung Stadtgestalt (charakteristischen Merkmale, typische Bauten, Raumbildung, Freiflächen, Blickbezüge, etc.)



Karte 9

Stadt Friedberg, Lkrs. Aichach-Friedberg
 Städtebaulich-denkmalpflegerische Unter-
 suchung Ensemblebereich Altstadt
 Aktuelle Flurkarte mit Eintragungen
 stadträumlicher Strukturen

Flurkarte 2011
 M = 1:2.500

- Umgriff Bodendenkmäler Altort Friedberg
- Ensemblebereich
- Reste der historischen Stadtbefestigung (Mauerzüge und Türme, zum Teil eingebaut) bzw. Verlauf der ehem. Stadtbefestigung
- Bereich Historischer Markt (Marienplatz, Bauernbräu-/Jungbräustraße)
- Historische Straßen, Gassen und Wege innerhalb der Stadtbefestigung
- Historische Straßen, Gassen und Wege außerhalb der Stadtbefestigung
- Standorte historischer Stadtzugänge
- Raumwirksame Gebäude (Begrenzung/Gliederung von Straßen- und Platzflächen und Akzentuierung der Blockstrukturen)
- Bauliche Dominanten im Stadtbild (Solitärbau, profilüberragend)
- Historische Grün- und Freifläche
- Bereich des historischen Stadtgrabens (süd-/östlich des historischen Mauerzuges)
- Steilhangbereiche Lechleite (A) und Schlossberg (B)
- Anstieg vom Lechtal zur Altstadt
- Blick- und Orientierungspunkt (Fernwirkung) im Ensemble (Schloss/Bergfried und Pfarrkirche)

Begehung:
 Dr. Gerhard Ongyerth, BLfD, Martin Späth 09.09.2011

Auszug Analyse / SWOT

Sortiert nach den Handlungsfeldern
u.a. Demographie, Stadtgestaltung, Denkmalschutz, Mobilität,
Klimaschutz

Folgende wichtige Stärken und Schwächen sind ...

Stärken

- Innenstadt stark durch Wohnen geprägt
- Viele prägende Grün- und Freiflächen, die historische Bedeutung haben
- Sehr gut erhaltene Festungs- und Planstadt
- Gute Anbindung Innenstadt an den Bahnhof

Schwächen

- Vereinzelt, aber dann stark sanierungsbedürftige Gebäude
- hoher Versiegelungsgrad
- Fehlende Aufenthaltsqualität an Plätzen wie Marienplatz, fehlende Klimaanpassung der Grün- und Stadträume
- Geringer Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch (ca. 30%), Keine erneuerbare Wärmeversorgung

Stärkenkarte



-  Betrachtungsumfeld
-  Neubau/saniert (keine Mängel)
-  Prägender Grünanteil mit historischem Wert
-  Guten Anbindung mit ÖPNV/ Haltestellen (200 m-Radien)
-  Stadtbildprägendes Gebäude/ Quartier
-  Baudenkmal
-  Altstadtensemble
-  Radwege
-  Neu gestaltete Plätze
-  Skate- und Bolzplatz
-  Stadtbildprägende Kirchen

Schwächenkarte



-  Betrachtungsumfeld
-  Lärmmissionen St 2051
-  Äußerliche bauliche Mängel
-  Starke äußerliche bauliche Mängel
-  Mangel Grünraumqualität
-  Fehlendes Grün
-  Leerstand
-  Fehlende Aufenthaltsqualität, starke Versiegelung
-  Sanierungsbedürftige Straßen

Handlungsfelder

- STADTGESTALTUNG / ÖFFENTLICHER RAUM / GEBÄUDESANIERUNG / DENKMALSCHUTZ
- WOHNEN / DEMOGRAPHIE
- UMWELT / ENERGIEWENDE / KLIMAAANPASSUNG / FREIFLÄCHENENTWICKLUNG
- MOBILITÄT / VERKEHR / BARRIEREFREIHEIT
- SOZIALE INFRASTRUKTUR

ZIELE UND MASSNAHMEN

(= Kosten- und
Finanzierungsübersicht)

Leitlinien

HANDLUNGSFELD STADTGESTALTUNG / ÖFFENTLICHER RAUM / GEBÄUDESANIERUNG / DENKMALSCHUTZ

*FRIEDBERG PFLEGT SEIN HISTORISCHES ERBE UND SCHAFFT GLEICHZEITIG RAUM FÜR
ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN*

HANDLUNGSFELD WOHNEN / DEMOGRAPHIE

*DIE INNENSTADT IST EIN ATTRAKTIVER WOHNORT, DER MENSCHEN ALLER
GENERATIONEN ANSPRICHT*

HANDLUNGSFELD UMWELT / ENERGIEWENDE / KLIMAAANPASSUNG / FREIFLÄCHENENTWICKLUNG

*FRIEDBERGS INNENSTADT BRINGT NATUR UND NACHHALTIGKEIT
ZUSAMMEN*

Leitlinien

HANDLUNGSFELD MOBILITÄT / VERKEHR / BARRIEREFREIHEIT

*FRIEDBERGS INNENSTADT SETZT AUF UMWELTFREUNDLICHE MOBILITÄT UND
ERMÖGLICHT BARRIEREFREIE FORTBEWEGUNG*

HANDLUNGSFELD SOZIALE INFRASTRUKTUR

*IN DER FRIEDBERGER INNENSTADT VEREINEN SICH BILDUNGSUND FREIZEITANGEBOTE
FÜR EIN GEMEINSCHAFTLICHES MITEINANDER*

Einleitungsbeschluss

§ 141 BauGB

Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

Besondere bodenrechtliche Instrumente zur Erreichung der Sanierungsziele sind u.a.

- allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlichen Sanierungsgebiet
- Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
- gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt bei Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgängen an Grundstücken

VU Bericht

Um städtebauliche Missstände identifizieren zu können, müssen die (baulichen) Zustände im Gebiet sehr umfassend und detailliert untersucht werden.

Die Stadt Friedberg muss den Nachweis erbringen, dass zur Behebung der städtebaulichen Missstände eine städtebauliche Gesamtmaßnahme erforderlich ist und dass ein öffentliches Interesse an der Sanierungsmaßnahme besteht.

Abgrenzung des UG



-  Betrachtungsumfeld
-  Untersuchungsgebiet
- Bestehende Sanierungsgebiete:
-  SG Altstadt (1993)
-  SG Altstadt Bereich Schloss (2009)
-  SG Unterm Berg (2017)

Wie geht es nun weiter?

Mitwirkung der Akteure und der Bürgerschaft § 137 BauGB

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Beteiligung erfolgte bereits bei den bestehenden Konzepten (z.B. ISEK) aktuell bei dem Innenstadt-Konzept der GMA, sowie durch Stadtspaziergang und Gespräche

Folgende Schritte sind geplant:

1. interner Entwurf, Überarbeitung, Lenkungsgruppe, Abstimmung mit Politik
2. Pressemitteilung mit dem Hinweis auf die Veröffentlichung des VU-Dokuments auf der Website der Stadt, Ankündigung im Amtsblatt, Möglichkeit schriftlich Stellung zu nehmen im Rahmen der 30-tägigen Offenlage.
3. Behörden (Träger öffentlicher Belange) erhalten die Möglichkeit, zum VU-Bericht schriftlich Stellung zu nehmen

ABSCHLUSS DER VU: Abwägung und Einarbeitung in den endgültigen BERICHT, SATZUNGSBESCHLUSS



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !

AUFTRAGGEBER

Stadt Friedberg

KONZEPTION

DIE STADTENTWICKLER GmbH
Ludwigstraße 22
87600 Kaufbeuren
0049 (0)83419987514

info@diestadtentwickler.com

www.diestwadtentwickler.com

STAND

September 2023

FÖRDERUNG

Dieses Projekt wurde gefördert im Rahmen
des Städtebauförderprogrammes
»Aktive Zentren« mit Mitteln des Bundes und
des Freistaats Bayern.