

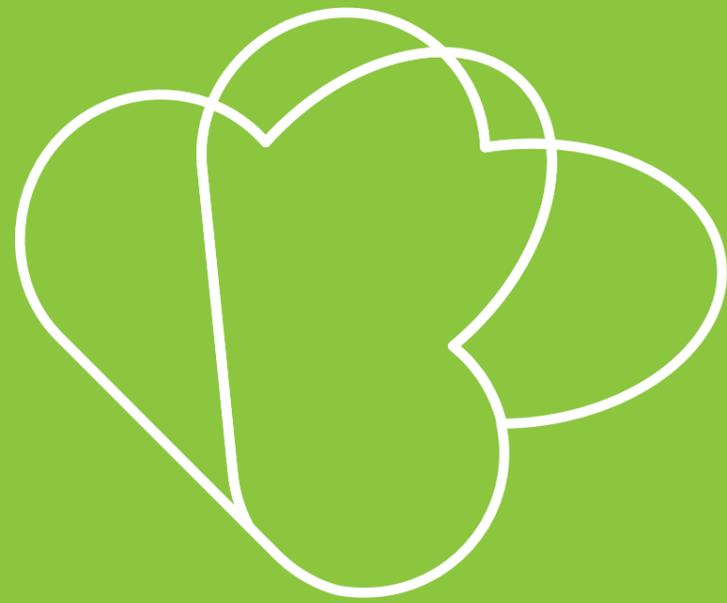
# fried berg

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

**VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNGEN**

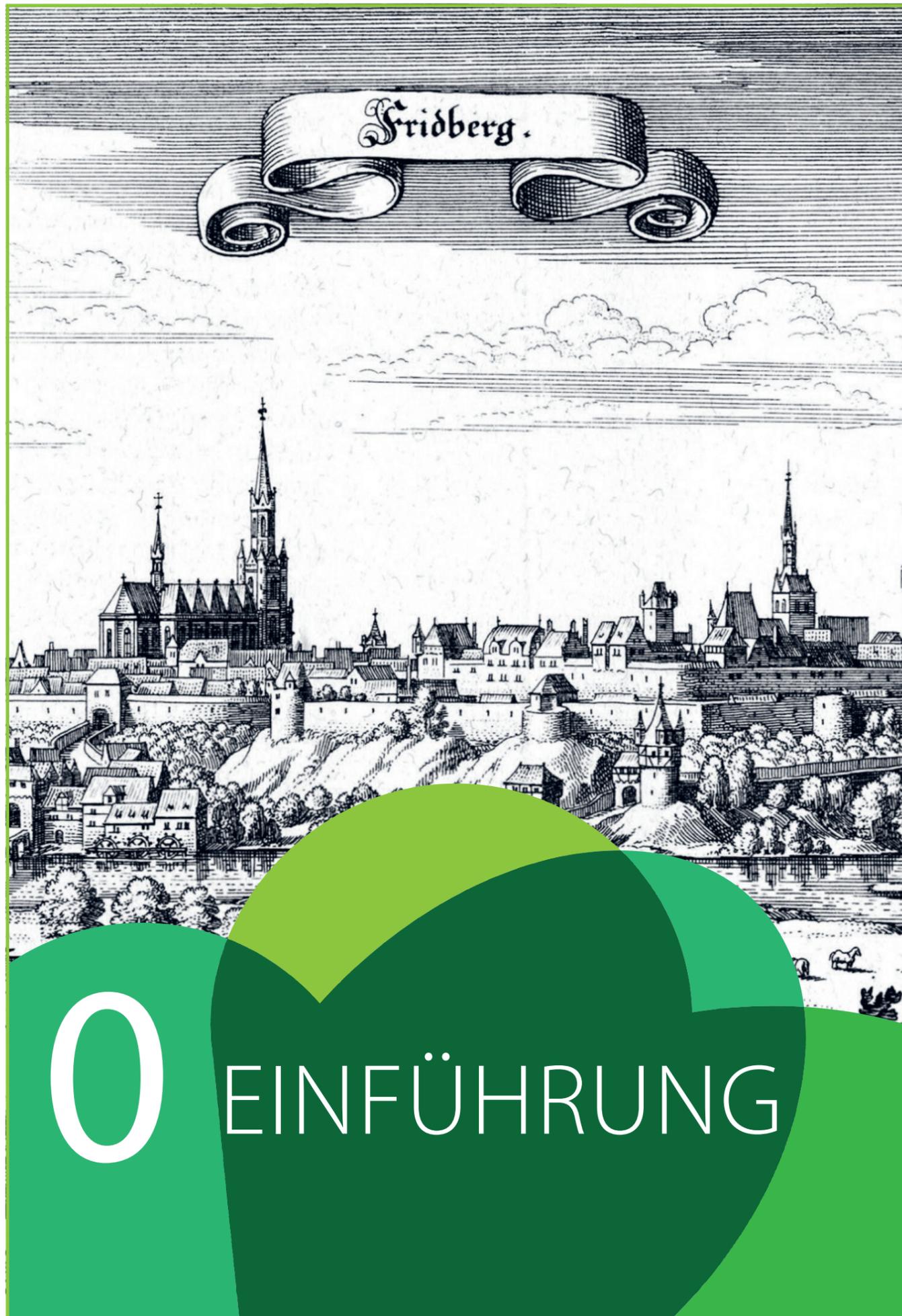
nach §141 BauGB  
für die Friedberger  
Innenstadt mit  
östlicher Vorstadt





# Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>0. Einführung – Stadt Friedberg</b>                |           |
| • Übersicht   | 4         |
| • Lage im Raum  | 6         |
| • Naturräumliche Gliederung                           | 7         |
| • Übergeordnete Planungen - Regionalplan              | 9         |
| • Abgrenzung des Untersuchungsgebietes                | 10        |
| <b>1. Historische Entwicklung</b>                     | <b>12</b> |
| <b>2. Bestehende Konzepte und Planungen</b>           |           |
| • Flächennutzungsplan (überlagert mit Grünstrukturen) | 20        |
| • Bebauungspläne                                      | 22        |
| • ISEK (2014)   | 26        |
| • Energienutzungsplan                                 | 27        |
| • Rahmenplan Altstadt (2003)                          | 28        |
| • Denkmalpflegerische Untersuchung (2011)             | 30        |
| • Einzelhandelsuntersuchung (2024)                    | 31        |
| <b>3. Bestandsaufnahme / Bewertung</b>                |           |
| • Methodik  | 33        |
| • Eigentumsverhältnisse                               | 34        |
| • Stadtbild   | 36        |
| • Äußerer Gebäudezustand                              | 46        |
| • Nutzungsstruktur                                    | 52        |
| • Demografie der Innenstadt                           | 53        |
| • Soziale / Kulturelle Infrastruktur                  | 54        |
| • Stadtgrün   | 58        |
| • Mobilität   | 60        |
| • Öffentlicher Raum                                   | 66        |
| <b>4. Bewertung SWOT</b>                              | <b>70</b> |
| <b>5. Handlungsfelder / Leitlinien</b>                | <b>80</b> |
| <b>6. Handlungskonzept und Maßnahmen</b>              | <b>86</b> |
| <b>7. Rahmenplan / Sanierung</b>                      |           |
| • Rahmenplan  | 100       |
| • Maßnahmenplan                                       | 102       |
| • Sanierungsverfahren                                 | 104       |
| • Sanierungsgebiet                                    | 110       |
| <b>8. Anhang</b>                                      |           |
| • Quellen / Impressum                                 | 112       |



## ÜBERSICHT

Am 20.05.2021 hat der Stadtrat Friedbergs beschlossen, vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Abs. 1 BauGB für die Innenstadt durchführen zu wollen. Das Planungsbüro Die Stadtentwickler GmbH wurde im Sommer 2022 beauftragt.

Zur Begleitung der Untersuchungen wurde eine Lenkungsgruppe gebildet. Außerdem wurde parallel ein Innenstadtentwicklungskonzept für den Einzelhandel, die Gastronomie und den Dienstleistungssektor aufgesetzt. Der formelle Einleitungsbeschluss für den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 26.09.2023 und wurde am 25.11.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Untersuchungsgebiet umfasst das bereits bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“, das 1993 als Sanierungsgebiet bekannt gemacht wurde und 2007 um den Bereich rund um das Friedberger Schloss erweitert wurde. Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen zudem die Stadtviertel Ludwigsvorstadt im Osten sowie die Bahnhofsvorstadt und der Bahnhof im Süden.

An das Untersuchungsgebiet grenzt im Südwesten ein weiteres Sanierungsgebiet – „Unterm Berg“ an, das 2017 bekannt gemacht wurde. Hier liegen bereits Untersuchungsergebnisse von 2016 vor. Beide Sanierungsgebiete werden in der Städtebauförderung im Programm „Lebendige Zentren“ als eine Gesamtmaßnahme geführt.

Um die Sanierung in der Innenstadt weiterzuführen bzw. neu zu ordnen, wurde zunächst geprüft, inwieweit Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Dazu wurden die hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchgeführt.

Aufgabe der VU ist es, „Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, -strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.“ (§ 141 Abs. 1 BauGB).

Dabei wird das Ziel verfolgt, städtebauliche Missstände und funktionale Mängel innerhalb des festgelegten Untersuchungsgebietes herauszuarbeiten und zielgenaue Maßnahmen zu benennen, mit denen die Stadt weiterentwickelt werden soll.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn:

„das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Im Rahmen der VU wurde eine Rahmenplanung erarbeitet und Umsetzungsmaßnahmen herausgearbeitet. Die Maßnahmen sind in einem Maßnahmenplan kartiert.

Bezüglich der Umsetzung, Priorisierung und Finanzierung der Maßnahmen wurde eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden am 29.09.2024 im Stadtrat als Grundlage für die Sanierung und städtebauliche Entwicklung des Gebiets beschlossen.

Hinweis: In diesem Text wird aus Gründen der Lesbarkeit auf eine geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Die verwendeten Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.

## LAGE IM RAUM

Die Stadt Friedberg liegt im bayerisch-schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg.

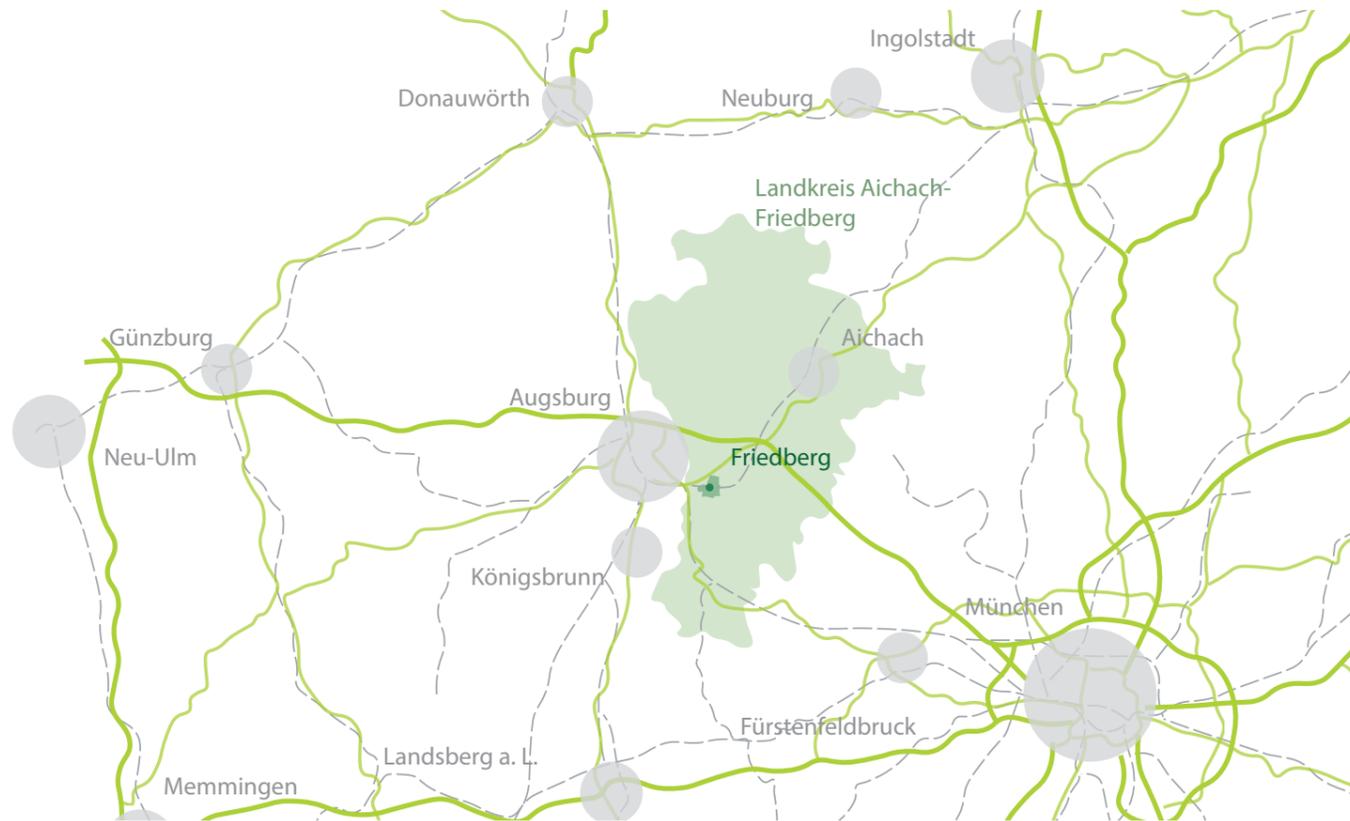
Sie grenzt im Westen an die Stadt Augsburg und wird zudem von den Gemeinden Affing im Norden, Obergriesbach, Dasing, Adelzhausen, Eurasburg im Osten sowie Ried und Kissing im Süden umgeben. Das Stadtgebiet Friedberg befindet sich auf etwa 514 m ü. NHN und umfasst insgesamt eine Fläche von 81,25 km<sup>2</sup>.

Cirka 30.000 Einwohner leben in Friedberg. Demnach liegt die Bevölkerungsdichte bei 370 Einwohnern je km<sup>2</sup>.

Damit weist die Stadt trotz ihrer auch ländlich geprägten Struktur mit 13 Ortsteilen einen fast doppelt so hohen Wert auf als der bayerische Durchschnitt von 185 EW / km<sup>2</sup>.

Die Lage Friedbergs zeichnet sich durch seine Nähe zum Oberzentrum Augsburg aus. Friedberg selbst hat die Funktion eines Mittelzentrums. Die nächsten zentralen Orte neben dem Oberzentrum Augsburg sind die Kleinzentren Dasing (6,5 km) und Affing (13,7 km), das Unterzentrum Mering (12,5 km) und das Mittelzentrum Aichach (19,7 km).

Friedberg liegt sehr verkehrsgünstig. Die Stadt ist Haltepunkt der Paartalbahn, die auf der Bahnstrecke Ingolstadt-Augsburg verkehrt. Zudem führt die Straßenbahnlinie 6 der Augsburger Verkehrsgesellschaft von Augsburg nach Friedberg-West. Umliegende Orte werden über Regionalbusse angefahren. Die Bundesautobahn A8, die unter anderem Augsburg mit München verbindet, kann über die Bundesstraße 300 und die Kreisstraße AIC25 angefahren werden. Zudem führt die Bundesstraße 300 auf die Bundesstraße 2, die ebenfalls nach München führt.



Lage Friedbergs

## NATURRÄUMLICHE

### GLIEDERUNG

Auf dem Gebiet Friedbergs treffen die großen Naturraum-Haupteinheiten der Donau-Iller-Lech-Platten (D64) sowie des Unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn-Schotterplatten (D65) aufeinander. Kleineräumiger betrachtet sind es die Natur-Einheit Lech-Wertach-Ebenen (047), die auch die Umgebung um Augsburg einschließt, und die Natur-Einheit Donau-Isar-Hügelland (062), an deren westlichen Rand sich Friedberg befindet.

Die Donau-Iller-Lech-Platte ist eine Altmoränen- und Schotterterrassenlandschaft und war während der letzten Kaltzeit nicht vergletschert. Das Gebiet ist geprägt von meist flachen Hügeln der Altmoränen, von mächtigen Schotterablagerungen und von Schotterebenen in den Schmelzwasserinnen. Am östlichen Rand liegt das Lechtal, das sich auch durch Friedberg zieht. Hier bildete sich ein breites Kastental mit unterschiedlichen Terrassenniveaus. Meist fehlt eine Lehm-schicht auf den Niederterrassen und den postglazialen Schotterfeldern. Es bildeten sich teilweise durchlässige Böden, die in der Sommerzeit schnell austrocknen können. Abseits der Siedlungsflächen wird in und um Augsburgs noch immer intensiv Ackerbau betrieben.

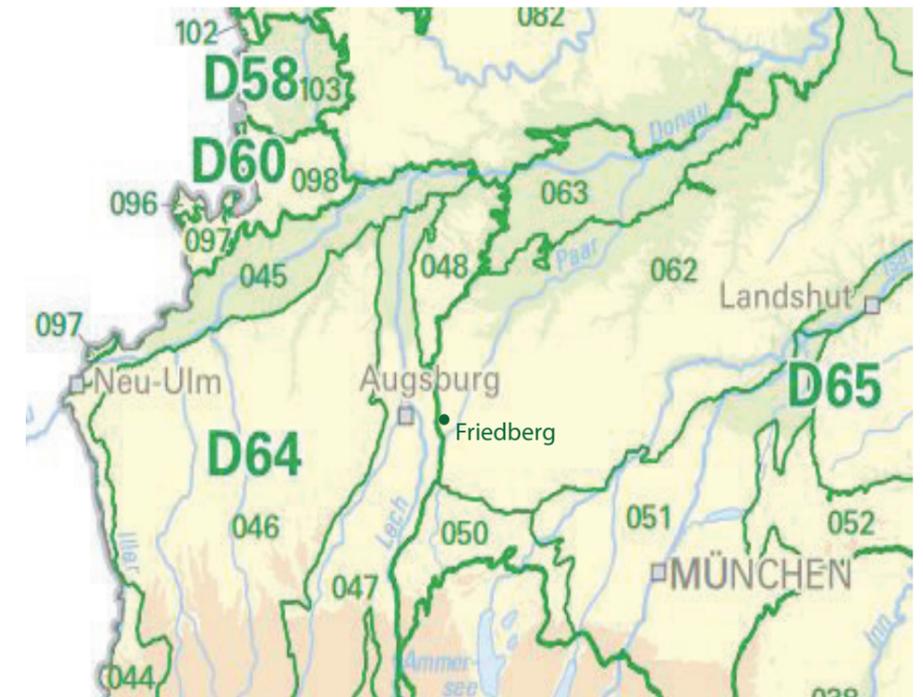
Das unterbayerische Hügelland weist vorwiegend tertiäre Süßwasserablagerungen auf und umfasst alle Übergänge von Mergel über den Feinsand zum Grobsand und Kies. Bezeichnend ist auch, dass sich wie bei den Fazies die Bodengüte kleineräumig schnell wechseln kann. Charakteristisch für das Isar-Inn-Hügelland sind die sanft geschwungenen Hügellzüge mit

Wiesen in den Tälern, Feldern am Hang und Waldflächen auf den Höhen.

Innerhalb Friedbergs sind zwei wichtige Lebensräume unter Schutz gestellt:

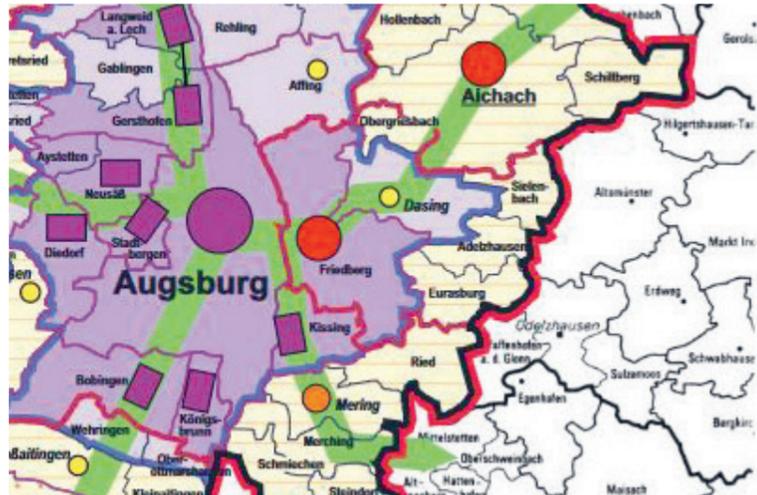
Aufgrund der unterschiedlichen Naturräume unterscheiden sich die geologischen Gegebenheiten auf dem Gebiet Friedbergs. Im Westen liegt vorwiegend Flussschotter vor, während im Osten Geröllsandserie und Sand dominieren.

- Auf einer Nord-Süd-Achse zieht die Friedberger Lechleite durch Friedberg – als Landschaftsschutzgebiet (LSG-00440.01). Schwerpunkt bilden hier meist steile, schmale Buchenwälder.
- Entlang der Paar verläuft ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet („Paar und Ecknach“, DE7433371). Hier befinden sich auch besonders viele Biotopflächen. An der Paar wachsen vor allem Röhrichte und Auengehölze, teilweise liegen auch Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen vor.



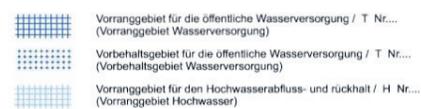
Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

### Ziele der Raumordnung und Landesplanung

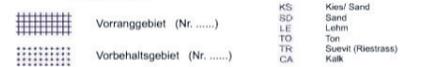


Karte 1 Raumstruktur (Auszug) (Quelle: Regionaler Planungsverband Augsburg)

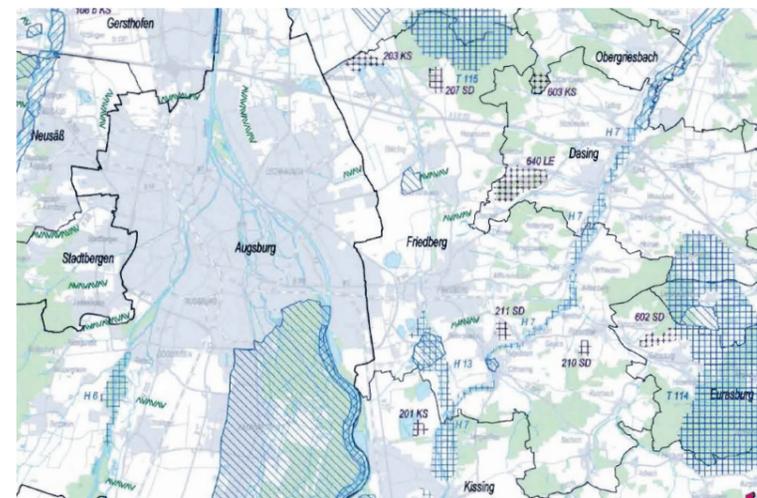
### Wasserwirtschaft



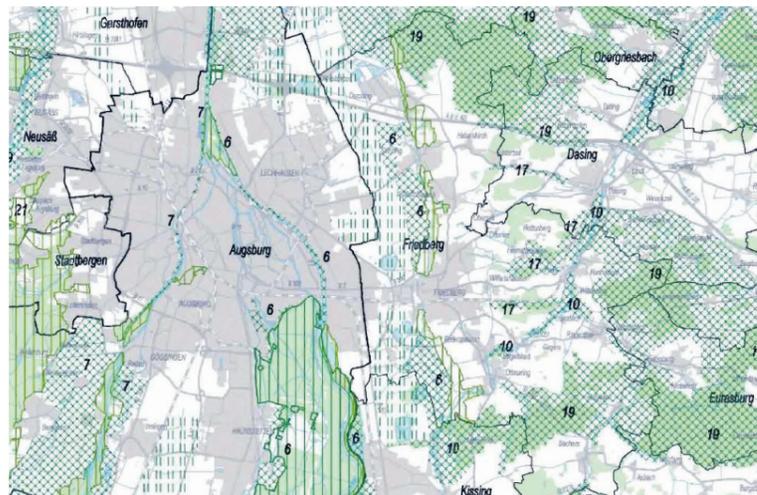
### Bodenschätze



### Trenngrün



Karte 2a Siedlung und Versorgung (Auszug) (Quelle: Regionaler Planungsverband Augsburg)



Karte 3 Natur und Landschaft (Auszug) (Quelle: Regionaler Planungsverband Augsburg)

## ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN - REGIONALPLAN

Friedberg liegt, wie Augsburg, innerhalb der Metropolregion München und noch im Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes. Östlich beginnt bereits der ländliche Raum. Laut des Regionalplans der Region Augsburg befindet sich Friedberg auf einer überregionalen Entwicklungsachse von Augsburg über Friedberg Dasing und Aichach weiter nach Nordosten führt. Friedberg hat die Funktion eines Mittelzentrums und hat damit die Versorgungssicherheit an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten nicht nur der Grundversorgung sondern auch des periodischen Bedarfs sicherzustellen.

Entlang der Paar und südlich der Kernstadt im Bereich der Friedberger Ach sind Vorranggebiete für Hochwasserabfluss und -rückhalt ausgewiesen Südwestlich der Kernstadt befindet sich auch ein festgesetztes Wasserschutzgebiet, ebenso wie an zwei weiteren Stellen im Stadtgebiet. Zwischen Friedberg und Friedberg-West in der Lechniederung ist ein regionaler Grünzug zu sichern und zu entwickeln.

Abseits des Siedlungsgebietes und des Landschaftsschutzgebietes (LSG-00440.01) sind die Landschaftsräume als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen (siehe Abbildung Karte 3):

- Lechauwald, Lechniederung und Lechleite (6)
- Paar- und Ecknachtal (10)
- Bachtäler im Donau-Isar-Hügelland

und in der Aindlinger Terrassentreppe (17)

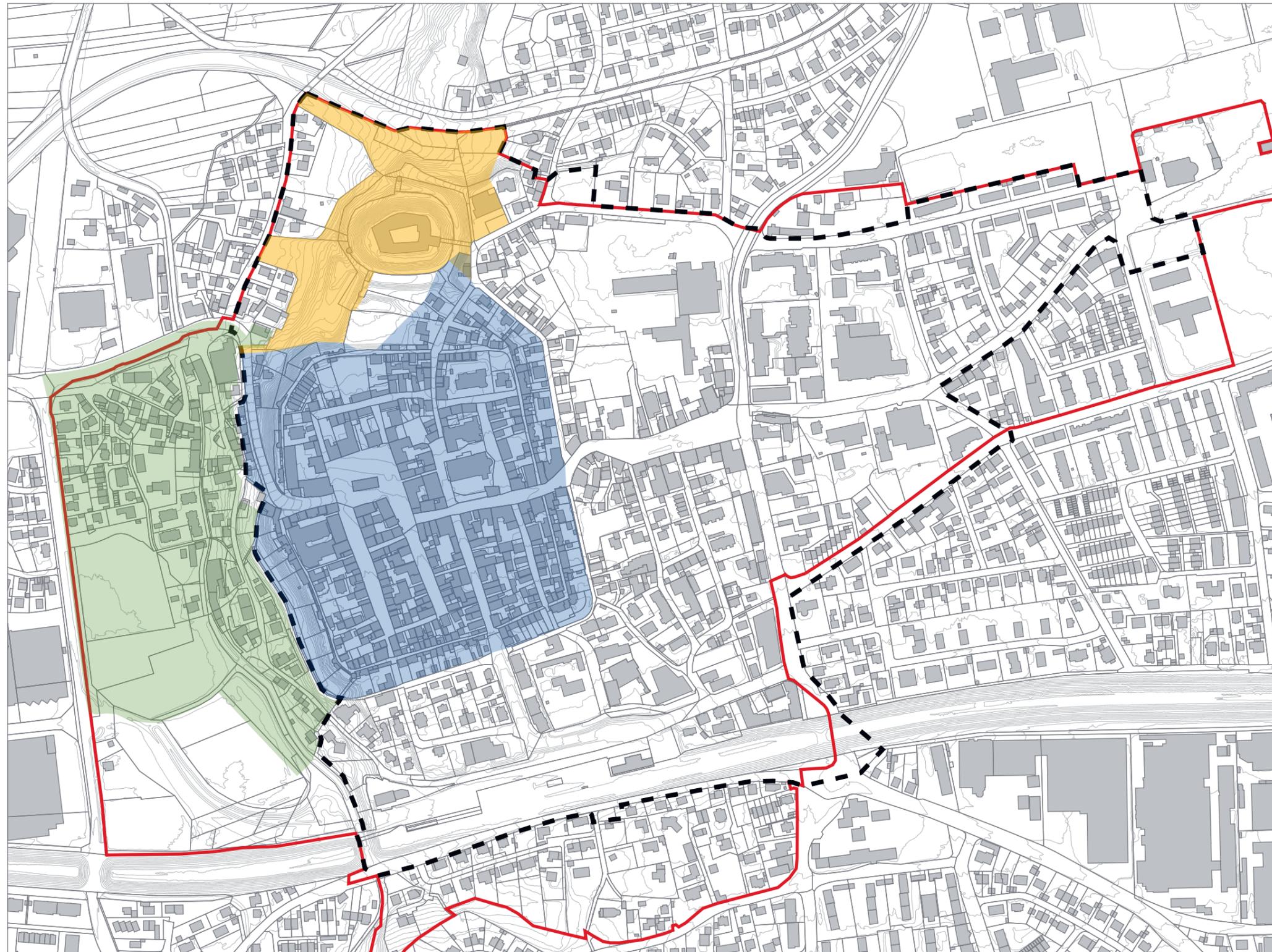
- Waldgebiete östlich von Augsburg (19)

Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Regionalplan (RP), Stand Sommer 2023, sind für Friedberg und speziell für das Untersuchungsgebiet besonders bedeutsam:

- Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt (RP S. 17)
- Möglichst flächensparende Bauweise (RP S. 34)
- Erhalt und Verbesserung der Wohnfunktion im Stadtzentrum in Abstimmung mit den Handels- und Dienstleistungsfunktionen (RP S. 34)
- Erhalt und Nutzung ortsbildprägender Gebäude und Plätze (RP S. 34)
- Sicherung und sinnvolle Weiterentwicklung der Standorte von Grundschulen, Hauptschulen, Realschulen, Gymnasien sowie Berufsschulen und sonstigen beruflichen Schulen (S. 25)
- Vielfältiges, bedarfsgerechtes Angebot an Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen (RP S. 26)
- Ausbau von Radwegeverbindungen (RP S. 27)
- Ausweitung der Möglichkeiten für eine kombinierte Nutzung von individuellen und öffentlichen Verkehrsmitteln (RP S. 27)
- Verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen (RP S. 30)

- Entgegenwirken nachteiliger Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Klima vor allem im großen Verdichtungsraum Augsburg (RP S. 7)
- Erhalt und Stärkung der Selbstreinigungskraft des Fließgewässers „Friedberger Ach“
- Verbesserung der Gewässerstruktur (RP S. 11)

## Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 82,5 ha und umfasst weitläufige Bereiche der Innenstadt. Es gibt zwei förmlich festgesetzte Sanierungsgebiete (SG). Im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgriffs liegt das bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“, das 1993 als Sanierungsgebiet bekannt gemacht wurde und 2007 um den Bereich rund um das Friedberger Schloss erweitert wurde. Südlich davon befinden sich die Bahnhofsvorstadt und der Bahnhof. Im Osten liegt die Ludwigsvorstadt, ein Haupteinkaufsbereich entlang der Ludwigstraße, Grund- und Mittelschule mit Stadt- und Schwimmhalle nördlich davon, östlich der Aichacher Straße liegen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Klinikum, Gesundheitszentrum, Seniorenwohneheim, Kinderheim, Kindergarten, ev. Kirche, Sozialstation). Im Nordwesten, Süden und Osten des Untersuchungsgebiets grenzen Wohnquartiere, im Nordosten grenzen der Volksfestplatz mit Feuerwehr und Schulzentrum an. Im Südwesten grenzt der Untersuchungsgebiet an das Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ an, das 2017 bekannt gemacht wurde und nicht Teil dieser VU ist. Für diesen Bereich liegen relativ aktuelle Untersuchungsergebnisse von 2016 vor. Sowohl das Sanierungsgebiet „Altstadt“ als auch das Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ werden in dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ geführt.

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



# 1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

## STADTNAME

Winzenburg war der ursprüngliche Name der Burg und hat als Bestimmungswort den Personennamen Winzo, der spätere mittelhochdeutsch vride, vrit mit der Bedeutung Friede bzw. Sicherheit. Er könnte sich möglicherweise auf den Landfrieden beziehen, der das Faustrecht einschränken sollte. Später wurde daraus Fridberch (1264) bzw. Frideberch (1284). Seit 1813 trägt die Stadt den heutigen Namen Friedberg. (Quelle: Reitzenstein)

## GESCHICHTE FRIEDBERGS

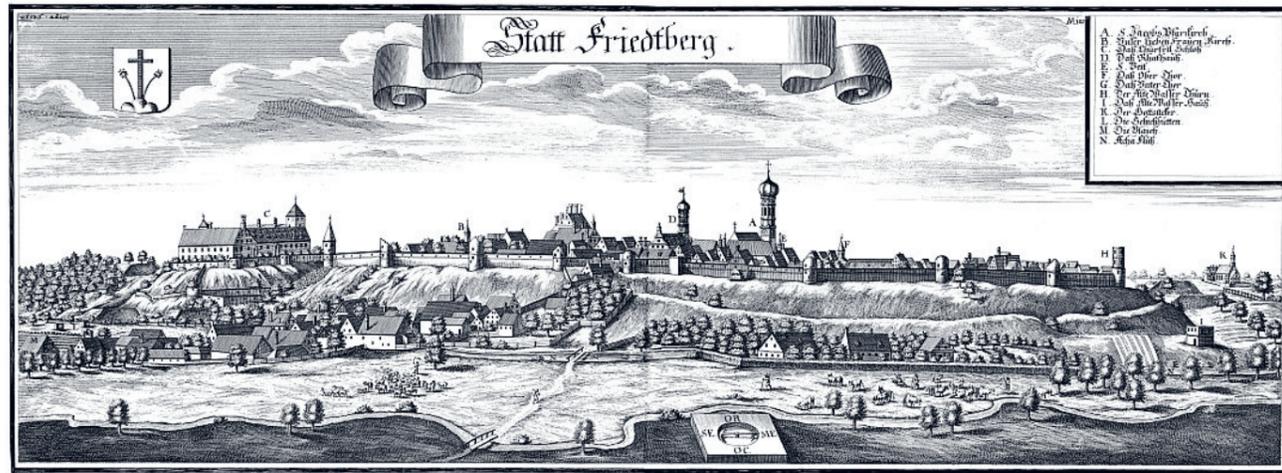
Bereits schon früh wurde das Gebiet des Lechrains besiedelt, wie Funde aus fast allen vor- und frühgeschichtlichen Epochen belegen. Später ab 15 vor Christus drangen die Römer bis zur Donau vor. Im Friedberger Stadtbereich finden sich Nachweise von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben, zwei Ziegeleien und eine großzügige „villa suburbana“. Nahe dieser Villa legte eine adelige Familie im 7. Jahrhundert einen Bestattungsplatz an. Weiter nördlich davon befand sich die dazugehörige Siedlung.

1264 stellten der Staufer Konradin und der Wittelsbacher Ludwig II., der Strenge, gemeinsam für die Bürger der Stadt Augsburg einen Schutzbrief aus. In ihm ist die Errichtung einer Stadt bei der Burg Fridberch angekündigt, die erst wenige Jahre zuvor anstelle der für die Grenz- und Zollsicherung nicht mehr genügenden Winzenburg erbaut worden war. Der Schutzbrief stellt gewissermaßen

die Geburtsurkunde der Stadt Friedberg dar. Planmäßig wurde die neue Stadt auf einem Lechrainplateau südlich der Burg an der Stelle gegründet, wo sich die Fernstraße von Regensburg und Ingolstadt mit der über München führenden Salzstraße vereinigte, weshalb Friedberg bald eine bedeutende Salzniederlage erhielt. Herzog Ludwig VII., der Gebartete, baute nach 1400 die Burg aus, umgab den Ort mit einer festen Mauer, verlieh ihm ein neues Stadtrecht und schuf einen neuen Landgerichtsbezirk Friedberg. Seit 1514 war Herzog Wilhelm IV. Landesherr. Friedberg verzeichnet seitdem einen bedeutsamen wirtschaftlichen Aufschwung. Mit dafür ausschlaggebend war auch die Eröffnung der Taxis'schen Postlinie Augsburg-Prag um das Jahr 1526. Nach einem Brand 1541 war die Burg bis 1559 als Vierflügelanlage nach den Plänen Jörg Sterns dem gewandelten Zeitgeschmack entsprechend neu aufgebaut worden. Die Pest wütete 1599 in der Stadt. Die Mariensäule mit dem später beigefügten Brunnen erinnert an das in schwerer Zeit abgelegte Gelübde. Zweimal wurde die Stadt im Verlauf des Dreißigjährigen Krieges zerstört. Das heutige Aussehen geht daher ausschließlich auf die nachfolgende Zeit zurück. Ab etwa 1670 wurde das Rathaus neu erbaut. Es schließt sich eng an die repräsentative Bauten von Elias Holl in Augsburg an. Es etablierte sich ein neuer Handwerkszweig – das Uhrmacherhandwerk, das für die nächsten 150 Jahre Friedberg bestimmte und bis heute die Stadt in ganz Europa bekannt machte. Zwischen 1731 und 1753 wurde die auf ein Gelöbnis eines Friedberger Jerusalem-Pilgers nach 1300 entstandene Herrgotts-

ruhkirche zur heutigen Wallfahrtskirche im Stile des Rokoko umgestaltet. Gestaltet wurde der Innenraum von berühmten Künstlern dieser Zeit wie Cosmas Damian Asam, Matthäus Günther und Franz Xaver Feichtmayr. Mitte des Jahrhunderts, von 1754 bis 1768, wurde vom bayerischen Kurfürsten Max III. Joseph im Friedberger Schloss eine Fayencemanufaktur betrieben. Mit Napoleon wurde Bayern 1806 Königreich, Augsburg und Schwaben kamen zu Bayern, Friedberg war nicht mehr Grenzstadt. Es kam 1808 an den Lechkreis, 1810 an den Isarkreis und 1817 an den Oberdonaukreis. Unter König Ludwig I. lebten die alten Provinzbezeichnungen wieder auf, Friedberg wurde 1838 Oberbayern zugewiesen. Der Anschluss an das Bahnnetz erfolgte dann 1875 mit der Eröffnung der Paartalbahn nach Ingolstadt. Am 2. März 1868 stürzte der Kirchturm der alten gotischen Hallenkirche ein und wurde nach italienischen Vorbildern im neuromanischen Stil wieder errichtet. 1864 wurde die Friedberger Au am Lech ausgegliedert, zu Beginn des Jahres 1913 verlor es einen großen Teil seines Gebietes diesseits des Lechs, das heutige Hochzoll an Augsburg. Die Gemeinde-Gebietsreform 1978 vergrößerte die Stadt um die Stadtteile Bachern, Derching, Habelskirch, Harthausen, Hügelshart, Ottmaring, Paar, Rederzhausen, Rinnenthal, Rohrbach, Stätzling, Wiffertshausen und Wulfertshausen.

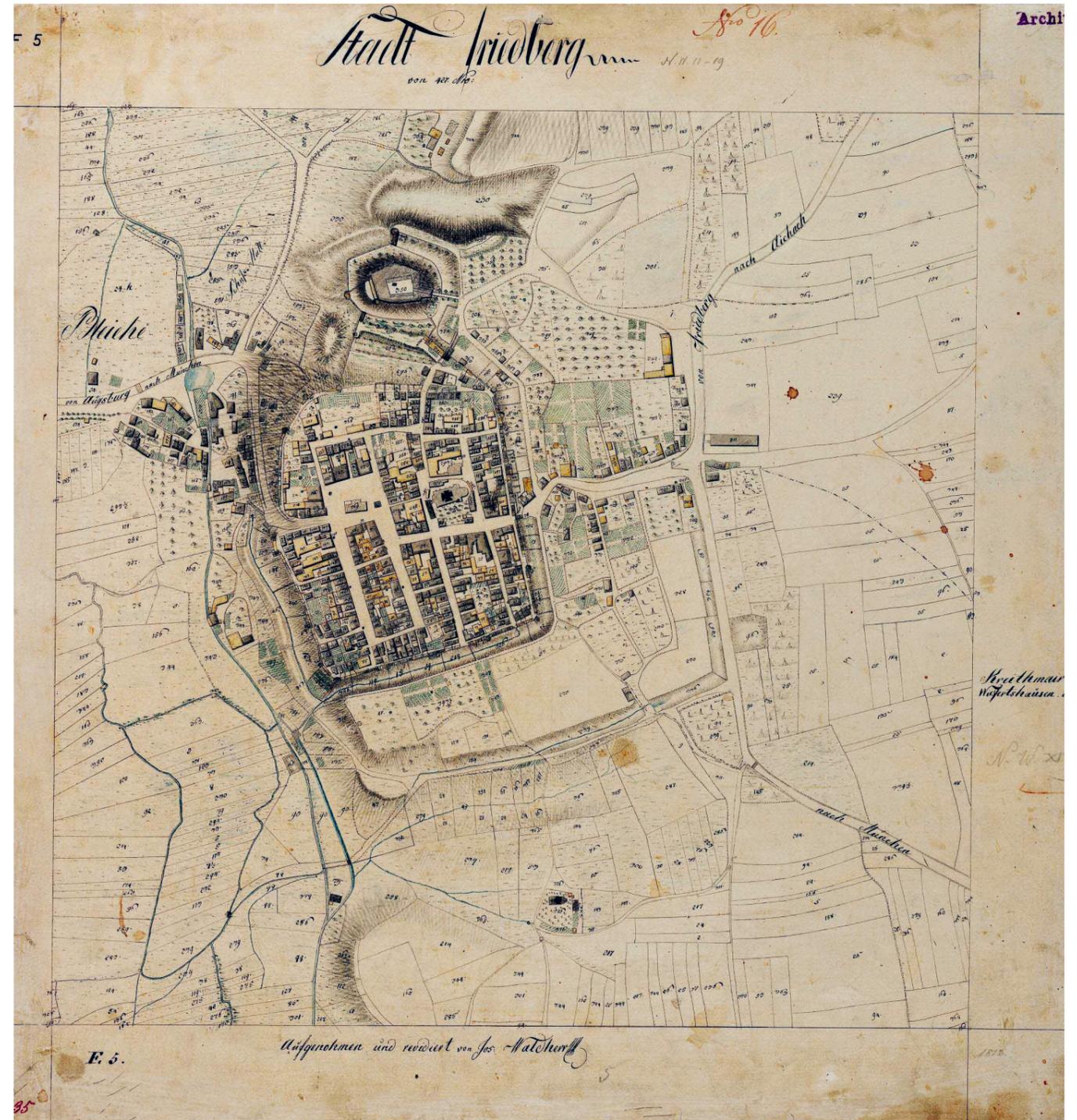
(Quelle: Raab)



Stadt Friedberg, um 1690/1700, Kupferstich von Michael Wening  
 Nachdem Herzog Ludwig VII. nach 1400 die Burg ausbaute und die Stadt mit einem Graben und einer festen Mauer umfasste, erlebte Friedberg einen wirtschaftlichen Aufschwung. Der Umfassungsgraben war deutlich sichtbar und wenig begrünt.  
 (Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)



Stadt Friedberg im 19. Jahrhundert, Künstler: Johann Gabriel Friedrich Poppel (1807 – 1882)  
 Gute 100 Jahre später lassen sich immer noch deutlich die Umfassungen der Stadt erkennen. Der Schlosspark allerdings weißt eine intensive Begrünung auf.  
 (Quelle: Bayerische Staatsbibliothek)



Stadt Friedberg, Ortsblatt 1812  
 Anhand dem Ortsblatt lässt sich gut der grüne Saum um die Stadt und das Schloss erkennen.  
 (Quelle: Bayerische Landesbibliothek Online)



Stadt Friedberg Luftbild auf Postkarte von ca. 1950  
 Hier kann man gut das stadtbildprägende Grün rund um die Stadtmauer und um das Wittelsbacher Schloss erkennen.  
 (Quelle: akpool.de/ansichtskarte-postkarte-friedberg-in-bayern-luftaufnahme)



Stadt Friedberg, um 1970, Ludwigsstraße mit Blick auf die Pfarrkirche  
 Ein Kreisverkehr bildete den Kreuzungspunkt der Ludwigsstraße mit der Münchner Straße. Die säumende Baumallee ist bei dem Umbau komplett verschwunden.  
 Die Ludwigsstraße ist klar für das Auto als Hauptverkehrsmittel konzipiert.  
 (Quelle: Broschüre 20 Jahre Stadtanierung Friedberg, im Jahr 2000, S. 14)



Stadt Friedberg Anfang des 21. Jahrhunderts, Postkarte der Ludwigsstraße mit Blick auf die Pfarrkirche  
 Der Endpunkt der Ludwigsstraße wurde von einem Zollhäuschen und einer großen Linde definiert. Prägend war hier auch die säumende Baumallee.  
 (Quelle: plz-suche.org, Postkarte 8)



Stadt Friedberg, Uraufnahme  
 Hier ist auch die Achse Richtung Herrgottsruhe bereits angelegt.  
 (Quelle: Uraufnahme (1808-1864), BayernAtlas)



# 2 BESTEHENDE KONZEPTE UND PLANUNGEN

Für die Stadt Friedberg und für das Untersuchungsgebiet gibt es diverse Planungen und Konzepte:

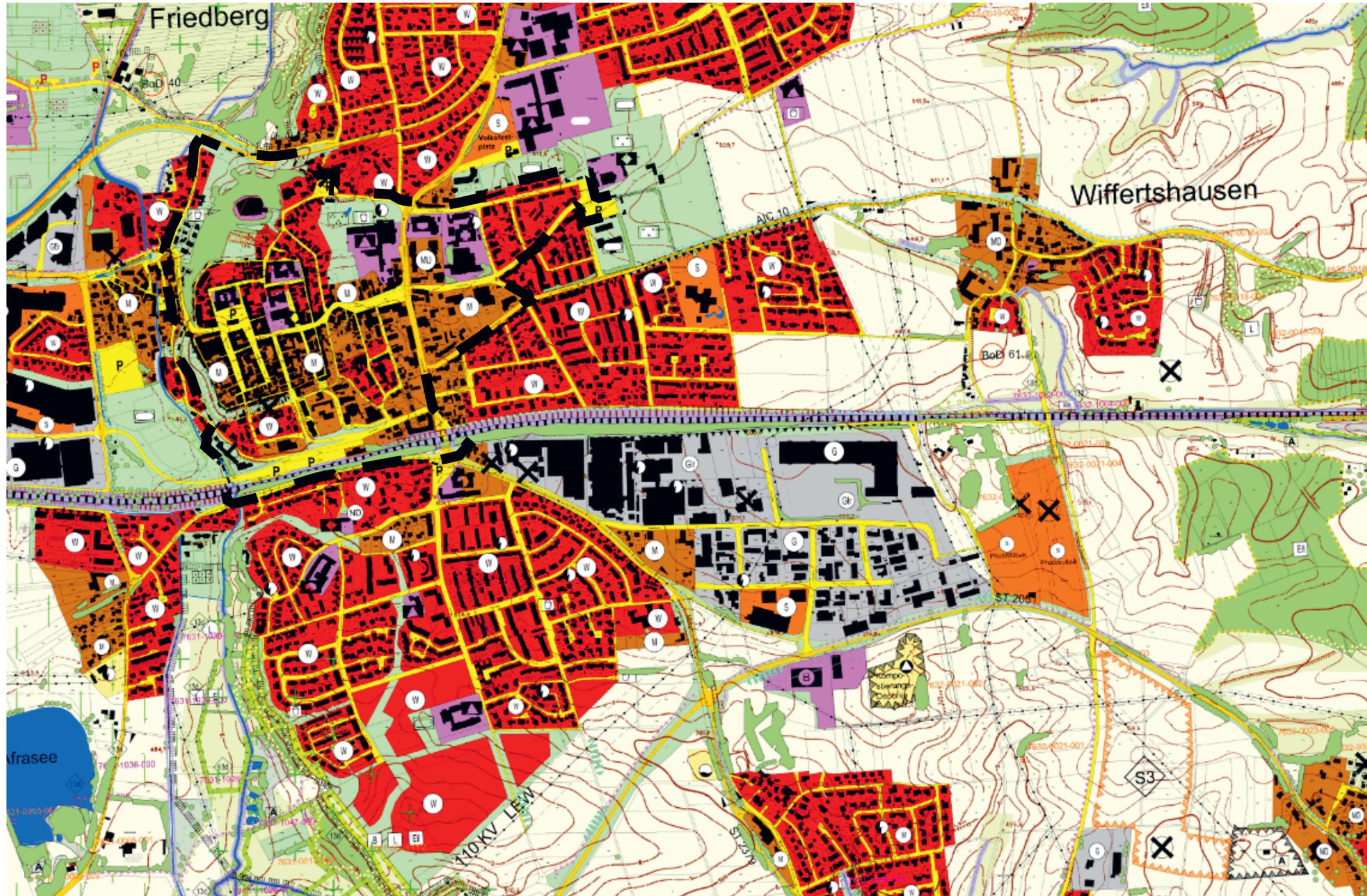
- Gestaltungs- und Werbeanlagen-satzung für die Altstadt (2007)
- Sanierungsgebiet Wittelsbacher Schloss (2009)
- Verkehrskonzept Innenstadt (2009)
- Einzelhandelsanalyse (2009, Dr. Heider)
- Städtebaulich-Denkmalpflege-rische Untersuchung Friedberger Ensemblebereich Altstadt
- Denkmäler der Stadt Friedberg 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)
- weitere Verkehrsuntersuchungen
- Bebauungspläne (Geoportal Bayern)

Im Folgenden werden wichtige Inhalte aus den bereits bestehenden Konzepten und Planungen kurz dargelegt.



Aktuelle  
Dokumentation der erfolgreichen Stadtsanierung der  
letzten 30 Jahre

## Flächennutzungsplan (mit Überlagerung von Grünstrukturen)



Für das Untersuchungsgebiet sind im Flächennutzungsplan der Stadt Friedberg (Stand 01.09.2022) folgende Bauflächen dargestellt.

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Urbanes Gebiet
- Gemeindebedarfsflächen mit Zweckbestimmungen: Krankenhaus, Schule/Kindergarten, Kirche und Verwaltung
- Grünflächen: Parkanlagen und Spielplätze
- Verkehrsflächen: Parkflächen, Straßen und Bahnanlagen

Im Wesentlichen geben die Darstellungen die aktuellen Nutzungen der Flächen wieder. Zusätzlich wurde der Flächennutzungsplan durch die kartierten Bäume und Grünstrukturen des städtischen Geoinformationssystems die Rad- und Fußwege und das historische Grün ergänzt. Anhand der früheren Grünstrukturen lässt sich darstellen, dass eine Intensivierung der Grünflächen in der Ludwigstraße und an dem Fußweg bei dem ehemaligen NKD-Gebäude hin zum Stadtgarten sinnvoll wäre. In der oberen Herrgottsruhrstraße sollte die aktuelle Baumallee auch bis zur Wallfahrtskirche hin fortgeführt werden. Außerdem gilt zu überlegen, ob an der Gabelsbergerstraße im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik Unsinn ein Mischgebiet statt eines Wohngebiets ausgewiesen wird, um eine urbane Nachnutzung der Industriebrache zu erleichtern.

-  Gemeinbedarfsflächen
-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Bauflächen
-  Urbanes Gebiet
-  Untersuchungsgebiet

Quelle: <https://www.friedberg.de/wirtschaft-bauen/flaechennutzungs-und-landschaftsplan-fnp/>

## LANDSCHAFTSPLAN / BIOTOPFLÄCHEN

Der wirksame Landschaftsplan der Stadt Friedberg ist im Flächennutzungsplan der Stadt integriert. Der Park um das Wittelsbacher Schloss ist ein Biotop mit geschützten Anteilen (Schutzkategorie Par. 30: B). Das Areal verläuft bis zur Ecke Friedberger Berg und Stadtmauer.



Biotopflächen in und um die Kernstadt Friedberg (Bayernatlas)  
(Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt)

## BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Untersuchungsgebiet existieren 14 Bebauungspläne.

Südlich der Luitpoldstraße gelten die Bebauungspläne:

**Nr. 12** („Südlich der Luitpoldstraße, östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße Am Stefananger“; in Kraft getreten am 16.12.2015),  
**Nr. 12** gilt ein Allgemeines Wohngebiet. Im Bebauungsplan wird eine 3 m breite Fläche entlang der süd-östlichen Geltungsbereichsgrenze zugunsten der Stadt Friedberg ausgewiesen, um eine Wegeverbindung nach Friedberg-Süd zu sichern.

**Nr. 13** (2. Änderung, in Kraft getreten am 07.02.2018)

**Nr. 13** wurde zwei Mal geändert, um Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bisher unbebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen zuzulassen. Das Grundstück Fl.Nr. 699 wird dabei als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anbindung Brücke für Fußgänger und Radfahrer“ festgesetzt.

**Nr. 43** („Südlich der Luitpoldstraße“; in Kraft getreten am 16.02.1972)

Innerhalb der Bebauungsplangebiete **Nr. 43 & 13** wird reines Wohngebiet festgesetzt. Für das Gebiet des Bebauungsplans

**Nr. 73** Äußere Ludwigstraße (Garage-Ost) Bebauungsplan zur Errichtung einer Tiefgarage

Der Bebauungsplan **Nr. 75** „Bau der südlichen Altstadttangente“ (in Kraft getreten 20.02.2003) umfasst vollständig die Bahnhofstraße und Steirer Berg sowie anschließende Abschnitte der Münchner Straße und Achstraße. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die die südliche Altstadttangente zu bauen und damit die die Ludwigstraße, verkehrlich zu entlasten und zudem Fuß und Radwege

zu schaffen. Die Planung wurde weitestgehend umgesetzt. Der Bebauungsplan

**Nr. 77** Nördlich der Wiffertshauer Straße und östlich der Fichtestraße (TSV alt) / 1. Änderung. Der Bebauungsplan schafft Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan **Nr. 81** „Westlich der Jungbräustraße, östlich und nördlich der Stadtmauer und südlich des Marienplatzes“ (in Kraft getreten am 22.07.1992) regelt als einfacher Bebauungsplan v.a. die Art der Nutzung (Mischgebiet) und schließt Vergnügungsstätten aus. Im Jahr 1993 führte die Stadt Friedberg für das Gebiet zwischen Ludwigsstraße, Münchener Straße und Bahnhofstraße einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durch.

Es folgten die Bebauungspläne **Nr. 88 - 1 Nr. 88 - 2** und **Nr. 88 - 3**.

Es wurde beabsichtigt, die heterogene Bebauung mit differenzierter Gebäudetypologie und unterschiedlichen Nutzungen neu zu ordnen, Flächen frei zu halten und damit das Wohnumfeld aufzuwerten und Erholungsfreiräume zu schaffen.

Bebauungsplan **Nr. 88 - 1** „Nördlich und südlich der Turnhallstraße zwischen Gabelsbergerstraße und Jahnstraße“ (in Kraft getreten am 27.06.1998) setzt Allgemeines Wohngebiet fest und schreibt eine kleinteiligere Baustruktur vor.

Der Bebauungsplan **Nr. 88 - 2** „Südlich der Ludwigstraße und westlich der Münchener Straße sowie westlich und östlich der Jahnstraße (in Kraft getreten am 09.09.2000) regelt die Nachverdichtung und setzt entlang der Münchner Straße und Ludwigstraße Mischgebiet und im Südwesten zur Jahnstraße ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Der Bebauungsplanes **Nr. 88 - 3** „Nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Münchener Straße“ (in Kraft getreten am 21.11.2002) setzt Mischgebiet fest, regelt die aktuelle Neubebauung und schreibt zudem eine Fußwegeverbin-

dung zwischen Münchner Straße und Jahnstraße fest.

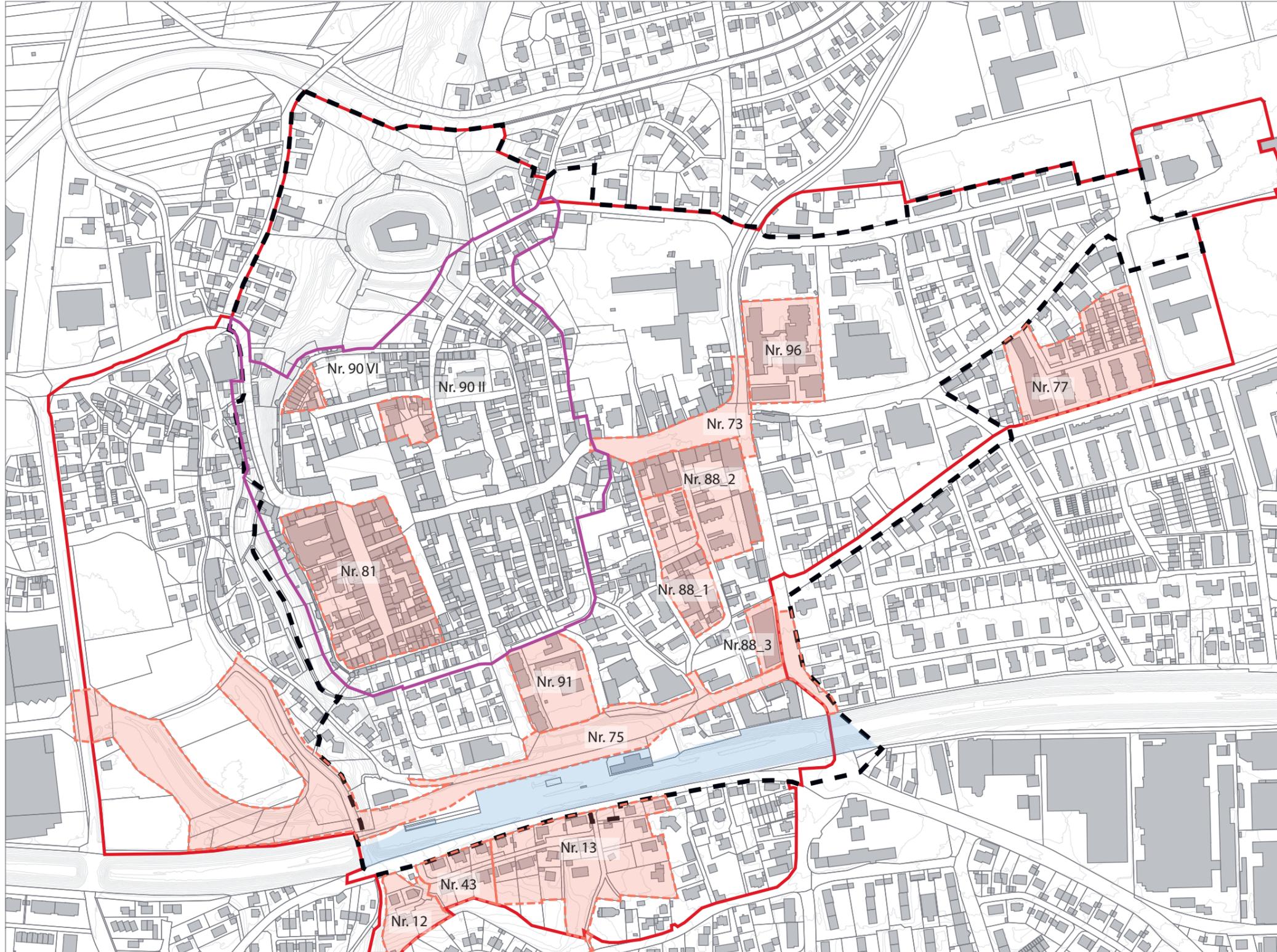
**Nr. 90 II** Sanierungsgebiet St.-Jakobs-Platz Nord. Mit dem Bebauungsplan werden Sanierungsziele im Ensemble umgesetzt. Hierbei wurden Scheunen zu Gunsten einer Grünfläche abgebrochen.

**Nr. 90 IV** Sanierungsgebiet „Jesuitengasse, Spitalgasse, Stadtmauer“ - Teilbereich Nord - (Teilbereich Süd: eingestellt) Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf einer funktionslos gewordenen Fläche des ehemaligen Feuerwehreaus hochwertige Stadtwohnungen zu errichten.

**Nr. 91** „Südlich des Stadtgrabens“ (in Kraft getreten am 09.03.2011) wurde seinerzeit aufgestellt, um den neuen Geschosswohnungsbau östlich der Bahnhofstraße zu regeln. Das bestehende Polizeigebäude (Denkmal) und die Freianlagen südlich davon sollen erhalten und gesichert werden.

**Nr. 96** Gebiet nördlich der Herrgottsruhrstraße und östlich der Aichacher Straße in Friedberg. Auf der ehemaligen Fläche des Kinderheims soll ein moderner Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses entstehen.

**Fachplanungsvorbehalt für planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen** Hinweis auf anstehende Umbauarbeiten der DB am Bahnhof (Barrierefreiheit, Unterführung, neuer Außenbahnsteig) Allgemeine Hinweise zum Schutz des Bahnbetriebs: Betretungsverbot, Sicherheitsabstände, Erhalt der Standsicherheit, Fernhalten von Wassereinleitungen, Erhalt und Sicherung der Kabel und Leitungen der Bahn, Berücksichtigung von Bahn-Emissionen



- Nr. 12      Östlich der Friedberger Ach und westlich der Straße „Am Stefananger“
- Nr. 13      „Am Stefananger“
- Nr. 43      Südlich der Luitpoldstraße
- Nr. 73      „Äußere Ludwigstraße“
- Nr. 75      „Bau der südlichen Altstadttangente“
- Nr. 77      „Nördlich der Wiffertshauer Straße und östlich der Fichte-sstraße (TSV alt)“
- Nr. 81      „Westl. der Jungbräustraße“
- Nr. 88 / 1    „Nördl. und süd. der Turnhallstraße“
- Nr. 88 / 2    „Südl. der Ludwigstraße“
- Nr. 88 / 3    Nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Münchener Straße
- Nr. 90 / II    „St. Jakobsplatz - Nord“
- Nr. 90 / VI    „Jesuitengasse, Spital-gasse, Stadtmauer“
- Nr. 91      „Südlich des Stadtgrabens“
- Nr. 96      „Gebiet nördlich der Herrgottsruhstraße und östlich der Aichacher Straße in Friedberg“

- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsumfeld
- Altstadtgestaltungs-satzung
- Gebäude
- Bebauungspläne
- Fachplanungsvorbehalt DB Bahn AG
-

## ISEK 2014

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) wurde 2014 erstellt und bildet einen Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung Friedbergs für die nächsten 15 bis 20 Jahre. Bei der Ausstellung des ISEKs wurde auch die Öffentlichkeit und wesentliche Akteure beteiligt. Im ISEK wird auch die besondere Bedeutung der Altstadt herausgestellt, die sie für die Identität und Außendarstellung Friedbergs hat.

Folgende Leitlinien, die das Untersuchungsgebiet betreffen, wurden formuliert:

- Der Stadtkern von Friedberg muss in seinen vielfältigen Funktionen gestärkt werden.
- Die Verknüpfungen des Stadtkerns zum erweiterten Stadtgebiet müssen sichtbar und erlebbarer werden.
- Die verkehrliche Einbindung Friedbergs ist stadtverträglich zu gestalten.
- Die Wahrnehmung der Stadt, von außen und innen, ist aktiv zu gestalten.

Im ISEK wird auch auf die zahlreichen, bereits umgesetzten Maßnahmen hingewiesen, dies sind unter anderem:

- Gestaltung einiger Straßen- und Platzbereiche (Ludwigstraße, Umfeld Jakobskirche)
- großflächige Verkehrsberuhigung (v.a. Ludwigstraße erreicht durch den Bau von Umfahrungen und Entlastungsstraßen) flächendeckende Parkraumbewirtschaftung
- Sanierungsaktivitäten bei Privaten im Sanierungsgebiet
- Einzelhändler sind organisiert und treten als Interessengemeinschaft auf

Es wurden zudem Defizite in der Kernstadt erkannt, die heute noch zutreffen: Marienplatz als öffentlicher Raum nicht optimal nutzbar, Flächengliederung, Oberflächen (Verkaufsort, Aufenthaltsort, Alltagsnutzung versus festliche / besondere Nutzung)

- Straßen mit gestalterischen Defiziten (Marienplatz, Uhrmachergasse, südl. Bauernbräustraße)
- Private Freiräume, Höfe teilweise fehlgenutzt, versiegelt

Als Maßnahmen wurden vorgeschlagen:

- Straßenaufwertung Bahnhofsstraße an den Oberflächen (ist zwischenzeitlich erfolgt), Stadtmöblierung nach Vorbild Ludwigstraße weiterführen (Bahnhofsstraße zwischen Ludwigstraße und Stadtgraben + südl. Haagstraße)
- Gestaltung Marienplatz, Funktionszuweisung für Autos/Fußgänger/Parkplätze/Gastronomie
- Aktivierungskampagne zur Sanierung für private Eigentümer (einschl. Beratung zum Thema energetische Sanierung)
- Kommunales Förderprogramm für die Aufwertung von Blockinnenräumen mit dem Ziel, Blockinnenräume von leerstehenden Gebäuden befreien, zu entsiegeln und als Grünräume zu gestalten

Auch das Schloss und das Schlossumfeld wurden im Rahmen des ISEKs analysiert und bewertet hier wurden die 2014 vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt.

## ENERGIENUTZUNGSPLAN / KONZEPT NAHWÄRME

2014 wurde für den Landkreis Aichach-Friedberg und die Stadt Friedberg ein Energienutzungsplan erstellt. Maßnahmenvorschläge aus dem Energienutzungsplan waren:

- Solarkataster für die Stadt
- Wärmenutzung aus dem Abwasser
- Informationskampagnen und Unterstützungsprogramme (u. a. Durchführung von Energieeinsparaktionen und -Wettbewerben, Informationsveranstaltung zum Thema Heizpumpe, Stromsparerhelfer für Friedberger Bürger, Förderung der Nutzung von Solarthermie)
- Energieinitiative für kleine und mittlere Unternehmen
- Kommunales Energiemanagement für Liegenschaften der Stadt Friedberg

Für die Friedberger Innenstadt wird empfohlen, ein Wärmenetz für öffentliche und private Gebäude aufzubauen, um zukünftig eine unabhängige Energieversorgung zu gewährleisten.

In einer 2018 entwickelten „Machbarkeitsstudie Infrastrukturentwicklung“ wurde der Aufbau eines Nahwärmenetzes für Teile der Innenstadt näher untersucht und geplant. In der Studie wird insbesondere auf die Besonderheiten der Altstadtgebäude eingegangen: „Aufgrund des hohen Bestands an denkmalgeschützten Altstadtgebäuden ist eine nennenswerte Senkung der Treibhausgas-Emissionen allein durch Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt nur unter unverhältnismäßig hohen Aufwendungen zu erreichen. Eine Alternative bietet aber die Versorgung des Altstadtgebietes über ein Wärmenetz, welches mit klimaschonend erzeugter Wärme gespeist wird.“

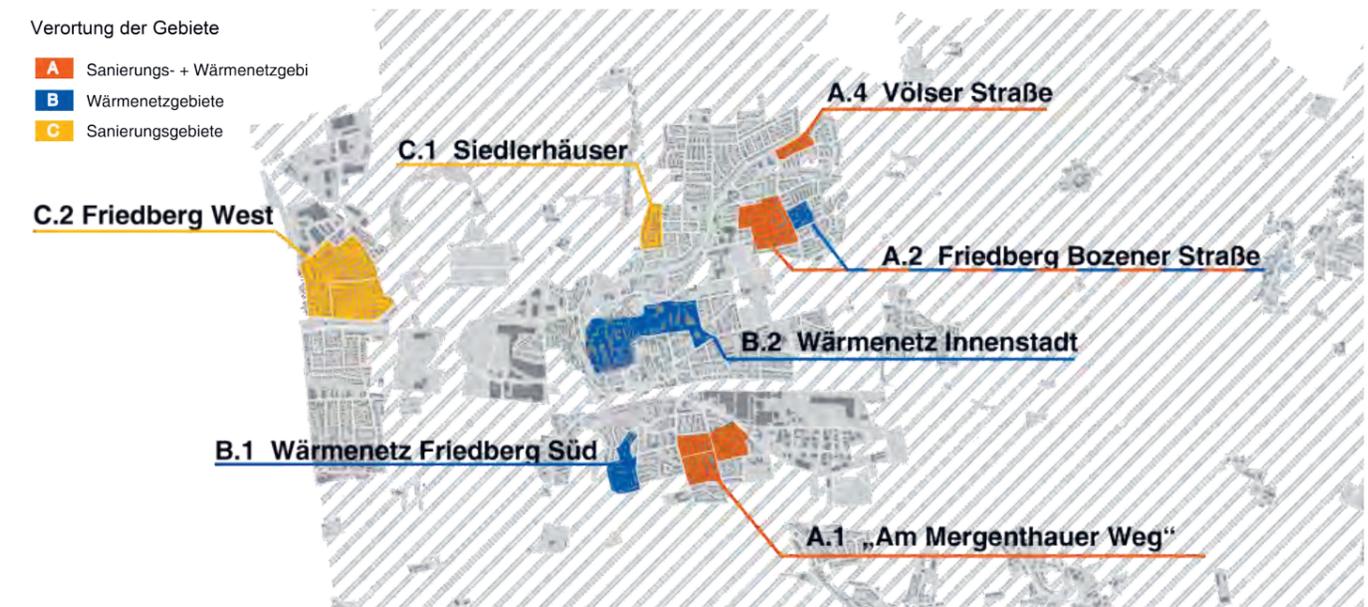
2021 wurde für den Landkreis Aichach-Friedberg ein aktualisierter Energienutzungsplan erarbeitet, der den Bestand erfasst und analysiert sowie konkrete Maßnahmen herausarbeitet. Unter anderem folgende Maßnahmen für Friedberg kommen zu den 2014 verfassten hinzu:

- Prüfung zum Aufbau einer Wärmeverbundlösung im Bereich „Aichacher Straße“ / „Schulzentrum“
- Energieversorgungskonzept für das Krankenhaus Friedberg
- Bürgerinformation im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen / Förderprogramme stärken
- Energieberatung für Unternehmen stärken
- Photovoltaik für Unternehmen
- Entwicklung einer E-Mobilitätsstrategie

Ein Untersuchungs- und Planungskonzept für die kommunale Wärmeplanung Friedberg befindet sich, Stand 2024, in Bearbeitung. Hieraus werden sich auch wichtige Erkenntnisse für die Friedberger Innenstadt ergeben. Eine Fertigstellung des Konzepts ist für 2025 vorgesehen.

Verortung der Gebiete

- A** Sanierungs- + Wärmenetzgebiete
- B** Wärmenetzgebiete
- C** Sanierungsgebiete



Übersicht zu den identifizierten Sanierungs- und Wärmenetzgebieten der Stadt Friedberg (Quelle: Energienutzungsplan Friedberg 2014, S. 113)

# RAHMENPLAN ALTSTADT (2003)

Für die Sanierung der Altstadt wurde 2003 ein Rahmenplan erarbeitet. Es wurden in der Bestandsaufnahme folgende Schwächen und Mängel festgestellt:

- Handlungsfeld Nutzungen / Stadtbild:
- deutliche Zunahme der Leerstände, nicht nur bei gewerblicher Nutzung (westl. Altstadt), sondern auch bei Wohnnutzung (südl. Altstadt)
  - Allgemeiner Rückgang der Wohnnutzung
  - Innenhöfe stark versiegelt
  - Grünbereiche ungestaltet
  - Wegeverbindungen fehlen
  - Belichtung von Innenräumen mangelhaft
  - Kaum Wohnumfeldgestaltung
  - Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum fehlen

- Handlungsfeld Verkehr:
- Ausbauqualität entspricht nicht dem historischen Umfeld
  - Straßennetz u. -hierarchie entspricht nicht den heutigen Anforderungen
  - Bei Veranstaltungen in der Altstadt entsteht Verdrängung des ruhenden Verkehrs in die Wohnquartiere

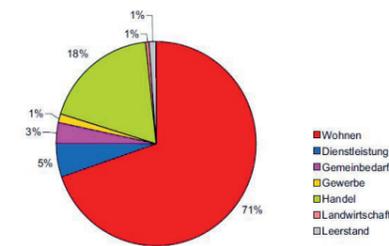
Als Ursachen für den zunehmenden Leerstand von Wohnungen wurden genannt die teilweise dringend sanierungsbedürftige Bausubstanz, aber auch nicht mehr zeitgemäßer Wohnraum z. T. zu kleine Baukörper, unzureichende Belichtung, niedrige Raumhöhen, mangelhaftes Wohnumfeld etc.

Die meisten Zielsetzungen des Rahmenplans 2003 haben auch aus heutiger Sicht weiterhin Gültigkeit. Bezüglich des damaligen Rückgangs der Wohnnutzung, dürfte sich jedoch ein Wandel eingestellt haben. Die Altstadt ist heute zum Wohnen begehrt. Vielmehr hat der örtliche Einzelhandel v.a. aufgrund des heutigen Online-Handels massive Schwierigkeiten.

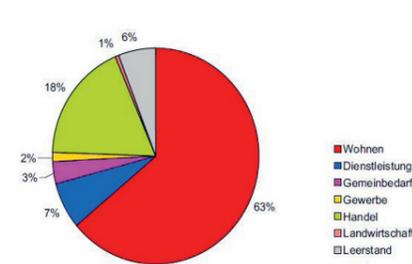
Wettbewerb Neugestaltung von Straßen und Plätzen in der Altstadt:

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, der Altstadtgestaltung und des Wohnumfeldes wurde 2004 ein Planungswettbewerb zur Neugestaltung von Straßen und Plätzen durchgeführt. Gemäß des Sieger-Entwurfes wurden in den nachfolgenden Jahren zunächst die Ludwigstraße und dann die Bahnhofstraße umgebaut neu gestaltet. Die Neugestaltung des Marienplatzes und des Platzes vor St. Jakob stehen noch aus.

Gebäudenutzung im Erdgeschoss 1992



Gebäudenutzung im Erdgeschoss 2003



Ausschnitt Rahmenplan Stadt Friedberg (Quelle: OPLA)

## MASSNAHMENVORSCHLÄGE AUS DEM RAHMENPLAN 2003

|  | ZIELE / MASSNAHMEN  | EVALUIERUNG  |
|--|---|--|
| <b>VERKEHR</b>                           | Verbesserung der Fußwegevernetzung, Anbindung an Achwiesen u. Stadtpark, sowie an Innenstadt                          |  |
|  | Bessere Auffindbarkeit durch Beschilderung des Schlosses,   | Erledigt   |
|  | Äußere Ludwigstraße: Anbindung an Stadtpark stärken;  |  |
| <b>ÖFFENTLICHER RAUM</b>                 | St. Jakob: Aufweitung Straßenraum, Platzwirkung, Mischverkehrsfläche  | Mit Umbau der Ludwigstraße z.T. erledigt                   |
|  | Ausbau Bahnhofstraße, Rinne beidseitig, wie Bauern- und Jungbräustraße  | Erledigt   |
|  | Anbindung Marienplatz an Schloss  |  |
|  | Ausbau Haagstraße Rinne einseitig, Mischverkehrsfläche  |  |
| <b>WOHNEN</b>                            | Belichtung / Belüftung durch Abbruch störender Nebengebäude (Ordnungsmaßnahme) verbessern                             |  |
|  | Grün in den Innenhöfen durch Entsiegelungsprogramm verbessern   |  |
| <b>GEWERBE, HANDEL, DIENSTLEISTUNGEN</b> |   |  |
|  | Bau der Altstadttangente  | Umgesetzt  |
|  | Verbesserung des Parkplatzangebots durch kostenloses Parken in den TG   |  |
|  | Verbesserung Anbindung ÖPNV   | Teilweise umgesetzt  |
|  | Verbesserung Parkplatzangebot Altstadt West   | Mit Bau des Parkplatzes teilweise umgesetzt<br>Gerberwiese |
|  | Bündelung des Angebots auf die Ludwigstraße   |  |
|  | Nutzung Marienplatz als Marktplatz, für Veranstaltungen, Belebung des Platzes auf EG-Niveau mit Läden und Gastronomie |  |
|  | Belassung von öffentlichen Nutzungen in der Altstadt  |  |
| <b>STADTBILD</b>                         |   |  |
|  | Erhalt der wertvollen und stadtbildprägenden Bausubstanz  |  |
|  | Erhalt des Stadtgrabens als „Trenngrün“ zur „Neustadt“  |  |
|  | Verbesserung der Gestaltqualität des öffentlichen Raumes  |  |
|  | Schaffung eines Farbkonzeptes Altstadt  |  |

# STÄDTEBAULICH- DENKMALPFLEGERISCHE UNTERSUCHUNG (SPÄTH 2011)

Die Studie fasst sehr gut die historischen Werte zusammen und stellt die wichtigen Grundzüge der Altstadt in Karten und Bildmaterial zusammen. Als wichtige Ansatzpunkte wurden folgendes Fazit vermerkt:

„Das historische städtebauliche Erbe des Altortes besteht im Wesentlichen aus dem Ensemblebereich Altstadt mit den stattlichen Bürgerhäusern im Kern der Stadt und den kleineren Handwerkerhäuschen hin zur Stadtmauer, einem strukturierten und planmäßig anmutenden Erschließungssystem aus historischen Plätzen, Straßen und Gassen, aus zahlreichen Baudenkmalern und ortsbildprägenden Gebäuden, die in den Straßen- und Platzräumen prägende Akzente setzen und zu qualitätvollen Straßen- und Platzbildern beitragen. Zu den signifikanten und zum Teil gleichsam dominanten baulichen Anlagen zählen das Rathaus, die Pfarrkirche, die Schule und das Schloss mit Wall und Graben. Auch die vor allem im Westen noch vorhandene Stadtmauer steht für eine erkennbare historische Siedlungsgeschichte und Stadtstruktur.“

Von Westen kommend ist die **Silhouette der historischen Altstadt** von Friedberg mit Mauerzug, Türmen, Gebäuden und Kirche („bastionsartige Stadtanlage“) besonders eindrucksvoll erlebbar.

In der Karte (s.u.) sind die denkmalpflegerischen Interessen im Bereich des Altortes zusammenfassend dokumentiert. Dabei wird deutlich, dass die **Dichte und Wertigkeit historischer Substanz ziemlich gleich verteilt ist über den Altort**. Die historische Qualität des Siedlungsstandortes der Altstadt wird auch dadurch unterstrichen, dass das gesamte Areal des Altortes als Bodendenkmalbereich klassifiziert ist.

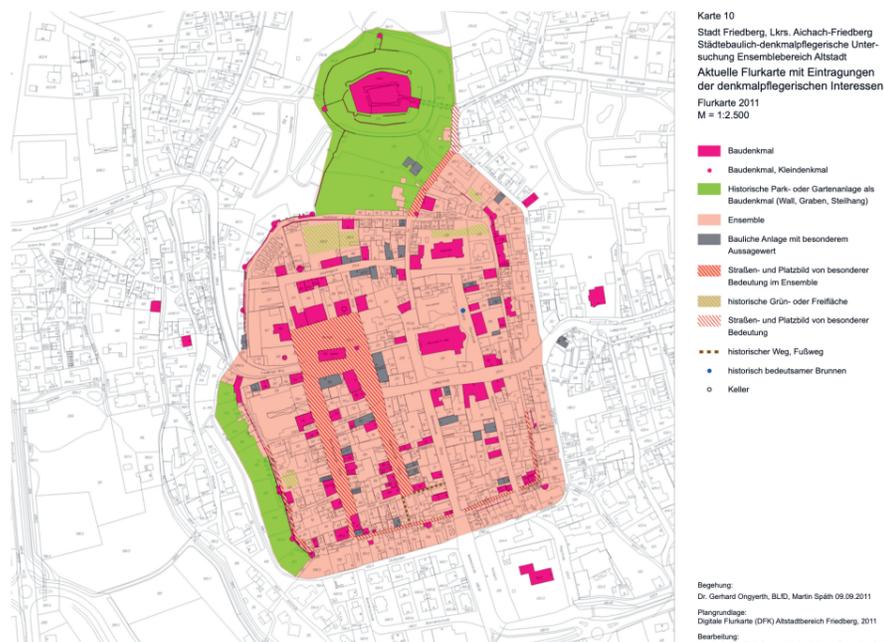
Dass heute noch **relativ viel historische Bausubstanz in der Friedberger Altstadt** zu finden ist, liegt auch daran, dass in den vergangenen drei Jahrzehnten neben der Gestaltung des öffentlichen Raumes eine Reihe von öffentlichen und privaten Denkmälern und ortsbildprägenden Gebäuden in der Altstadt, mit dem Ziel des Erhalts der historischen

Bau- und Siedlungsstruktur, saniert worden sind. Gleichwohl ist die Stadt bemüht, durch planerische Vorgaben wie Rahmenplanung (2003) und einer Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung für die Altstadt sowie durch Bauberatung und der Auflage eines Förderprogrammes für gestalterische Verbesserungsmaßnahmen die historische Qualität der Friedberger Altstadt in Bezug auf Stadtgrundriss, Parzellierung, Maßstäblichkeit sowie Gestalt der Häuser zu erhalten bzw. qualitativ weiter zu entwickeln.

Der Beschluss des Friedberger Stadtrates, den Ausbau des Wittelsbacher Schlosses zu einem Bürger- und Kulturzentrum mittels einer umfassenden Sanierung und Umnutzung anzugehen, zeigt, dass die Stadt auch künftig einen Schwerpunkt ihres Handelns darin sieht, im Zuge der Altstadtentwicklung und -sanie- rung historische Raumstrukturen und Bausubstanz zu erhalten und mit Leben zu erfüllen.“ (Späth, 2011, S. 31)

Eine wichtige Basis stellt auch die Fotdokumentation des Werkes dar, die sehr gut die bereits sanierten oder noch zu sanierenden Gebäude bzw. Freiräume darstellt. Ein Strategieplan im Sinne eines kommunalen Denkmalschutzkonzeptes wurde bislang nicht formuliert.

Darstellung der städtebaulichen Werte, Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen, Späth 2011



# EINZELHANDELS- UND INNENSTADT-STRATEGIE- KONZEPT (GMA 2024)\*

Positiv ist festzustellen, dass die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Friedberg mit 113,4 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100) liegt, d.h. die Friedberger Bevölkerung ist vergleichsweise sehr kaufkräftig. Dies sind positive Voraussetzungen für die lokale Wirtschaft.

Ebenso ist hervorzuheben, dass der Handelsplatz Friedberg insbesondere im Bereich der Grund- und Nahversorgung ausdifferenziert ist und eine hohe Versorgungsfunktion auch für das Umland sichergestellt ist. Perspektivisch ergeben sich punktuell Möglichkeiten zur Weiterentwicklung. In Friedberg geht es zunächst jedoch vor allem um die Sicherung des Angebots und arrondierende Nutzungen neben dem Einzelhandel, vor allem in der Innenstadt.

Jedoch sind, durch die stetigen gesellschaftlichen Veränderungen und einem auch damit einhergehenden Strukturwandel (z.B. Onlinehandel), die Rahmenbedingungen für die Innenstadt und den Einzelhandel von Friedberg im Umbruch.

Den Umbruch aktiv zu begleiten, heißt im Sinne der Zieldefinition **für zukünftige Entwicklungen, folgenden Anforderungen gerecht zu werden:**

- Es gilt, die Innenstadt als multifunktionalen Ort weiterzuentwickeln.
- Neben dem Einkaufen rücken heute zunehmend andere Nutzungen in den Fokus: Gastronomie und Tourismus sowie der Dienstleistungs- und Freizeitsektor, aber auch das Wohnen werden künftig größere Bedeutung einnehmen.
- Die Innenstadt von Friedberg hat ausdifferenzierte und hybride Besucherwünsche zu erfüllen, um auch zukünftig dem Anspruch an sozialen und kommunikativen Austausch gerecht zu werden.

Folgende kategorisierte **Schwächen** bzw. Mängel im Sinne der Zieleerreichung sind festzustellen:

## Einzelhandel / Innenstadt

- Wenig bis keine großflächigen Einzelhandelsflächen vorhanden
- Fehlender Drogeriemarkt in der Innenstadt
- Fehlende Nahversorgung in den Ortsteilen
- Verstetigung der Leerstände
- Geschäftsnachfolgeproblematik und dadurch rückläufiger stationärer Einzelhandel
- Zunehmende Überalterung: Zuwachs der über 65-Jährigen und damit ggf. eine Zielgruppenverschiebung im Einzelhandel

## Handelbezogene verkehrliche Auffälligkeiten

- Straßenquerschnittaufteilung zugunsten des MIV in der östlichen Ludwigstraße
- Nutzung des Marienplatzes als Parkplatz
- Konflikte zwischen Fußgängern und KFZ in Ludwigstraße
- Keine alternative Straßenführung zur Haupteinkaufslage Ludwigstraße
- Diskurs Fußgängerzone
- Sich verschärfender Diskurs Aufenthaltsqualität vs. Pkw-Erreichbarkeit

## Handelbezogener städtebaulicher Rahmen

- Fehlende konsistente Gestaltung der Stadtmöblierung
- Zu wenig Sitzmöglichkeiten und kleine Platzsituationen (Treffpunkte), die zum längeren Aufenthalt einladen
- Fußwegeverbindung zwischen FMZ und Innenstadt Verbesserung anzustreben
- Defizitäre Gestaltung der östlichen Ludwigstraße
- Mangelnde Gestaltung und Nutzungsmöglichkeit Marienplatz
- Hitzeinseln und sich verschärfende klimatische Situation

## Kultur, Jugend, Bildung

- Fehlende Lebendigkeit trotz zahlreicher Veranstaltungen in den Abendstunden
- eingeschränktes Angebot / Infrastruktur für jüngere Zielgruppen
- Konflikt Wohnen / Lebendigkeit in der Stadt und Veranstaltungslärm
- Abhängigkeit von bürgerlichem Engagement
- Wetterabhängigkeit vieler Veranstaltungen

## Gastronomie / Tourismus

- Nur wenige Hotelangebote in der Innenstadt
- Störung der Wohnnutzung durch Veranstaltungen / Gastronomie vor allem am Abend
- Event- und Abendgastronomie ausbaufähig



Hauptgeschäftslage mit durchgängigem Ladenbesatz zwischen Marienplatz, Ludwigstraße bis Münchner Straße, Frequenzanalyse GMA



# 3 BESTANDS AUFNAHME BEWERTUNG

## METHODIK

### BESTANDSERFASSUNG

Für die einzelnen fachlichen Aspekte der VU wurden Bestandserhebungen, Kartierungen und Ortsbegehungen durchgeführt u.a. am:

10.02.2023  
29.03.2023  
13.05.2023  
27.04.2023  
01.06.2023

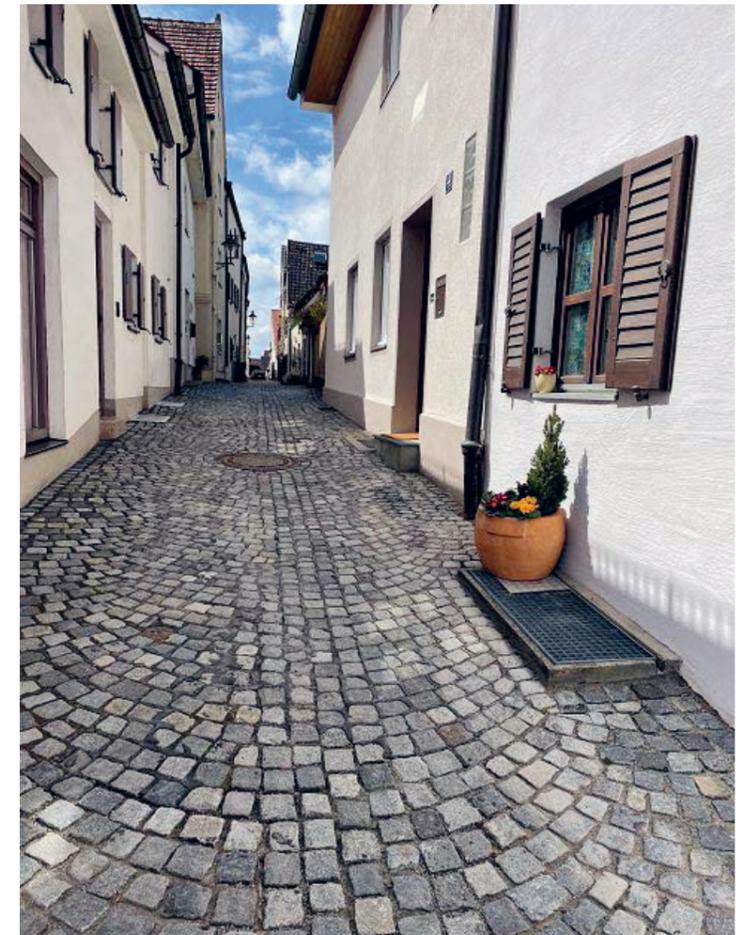
#### Methodik Raumanalyse

Als Grundlage für die Planung und Steuerung zukünftiger Entwicklungen im Gebiet ist die Analyse von Raumstrukturen nötig. Eine Begehung des Betrachtungsraumes erfolgte mit Eintragungen von Kartierungskriterien in Listen und einer fotografischen Aufnahme der Straßenzüge. Begehungen innerhalb von Gebäuden und auf privaten Grundstücken fanden nicht statt, sondern eine Betrachtung und Einschätzung vom öffentlichen Straßenraum aus und anhand von Luftbildern. Diese Kartierungsergebnisse wurden anschließend visualisiert.

Anhand von Karten wurden folgende Themen analysiert:

- Siedlungsstruktur - Schwarzplan
- Eigentumsverhältnisse
- Denkmalschutz
- Stadtbild / Stadtbildprägende Gebäude
- historische Grünflächen und Wegestruktur
- Mobilität und Verkehr
- Nutzungsstruktur EG
- Gebäudezustand (Sanierungsbedarf Gebäudehülle)
- Grünstruktur und öffentliche Räume
- Öffentlicher Raum und kritische Orte
- Lupenbetrachtung von Teilräumen des Untersuchungsgebiets

In regelmäßigen Lenkungsgruppensitzungen der beteiligten Mitglieder des Stadtrates und weiteren, relevanten Personen fanden ausführliche Reflexionen der jeweiligen Arbeitsstände statt. Ferner wurde regelmäßig die Rückkoppelung und der Diskurs mit der Abteilung Stadtplanung gesucht.





Die weit überwiegende Anzahl der bebauten Grundstücke des Untersuchungsgebietes befindet sich im Privatbesitz. Die Stadt Friedberg ist Eigentümerin der öffentlichen Räume, d. h. der Straßen und Plätze, sowie einiger größerer Freianlagen. Größere Eigentumsflächen der Stadt sind insbesondere das Schloss mit Schlosspark, der Stadtgarten und das Schulareal der Grund- und Mittelschule, Freiflächen südlich der Gerberwiese, sowie Grundstücke mit Wohnungsbauten im Bereich der Herrmann-Löns-Straße.

Städtische Bildungseinrichtungen wie die Theresia-Gerhardinger Grund- und Mittelschule, sowie das Klinikum und andere größere Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge prägen den nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Die Stadt besitzt zudem kleinere Flächen, die sie in Erbpacht vergeben hat. Der Stadt Friedberg selbst gehören nur wenige Wohngebäude im Untersuchungsgebiet. Die Baugenossenschaft Friedberg eG ist im Besitz von 282 Wohneinheiten innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Diese liegen jedoch allesamt außerhalb des Untersuchungsgebietes in der Frühlingstraße, Ekherstraße, Geistbeckstraße, Wiffertshauer Straße.

Die Bahnanlagen im Süden des Untersuchungsgebietes befinden sich größtenteils im Eigentum der Bahn, das Bahnhofsgebäude ist allerdings in Privatbesitz. Die durch die Bahntrasse verursachte Trennung in einen nördlichen und südlichen Stadtbereich wird durch Brücken und andere Verbindungswege (Afrasstraße, Münchnerstraße, Weg entlang der Friedberger Ach) wieder verbunden.

-  Eigentum Stadt
-  Eigentum Stadt mit Erbbaurecht
-  Teileigentum Stadt
-  Untersuchungsgebiet



Stand: März 2023 / M 1:5.000 /  
DIE STADTENTWICKLER



Das Untersuchungsgebiet umfasst auch die historische Altstadt. Auf dieses Gebiet entfallen die meisten Baudenkmäler der Stadt. Weitere denkmalgeschützte Bauten im Betrachtungsumfeld des Untersuchungsgebiets sind die Wallfahrtskirche „Unseres Herrn Ruhe“ (Herrgottsruh) im Westen und die St. Stephan Kirche im Süden, die durch die Bahnleise von der Altstadt abgetrennt ist. Es liegen zudem noch Baudenkmäler nahe der Altstadt, wie das ehemalige Baywa-Silo am Steirer Berg oder die Reste der mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Stadtbefestigung im Westen an der Schloßstraße vor. Das Altstadtensemble ist noch weitgehend intakt und gibt ein einheitliches Bild wieder. Seine Ansicht wurde vor allem geprägt in der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts und im 18. Jahrhundert. Das Schloss (ehemals Burg) wurde ab 1257 als Grenzfestung zur Sicherung der Zollstation errichtet und war wesentlicher Auslöser der Stadtgründung Friedbergs im Jahre 1264. Das frei stehende Rathaus auf dem Marienplatz stammt aus der Zeit der Renaissance. Noch heute sind die Stadtmauer, Stadtmauertürme, der Wall und weitere Anlagen der Stadtbefestigung erhalten und prägen das Stadtbild. Die Altstadt zeichnet sich v.a. in der Hauptgeschäftslage entlang der Ludwigstraße durch ein gepflegtes Stadtbild aus. Vereinzelt und v. a. in den Nebenstraßen befinden sich jedoch auch leerstehende und teils auch stark sanierungsbedürftige Bauten. Für den Bereich der Altstadt besteht neben dem Ensembleschutz als besonderer Form des Denkmalschutzes zur Steuerung einer altstadtgerechten Gebäudegestaltung zudem eine Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung. Diese ist auf der Homepage der Stadt eingestellt. Nähere Angaben zu den einzelnen Denkmälern und deren Listentexten können der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege entnommen werden. Auch außerhalb der kartierten Bodendenkmäler ist mit noch unentdeckten Bodendenkmälern zu rechnen. Daher bedürfen Bodeneingriffe im Innenstadtbereich einer vorherigen Abstimmung und ggf. einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

- Baudenkmal
- Ensemble
- Bodendenkmal
- Stadtbildprägende Bauten (denkmalpflegerischen Erhebungsbogen)
- Altstadtgestaltungssatzung
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsumfeld
- Gebäude





Zu den stadtbildprägenden Bauten im Untersuchungsgebiet gehören vor allem das Wittelsbacher Schloss, was heute als Museum und für Veranstaltungen genutzt wird, der Marienplatz mit dem zweigeschossigen Rathaus aus der Renaissancezeit und die katholische Kirche St. Jakob. Am östlichen Stadtrand von Friedberg befindet sich die Wallfahrtskirche Herrgottsruh mit ihrem großzügigen Friedhof. Des Weiteren säumt die überwiegend erhaltene Stadtmauer mit ihren Türmen und engen Gassen die Friedberger Altstadt. Schöne Blickachsen ergeben sich vom Schloss Richtung Altstadt, im Kerngebiet zum Marienplatz hin und von den Straßen im Osten des Untersuchungsgebiets auf die zur Wallfahrtskirche Herrgottsruh. Die Ludwigsstraße, welche seit jeher die Hauptachse durch Friedberg war, ist für den visuellen Eindruck und die Blickbeziehungen in die abzweigenden Altstadtstraßen und zur Pfarrkirche St. Jakob bedeutend.

In der Bahnhofsvorstadt südlich der Altstadt prägen gut gestaltete historische Villengebäude, vor allem die Randbauten, sowie das imposante Gebäude des Bärenbräukellers mit vorgelagertem Biergarten den städtebaulichen Gesamteindruck.

- Stadtbildprägende Gebäude
- Prägendes Grün
- Sichtachsen
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsumfeld
- Gebäude



## Positive Beispiele

### Stadtbild



Neugestaltetes Mahnmal für Kriegsoffer



Gebäudeensemble mit Marienbrunnen am Marienplatz



Mittelalterliche Gassenstruktur an Stadtmauer



Turm des ehemaligen Getreidesilos/ heute Wohnungen



Historische Fassaden in Bauernbräustraße



Wittelsbacher Schloss



Historische Stadtmauer ist an einigen Stellen gut erhalten



Blickbeziehungen von Kinderhaus St. Benno auf Wallfahrtskirche Herrgottsruh



Historisches Gebäude in Herrgottsruhstraße

## Negative Beispiele

### Stadtbild

#### STÄRKEN

- Kompakte Innenstadt mit gebündelter Infrastruktur (Bahnhof, Krankenhaus, Hauptgeschäftslage, Stadtverwaltung, Kirchen, etc.)
- Stimmiges, romantisches Altstadt-Ensemble mit gepflegtem Gesamteindruck
- Hoher Bestand an Baudenkmalern und altstadtgerecht gestalteten Gebäuden
- Attraktive, belebte und gut frequentierte öffentliche Räume
- Vielfältige Teilräume und Raumtypen (u.a. Enge und Weite)
- Architektonische Elemente wie Giebel, Mittel- und Eckerker gliedern Dachflächen und Fassaden
- Gestaltungs- und Werbeanlagen-satzung zeigten ihre positive Wirkung

#### SCHWÄCHEN

- Öffentliche Straßenräume von zu vielen parkenden Autos geprägt.
- Zu wenig Stadtgrün
- Stark verdichtet Innenhöfe
- Einige gestalterisch unpassende Neubauten (u.a. Bauernbräustraße 42, Bahnhofstraße 38-42)
- Einige Leerstände im Geschäftsbereich (u.a. Bahnhofstraße)
- Teils verbauter und damit nicht mehr gut ablesbarer Stadtgraben bzw. Stadtmauer (betrifft auch die Westseite der Schlossstraße)
- Gebäudeverlust im Denkmalensemble
- Überformungen (Veränderung und Umgestaltung) und Mängel bei der Materialauswahl (u.a. Baublock Bauernbräustraße 4)
- Verluste der reichen Fassadengliederung
- Abweichung von Baufluchten (u.a. Eisenberg 5)
- Einbau großer Schaufenster und damit Verlust historischer Sockel



Verwahrlostes Gebäude am westlichen Stadteingang mit Potential aufgrund von Ausblick



Straße in Altstadt mit wenig Grün



Denkmalgeschützter ehemaliger Wasserturm an Stadtmauer, Leerstand



Stark versiegelter Marienplatz



Sanierungsbedürftiger Hagerturm an Stadtmauer



Gebäudeensemble am Friedberger Berg, sanierungsbedürftige Gebäude, Funktionsstörungen durch Leerstand



Der Schwarzplan zeigt den strengen Rahmen der denkmalgeschützten und kompakten Stadtanlage auf. Hierbei formuliert die VU von 1988 klare Regeln:

- kein Schachbrettmuster, kein einheitliches Muster
- deutliche Fassung von bestimmten Quartieren
- zwei markante Platzräume:  
 Marienplatz mit Rathaus,  
 Platz um die Stadtpfarrkirche St. Jakob
- zwei wesentliche Straßenverbindungen innerhalb der Stadt:  
 O – W: Ludwigstraße  
 N – S: Straße im Tal vom Schloss zum Bahnhof
- schmale, tiefe Parzellen mit giebelständigen Gebäuden, Verdichtungen in den Hof- und Freiräumen
- Schloss: herrschaftspolitisches, kulturelles Zentrum

Marienplatz mit Rathaus: wirtschaftliches Zentrum  
 Jakobsplatz: „Insel“, geistliches Leben

Außerhalb des Bereichs finden sich offene Bauweisen mit sehr heterogenen Baustrukturen.

-  Untersuchungsgebiet
-  Betrachtungsumfeld
-  Gebäudetypologie



Stand: September 2022 / M 1:5.000 /  
 DIE STADTENTWICKLER

Vergleich der historischen Struktur

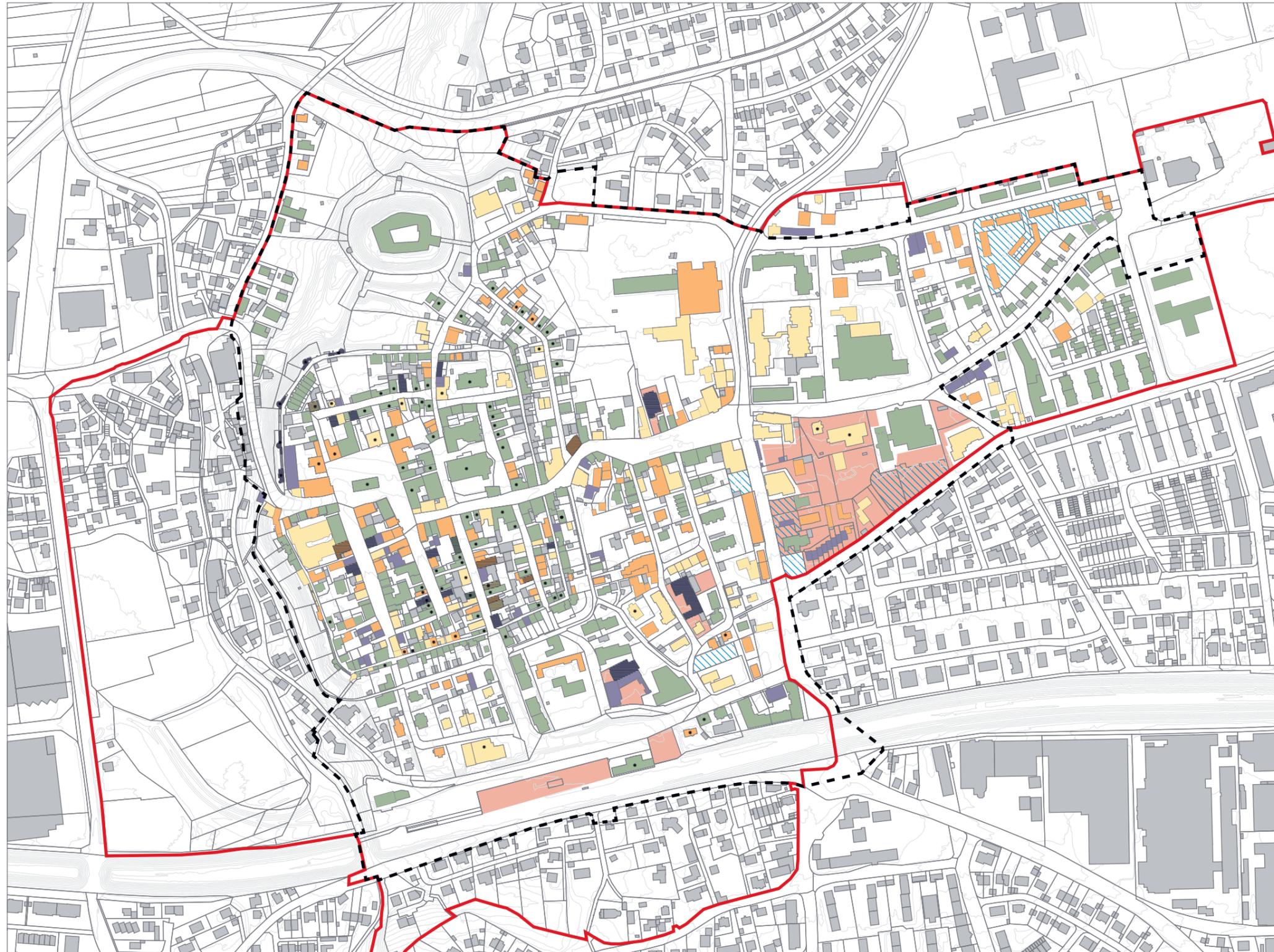


- Altstadtensemble bis zur Stadtmauer von der Grundstruktur sehr gut erhalten
- Historische Grünflächen noch teilweise ablesbar, aber mit den Tendenzen zur Innenentwicklung gefährdet

- 1860 Bebaute Fläche
- 1860 Historische Gärten
- 1860 Wegestruktur
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsumfeld
- Aktuelle Flurkarte



Stand: September 2022 / M 1:5.000 / DIE STADTENTWICKLER



- Neubau/saniert (keine Mängel)
- 1 baulicher Mangel
- 2 bauliche Mängel
- 3 oder mehr bauliche Mängel
- \* Stadtbildprägendes Gebäude
- Kein Zustand ermittelt
- Leerstand
- Potenzial zur Nachverdichtung
- Bereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsumfeld
- ⊕

Stand: März 2023 / M 1:5.000 /  
DIE STADTENTWICKLER

## Äußerer Gebäudezustand

Die Bewertung des Sanierungszustands erfolgte zwischen März und Juni 2023 durch das Fachplanerbüro. In der Bestandsaufnahme wurden die Gebäude einer visuellen Überprüfung ihres äußeren Bauzustands unterzogen.

Dabei wurde der Zustand der äußeren Bauteile (Dach und Dachaufbauten, Regenrinnen & Fallrohre, Schornsteine, Außenwände und Sockel, Fenster, Türen und äußere Treppen) gesichtet und den jeweiligen Sanierungsbedarfsstufen zugeordnet. Bei Gebäuden mit Sanierungsbedarf wurde das objektbezogene Schadensbild aufgenommen. Die grau dargestellten Gebäude konnten leider vom öffentlichen Grund nicht oder nur unzureichend eingesehen werden.

Im Altstadtbereich zeigt sich, dass die Stadtsanierung der letzten Jahre und Jahrzehnte recht erfolgreich war. In den Vorstadtbereichen weisen die Gebäude, äußerlich erkennbar, einen stärkeren Sanierungsbedarf auf.

Die Kartierung des äußeren Gebäudezustands soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass bei dem überwiegend älteren Gebäudebestand zumindest energetisch noch großer bis sehr großer Handlungsbedarf besteht.

Der Gebäudebestand wird überwiegend mit Gas, teils mit Öl oder Stromdirektheizkörpern und nur zu recht geringen Anteilen mit Pellets oder Wärmepumpen beheizt. Öffentliche Nahwärmenetze sind in der Innenstadt nicht vorhanden. Die meisten älteren Gebäude dürften kaum gedämmt sein.

Ähnlich wie zum energetischen Sanierungsgrad kann die Kartierung mit Sichtung von außen auch keine Aussagen zum Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf in den Gebäuden treffen.

Wie andernorts, muss auch in Friedberg davon ausgegangen werden, dass die älteren Gebäude im Inneren oft noch weniger zukunftsfähig sind, als von außen.

Insofern muss davon ausgegangen werden, dass zur Herstellung zeitgemäßer Wohn- und Geschäftsräume im Untersuchungsgebiet ein erheblicher Modernisierungsbedarf besteht.

Bei anstehenden Gebäudesanierungen muss frühzeitig auf bestehende Brut- und Lebensstätten wildlebender Tiere, insbesondere Vögel und Fledermäuse untersucht werden und ggf. muss in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine Genehmigung eingeholt werden.

Für den städtischen Wohngebäudebestand kann insbesondere für die Wohngebäude an der Hermann-Löns-Straße und Alois-Sperrer-Straße gesagt werden, dass hier in der Gebäudesubstanz und bezüglich der haustechnischen Anlagen teils erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Mit Blick auf den erwarteten Sanierungsumfang stellt sich auch die Frage eines abschnittsweisen (Teil-)Rückbaus mit der Möglichkeit einer erheblichen Nachverdichtung.

Mit Blick auf diese Gegebenheiten erscheinen folgende Ziele und Maßnahmenideen sinnvoll:

- Ziel: Sanierung des sanierungsbedürftigen Gebäudebestandes, insbesondere energetisch
- Entwicklung von modellhaften Konzepten für die vorwiegend energetische Sanierung von Innenstadtgebäuden, speziell im Denkmalensemble der Altstadt
- Sanierung der städtischen Gebäude (auch zur Vorbildwirkung)
- Konzept zum denkmalverträglichen und stadtbildverträglichen Einsatz von PV-Anlagen
- Kommunale Wärmeleitplanung als rahmenbildende Grundlage für die genannten Maßnahmen
- Fortführung der finanziellen Unterstützung privater Sanierungen (kommunales Förderprogramm, Anpassung / Erhöhung der Förderbeträge)
- Anpassung / Überarbeitung der Altstadtgestaltungssatzung
- Baulückenschließung, Leerstandsbehebung
- Externes Leerstandsmanagement und Sanierungsmanagement zur personellen Unterstützung der Stadtverwaltung



BayWa-Turm, ehem. Getreidesilo von 1917, Einzeldenkmal, umgebaut und saniert zu Wohnungen

# Äußerer Gebäudezustand



Leerstand in historischer Altstadt



Ehem. Fabrik Unsinn Maschinenbau



Stark sanierungsbedürftiges Gebäude in Altstadt



Neubau an Herrgottsruhstraße



Nachverdichtung an Ecke Münchner Str. / Bahnhofstraße



Stark sanierungsbedürftiges Gebäude in Altstadt



Verwilderter Eingangsbereich vor kleinem Altstadt-haus



Stadtgraben



Moderne Wohnsiedlung an Fritz-Krug-Weg



Neuer Anbau an bestehendes Gebäude bei Krankenhaus



Schäden an Fassade bei Gebäude an Stadtmauer



Leerstand an Herrgottsruhstraße



Sanierungsbedürftiges Gebäude und schlecht genutzter Vorhof



Renoviertes Gebäude an Stadtmauer



Behutsam saniertes Gebäude in Gassnergasse



- Einzelhandel
- Garagen / TG Einfahrt
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtungen
- Wohnen
- Gewerbe / Handwerk
- EDV / Software
- Dienstleistung
- Finanzdienstleistung
- Medizin / Gesundheit
- Nahversorgung
- Baulücke
- Kultur
- Beherbergung / Hotel
- Leerstand
- Untersuchungsgebiet
- Betrachtungsumfeld
-

## DEMOGRAPHIE / NUTZUNG

### DER INNENSTADT

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im Zeitraum 2012 bis 2022 wuchs die Bevölkerung in Friedberg um 4,6% von 28.731 Einwohnern auf 30.056. Nach der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerung weiter um 4,1% von 29.979 Einwohnern im Jahr 2019 – dem Basisjahr der Berechnung – auf 31.200 im Jahr 2039 zunehmen.

#### ALTERSSTRUKTUR

Im Jahr 2021 waren 24,1% der Bevölkerung in Friedberg 65 Jahre oder älter. Demgegenüber stand die Altersgruppe der unter 18-Jährigen mit einem Anteil von 17,3%.

Hinsichtlich des Anteils der 65-Jährigen oder Älteren ist der Wert in Gesamtbayern mit 20,9% niedriger als der Friedbergs. Hingegen sind die Anteile der Kinder und Jugendlichen in Bayern (16,7%) und in Friedberg (17,3%) ähnlich hoch.

Bis zum Jahr 2039 wird der Anteil der unter 18-Jährigen in der Stadt Friedberg um 12,8% weiter zunehmen, allerdings auch die Gruppe der über 65-Jährigen um 23,8%.

Das Durchschnittsalter der Stadt Friedberg betrug im Jahr 2021 45,9 Jahre und liegt über dem Wert Gesamtbayerns mit 44,1 Jahren. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für das Jahr 2039 einen Anstieg des Durchschnittsalters auf 46,5. Dieser Wert wurde demnach innerhalb des Untersuchungsgebietes bereits erreicht.

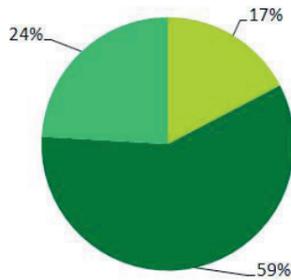
Weitere Demografie-Indikatoren sind der Jugend- und der Altenquotient, die zur Beschreibung der Generationen herangezogen werden. Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der noch nicht Erwerbsfähigen und der Altenquotient das der nicht mehr Erwerbsfähigen je

weils im Verhältnis zu den Menschen im erwerbsfähigen Alter.

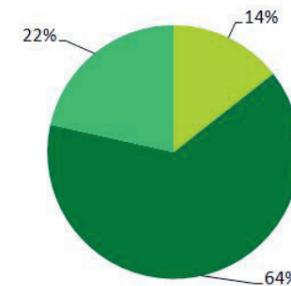
Der Altenquotient nahm zwischen den Jahren 2011 und 2020 von 39,0 auf 42,0 zu. Das heißt, im Jahr 2020 kamen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter 42 Personen im Rentenalter. Nach der Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird der Altenquotient bis zum Jahr 2039 weiter zunehmen – auf geschätzt 46,5.

Der Jugendquotient blieb in den Jahren 2011 und 2020 nahezu gleich. 2020 lag der Wert bei 33,5. Das bedeutet, dass rd. 34 Personen unter 18 Jahren 100 Personen im erwerbsfähigen Alter gegenüberstehen. Bedeutsam ist der Zuwachs des Jugendquotienten, der prognostiziert wird. Bis zum Jahr 2039 soll der Jugendquotient auf einen Wert von 40,1 steigen.

#### UNTERSUCHUNGSGEBIET



Anteile der Altersgruppen im gesamten Stadtgebiet Friedbergs (oben) und im Untersuchungsgebiet (unten) (Quelle: Stadt Friedberg)

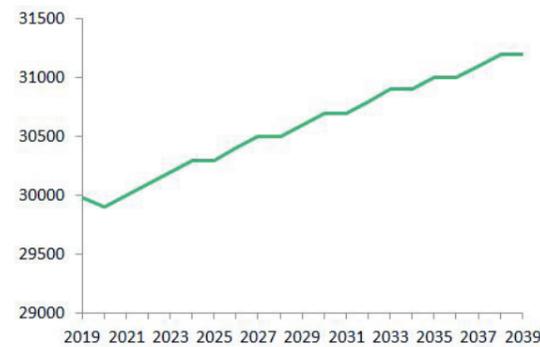


Derzeit leben 2729 Einwohner im Untersuchungsgebiet. Das entspricht rd. 9% der Gesamtbevölkerung Friedbergs.

Die Altersgruppenverteilung ist im Untersuchungsgebiet im Gegensatz zum Gesamtgebiet der Stadt zugunsten der erwerbstätigen Bevölkerung verschoben (+5%). Dagegen sind die Anteile der Kinder und Jugendlichen (-3%) sowie der Senioren (-2%) im Untersuchungsgebiet niedriger als im Stadtgebiet.

Das Durchschnittsalter im Untersuchungsgebiet beträgt 46,5 Jahre und entspricht damit bereits dem Prognosewert für das Jahr 2039 für das Stadtgebiet. Demnach ist die Bevölkerung in der Innenstadt durchschnittlich etwas älter als in der Gesamtstadt.

Dies ist vermutlich darauf zurückzuführen, dass in der Innenstadt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an auch kleineren Wohnungen vorherrscht, während das übrige Stadtgebiet tendenziell eher von Siedlungen mit Einfamilienhäusern geprägt ist, welche für gewöhnlich von Familien mit Kindern bevorzugt werden. Hinzu kommt, dass es im Untersuchungsgebiet einige Wohnanlagen speziell für ältere Menschen gibt (z.B. Karl-Sommer-Stift).



Bevölkerungsprognose Stadt Friedberg, 2019 – 2039 (Basisjahr = 2019) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

## SOZIALE UND KULTURELLE

### INFRASTRUKTUR

#### KINDERTAGESSTÄTTEN

Im Untersuchungsgebiet bzw. in der Innenstadt gibt es mehrere Kindergärten und –krippen sowie einen Hort:

Die Ausstattung der Innenstadt mit Kinderbetreuungseinrichtungen und deren Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad aus der Innenstadt ist sehr gut. Allerdings werden die Kindergarten- und Krippenplätze stark von Menschen aus den umliegenden Stadtbereichen in Anspruch genommen, so dass insgesamt (Stand 2024) nicht genügend Plätze zur Verfügung stehen. Die Stadt ist bestrebt, die Kapazitäten der Kinderbetreuung weiter auszubauen.

#### SCHULEN

Im Untersuchungsgebiet befinden sich an der Aichacher Straße die Theresia-Gerhardinger-Grundschule und die Mittelschule Friedberg. Die Stufen 5 und 6 der Mittelschule sind im historischen Schulgebäude Eisenberg 3 untergebracht. Sämtliche Gebäude haben Sanierungsbedarf, insbesondere energetisch.

Aufgrund sich wandelnder Schul- und Betreuungskonzepte besteht Handlungsbedarf zur Schaffung weiterer Räumlichkeiten. Eine Erweiterung der Mensa ist dringend erforderlich. Außerdem wäre es langfristig und schulbetrieblich sinnvoll, die Jahrgangsstufen 5 und 6 der Mittelschule (vom Eisenberg weg) am Hauptstandort an der Aichacher Straße unterzubringen. Bei allen drei Schulhöfen (Grundschule, Mittelschule Aichacher Straße und Eisenberg) besteht das Problem einer sommerlichen Überhitzung. Mit Blick auf den Klimawandel und im Sinne einer ortsgerechten Freiraumgestaltung sollten der Einbau von schattengebenden baulichen Elementen und von Bäumen sowie Entsiegelung und Begrünung angestrebt werden.

#### KINDER- UND JUGEND

Südlich der Mittelschule befindet sich das Jugendzentrum (Juze). Es ist an vier Wochentagen zwischen 14 und 19 bzw. 20 Uhr geöffnet und wird gerne und zahl-

reich besucht. Das Jugendzentrum ist räumlich beengt und es kommt aufgrund fehlender geeigneter Freibereiche und der Nähe zu Wohnbebauung vermehrt zu Beschwerden aus der Nachbarschaft. Daher sucht die Stadt hier nach kostengünstigen Alternativstandorten. Eine weitere Jugendeinrichtung im Untersuchungsgebiet ist der „Jugendclub“ am Eisenberg HsNr. 1. Das Gebäude ist eines der ältesten Baudenkmäler der Stadt, befindet sich in städtischem Eigentum und weist akuten Sanierungsbedarf auf. Der Kinderheim Friedberg e.V. betreibt im Georg-Fendt-Haus an der Hermann-Löns-Straße betreute und offene Wohngruppen für Kinder und Jugendliche auch mit speziellen Förderangeboten. Der Kinderheimverein ist zugleich in Friedberg der größte Träger für Kindertageseinrichtungen.

#### SENIOREN

Durch die zentrale aber dennoch beschauliche Lage sowie gute infrastrukturelle Ausstattung ist die Innenstadt von Friedberg bei der älteren Bevölkerung beliebt. Es gibt zahlreiche Altengerechte Wohnungen und eine weitgehende Ausstattung mit Ärzten und Gesundheitsdienstleistungen, bis hin zum Klinikum an der Paar – Krankenhaus Friedberg. In der Innenstadt gibt es mit der Sozialstation Friedberge. V. eine gute Anlaufstelle für ambulante Pflege:

Das Karl-Sommer-Stift an der Aichacher Straße ist eine große Wohnanlage speziell für Ältere Menschen und bietet auch mit Betreuungsleistungen an (rd. 120 Plätze). Weitere kleinere Einrichtungen für pflegebedürftige Menschen befinden sich im Gebiet. Südlich des Untersuchungsgebietes befindet sich die Pro Seniore Residenz Friedberg mit rund 100 Plätzen. Angebote für Senioren werden durch Institutionen der Seniorenarbeit getragen (Sozialstation, Bürgernetz, Caritas, Kirchengemeinden, etc.).

#### SCHWIMMBAD UND STADTHALLE

Am Stadtgarten befindet sich das städtische Schwimmbad und darüber die Max-

Kreitmayr Halle, eine Dreifach-Turnhalle, mit Foyerbereich, die auch als Stadthalle genutzt wird. Der Gebäudekomplex schließt baulich direkt an die Grund- und Mittelschule an und ist baulich in einem ähnlichen energetisch sanierungsbedürftigen Zustand, wie die Schulgebäude.

#### KULTUR-/ VERANSTALTUNGSORTE

Vielfältige kulturelle Angebote finden an mehreren Orten in der Innenstadt Friedbergs statt. Zu den wichtigsten Kultur- und Veranstaltungsorten zählen das Wittelsbacher Schloss (Museum, Ausstellungen, Veranstaltungen), die Kirchen, die Archivgalerie (Ausstellungen), das evangelische Pfarrzentrum sowie das katholische Pfarrzentrum mit öffentlicher Bücherei, der Sitzungssaal im historischen Rathaus. Musikschule sowie Vereins- und Bürgernutzungen sind in städtischen Gebäuden untergebracht. Das Gebäude Burgwallstraße 5 wurde anlässlich der Bayerischen Landesausstellung 2020 als Eingangsbauwerk für das Schloss umgebaut. Hier findet zwischenzeitlich Lagernutzung statt. Eine gebietsverträgliche kulturelle oder gesellschaftliche Nutzung wäre allerdings denkbar. Die Innenstadt von Friedberg und speziell die Altstadt bieten einen guten Rahmen für größere Veranstaltungen. Im 3-jährigen Rhythmus findet die „Friedberger Zeit“, ein historisches Altstadtfest statt. Weitere größere Veranstaltungen im öffentlichen Raum sind das jährlich stattfindende Volksfest (auf dem Volksfestplatz) der Friedberger Halbmarathon (Start + Ziel auf dem Marienplatz), der Friedberger Musiksommer (Schloss und St. Jakob), die Fete de la Musique (zahlreiche Stationen in der Innenstadt), der Töpfermarkt (im Stadtgarten), und der Friedberger Adventsmarkt (rund um St. Jakob)

#### WOCHENMARKT

Jeden Freitagsvormittag findet auf dem Marienplatz ein Wochenmarkt statt. Zu dieser Zeit in der Woche ist die Innenstadt am stärksten frequentiert.



Aufgrund der engen teilweise geschlossenen Bebauung liegen im historischen Zentrum wenige Grünflächen und nur wenig begrünte Innenhöfe vor. Die Altstadt ist weitgehend stark versiegelt, vereinzelt sind Stadtbäume im Straßenraum vorhanden. Positive Ausnahme ist die Allee entlang der Herrgottsruhstraße.

Außerhalb des ehemaligen Verlaufes der Stadtmauer ist die Baudichte geringer und der Grünanteil höher. Wichtige öffentlich zugängliche Freifläche ist im Norden der Schlosspark, der das Wittelsbacher Schloss umgibt. Nördlich der Grund- und Mittelschule und des Stadtbades befindet sich der Stadtgarten.

Südlich der Ludwigsstraße liegt der Hafnergarten, eine größere Freifläche mit Spielplatz. Als historische Freiflächen blieben der Stadtmauerhang im Westen, ebenso wie der auch schon früher freigehaltene Bereich zwischen Altstadt und Schloss erhalten. Bezüglich des Klimawandels und der damit einhergehenden sommerlichen Hitze sollte dringend ein Stadtumbau mit mehr Bäumen im öffentlichen Straßenraum auf den privaten Grundstücken angestrebt werden. Dabei sollte auch das „Schwammstadtprinzip“ mit einer möglichst ortsnahen Regenwasserrückhaltung und -versickerung umgesetzt werden.

Biergärten sind für die Sommergastronomie und zur Belebung des öffentlichen Raums ideal und sollten unbedingt erhalten bleiben. In der Innenstadt befinden sich zwei; sie befinden sich am südöstlichen Ende der Bauernbräustraße / Einmündung in Bahnhofstraße sowie am Gasthof Linde an der Münchener Straße.

-  Baumflächen
-  Grünflächen aus städt. GIS
-  Wasserflächen
-  Sportflächen
-  Grünanlagen
-  Spielflächen
-  Brunnen
-  Untersuchungsgebiet
-  Betrachtungsumfeld



## Stadtgrün und öffentliche Freiflächen



Verwilderter Platz vor Stadtbad



Straßenecke Münchner Str. / Burgwallstraße

**Folgende Defizite lassen sich im Untersuchungsgebiet im Bereich der Freiräume und der Grünausstattung feststellen:**

- Stark versiegelte Flächen im öffentlichen als auch in privaten Raum
- Mindergenutzte Flächen
- Ungenutzte und nicht gestaltete Freiflächen
- Ungenutztes Potenzial von Freiflächen für Freizeitgestaltung und Naherholung
- Nicht barrierefreie Wege
- Möblierung und Pflanzkübel uneinheitlich und großteils veraltet



Wenig attraktiver Hafnergarten



Hafnergarten



Kein barrierefreier Zugang zur Stadtmauer



Große, ungenutzte Freifläche im Münchner Carré

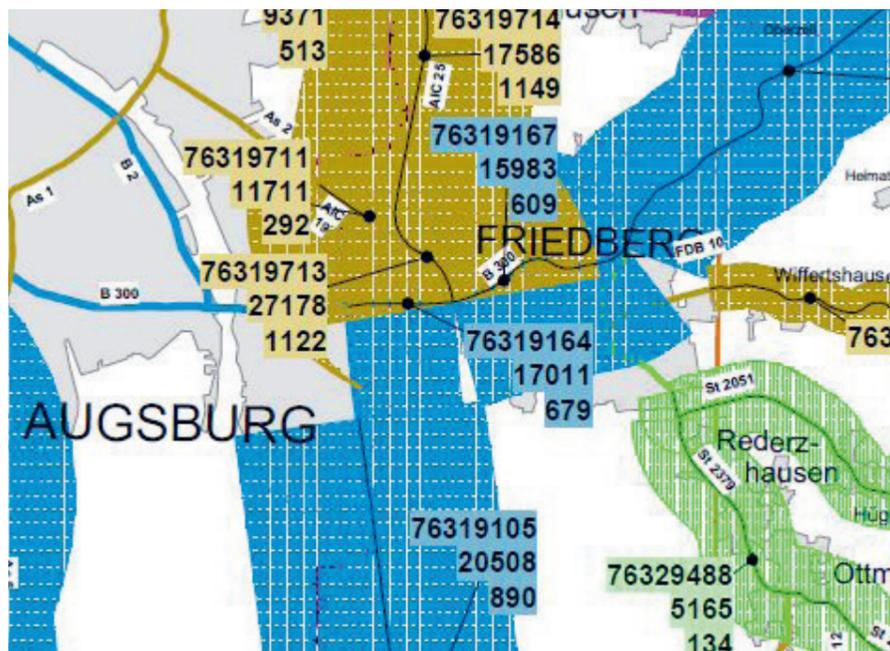


Stark versiegelter Schulhof

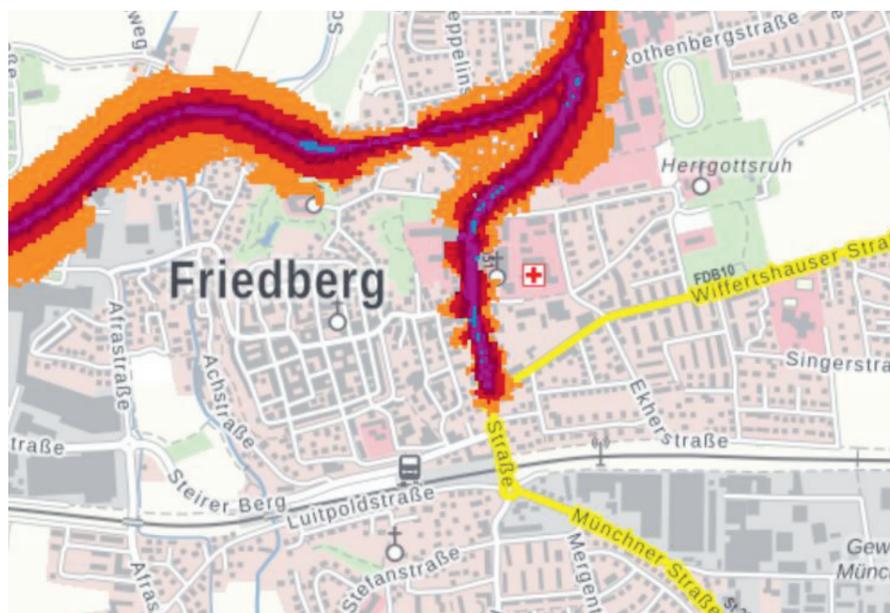


Stark versiegelte private Hofflächen mit gestalterischen Defiziten am Areal Münchener Straße, im Bereich der Vorstadt als auch an der Stadtmauer

Marienplatz: wenige Aufenthaltsbereiche  
nicht barrierefrei, Möblierung veraltet  
Fehlende Qualitäten der Oberflächen



Verkehrsmengen (Quelle: BAYSIS)



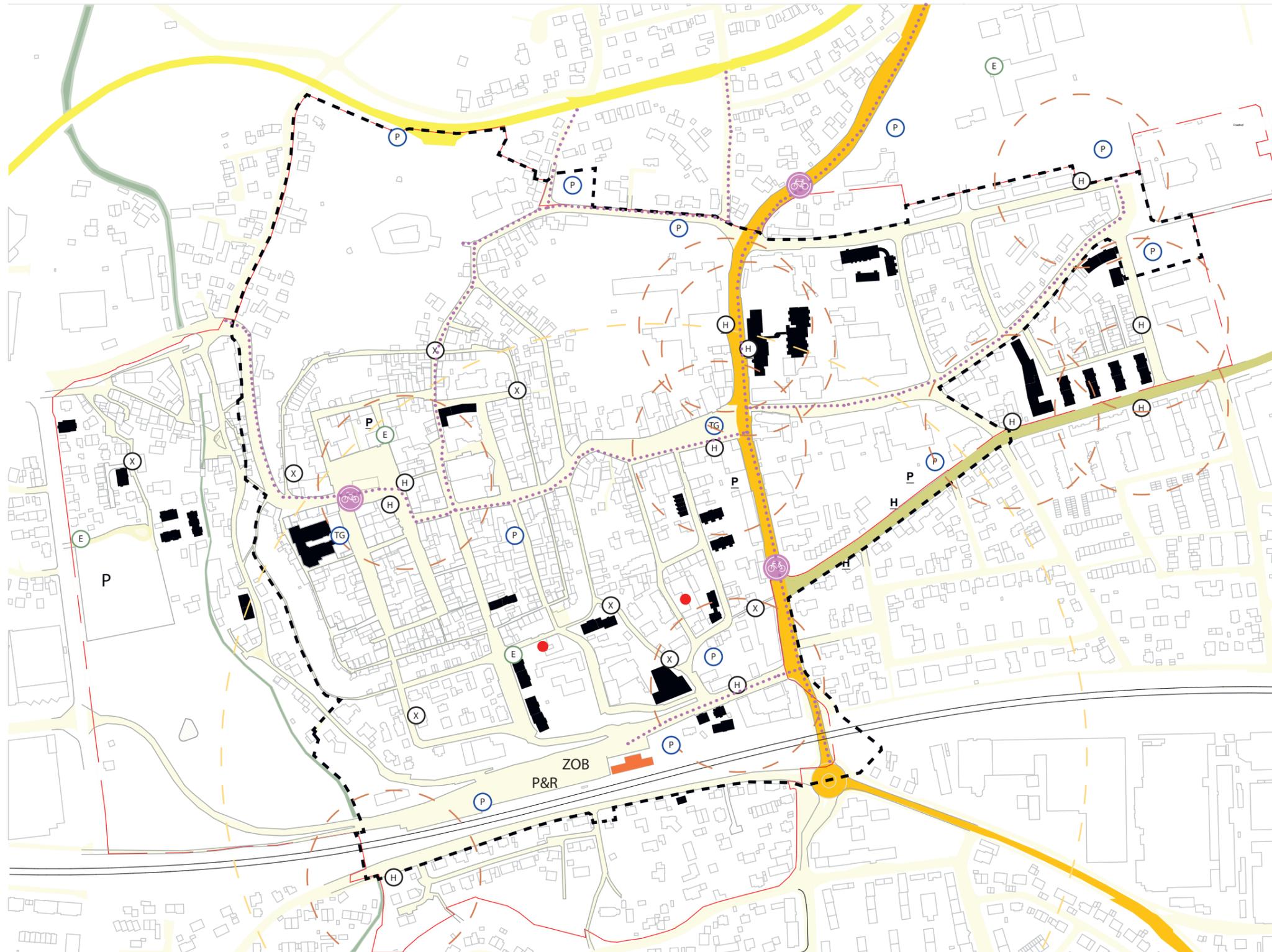
Umgebungsärmkartierung 2017 an Hauptstraßen – Pegelraster LDEN (Quelle: BAYERNATLAS)

## MOBILITÄT

Das Untersuchungsgebiet wird erschlossen durch das Hauptstraßennetz, insbesondere über die Münchner / Aichacher Straße (Staatsstraße 2051) sowie die ost-west-Achse Ludwigstraße – Marienplatz - Friedberg Berg. Die im Süden verlaufende Straße Steirer Berg wurde in den 2000er Jahren als Altstadtumfahrung insbesondere zur Entlastung der Ludwigstraße gebaut. Eine Friedberger Besonderheit ist dass die Altstadt historisch nur im Osten und im Westen einen Stadtzugang hatte (am heutigen Friedberger Berg und der Ludwigstraße). Die anderen Straßen waren Stichstraßen und endeten an der Stadteinfriedung. Dadurch hat heute die Ludwigstraße in der ihre Funktion und Bedeutung als Hauptgeschäftslage ausprägen können. Erst in der Neuzeit wurde mit der Bahnhofstraße eine größere Straße außerhalb der Stadtmauer geführt. Bahntrasse sowie die Münchner / Aichacher Straße üben eine trennende Wirkung aus, wenngleich entlang der inneren Aichacher und Münchener Straße mit zahlreichen Geschäften, Handel und Dienstleistung eine wichtige Geschäftslage besteht. Von Augsburg aus führt die Bundesstraße B 300 nördlich der Innenstadt ähnlich einer Schneise durch das Stadtgebiet. weiter Richtung Aichach. Auf dem Streckenabschnitt innerhalb der Stadtfahren täglich rd. 15.900 Fahrzeuge, davon rd. 680 Schwerlastfahrzeuge, was zu erheblicher Lärmbelastung und einer unzufriedenstellenden Gebietsabtrennung führt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich, bedingt durch die frühe historische Stadtentstehung einige schmale Gassen und Wege, die kaum oder gar nicht von Fahrzeugen erreicht werden können (u.a. Wintergasse, Stadtmauer, Schmiedgasse, Am Zwinger + Nebengasse der Achstraße, Goldschmiedgasse, Webergässchen). In diesen Straßen ist es besonders schwierig und aufwändig, Rettungs- und Löscharbeiten durchzuführen,

Müll zu entsorgen, Brennstoff anzuliefern oder Baumaßnahmen durchzuführen. Für alte und mobilitätseingeschränkte Menschen ist es teils unmöglich in diesen Gassen zu Wohnen oder anderweitig Ziele aufzusuchen. Öffentliche Parkplätze sind im Innenstadtbereich in großem Maße vorhanden: Volksfestplatz, Herrgottsruh, P+R-Platz am Bahnhof, Gerberwiese, Schloss (B300), Burgwallstraße, Tiefgaragen Ost und West. Zusätzlich verfügt allein die Altstadt über ca. 240 Parkmöglichkeiten in den öffentlichen Straßenräumen. Große Teile der Innenstadtbewohner / Innenstadtbauwerke verfügen über keine oder unzureichende wohnungszugehörige KFZ-Stellplätze. Die dichte Bebauung auf relativ keinen Grundstücken bietet in vielen Fällen auch keine, oder zu wenige Möglichkeiten für private Stellplätze. Dies stellt bezüglich der zunehmend notwendigen Umstellung auf Elektromobilität eine große Herausforderung dar. Schon in wenigen Jahren wird es erforderlich sein, dass fast alle KFZ einen Stellplatz mit Lademöglichkeit haben. Sollten diese Stellplätze mit Lademöglichkeiten nicht vorhanden sein, wäre das für die Akzeptanz der Altstadt als Wohnort vermutlich sehr nachteilig. Daher ist ein flächendeckender Ausbau der privaten und öffentlichen Ladeinfrastruktur dringend notwendig. In der Innenstadt erfolgt eine Parkraumbewirtschaftung. In dem aktuell (2024) erarbeiteten Einzelhandelskonzept für die Innenstadt wird das Ziel einer stärkeren Frequentierung der oberirdischen Stellplätze durch Anpassung der Höchstparkdauer thematisiert. Damit sollen die wenigen Parkplätze in der Hauptgeschäftslage in größerem Maße für kurz parkende Einkaufskunden zur Verfügung stehen und länger parkende Fahrzeuge in die Tiefgaragen und weniger zentralen Einkaufslagen gelenkt werden. Die ÖPNV-Anbindung im Untersuchungs-

gebiet hat sich gut entwickelt. Aktuell verbinden die drei Bus-Linien 200, 201, 202 die Innenstadt mit den Ortsteilen. Im Einsatz sind umweltfreundliche Niederflerbusse. Montag bis Samstag verkehrt der Stadtbus im Viertelstundentakt zwischen der Innenstadt und dem P+R Friedberg West. Neben den Stadtbussen besteht auch eine Nachtbusverbindung nach Augsburg Alle Buslinien fahren auch den Friedberger Bahnhof an. Besonders hervorzuheben sind der Shuttle zur Straßenbahnlinie 6, Sammeltaxis des AVV sowie an Marktsonntagen kostenfreie Busverbindungen aus/zu den Stadtteilen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich Haltestellen am Marienplatz, in der Ludwigstraße, am Bahnhof an der Stadthalle. Das östliche Untersuchungsgebiet wird ebenso angefahren. Haltestellen befinden sich in der Hermann Löns-Straße, Pater-Franz-Reinisch-Straße und der Wiffertshäuser Straße. Trotz der recht guten Gebietsabdeckung erfüllen die Haltestellen vielfach nicht die Anforderungen der Barrierefreiheit und sind nur teilweise mit einem Fahrgastinformationssystem ausgestattet. Wie das aktuell in Erarbeitung befindliche Radverkehrskonzept zeigt, besteht auch im Untersuchungsgebiet der Friedberger Innenstadt noch Ausbaupotential bei der Fahrradinfrastruktur. Die Abstellanlagen am Bahnhof sind hochwertig, und zahlenmäßig ausreichend. Hier sollten absperrbare Boxen für wertvollere Räder ergänzt werden. Beim angedachten Ausbau der KFZ-Stellplätze am Bahnhof sollte auch an ein Fahrradparkhaus gedacht werden. Grundsätzlich sollten Fahrradabstellflächen mit entsprechenden Haltebügeln bei den Neugestaltungen von Straßen und Plätzen eingeplant werden.



Gemäß des Radverkehrskonzepts (Stand 2024) soll auch Strecken in der Innenstadt ergänzt werden. Teilweise fehlen entlang der Straßen Gehwege, teilweise sind die Gehwege zu schmal. Besonders der Bereich in Richtung Herrgottsruhstraße bedarf einer Modernisierung.

-  Radwege
-  Gemeindestraßen
-  Kreisstraßen
-  Bundesstraße B300
-  Staatsstraße St2051
-  E-Ladestation
-  öffentliches Parkhaus /Tiefgarage
-  Durchfahrt gesperrt
-  Bushaltestelle (500 M Radius)
-  öffentlicher Parkplatz
-  Tiefgarage gem. BP zulässig
-  Bahnhof
-  Gebäude mit privater Tiefgarage
-  Untersuchungsgebiet
-  Betrachtungsumfeld
- 

## Ortseinsicht Barrierefreiheit und Mobilität

### Folgende Defizite lassen sich im Untersuchungsgebiet feststellen:

- Konflikt zwischen schneller Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität an besonderen Wochentagen, wie den Wochenmarkt
- geringe Anzahl an guten Fahrradparkplätzen
- Absperbare Fahrradboxen für hochwertige Fahrräder nicht vorhanden
- Barrierefreiheit ist in einigen Stadtbereichen noch nicht gewährleistet
- zu geringe Anzahl an E-Ladestationen



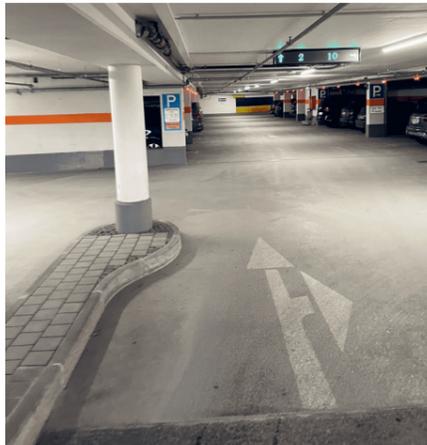
Parken am Marienplatz zu Zeiten des Wochenmarkts



Marktstände teils nicht erkennbar

### Positive Aspekte im Bereich der Mobilität:

- hohe Anzahl an Tiefgaragen für witterungsunabhängiges Parken



Zentrale Tiefgarage mit digitaler Lichtanzeige bereits nachgerüstet



Nur punktuell Fahrradparken bislang in der Altstadt

### Folgende Defizite lassen sich im Untersuchungsgebiet feststellen:

- an der Ludwigsstraße fehlt ein Leitsystem aus Rillen- und Noppensteinen gänzlich
- Nach Möglichkeit Anbringung eines Zebrastreifens zur Querung der Gabelsbergerstraße vor dem Ärztehaus an der Haagstraße
- Ampelsystem beim Kreisverkehr am Bahnhof fehlt

### Einige bereits barrierefrei erschlossene Bereiche im Untersuchungsgebiet:

- Querungen an der Ludwigsstraße und an der Herrgottsruhstraße wurden barrierefrei ausgebaut mit Leitsystem aus Rillen- und Noppensteinen, sowie ein akustisches Signalampelsystem angebracht
- Kreisverkehr am Bahnhof wurde erneuert
- Gehweg entlang der Bahnhofsstraße wurde ertüchtigt und ausgeweitet, da Steigung 5% beträgt, wurde ein Podest zum Ausruhen angebracht
- Gehweghinterkante wurde mittels eines 8 cm hohen Absatzes hergestellt, somit dient es Menschen mit Sehbehinderung als Leitlinie



Querung des Knotenpunktes Ludwigstr. / Aichacher Str.



Anbindung Herrgottsruhstr. / Münchner Str. in einen gestalterischen Kontext



Äußere Ludwigstraße (östlich der Altstadt) wenig attraktiv für Fußgänger und Radfahrer



Weitere fußläufige Verbindung vom Bahnhof zur Altstadt



Barrierefreier Übergang zum Marienplatz



Fehlende Barrierefreiheit, sowohl Bushaltestelle, als auch Bank nicht erreichbar



Überdachte Fahrradabstellanlage am Bahnhof



Ausruhpunkt an Berg von Bahnhof zur Altstadt bislang ohne Ausruhbank



Barrierefreie Toilette am Bahnhof



Neugestalteter Kreisverkehr an der Bahnhofstraße mit ebenerdigen Parkplätzen im Hintergrund

### Strategien zur Anpassung an den Klimawandel

#### Was bedeutet öffentlicher Raum:

Öffentlicher Raum\* umfasst Orte, die für alle zugänglich und nicht in privatem Besitz sind. Dazu zählen Straßen, Plätze, Parks und Grünanlagen.

Dieser Raum hat vielfältige Funktionen: Er ist ein sozialer Raum, in dem Menschen sich begegnen, austauschen und kommunizieren. Er bietet Raum für Erholung, Freizeitgestaltung und Bewegung. Der öffentliche Raum ist auch ein Verkehrsraum, der die Fortbewegung und Mobilität ermöglicht. Darüber hinaus spielt er eine wichtige Rolle als Kulturräum, indem er Bildung, Information und Unterhaltung bietet. Schließlich ist der öffentliche Raum auch ein politischer Raum, in dem Menschen ihre Meinung äußern, sich versammeln und protestieren können.

Der öffentliche Raum steht entsprechend vor Herausforderungen:

Die zunehmende Kommerzialisierung führt dazu, dass öffentliche Räume durch private Interessen verdrängt werden. Gentrifizierungsprozesse tragen dazu bei, dass soziale Randgruppen aus bestimmten öffentlichen Räumen ausgeschlossen werden. Die zunehmende Kontrolle durch Videoüberwachung und Sicherheitsvorkehrungen kann das Gefühl der Freiheit und Unbeschwertheit im öffentlichen Raum beeinträchtigen. Darüber hinaus leiden viele öffentliche Räume unter Verfall und Verwahrlosung, da es an Investitionen und Instandhaltung mangelt.

Die Gestaltung des öffentlichen Raums spielt eine zentrale Rolle für die Entwicklung der Städte und die Lebensqualität der Menschen. In Zukunft wird es wichtiger denn je sein, den öffentlichen Raum als inklusiven und demokratischen Ort zu gestalten, der allen Menschen zugänglich ist und vielfältigen Bedürfnissen gerecht wird, wobei die Dominanz des KFZ-Verkehrs zugunsten anderer Nutzungen neu verhandelt werden muss.

Der Klimawandel stellt Städte und Gemeinden vor große Herausforderungen. Steigende Temperaturen, extreme Wetterereignisse wie Hitzewellen, Starkregen und Stürme sowie längere Trockenperioden und Hochwasser beeinflussen den öffentlichen Raum in vielfältiger Weise.

In dicht bebauten urbanen Räumen kommt es zu Hitzeinseln mit stark erhöhten Temperaturen, die negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen haben. Starkregenereignisse führen zu Überflutungen und Überschwemmungen, die Schäden an Infrastruktur und Gebäuden verursachen und die Sicherheit der Menschen gefährden. Langanhaltende Trockenperioden können zu Wasserknappheit und Schäden an Bäumen und Grünflächen führen. Hitze, Lärm und Luftverschmutzung können die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum stark beeinträchtigen.

Die Gestaltung von Wegen und Plätzen spielt eine wichtige Rolle bei der Anpassung an den Klimawandel.

Bäume spenden Schatten und kühlen die Umgebung. Grünflächen filtern Schadstoffe aus der Luft und verbessern das Mikroklima. Versickerungsflächen ermöglichen das Abfließen von Regenwasser und reduzieren die Gefahr von Überschwemmungen. Wasserspeicher können Regenwasser sammeln und für die Bewässerung von Grünflächen verwendet werden. Helle und reflektierende Materialien können die Erwärmung von Gebäuden und Straßen reduzieren. Versiegelte Flächen reduzieren die Versickerung von Regenwasser und tragen zur Bildung von Hitzeinseln bei.

Weniger Autos im öffentlichen Raum reduzieren Luftverschmutzung und Lärm. Hitzewarnpläne informieren die Bevölkerung über die Gefahren von Hitze und geben Tipps zum Schutz vor Hitzebelastung. Trinkwasserbrunnen ermöglichen es den Menschen, sich bei Hitze zu erfrischen.

Die Klimaanpassung ist eine zentrale Aufgabe für Städte und Gemeinden. Durch die gezielte Gestaltung des öffentlichen Raums kann die Aufenthaltsqualität und die Lebensqualität der Menschen in Zeiten des Klimawandels verbessert werden.

Zusätzliche Maßnahmen:

Förderung alternativer Mobilitätskonzepte wie Fußgänger- und Radverkehr Entwicklung von Konzepten zur Schwammstadt

Nutzung von innovativen Technologien wie Smart City-Anwendungen Berücksichtigung der Bedürfnisse vulnerabler Gruppen wie z.B. Ältere und Menschen mit Behinderungen

Fazit:

Die Gestaltung des öffentlichen Raums muss im Kontext des Klimawandels neu gedacht werden. Städte und Gemeinden müssen aktiv werden, um die Herausforderungen des Klimawandels zu bewältigen und den öffentlichen Raum als attraktiven und lebenswerten Ort für alle Menschen zu erhalten.

\*Quelle:

Bundeszentrale für politische Bildung:

Öffentlicher Raum

Wikipedia: Öffentlicher Raum

Gliederung und Bewertung des Öffentlichen Raums ist in der folgenden Kartierung auf Seite 69 dargestellt. Prägend ist hierbei die Hauptstraße mit der Ludwigstraße mit Aufweitung im Osten, senkrecht abzweigende weitere Straßenräume von Bauernbräustraße (verkehrsberuhigt und als Sackstraße), Jungbräustraße (verkehrsberuhigt und als Sackstraße) sowie die Achse mit der Bahnhofstraße.

Wichtige Funktionen des öffentlichen Raums bilden die Hauptgeschäftslage Marienplatz – Ludwigstraße – (noch in den Stadtraumqualitätenentwicklungsfähig die Münchner Straße, Herrgottsruhstraße, innere Bahnhofstraße),

Die Plätze und deren Nutzung:

**Marienplatz:** Außergastronomie, Wochenmarkt, Markttage, Start+Ziel Halbmarathon, St.-Jakobs-Platz: Kirchenvorfeld, Außergastronomie, Adventsmarkt

**Äußere Ludwigstraße / Kreuzungsbereich mit Münchner Straße:**

Nutzung: Handel, Außergastronomie, unterirdisch mit der Tiefgarage Ost – stadträumlich verbesserungsfähig

**Bahnhofsvorplatz / ZOB:** ÖPNV-

Nutzung Herrgottsruhstraße Bereich zwischen Sparkasse/ Gesundheitszentrum und Krankenhaus (Sparkassenvorplatz): Außergastronomie, für MIV gesperrte grüne Straße, Platzbereich als Ruheoase

**Eisenberg:** Schulvorfeld

(Teilentriegelung Begrünung/Schatten + Gestaltung notwendig) Schulhofbereiche Grund- und Mittelschule: Nutzung Schulhof, außerschulische Nutzung sollte möglich bleiben, da wichtiger Treffpunkt für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt, Teilentriegelung, Begrünung/Schatten + Gestaltung notwendig.

**Platz vor Herrgottsruh:**

Kirchenvorfeld, Parkplatz (Entsiegelung, Begrünung/Schatten + Gestaltung verbesserungsfähig)

Der Platz rund um das Kriegsoffer-Mahnmal und die innere Bahnhofstraße wurden 2021/2022 qualitativ neu gestaltet.

In Zeiten von knapper werdendem Wohnraum und verdichteten Städten gewinnt der öffentliche Raum an Bedeutung. Er kann als Erweiterung der eigenen Wohnung dienen und einen Ort der Begegnung und des Austauschs für die Nachbarschaft bieten. Dabei sind folgende Funktionen zu unterscheiden:

Der öffentliche Raum kann als zusätzliches Zimmer oder Wohnzimmer genutzt werden, um frische Luft zu tanken, sich zu entspannen oder mit anderen Menschen in Kontakt zu treten. Er bietet die Möglichkeit, Nachbarn kennenzulernen, sich auszutauschen und Gemeinschaftsgefühl zu erleben. Der öffentliche Raum kann Begegnungen und Gespräche fördern und so zur sozialen Integration beitragen. Ein attraktiver und gut gestalteter öffentlicher Raum kann die Lebensqualität in einem Quartier deutlich verbessern.

Der öffentliche Raum hat das Potenzial, als Erweiterung der Wohnung und Treffpunkt der Nachbarschaft zu dienen. Durch eine gezielte Gestaltung und Nutzung kann er die Lebensqualität in Städten und Gemeinden deutlich verbessern.

Dabei sind die Herausforderungen an den öffentlichen Raum auch gleichzeitig als Konfliktpotenziale zu verstehen und zu berücksichtigen.

Verkehr: Anwohner und Fußgänger wünschen sich ruhige und saubere Straßen, während der motorisierte Individualverkehr auf flüssige und komfortable Verbindungen angewiesen ist. Diese gegensätzlichen Interessen führen zu Konflikten um Verkehrsflächen, Parkplätze und die Gestaltung des öffentlichen Raums.

**Gewerbe:** Einzelhandel und Gastronomie beleben die Innenstadt und tragen zur Wirtschaftskraft bei. Anwohner hingegen leiden oft unter Lärm, Gerüchen und Sperrungen. Öffnungszeiten und die Müllentsorgung können zusätzliche Konfliktherde sein.

**Kultur und Freizeit:** Festivals und Veranstaltungen bereichern die Innenstadt und locken Besucher an. Anwohner hingegen müssen mit Lärm, Sperrungen und Einschränkungen der Privatsphäre rechnen.

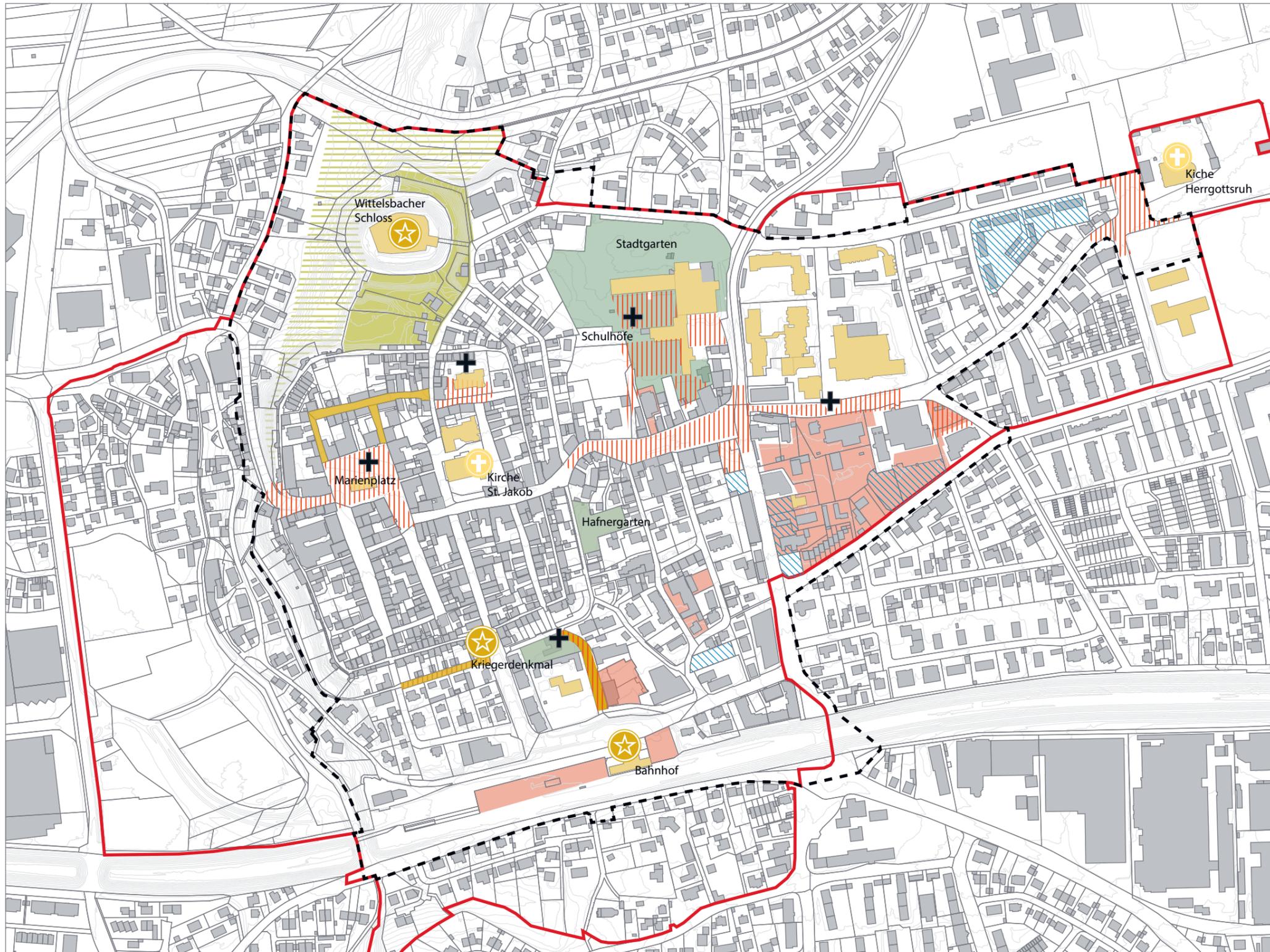
**Wohnen:** Die Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt ist groß. Dies führt zu steigenden Mieten und Verdrängung von einkommensschwachen Bewohnern. Gentrifizierung und sozialer Ungleichheit sind die Folge.

**Profit vs. Gemeinwohl:** Kommerzielle Interessen und Profitmaximierung stehen oft im Widerspruch zum Gemeinwohl und der öffentlichen Nutzung des Raums. Privateigentümer und Investoren verfolgen andere Ziele als die Allgemeinheit.

Diskriminierung und Ausgrenzung: Obdachlose, Drogenabhängige und Jugendliche werden häufig aus dem öffentlichen Raum verdrängt. Sie finden keine Orte der Begegnung und Unterstützung.

**Umweltbelastungen:**

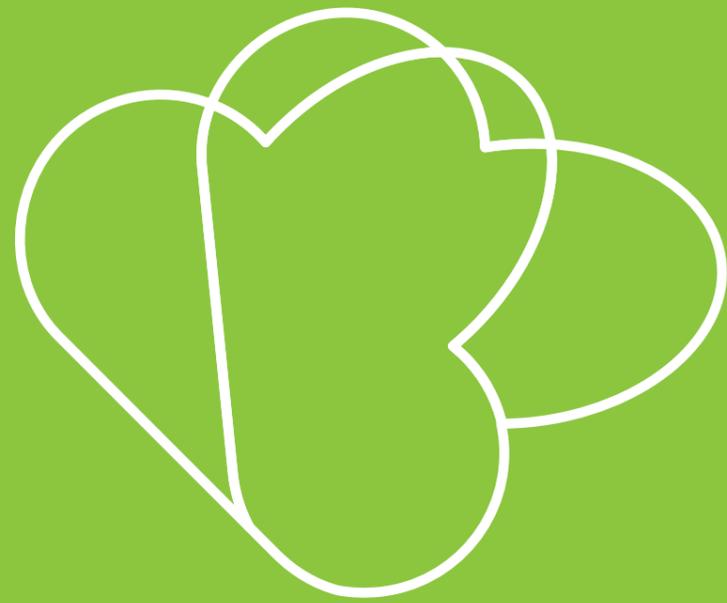
Lärm, Luftverschmutzung und Vermüllung durch Verkehr, Gewerbe und Freizeitaktivitäten beeinträchtigen die Lebensqualität in der Innenstadt.



Laut Polizeiinspektion gibt es im Untersuchungsraum keine Orte, die aus sozialräumlicher Sicht und nach Sicherheitsaspekten als „kritische Orte“ eingestuft werden können.

-  Schöne Plätze
-  Öffentliche Gebäude
-  Kirche
-  Grünanlagen
-  Fehlendes Grün/Bäume
-  Aufwertungsbedürftiger Platz
-  Sanierungsbedürftige Straße
-  Bereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf
-  Nachverdichtungspotenzial
-  Untersuchungsgebiet
-  Betrachtungsumfeld





# 4 BEWERTUNG SWOT

## Wozu dient eine SWOT-Analyse?

SWOT-Analysen sind ein bewährtes Instrument zur Bewertung von Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) im Rahmen von strategischen Planungsprozessen. Sie bieten einen umfassenden Überblick über die internen und externen Faktoren, die die Entwicklung einer Stadt oder eines Stadtgebietes beeinflussen können. SWOT-Analysen werden häufig in vorbereitenden Untersuchungen und integrierten Stadtentwicklungskonzepten eingesetzt, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage zu schaffen.

Die SWOT-Analyse fasst die Ergebnisse der Grundlagenanalyse stichpunktartig nochmals zusammen. Die identifizierten Stärken, Schwächen, Chancen und Bedrohungen werden analysiert und bewertet. Dabei wird untersucht, wie diese Faktoren sich gegenseitig beeinflussen und welche Auswirkungen auf die weitere Stadtentwicklung haben könnten.

Aus den Analyseergebnissen werden strategische Handlungsoptionen entwickelt.

Es werden mögliche Maßnahmen identifiziert, um die Stärken weiter auszubauen, die Schwächen zu minimieren, Chancen zu nutzen und Bedrohungen zu bewältigen. Dadurch entsteht eine Grundlage für die weitere Planung und Umsetzung.

| HANDLUNGSFELD                            | STÄRKEN  | SCHWÄCHEN  |
|--|--|--|
| STADTGESTALTUNG                          | Komplett erhaltene historische Altstadt auf mittelalterlichem Grundris   | Stetiger Verlust historischer Bausubstanz durch Abbruch und Rückbau  |
|  | Attraktive historische Häuserfassaden  | Überformungen und Gestaltungsmängel an denkmalgeschützten Bauten   |
|  | Gestaltungs- und Ensembleschutz zum Schutz der Altstadtgestaltung  | Gestaltungs- und Ensembleschutz zum Schutz der Altstadtgestaltung  |
| DENKMALSCHUTZ                            | Zuschüsse und erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch Denkmalschutz und Sanierungsgebiet                                | Sanierungsbedarf bei einigen privaten und städtischen Gebäuden, Straßen, Plätzen und Freianlagen                                     |
| GEBÄUDESANIERUNG                         | Komplett erhaltene historische Altstadt auf mittelalterlichem Grundris   | Einige Leerstände, insbesondere in den Nebenlagen  |
|  | Gute Belebung und guter Handels- und Gastronomiebesatz entlang der Hauptlagen (Marienplatz, Ludwigstraße)                            | Mangelnde städtebauliche Qualität aufgrund von Baulücken in der Münchener Straße (fehlende räumliche Fassung und fehlende Nutzungen) |
|  | Zuschüsse und erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch Denkmalschutz und Sanierungsgebiet                                |  |
| ÖFFENTLICHER RAUM                        | (Historische) Grünstrukturen wie Schlosspark und Baumalleen  | Dominanz des fahrenden und stehenden Verkehrs  |
|  | Großer historischer Freiraum Marienplatz als Treffpunkt  | Mangelnde Aufenthaltsqualität am Marienplatz (u.a. Dominanz Parkplätze, kaum Schatten)   |
|  |  | hoher Versiegelungsgrad, Fehlende kleinflächige Aufenthaltsorte (begrünte (Ruhe-)Oasen)  |
|  |  | teils uneinheitliche Stadtmöblierung und teils unpassender Pflanzenschmuck   |
| UMWELT / ENERGIEWENDE                    | Überwiegend kompakte flächensparende Bausubstanz, Stadt der kurzen Wege  | Energetisch schlechte Bausubstanz, viele Baudenkmäler  |
|  |  | Bestehende Wärmeversorgung überwiegend über fossile Energieträger  |
|  |  | Photovoltaikanlagen im Denkmalensemble nur bedingt zulässig  |
| KLIMAAANPASSUNG / FREIFLÄCHENENTWICKLUNG | Zusammenhängende Grünflächenbestände in den Bereichen Schlosspark, Stadtmauerwall, Stadtgarten mit angrenzenden privaten Grünflächen | Hoher Grad an versiegelten Flächen   |
|  | Private Grünflächen und Gärten   | wenig private Freiflächen, dadurch wenig Möglichkeiten für private Grünflächen   |

| CHANCEN   | RISIKEN   |
|---|---|
| Weitere Attraktivierung der Altstadt durch Sanierungsmaßnahmen  | Verlust der denkmalgeschützten Ensembleeigenschaft bei weiterem Verlust von historischer Bausubstanz    |
| Rückbau von Überformungen   | Verlust eines stimmigen Stadtbildes   |
| Überarbeitung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung, Übersichtskarte mit geeigneten Dachflächen für PV und den jeweiligen Gestaltungsanforderungen für PV-Anlagen  |   |
| Einsatz von Sanierungsmanagement und finanzielle Unterstützung von privaten Sanierungsprojekten   | mangelnde Sanierungstätigkeit aufgrund von Überforderung der Gebäudeeigentümer (Auflagen, Unklarheiten) |
| Vorbildliche Sanierungstätigkeit der Stadt (Gebäude, Straßen, Plätze, Freianlagen)  | Funktions- und Attraktivitätsverlust (u.a. Ladenschließungen, Leerstände), Trading-Down-Effekt          |
| Entwicklung von beispielgebenden Planungen für private Gebäudesanierungen   |   |
| Schließen von Baulücken (Verbesserung Stadtbild und Erhöhung der Nutzung)   |   |
| Unterstützung von privaten Gebäudesanierungen (u.a. durch modellhafte Planungen, Leestandsmanagement, Sanierungsmanagement, kommunales Förderprogramm, Geschäftsraumprogramm, steuerliche Bescheinigung erhöht absatzfähiger Investitionen, etc.) |   |
| Neugestaltung wichtiger städtischer Platz- und Straßenräume (u.a. Marienplatz, Herrgottsruhstraße Äußere Ludwigstraße)  |   |
| Verbesserung der Stadtmöblierung und Pflanzenschmuck  |   |
| Umsetzung von Maßnahmen der Wärmeplanung  | Denkmalschutz kann Umsetzung energetischer Maßnahmen behindern  |
| Einsatz moderner Klimasysteme für Heizperiode wie auch Kühlphase gleichermaßen  |   |
| Ausrüstung bestehender Stellplätze und Schaffung neuer Stellplätze mit E-Ladestationen (private und öffentliche)  |   |
| Festgelegte Maßnahmen durch Energienutzungsplan zur Umsetzung der Energiewende  |   |
| Sanierungsmanagement und modellhafte Planungen, um energetische Sanierungen denkmalverträglich zu gestalten   |   |
| Begrünung (u. a. Schattenbäume) auf Plätzen und in Straßenräumen (priorisiert die Schulhöfe)  |   |

| HANDLUNGSFELD                                  | STÄRKEN  | SCHWÄCHEN  |
|--|--|--|
| MOBILITÄT / VERKEHR                            | Eigener Haltebahnhof   | Unzureichendes Parkplatzangebot am Bahnhof   |
|  | Busverbindung vom Bahnhof in die Altstadt  | Straßenschäden (u. a. Herrgottsruhstraße, Wifertshaußerstraße, Jahnstraße, Gabelsbergerstraße, Jesuitengasse, Schulhof, Uhrmachergasse, Eisenberg) |
|  | Unterschiedliche Straßenbeläge zur Abgrenzung von Nutzungsflächen                              | Fehlende Fahrradwege (Münchner Straße, Ludwigstraße, nur einseitiger Schutzstreifen Luitpoldstraße) und fehlende E-Lade-Infrastruktur              |
|  |  | Verkehrslärm   |
| SOZIALE INFRASTRUKTUR / INKLUSION              | Umfassendes und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot  | Kindergärten räumlich ungleich verteilt  |
|  | Sozialorientierung der Stadt(-gesellschaft)  | Wenig generationsübergreifendes Angebot für Jung und Alt   |
|  | Bürgerschaftliches Engagement (z. B. Bürgernetz Friedberg etc.)                                | Betreuungszeiten in Kinderbetreuungseinrichtungen teilweise noch nicht in den Spätnachmittagsstunden bzw. zu kurz                                  |
|  | Vorhandene Treffmöglichkeit für Jugendliche durch Jugendzentrum, Schlossweiher und Skateanlage |  |
|  | Gute medizinische Versorgung in der Innenstadt   |  |
|  | Jugendclub Eisenberg 1 mit Veranstaltungen   |  |
|  | Städtebauliches Konzept für Barrierefreiheit   | Zugänge zu Geschäften und Gastronomie teilweise nicht barrierefrei   |
| Zukünftig Inklusionsbeauftragten für die Stadt | Potenzial Inklusion nicht ausgeschöpft (z. B. Begegnungsstätten)                               |  |
| NUTZUNG / KULTUR / LEERSTAND                   | Veranstaltungen auf öffentlichen Plätzen   | Auslagerung von Einzelhandel auf die „grüne Wiese“   |
|  | Märkte wie den Weihnachtsmarkt   | Verringerte Aufenthaltsqualität aufgrund Verkehrsbelastung   |
|  | Fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften und Gastronomie in der Innenstadt                     | Wenig Übernachtungsmöglichkeiten in der Innenstadt   |
|  | Jugendclub Eisenberg   |  |

| CHANCEN  | RISIKEN  |
|--|--|
| Fußgängerbereich Marienplatz   | Attraktivitätsverlust durch Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs (Lärm, Flächenverlust)   |
| Radwege um und zur Altstadt verbessern   | Weniger Intermodalität und umweltfreundlicher Mobilität durch fehlende Radverkehrsinfrastruktur und unzureichendem Parkplatzangebot am Bahnhof |
| Weniger Intermodalität und umweltfreundliche Mobilität   | Gesundheitsbelastung und verminderte Lebensqualität durch Lärmbelastung  |
| Ausbau des Bahnhofs zur Mobilitätsstation, Förderung der Intermodalität  |  |
| Lärmminderungsmaßnahmen  |  |
| Ausbau der E-Lade-Infrastruktur  |  |
| Entwicklung weiterer generationsübergreifender, offener Angebote wie z. B. Generationencafé, Spielenachmittag für Jung und Alt                                       | unzureichendes Angebot an Schulplätzen   |
| Erweiterung des Freizeitangebotes für Jugendliche  | Mangel an Einrichtungen, was zu einer Verschlechterung der Lebensqualität und des Wohlbefindens beitragen kann.                                |
| Stärkung des Bildungsangebotes im Zentrum (auch Erwachsenenbildung)  | Zunehmende Ungleichheit und soziale Ungerechtigkeit bei Abbau oder unzureichender sozialer Infrastruktur                                       |
| Stärkung des Angebotes im Bereich Gesundheitsvorsorge  | Verlust an sozialem Zusammenhalt bei fehlender Förderung   |
| Verknüpfung sozialer Infrastruktur mit Nachhaltigkeit  | Abwanderung von Bevölkerungsgruppen aufgrund unzureichenden Angebots   |
| Ausbau der sozialen Infrastruktur, um sozialen Zusammenhalt zu fördern   |  |
| Durch inklusive Angebote Förderung von Vielfalt, Entwicklung hin zu einer lebendigen und dynamischen Gesellschaft  | Verlust von Zusammenhalt in der Gemeinschaft   |
| Gerechtere Gesellschaft  | Soziale Spannungen durch Ausschluss bestimmter Bevölkerungsgruppen   |
| Fördern von Zusammenarbeit   | Förderung von Vorurteilen, Stereotypen und Mangel an Verständnis und Empathie, wenn Inklusion nicht gelebt wird                                |
| Abbau von physischen und sozialen Barrieren und damit uneingeschränkter Zugang zu öffentlichen Einrichtungen, Verkehrsmitteln, Arbeitsplätzen und Freizeitangeboten. | Diskriminierung und Benachteiligung bestimmter Gruppen   |
| Entwicklung neuer innovativer Projekte und soziale Initiativen   | Verpasste Potenziale, wenn nicht alle Bewohner in die Gesellschaft miteinbezogen werden, da Wissen, Fähigkeiten und Talente verloren gehen.    |
| Ansiedelung von kleinflächigen Supermärkten oder Läden im Genossenschaftsmodell  | Verlust der Attraktivität der Altstadt als Einkaufsort   |
| Gestaltung von Flanierzonen und Verweilplätzen   | Verdrängung durch große Handelsketten / steigende Mieten   |
| Fokussierung auf neue Ausrichtung, z.B. gastronomisches Angebot  | Verstärkte Ansiedelung außerhalb der Altstadt  |
| Neue interessante Nutzungskonzepte im Einzelhandel (z. B. Pop-up-Stores)   | Herausforderung Online-Handel  |
| Stärkung des touristischen Angebotes   | Kein Ausschöpfen des Tourismuspotentials   |



**STÄRKEN**

- viele historische Gebäude
- hohe Sanierungsdichte in der Altstadt
- Zusammenhängende Grünflächen
- viele Bushaltestellen, gute Abdeckung mit öffentlichem Nahverkehr
- Radwege bis und durch die Innenstadt

-  Betrachtungsumfeld
-  Untersuchungsgebiet
-  Neubau/saniert (keine Mängel)
-  Prägender Grünanteil
-  Guten Anbindung mit ÖPNV/Haltestellen (200 m-Radius)
-  Stadtbildprägendes Gebäude/Quartier
-  Baudenkmal
-  Saniertes Baudenkmal
-  Altstadtensemble
-  Neu gestaltete Bereiche
-  Skate- und Bolzplatz
-  Stadtbildprägende Kirchen
- 



**SCHWÄCHEN**

- Leerstände in der Innenstadt
- Sanierungsbedürftige Gebäude
- Sanierung von Straßenoberflächen:  
 Jesuitengasse, Schulhöfe, Uhrmachergasse, Eisenberg, Herrgottsruhstraße
- Fehlende Aufenthaltsqualität Plätze:  
 Marienplatz, Stadteingang West, Platz Herrgottsruhe
- Fehlende kleinere Quartiersplätze
- Verbesserung Kreuzungsbereich  
 Ludwigstrasse und Münchner Straße,  
 Aichacher Straße
- Fehlendes Grün in der Kernzone
- zu wenig E-Ladestationen

- Betrachtungsumfeld
- Verbesserung NMIV
- Weg, nicht Barrierefrei
- Wahrgenommene Lärmimmissionen
- Äußerliche bauliche Mängel
- Starke äußerliche bauliche Mängel
- Mangel Grünraumqualität
- Fehlendes Grün
- Leerstand
- Fehlende Aufenthaltsqualität, starke Versiegelung
- Sanierungsbedürftige Straßen



# 5 HANDLUNGS- FELDER & LEITLINIEN

## Wie soll sich die Innenstadt weiterentwickeln?

Ein Leitbild oder Leitlinien in der Stadtplanung sind von entscheidender Bedeutung, da es eine klare Richtung und Vision für die Entwicklung einer Stadt vorgibt. Vorbereitende Untersuchungen dienen dazu, den aktuellen Zustand einer Stadt zu analysieren, Herausforderungen und Handlungsfelder zu identifizieren und Lösungsansätze zu entwickeln.

Räumliche Leitlinien dienen dabei als Leitfaden und Orientierungspunkt für diese Untersuchungen. Sie ermöglichen ein richtungsweisendes Ziel, indem sie das langfristige Ziel einer Stadt definieren. Es legt fest, welche Art von Stadt man anstrebt, welche Werte und Qualitäten wichtig sind und welches Bild man in Zukunft verwirklichen möchte. Dadurch werden die Untersuchungen auf ein gemeinsames Ziel ausgerichtet, was die Zusammenarbeit und Koordination verschiedener Stakeholder erleichtert.

Darüber hinaus setzt ein Leitbild klare Fokus- und Prioritätensetzung. Es hilft bei der Identifizierung von zentralen Herausforderungen und Chancen, die in den vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt werden müssen. Durch die Festlegung eines gemeinsamen Fokus können Ressourcen effektiver eingesetzt und strategische Entscheidungen getroffen werden. Ein Leitbild ermöglicht es, eine klare strategische Ausrichtung zu definieren und sicherzustellen, dass die Untersuchungen gezielt auf die wichtigsten Aspekte der Stadtentwicklung abzielen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt von Leitlinien ist die Förderung langfristiger Nachhaltigkeit. Indem diese umweltfreundliche, sozial gerechte und wirtschaftlich tragfähige Lösungen definieren, ermöglicht dies eine nachhaltige Stadtentwicklung. Durch die Festlegung langfristiger Ziele kann eine langfristige Perspektive eingenommen werden, bei der die Auswirkungen der Entscheidungen auf die Umwelt, die Lebensqualität und die wirtschaftliche Entwicklung berücksichtigt werden.

## STADTGESTALTUNG ÖFFENTLICHER RAUM GEBÄUDESANIERUNG DENKMALSCHUTZ

### LEITLINIE: FRIEDBERG PFLEGT SEIN HISTORISCHES ERBE UND SCHAFFT GLEICHZEITIG RAUM FÜR ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN

Friedberg sichert sein Denkmalensemble, seine weiteren Baudenkmäler und seine ortstypischen Bauten in der Innenstadt. Notwendige Sanierungen werden durchgeführt, Leerstand abgebaut und Gebäudeerhalt gefördert. Überformungen an Gebäudehüllen werden zurückgenommen. Soweit möglich werden Freiflächen, die bereits im Urkataster kartiert wurden, nicht überbaut und als Grünstrukturen weiterentwickelt. Im Rahmen der fortlaufenden Energiewende werden die Potenziale einer nachhaltigen Energieversorgung im Bereich des Denkmalschutzes ausgelotet. Dabei werden in enger Absprache mit der Denkmalschutzbehörde neue Wege erkundet.

- // Sicherung der Denkmalwerte und ortstypischer Bauten
- // Sicherstellung einer nachhaltigen Energieversorgung der Innenstadt trotz Denkmalschutz
- // Wiedernutzbarmachung von Leerständen
- // Attraktivierung der Innenstadt
- // Beteiligung der Bürger an der Weiterentwicklung und Attraktivierung der Innenstadt
- // Schaffung zusätzlicher Gewerbe- und Wohnbauten durch Nachverdichtung

## DEMOGRAPHIE WOHNEN

### LEITLINIE: DIE INNENSTADT IST EIN ATTRAKTIVER WOHNORT, DER MENSCHEN ALLER GENERATIONEN ANSPRICHT

Die Innenstadt bietet bezahlbaren Wohnraum. Unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes wird die Modernisierung von Altbauten gefördert. Auch altersgerechter Umbau wird zum wichtigen Thema in der Altstadt. Bei der Entwicklung neuen Wohnraums wird zuerst auf Leerstände und innerstädtische Brachflächen zurückgegriffen. Oberstes Ziel der Innenentwicklung ist es, die vorhandene Fläche möglichst effektiv zu nutzen. Wesentliche Komponente dabei ist die Bereitstellung kleinflächiger, flexibler Wohneinheiten, die möglichst die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigen.

- // Sicherstellung von bezahlbarem Wohnraums
- // Bereitstellung kleinflächiger, flexibler und nachhaltiger Wohneinheiten

## UMWELT ENERGIEWENDE KLIMAAANPASSUNG FREIFLÄCHENENTWICKLUNG

### LEITLINIE: FRIEDBERGS INNENSTADT BRINGT NATUR UND NACHHALTIGKEIT ZUSAMMEN

Friedberg schafft eine harmonische Verbindung von Natur und Stadt in seiner Innenstadt. Grünstrukturen werden naturnaher und insektenfreundlicher gestaltet, erweitert und schaffen als Grünzüge eine Verbindung zum Umland. Friedberg gestaltet das Zentrum energiesicher und fördert die Energiewende durch den Einsatz umweltfreundlicher Energiequellen. Es werden Maßnahmen ergriffen, die das Klima schützen und die Innenstadt klimaresilient machen. Zu den Klimaanpassungsmaßnahmen gehört im Besonderen Maßnahmen, die zukünftig das Mikroklima verbessern, Hitzebelastungen reduzieren und zur Verbesserung der Starkregenvorsorge beitragen. Freiflächen in der Innenstadt werden aufgrund ihrer wichtigen Funktionen als Erholungsfläche, Habitatraum für Flora und Fauna und ihrer Kühlwirkung von Bebauung freigehalten.

- // Anpassung der Innenstadt an den Klimawandel
- // Förderung nachhaltiger und resilienter Energieversorgung bzw. Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energiequellen
- // Erhöhung urbaner Biodiversität durch Entwicklung naturnaher Stadtbegrünung und Berücksichtigung von Animal Aided Design (z.B. Fledermauskästen, Nistkästen, tierfreundliche Fassaden, Dachüberstände, Lichtlenkung, Verzicht auf Beleuchtung)
- // Sicherung und Weiterentwicklung von Freiflächen
- // Sicherung von Grünstrukturen
- // Förderung von Umweltbildung und Sharing-Angeboten
- // Sicherung und Weiterentwicklung von Freiräumen

## MOBILITÄT VERKEHR BARRIEREFREIHEIT

### LEITLINIE: FRIEDBERGS INNENSTADT SETZT AUF UMWELTFREUNDLICHE MOBILITÄT UND ERMÖGLICHT BARRIEREFREIE FORTBEWEGUNG

Friedbergs Innenstadt kann weiterhin mit dem Auto erreicht werden. Die Parkplätze werden stärker gebündelt, um mehr attraktive Aufenthaltsflächen zu gewinnen. Umweltverträgliche Mobilität wird stärker durch unterstützende Maßnahmen gefördert. Der Bahnhof wird zur Mobilitätsstation weiterentwickelt. Die Bemühungen um Barrierefreiheit werden fortgesetzt und noch vorhandene Schwachstellen beseitigt.

- // Verbesserungen an der derzeitigen Parksituation
- // Förderung von umweltfreundlicher Mobilität:
- // Verbesserung der Straßeninfrastruktur
- // Erhöhung der Barrierefreiheit
- // Verkehrsberuhigung

## SOZIALE INFRASTRUKTUR INKLUSION

### LEITLINIE: IN DER FRIEDBERGER INNENSTADT VEREINEN SICH BILDUNGS- UND FREIZEITANGEBOTE FÜR EIN GEMEINSCHAFTLICHES MITEINANDER

In der Friedberger Innenstadt werden Schwerpunkte für Bildung und Freizeit gesetzt. Die Bildungseinrichtungen machen Friedberg zu einem attraktiven Standort und sind zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Auch Angebote der Erwachsenenbildung runden das Bildungsangebot ab. Der Marienplatz und der Stadtpark sind wichtige offen zugängliche Treffpunkte in der Stadt und sind durch entsprechendes Mobiliar und Angebote gestaltet. Angebote für die Jugend werden räumlich zusammengeführt.

- // Erweiterung des Schulareals
- // Schaffung eines attraktiven Treffpunktes für Jugendliche
- // Entwicklung weiterer Bildungsangebote für alle Generationen im Zentrum
- // Ausbau Inklusion

## NUTZUNG KULTUR LEERSTANDSBEHEBUNG

### LEITLINIE: DIE INNENSTADT IST EIN ATTRAKTIVER, BELEBTER TREFFPUNKT FÜR BÜRGER UND GÄSTE

Die Stadt Friedberg erweitert ihr Angebot für Einwohner und Besucher um spannende Neuerungen. Ein engagierter Innenstadtmanager konzipiert und koordiniert abwechslungsreiche Veranstaltungen und Treffpunkte mitten in der Stadt. Besonders Kunst- und Kulturinitiativen erhalten Unterstützung. Durch die Integration neuer Sitzgelegenheiten und ansprechender Bepflanzung wird das Stadtbild in der Innenstadt attraktiver gestaltet. Leerstehende Flächen werden gezielt revitalisiert und durch sinnvolle und bereichernde Konzepte wieder belebt. Die Innenstadt wird um Begegnungsorte für alle Altersgruppen erweitert und bestehende Treffpunkte erhalten eine Weiterentwicklung. Darüber hinaus stehen Besuchern ansprechende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung.

- // Ausbau kultureller Anziehungspunkte
- // Ausbau von gastronomischen Treffmöglichkeiten
- // Ausbau von Übernachtungsmöglichkeiten im Zentrum
- // Koordination
- // Attraktive Gestaltung der Hauptgeschäftslage
- // Etablierung von relevanten Nutzungen in Leerständen

## RÄUMLICHE LEITLINIEN

Konzeptioneller Städtebau -

Leitmotive für die Friedberger Innenstadt

Städtebau ist ein gesellschaftlicher Aushandlungsprozess, geführt von Einzelpersonen, Gruppen und gesellschaftlichen Schichten sowie deren sozialen Umfeld zur jeweiligen Zeit.

Städtebau ist – wie die agierenden Menschen und der jeweiligen „Zeitgeist“ - permanent im Wandel.

Entscheidungen im Städtebau müssen gefällt werden, auch wenn bei weitem noch nicht alle zu beachtenden Faktoren bekannt sind bzw. in angemessener Zeit eruiert werden können! Eine Stadt wird permanent umgebaut, ergänzt und transformiert, kann aber auch weitgehend zerstört werden.

Eine Stadt lässt sich weder vollständig planen noch vollständig steuern. Andererseits - ohne Vision und Planung - können Städte auch in ein Chaos versinken.



## Das bauliche Erbe

### (Leitmotiv 1)

Das Erscheinungsbild einer Stadt basiert auf den naturräumlichen Gegebenheiten und der historischen Entwicklungsgeschichte. Diese – gegenüber der Altstadt - vergleichsweise heterogene Struktur der Vorstadt zwischen städtischen Kubaturen und dörflichen Strukturen braucht eine neue stärkere Identitätsbildung, die im Zuge der Klimaanpassung auch über Grüne Strukturen und Netze erfolgen kann.

## Die landschaftlichen Besonderheiten

### (Leitmotiv 2)

Die Innenstadt Friedbergs weist eine prägende historische landschaftliche und topographisch geprägte Grünstruktur auf. Diese Flächen werden von der Bevölkerung gerne genutzt und haben in gewisser Weise ein identitätsstiftendes Potenzial („Schlossgarten, Stadtgarten, Stadtgraben“).

Die Anordnung dieser Grünflächen und deren Gestaltung sind jedoch nicht optimal, nicht mehr zeitgemäß. Eine Profilierung und Schärfung dieser Grünflächen bietet der Innenstadt einen neuen unverwechselbaren und Eindruck, für die Bewohner und Besucher entsprechend einen bleibenden Mehrwert.

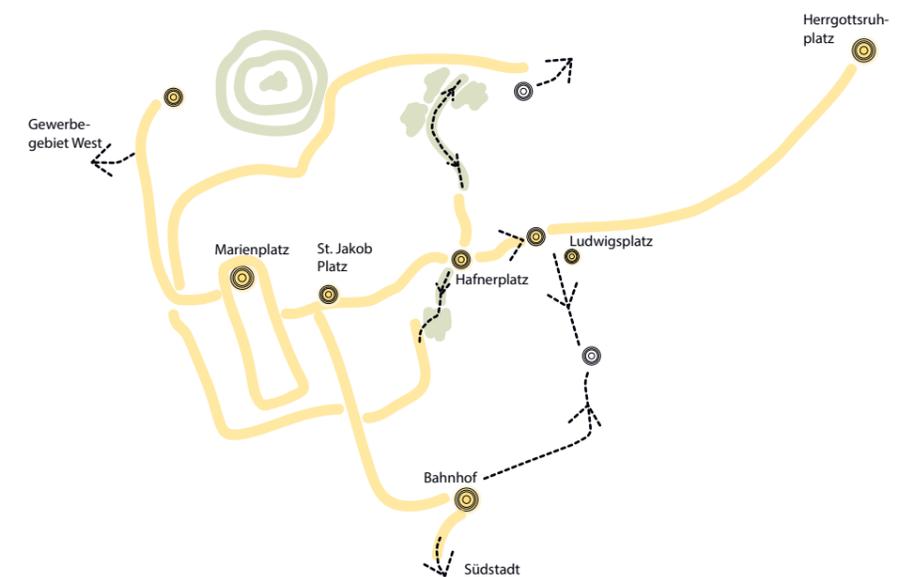
## Die räumlichen Netze

### (Leitmotiv 3)

Der öffentliche Raum ist das städtebauliche Schlüsselement für eine gelungene Stadtstruktur. Er vernetzt autarke inselartige Areale zu einem Quartier. Die Ausbildung der Übergänge und die Weite der Netze muss an menschliche Maßstäbe angepasst werden. Die Straßenräume sollten auch als Aufenthaltsräume für die Bewohner dienen können.

Hierbei sind Oberflächenbeschaffenheit, Beleuchtung und Bepflanzung als Gestaltungsmittel zu nutzen. In die bestehenden Netze sind Hierarchien verstärkt einzubauen und visuell zu akzentuieren.

Hierbei ist sowohl auf die Geschwindigkeit der Verkehrsteilnehmer zu achten als auch Ruhepunkte, Rundgänge und neue Sichtbeziehungen ebenerdig und von der zweiten Ebene anzubieten.





# 6 HANDLUNGS- KONZEPT UND MASSNAHMEN

## Wie können Leitlinien und die Sanierungsziele konkret im Untersuchungsgebiet umgesetzt werden?

Die vorliegende Maßnahmentabelle dient als übersichtliches Instrument zur effektiven Umsetzung des Leitbildes im Sanierungsgebiet.

Die Maßnahmen sind den Zielsetzungen der übergeordneten Leitlinien zugeordnet.

Die Tabelle enthält Angaben zu voraussichtlichem Aufwand und Kosten, der Priorität und dem Umsetzungszeitraum jeder einzelnen Maßnahme. Die angestrebte zeitliche Umsetzungsperspektive wurde in Relation zur Priorisierung und den personellen und finanziellen Möglichkeiten der Stadt gewählt. Ergänzt wird die Tabelle um die einzubindenden Akteure, Fachbereiche oder für die Umsetzung notwendige Personengruppen.

Der überwiegende Teil der Maßnahmen kann voraussichtlich im Rahmen der Städtebauförderung bezuschusst werden. Maßnahmen der Verkehrsinfrastruktur können vielfach auch nach Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) bezuschusst werden. Weiterhin bestehen immer wieder unterschiedliche Förderungsmöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), zumeist für Maßnahmen des ökologischen und energiesparenden Umbaus.

Die Maßnahmentabelle fungiert als wichtiges Werkzeug zur effizienten Organisation und Steuerung der Umsetzung der erarbeiteten Zielsetzungen im Sanierungsgebiet. Dies trägt dazu bei, das Sanierungsgebiet nachhaltig zu entwickeln und die definierten Ziele zu erreichen.

## **Maßnahmenherleitung Klimaschutz, Klimaanpassung Klimaschutz & CO<sup>2</sup>-Reduzierung / Energiewende**

Wie allerorten auch ist der Klimaschutz mit der Notwendigkeit zur CO<sup>2</sup>-Reduzierung und zur Umstellung auf erneuerbare Energieträger auch in der Friedberger Innenstadt sehr wichtig. Wie die Innenstadt künftig idealerweise mit Wärme versorgt werden kann, ist Gegenstand der aktuellen **kommunalen Wärmeplanung**. Das Konzept wird aktuell (Stand 2024) erarbeitet und soll als Grundlage für weitere technische Planungen, wie z.B. der Planung von Wärmenetzen dienen. Neben der **Umstellung der Energieträger** sind aber auch **Verbesserungen der Gebäudehülle** und insbesondere Verbesserungen bei der Dämmung von Wänden, Böden, Fenstern, Türen und Dächern notwendig. Aufgrund der Lage im Denkmalensemble und bei den Einzeldenkmälern sowieso ist es hier besonders schwierig, die gewünschten Verbesserungen herbeizuführen. Ebenso schwierig ist es bei Gebäuden, die aufgrund ihres gelungenen äußeren Erscheinungsbildes möglichst so erhalten bleiben sollten, hierbei ist insbesondere an die historischen Villen in der südlichen Vorstadt gedacht. Um hier den Gebäudeeigentümern zu helfen, sie zu beraten und zu unterstützen, sollte die Stadt ein **externes Sanierungsmanagement** beauftragen. Der Sanierungsmanagerin könnte dann auch mit interessierten Gebäudeeigentümern **modellhafte Planungen** für die energetische Sanierung einzelner Gebäude begleiten und anhand dieser hoffentlich guten Beispiele eine entsprechende **Information und Öffentlichkeitsarbeit** für andere Gebäudeeigentümer anbieten. Neben dem Agieren im privaten Gebäudebereich sollte aber auch die Stadt selbst mit Ihren Bauten einen vorbildlichen Beitrag zur CO<sup>2</sup>-Reduzierung leisten.

### **Klimaanpassung bei Gebäuden**

Die Friedberger Innenstadt steht bezüglich des voranschreitenden Klimawandels und der erforderlichen Energie- und Wärmewende vor großen Herausforderungen. Wie für Innenstädte üblich sind große Flächenanteile bebaut und versiegelt. Dadurch kommt es in den Sommern schon heute zu starker Hitzeentwicklung, die sich künftig deutlich ausweiten wird. Es braucht daher einer Strategie bzw. ein sinnvolles **Maßnahmenbündel, um der sommerlichen Überhitzung entgegenzuwirken**. Weiterhin setzt sich der **bauliche Bestand** aus Gebäuden verschiedenster Epochen zusammen und ist überwiegend in einem energetischen Zustand, der bezüglich der notwendigen Energie und Wärmewende dringend zukunftsfähig gemacht werden muss. Nahezu flächendeckend müssen die fossil betriebenen Wärmeerzeugungsanlagen durch klimagerechte Systeme ersetzt werden. Zugleich muss der Gebäudebestand v.a. **besser gedämmt** werden, um deutlich weniger Energie zu benötigen. Durch Verbesserungen der Gebäudedämmung kann auch der sommerlichen Überhitzung in den Gebäuden entgegengewirkt werden. Hinzu kommt bei der **Umstellung auf Wärmepumpen**, die Möglichkeit, diese im Sommer auch zur Gebäudekühlung zu nutzen.

### **Klimaanpassung bei Freianlagen**

Neben der Kühlung der Gebäude müssen auch die Freiflächen stärker als bislang dazu genutzt werden, Wasser aufzunehmen, zu speichern und durch Verdunstung wieder abzugeben. Damit soll nicht nur das Mikroklima verbessert, sondern auch den Folgen von Starkregenereignissen (Überschwemmungen, Überlastung Kanalnetze) entgegengewirkt werden. Für den **privaten Bereich** sollte die Stadt daher ein **Förderprogramm** auflegen, das die **Entsiegelung und Begrünung von Flächen** unterstützt.

Die Betreuung dieses Programms kann wiederum vom **Sanierungsmanagement** unterstützt werden.

Der momentan noch relativ stark begrünte und mit Bäumen bestandene Bereich der **südlichen Vorstadt** sollte auch im Zusammenhang mit einem anzustrebenden Erhalt der historischen Villenstruktur geschützt werden (Aufstellung Bebauungsplan).

**Rund um die Altstadt** sollten die **bestehenden Baumbestände und Grünflächen** insbesondere der Stadtmauerwall mit der Nussallee im Westen, der Schlosspark, der Stadtgarten mit den westlich und südlich angrenzenden Gärten, der Hafnergarten mit den Flächen des ehemaligen Stadtgrabens erhalten, geschützt, ggf. erweitert und hinsichtlich der Klimaveränderung angepasst werden.

Auch der **Baumbestand entlang der Bahnlinie, der südlichen Bahnhofstraße und der Herrgottsruhstraße** sollte entsprechend behandelt werden.

Wie der Erhalt dieser Freiflächen und der klimaangepasste Umbau des Baumbestandes konkret umgesetzt werden können, sollte mit **spezifischen Grünflächenkonzepten** untersucht werden.

Für die momentan relativ stark versiegelten und auch gestalterisch verbesserungsfähigen **Flächen westlich der Wallfahrtskirche Herrgottsruh** sollte ein Konzept zur Entsiegelung, Begrünung und Neugestaltung entwickelt und umgesetzt werden. Die bestehenden **Parkplatzflächen im Norden der Hermann-Löns-Straße** sollten dabei mit eingebunden werden.

Generell sollte bei der **Neugestaltung von Straßen und Plätzen** darauf geachtet werden, dass sich ein relevanter Baumbestand entwickeln kann und das in den Flächen zur Aufnahme und Speicherung von Niederschlagwasser geeignet sind. Aufgrund der akuten Hitzebelastung im Sommer sollte die Stadt mit vorrangiger Priorität die **Neugestaltung, Begrünung und Ver-**

**schtattung der Pausenhöfe der Grund- und Mittelschule** (Aichacher Straße und Eisenberg) angehen. Aufgrund der funktionalen und freiraumgestalterischen Bezüge zum **Stadtgarten**, sollten diese Bereiche im Zusammenhang betrachtet werden. Bei einer anzustrebenden **Konzeptentwicklung für den Stadtgarten und die Pausenhöfe** sollte auch der in die Jahre gekommene Spielplatz erneuert und zu einem **inklusiven Spielplatz** umgebaut werden. Der ebenfalls in die Jahre gekommene **Hafnergarten** sollte ebenfalls wieder besser und vielfältiger nutzbar gestaltet werden.

Attraktive Freiflächen sollten Bewohnern und Gästen der Innenstadt gut erreichbar zur Verfügung stehen und mit den übrigen öffentlich Raum gut vernetzt sein. Diesbezüglich könnten und sollten neue Wege und Zugangsmöglichkeiten **von der Nussallee in die südwestliche Altstadt** (durch den ehemaligen Wasserturm) sowie vom Friedberger Berg in den Schlosspark die sogenannte **Bärenbräutreppe** gebaut werden. Auch die **Apothekergasse und der Fußweg** westlich der Ludwigstraße 27 (NKD) sollten als grüne Wege entwickelt und von der Ludwigstraße über die möglichst begrünten und öffentlichen Schulhofbereiche zum Stadtgarten geleiten.

## **Maßnahmenherleitung Handlungsfeld Stadtgestaltung, Denkmalschutz, Gebäudesanierung, Öffentlicher Raum**

### **Stadtgestaltung / Denkmalschutz / Gebäudesanierung**

Die Friedberger Altstadt ist auch Dank der jahrzehntelangen Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen, häufig im Rahmen der Städtebauförderung, Gesicht und Aushängeschild der Stadt. Wie aus der Analyse deutlich hervorgeht, prägt die dichte und historisch kleinteilige Grundstücksstruktur mit den zahlreichen historischen Handwerkerhäusern das Stadtbild der Altstadt. Die südliche Vorstadt

zwischen Altstadt und Bahnhof ist von einer historischen Villenbebauung mit einer guten Durchgrünung geprägt. Im Osten führt die Hauptgeschäftslage von der Ludwigstraße weiter über die ebenfalls gut frequentierte Aichacher und Münchner Straße in die Herrgottsruhstraße, an der wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge liegen. Im weiteren Verlauf entlang der mit Bäumen bestandenen Herrgottsruhstraße liegt im äußersten Osten der Innenstadt die Wallfahrtskirche Herrgottsruh.

**Diese von vielen Menschen aufgesuchten und geschätzten Bereiche gilt es hinsichtlich der Stadtgestaltung zu bewahren und möglichst attraktiv weiterzuentwickeln. Dafür sollten folgende Strategien und Maßnahmen angegangen und umgesetzt werden:**

Das stimmige und seit der Stadtentstehung überlieferte historische Stadtbild konnte bis heute erhalten werden, da die Altstadt in ihrer baulichen Gesamtheit als Ensemble unter Denkmalschutz steht. Zudem besteht eine mit den Zielen der Denkmalpflege abgestimmte **Altstadtgestaltungssatzung**, die v.a. darauf abzielt, dass die städtebaulichen Prinzipien des Altstadtensembles eingehalten und von außen sichtbare Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen in das historische Stadtbild passen. Die meisten Regelungen der Altstadtgestaltungssatzung müssten auch schon allein aufgrund von Auflagen der Denkmalpflege beachtet werden, die Satzung bietet Bauherren und Planern daher auch eine planerische Orientierung. Nichtsdestotrotz besteht bei der Satzung, die 2007 aufgestellt wurde, **Überarbeitungsbedarf** v.a. zur Klärstellung der Regelungen und zur Anpassung an die Herausforderungen unserer heutigen Zeit. Anforderungen der Denkmalpflege und Altstadtgestaltung, sowie die beengten Verhältnisse v.a. in der Altstadt führen häufig dazu, dass Gebäudeeigentümer planerisch und bezüglich der Umsetzung einen größeren Aufwand haben.

Um dies zu kompensieren, sollten Gebäudeeigentümer für die Sanierung und den Umbau ihrer Häuser konzeptionell von einem städtisch getragenen **Sanierungsmanagement** beraten und bezüglich des stadtgestalterischen Mehraufwandes auch weiterhin im Rahmen eines **kommunalen Förderprogramms** unterstützt werden. Das bestehende kommunale Förderprogramm sollte ähnlich wie die Altstadtgestaltungssatzung aktualisiert und bezüglich der zu erlangenden Geldmittel deutlich aufgestockt werden.

Trotz der bislang erreichten Ziele der Stadtsanierung bestehen in der Altstadt und der übrigen Innenstadt noch etliche Gebäude, die aufgrund des Bauzustandes leerstehen oder starksanierungsbedürftig sind oder auch anderweitig das Ortsbild beeinträchtigen. Bei Objekten dieser Art ist häufig eine langjährige Untätigkeit der Eigentümer zu beobachten, der man dringend mit einem initiativen Zugehen und einer aktiven Unterstützung durch die Stadt begegnen sollte. Dies sollte nach Möglichkeit im Einvernehmen mit den Eigentümern und anhand **individueller Sanierungsberatung und objektspezifischer aufzustellender Sanierungsfahrpläne** durch das **externe Sanierungsmanagement** erfolgen.

Bezüglich der städtebaulichen Mängel an **Baudenkmalern im Besitz der Stadt** sollte diese mit gutem Beispiel vorangehen und die Sanierung der städtischen Gebäude anstreben. Bezüglich des historischen Stadtbildes besteht im städtischen Besitz v.a. Handlungsbedarf bei den Gebäuden nördlich des Marienplatzes. Hier sollte für die Gebäude **Marienplatz 5 und 7 sowie Jesuitengasse 4 und 8** zunächst eine **Machbarkeitsstudie** zur baulichen Entwicklung der Stadtverwaltung erstellt und sodann mit der baulichen Umsetzung begonnen werden.

Weiterhin sollten die **stadteigenen Stadtmauertürme** (Stadtmauer 25 – ehem. Wasserturm und 41 – Salzkärner Turm) einer neuen Nutzung zugeführt und ebenso, wie der als Wohnung genutzte Turm, Stadtmauer 45, saniert werden. Auf die weiterhin erforderliche Sanierung der städtischen Gebäude Ludwigstraße 27 (NKD), Tal 14 und Eisenberg 1 wird beim Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur“ eingegangen.

#### Öffentlicher Raum – (klimagerechte) Gestaltung von Straßen und Plätze

Der klimagerechte Umbau und die Neugestaltung der Straßen und Plätze ist eine wesentliche und kostenintensive Aufgabe der Stadt. Die Neugestaltung wird zumeist dort erfolgen, wo auch aus bautechnischen Gründen Handlungsbedarf besteht. So wird der marode Bauzustand der **westlichen Herrgottsruhstraße** zum Anlass genommen, diese für viele Menschen wichtige und stark frequentierte Hauptgeschäftsstraße auch mit zusätzlichem Baumbestand und nach Möglichkeit nach dem wasserspeichernden „Schwammstadtprinzip“ neu zu gestalten.

Die **Neugestaltung des Marienplatzes** ist wichtig, um den Hauptplatz der Stadt für die Außengastronomie einladend, klimaangepasst mit Baumbestand und denkmalgerecht neu zu gestalten. Dabei sollen auch die angrenzenden Straßengebiete, die bislang noch keine altstadtgerechten Straßengestaltungen erfahren haben, mitgeplant werden (Straßenabschnitt Marienplatz, Jesuitengasse, Uhrmachergasse, Spitalgasse).

Wieschon in einem großen Teil der Altstadt umgesetzt, sollen auch weiterhin **wichtige innerstädtische Straßen** neugestaltet und hinsichtlich ihrer Funktionalität, dem Klima und den Altstadtanforderungen angepasst neugestaltet werden: Hier sind insbesondere die Haagstraße, die Straße am südlichen Stadtgraben, der Kirchenvorplatz St. Jakob und der Eisenberg mit dem Schulvorfeld zu nennen.

Auch eine **Neugestaltung der östlichen Ludwigstraßemitdem Kreuzungsbereich Aichacher und Münchner Straße** sollte angestrebt werden. Dieser öffentliche Raum hat viel Fläche und ein großes Verbesserungspotential hinsichtlich der verkehrsberuhigten Nutzung und Gliederung des Straßenraums als Platzfläche, mehr Flächen für die Außengastronomie, besserer Stadtgestaltung, Bepflanzung sowie zur Schaffung einer einladenden und großzügigen Querung in die Herrgottsruhstraße. Dabei sollten dann auch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und Straßengestaltung entlang der inneren **Aichacher und Münchner Straße** angedacht und umgesetzt werden.

Da ein Generalumbau aus Kostengründen erst längerfristig zu erwarten ist, sollen schon kurzfristig kleinere Verbesserungsmöglichkeiten untersucht und umgesetzt werden.

Zu einer guten Stadtgestaltung gehört neben den Gebäuden, Straße und Plätzen auch ein stimmiges Gesamtbild der **Stadtmöblierung** und des temporären **Pflanzenschmucks**. Hierfür sollte ein **Konzept** erstellt und umgesetzt werden.

#### Etablierung von innenstadtrelevanten Nutzungen in Leerstände, Geschäftsraumaufwertung, Citymanagement

Die Nutzung und Belegung von leerstehenden Gebäuden ist ein wichtiges Element jeglicher Stadtsanierung. In der Innenstadt bestehen zahlreiche Gebäude, die zumindest in den Erdgeschossen als Geschäfte genutzt wurden und heute leer stehen. Wie auch deutlich aus dem Einzelhandels- und Innenstadtstrategie-Konzept hervorgeht, soll angestrebt werden, v. A. entlang der Hauptgeschäftslagen einen möglichst durchgängigen Besatz an Geschäften in den Erdgeschossen beizubehalten.

Um hier Initiativen und Anreize für eine weitere geschäftliche Nutzung zu geben, sollte ein **Geschäftsraumprogramm** aufgelegt werden, dass ähnlich der städtischen Modernisierungsförderung

Eigentümer und ggf. Mieter dabei unterstützt, den von außen wahrnehmbaren Eingangsbereich der Geschäfte zu gestalten und barrierefrei erreichbar zu machen.

Weiterhin sollte die Stadt mit einem externen Sanierungsmanager und ggf. in Zusammenarbeit mit dem Citymanagement des Aktiv-Rings initiativ auf die Eigentümer **leerstehender Geschäfte** zugehen und kooperativ Handlungsoptionen entwickeln. Das Engagement der Stadt sollte je nach Größe, Lage und städtebaulicher Bedeutung differenziert gewählt werden. Handlungsansätze können auch dem Einzelhandels- und Innenstadtstrategie-Konzept entnommen werden.

Auch für die **leerstehenden historischen Stadtmauertürme** im kommunalen Eigentum Nr. 25 und 42 sollten zur weiteren Belegung der Innenstadt sinnvolle aber auch kreative Nutzungsideen entwickelt werden.

#### Maßnahmenherleitung Handlungsfeld Kultur, Bildung, Soziale Infrastruktur

**Gemeinschaftseinrichtungen für Bürger**  
In Friedberg gibt es großen kulturelles und soziales Engagement der Bürger. Dies belebt die Stadt und macht sie lebenswert. Einzelheiten können dem Einzelhandels- und Innenstadtstrategie-Konzept entnommen werden. Damit dieses Angebot und Engagement weitergeführt werden kann, müssen einige der bestehenden oder auch potentiell bürgerschaftlich und kulturell genutzten Gebäude dringend saniert und umgebaut werden. Dies sind insbesondere: **Burgwallstraße 5, Tal 14, Eisenberg 1, Ludwigstraße 28**. Für das **Jugendzentrum** besteht ebenfalls Handlungsbedarf, hier wäre ggf. auch innerhalb der Kernstadt eine Verlagerung des Standorts sinnvoll.

#### Ausbau des Schul- und Bildungsstandorts

Um den Schul- und Bildungsbereich zukunftsfähig zu gestalten und das Angebot moderner Schulen zeitgemäßer abzubilden, ist für die Grund- und

Mittelschule eine Erweiterung der Mensa und der Mittagsbetreuung erforderlich.

#### Maßnahmenherleitung Handlungsfeld Wohnen

##### Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Auch bedingt durch die erfolgreiche Altstadtanierung der letzten 40 Jahre, hat sich die Innenstadt zu einem beliebten aber auch teuren Wohnort entwickelt. Daher ist es umso wichtiger, bezahlbaren Mietwohnraum insbesondere für Menschen bereitzustellen, die sich die Kosten am freien Wohnungsmarkt nicht leisten können. Die Stadt, der Landkreis und die gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen müssen weiterhin kostengünstigen und ggf. geförderten Wohnraum bereitstellen. Hier kommt der **Sanierung, Nachverdichtung und baulichen Weiterentwicklung des kommunalen Geschosswohnungsbaus an der Herman-Löns-Straße und der Alois-Sperrer-Straße** eine große Bedeutung zu. Die Entwicklung neuer Wohnprojekte ist überdies in der gesamten Innenstadt nötig und wichtig. Zudem kommt den Trägern **spezieller Wohnformen** für ältere und eingeschränkte Menschen (z.B. Seniorenstift), aber auch für Kinder und Jugendliche (z.B. Kinderheim) zum Ausbau ihres Engagements besonderer Unterstützungsbedarf zu. Wenig genutzte Flächen, wie z.B. das aufgelassene Firmengelände an der Gabelsberger Straße oder der ehemalige Post-Parkplatz sollten auch mit kreativen Ansätzen zur **Entwicklung von Wohnraum** genutzt werden.

#### Maßnahmenherleitung Handlungsfeld Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit

##### Erreichbarkeit, Parkraum, Elektromobilität

Im Handlungsfeld Mobilität, Verkehr und Barrierefreiheit geht es zunächst um die gute Erreichbarkeit des Einzelhandels und der Geschäfte in der Innenstadt v.a. für Personen, die einen kleinen Einkauf oder ein anderes schnell zu erledigendes

Anliegen rasch erledigen wollen. Momentan ist es erlaubt, auf den wenigen öffentlichen oberirdischen Stellplätzen bis zu 2 ½ Stunden zu parken. Um in den Hauptgeschäftslagen eine gute Frequenz zu erreichen, wäre es zielführend, Fahrzeuge von Personen, die länger parken, in die Tiefgaragen oder die innenstadtnahen Großparkplätze zu verlagern und stattdessen entlang der Hauptgeschäftslagen nur noch Kurzzeitparken von etwa 30 Minuten bis zu maximal einer Stunde zuzulassen. Hierfür sollte ein neues **Parkraumkonzept** entwickelt werden.

Um das Parken in der **Tiefgarage Ost** attraktiver und insbesondere auch für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen nutzbar zu machen, sollte die Garage einen **Aufzug auf die Ludwigstraße** erhalten. Vor allem die historische Altstadt ist geprägt von sehr dichter Bebauung mit nur sehr wenigen privaten Stellplätzen. Große Teile der Wohnbevölkerung werden mit der anstehenden Umstellung von Verbrennungs- auf Elektrofahrzeuge auf die Bereitstellung von **Stellplätzen mit kostengünstigen Lademöglichkeiten** angewiesen sein. Hierfür müssen v.a. bestehende Stellplätze, mit einfacher Ladetechnik für lange Ladezyklen ausgerüstet werden. Zudem ist auch ein Ausbau der Stellplatzkapazitäten am Bahnhof erforderlich. Hierzu sollen die Flächen des bestehenden Park & Ride Platzes von der Deutschen Bahn gekauft und ein Parkdeck errichtet werden, in dem auch Anwohnerparken mit o.g. Lademöglichkeiten eingerichtet wird.

Die Initiativen zum Ausbau der **Schnellladeinfrastruktur** muss mit Blick auf die Energiewende forciert fortgesetzt werden.

#### Stadt der kurzen Wege – Fußwege und Radverkehr

Die gute Erreichbarkeit der Innenstadt zu Fuß und mit dem Rad soll weiter verbessert werden, in dem die **Radverkehrs-Infrastruktur** künftig (auch speziell mit absperribaren Parkboxen für E-Bikes) weiterentwickelt wird.

Der geplante **Umbau des Friedberger Bahnhofs** durch Deutsche Bahn ist ein wichtiger Beitrag zur Barrierefreiheit.

Auf der Südseite des Bahnhofs soll ein neuer Bahnsteig entstehen, der via Aufzug, Treppen und Unterführung angebunden ist. Eine **Fußgängerrampe** soll dann an die Luitpoldstraße anbinden und über die Straße Am Stefananger eine bessere Anbindung an die südlichen Stadtbereiche schaffen. Im Übergangsbereich sollen an der Luitpoldstraße ein Übergang und ein **Abstellplatz für Fahrräder** geschaffen werden.

#### ÖPNV / Busverkehr

Um die Taktung des öffentlichen Busverkehrs schneller und v.a. zuverlässiger einhalten zu können, ist für den von Staus betroffenen Bereich an der Bahnhofstraße, Münchner und Aichacher Straße die Einrichtung einer, den **ÖPNV priorisierenden Ampelschaltung** angedacht.

#### Ausbau der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum

Das bestehende **Konzept zum barrierefreien Umbau des öffentlichen Raums** in der Innenstadt soll weiter fortgeschrieben und v.a. im Rahmen der anstehenden Neugestaltungen der Straßen, Wege und Plätze umgesetzt werden.

#### Verbesserung der Verkehrsanlagen / Verkehrsberuhigung / Verkehrssicherheit

Der stauträchtige **Einmündungsbereich der Wiffertshauer Straße in die Münchner Straße** muss zudem ausgebaut und voraussichtlich mit einer intelligenten Ampelschaltung leistungsfähiger geregelt werden. Dabei muss auch eine sichere Führung für Fußgänger und Radfahrer umgesetzt werden.

#### Lärminderung

Beiden Maßnahmen im öffentlichen Raum sowie bei den Gebäudeplanungen sollen die Möglichkeiten zur Lärminderung umgesetzt werden. Dabei sollten insbesondere lärmarme Straßenbeläge, Geschwindigkeitsreduzierungen, nächtliche Anlieferverbote, verkehrsberuhigte Bereiche, Förderung der E-Mobilität, Einbau von Lärmschutzfenstern usw. zum Einsatz kommen.

CM = Citymanager  
 LfD = Landesamt für Denkmalpflege  
 EHK = Einzelhandelskonzept für die Innenstadt

SBM = Stadtbaumeister  
 UDB = Untere Denkmalschutzbehörde  
 SMA = Sanierungsmanager

Eigentümer = ET  
 Investor = IV

Aufwand / Kosten geschätzt:  
 gering: bis ca. 150 T€, mittel: bis ca. 1,5 Mio. €  
 hoch: bis ca. 5 Mio. €, sehr hoch: über 5 Mio. €

| lfd. Nr.   | Maßnahmen  | Relev. im EHK | Zuständig  | Aufwand Kosten      | Prio | Beginn Umsetzung |
|--|--|---------------|--|---------------------|------|------------------|
| <b>Handlungsfeld: CO2-Einsparung / Energieversorgung / Klimaanpassung / Freiflächenentwicklung</b>       |  |               |  |                     |      |                  |
| <b>CO<sup>2</sup>-Einsparung, zukunftsfähige Energieversorgung</b>                                       |  |               |  |                     |      |                  |
| 1  | <b>Konzept</b> zum denkmalverträglichen Einsatz von <b>PV-Anlagen im Altstadtensemble</b> („Solarkataster“ als kommunales Denkmalkonzept)  |               | SBM / 31 UDB                                       | gering              | 1    | 2025             |
| 2  | <b>Konzept zur Wärmeversorgung der Innenstadt</b> abgeleitet aus der kommunalen Wärmeleitplanung evtl. mit Prüfung des Aufbaus eines Fernwärme- / Nahwärmenetzes   |               | Stabsstelle Klimaschutz                            | mittel (Konzept)    | 1    | 2026-2027        |
| 3  | <b>externer Sanierungsmanager</b><br>externer Planer zur Unterstützung und Initiierung privater Sanierungen, Energieberatung, Leerstandsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit, usw., zweckmäßig dabei auch: Ausweitung/ Bewerbung des Angebots von Modernisierungsvereinbarungen zur erhöhten steuerlichen Absetzbarkeit der Investitionen | EHK           | SMA (eingesetzt von SBM)                           | gering              | 2    | ab 2027          |
| 4  | <b>Modellhafte Planungen</b> zur abschnittswisen energetischen Sanierung von Denkmälern und Gebäuden im Denkmalensemble als kommunales Denkmalkonzept  |               | private ET, SMA in Abstimmung mit SBM, 31 UDB, LfD | gering              | 2    | ab 2027          |
| 5  | Energetische <b>Sanierung des privaten baulichen Bestandes</b> begleitet durch Sanierungsmanagement  |               | Private ET / SMA                                   | hoch                | 1    | ab 2028          |
| 6  | <b>energetische Sanierung öffentlicher / städtischer Gebäude</b><br>mittel- bis langfristig: Eisenberg, Grund- und Mittelschule, Stadthalle, Schwimmbad, Stadtverwaltung Marienplatz, Jugendzentrum, Archivgalerie (Pfarrstraße 6) PV-Anlagen auf öffentlichen Einrichtungen   |               | 23 / 34 /Werke                                     | jeweils mittel-hoch | 2    | laufend          |
| <b>Anpassung an den Klimawandel - Sicherung und Weiterentwicklung von Freiflächen und Grünstrukturen</b> |  |               |  |                     |      |                  |
| 7  | <b>Begrünung der Pausenhöfe</b> der Grund- und Mittelschule gegen Hitzebelastung (Schulstandorte Aichacher Straße und Eisenberg)   |               | 23 mit 63 Abstimmung 12                            | gering              | 1    | 2025             |
| 8  | Umsetzung eines neuen Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes für den <b>Stadtgarten</b> unter Einbeziehung und inklusivem Umbau des <b>Spielplatzes</b> und ggf. der städtischen Freifläche Flstk. 331/2 sowie eines grünen Zugangs von der Ludwigstraße (Apothekergasse und Weg am NKD)   | EHK           | 63   | mittel - hoch       | 1    | 2025 - 2030      |
| 9  | Bau einer <b>Zugangstreppe</b> von der Schützenstraße in den <b>Schlosspark</b><br>Treppe Bärenbräu  |               | 63 / 62  | gering              | 1    | 2025             |

| lfd.Nr.  | Maßnahmen   | Relev. im EHK | Zuständig  | Aufwand Kosten | Prio | Beginn Umsetzung |
|--|---|---------------|--|----------------|------|------------------|
| 10   | <b>Förderung der Entsiegelung privater Flächen</b> mit Schwammstadtprinzip<br><b>Förderung von begrünten Fassaden und Dächflächen</b> zur Verbesserung des Mikroklimas  |               | SMA in Abstimmung mit SBM, 31 UDB                  | gering         | 2    | ab 2028          |
| 11   | <b>Konzeptentwicklung</b> zur Freihaltung und Förderung der <b>historischen Grün- und Freiflächen</b> , insbesondere des noch vorhandenen Stadtgrabens, des ehemaligen Stadtgrabens, des Stadtmauerwalls, der Freifläche zwischen Altstadt und Schloss, der Freiflächen westlich und südlich des Stadtgartens |               | SBM mit 31 UDB & LfD                               | gering         | 2    | 2028             |
| 12   | Aufwertung des <b>Hafnergartens</b> am Stadtgraben<br>Gartenkultur, Baumbepflanzung, Blühwiese, Spielgeräte, Angleichung an historische Grünanlage  | EHK           | 63 (in Abstimmung mit 22 + 21 Stiftungsverwaltung) | mittel         | 2    | 2030             |
| 13   | Langfristige Sicherung der Verfügbarkeit des <b>Hafnergartens</b> als innerstädtische Grünfläche<br>Anmerkung: Hafnergarten ist aktuell nur gepachtet, Pachtvertrag wird in 5-Jahres-Intervaller verlängert   |               | 22 + 21 Stiftungsverwaltung)                       |                | 2    | ab 2025          |
| 14   | <b>Pflege- und Nutzungskonzept für den Hangbereich der Stadtmauer</b><br>städtische & private Flächen bei Nussallee, städtische Flächen Richtung Schloss, Ziel: u.a. einheitliche Hanggestaltung und klimaresillienter Bewuchs  |               | 63   | gering         | 2    | 2030             |
| 15   | Begrünung / Entsiegelung der <b>Parkplätze an Herrgottsruhestraße / Hermann-Löns-Straße</b> mit Sicherung und Aufwertung des historischen Umfeldes der Wallfahrtskirche   |               | 63 mit 23  | mittel         | 3    | ab 2030          |
| <b>Handlungsfeld: Stadtgestaltung / Denkmalschutz / Gebäudesanierung / Öffentlicher Raum</b> |   |               |  |                |      |                  |
| <b>Stadtgestaltung / Denkmalschutz</b>   |   |               |  |                |      |                  |
| 16   | Fortführung, Anpassung und Erhöhung der <b>kommunalen Förderung privater Sanierungsmaßnahmen</b> und Betreuung der Fördermaßnahmen  |               | SMA, SBM, 31                                       | gering         | 1    | laufend          |
| 17   | <b>Maßnahmenbündel zur Behebung von Sanierungsstau privater Gebäude</b><br>Aufstellen individueller Sanierungsfahrpläne je Objekt<br>individuelle Unterstützung bei der Fördermittelakquise   |               | SMA, SBM, 31, LfD                                  | gering         | 2    | laufend          |
| 18   | Überarbeitung der <b>Altstadtgestaltungssatzung</b>   |               | SBM / 30 / 31 / LfD                                | gering         | 2    | ab 2025          |

| lfd.Nr.   | Maßnahmen  | Relev. im EHK | Zuständig                        | Aufwand Kosten | Prio  | Beginn Umsetzung                               |
|---|--|---------------|----------------------------------|----------------|-------|--|
| 19  | <b>Machbarkeitsstudie</b> / Planungskonzept zur Sanierung und zum Ausbau der <b>Stadtverwaltung am</b> Standort Marienplatz 5 + 7 u.a. mit Sitzungssaal und Einbeziehung der Denkmalgebäude Jesuitengasse 4 + 8 + ggf. 2   |               | 34                               | mittel         | 1-2   | ab 2028  |
| 20  | <b>Sanierung städtischer Gebäude (Denkmäler) mit Freiflächen und Umbau Marienplatz 7</b> (Verwaltungsgebäude, Denkmal) - Prio 1 - <b>Marienplatz 5</b> (Verwaltungsgebäude, Denkmal) - Prio 2 - <b>Stadtmauer 45</b> (Wohngebäude, Denkmal) - Prio 3 -   |               | 23 / 34                          | hoch           | 1 - 3 | gemäß Priorisierung                            |
| 21  | <b>Bebauungsplanaufstellung für den markanten Villenbereich in der Südlichen Vorstadt</b> mit dem Ziel, die Nachverdichtung zu steuern sowie Baum- und Grünflächenanteile zu sichern   |               | 32                               | gering         | 2     | abhängig von Prio BPL                          |
| 22  | <b>Bauliche Nachverdichtung / Baulücken-Schließung entlang der inneren Münchner Straße</b> gemäß Rahmenplan, Gewerbe im EG + Wohnraum in OGs, Ansprache ggf. durch Sanierungsmanager   | EHK           | Iven / SMA                       | hoch/ gering   | 3     | abhängig von ETn                               |
| <b>Innenstadtgerechte Gestaltung von Straßen und Plätzen (mit Entsiegelung und Baumpflanzungen)</b> |  |               |                                  |                |       |  |
| 23  | <b>Neugestaltung Herrgottsruhstraße</b> (mit Erneuerung Wasserleitungen)   | EHK           | 63 + Werke                       | hoch           | 1     | Studie 24<br>Planung 25<br>Bau 26              |
| 24  | <b>Neugestaltung Marienplatz</b> in 3 Abschnitten (mit Baumpflanzungen und Gastroflächen)<br>1. Straße<br>2. Platzbereich Ost<br>3. Platzbereich West<br>dabei mitzuplanen und zu bauen: <b>Jesuitengasse, Uhrmachergasse, Spitalgasse</b>   | EHK           | 63 (Konzept mit SBM)             | hoch           | 1     | Planung ab 2025/26<br>Bau ab 2030              |
| 25  | einheitliche neue <b>Stadtmöblierung</b> und zusätzlicher <b>Pflanzenschmuck</b> 1. Konzeption, 2. Umsetzung   | EHK           | 62 (Konzept mit CM, SBM, 31 UDB) | mittel         | 2     | ab 2030  |
| 26  | <b>Neugestaltung äußere Ludwigstraße mit Kreuzung Münchner Straße</b> zur Verkehrsberuhigung des Zentrums und Stärkung der fußläufigen Hauptgeschäftssache<br>Ludwigstraße - Herrgottsruhstraße<br>evtl. auch mit Umbau der Straßenbereiche Aichacher Straße / Münchner Straße von der Burgwallstraße bis zur Wiffertshäuser Straße<br>ggf. Rohrleitungsbau mitauszuführen | EHK           | 63, (Werke) Konzept mit CM, SBM  | hoch           | 2     | Studie 2027/28<br>Planung 29/30<br>Bau ab 2032 |
| 27  | <b>Neugestaltung Kirchenvorplatz St. Jakob</b>   |               | 63                               | mittel         | 3     | ab 2032  |

| lfd.Nr.   | Maßnahmen  | Relev. im EHK | Zuständig                | Aufwand Kosten  | Prio | Beginn Umsetzung            |
|---|--|---------------|--------------------------|-----------------|------|-----------------------------|
| 28  | <b>Neugestaltung innerstädtischer Straßen</b><br>- <b>Haagstraße</b> , v.a. Platz bei Hsnr. 14<br>- <b>südlicher Stadtgraben</b><br>möglichst mit gestalterischer Einbeziehung privater Freiflächen dabei auch Ausbau der Baumstandorte, Entsiegelung und Bepflanzung ggf. Rohrleitungsbau mitauszuführen  |               | 63 (Werke)               | jeweils mittel  | 3    | Planung 2032<br>Bau ab 2035 |
| <b>Etablierung von innenstadtrelevanten Nutzungen in Leerständen, Geschäftsräumen, Citymanagement</b> |  |               |                          |                 |      |                             |
| 29  | <b>Unterstützung des Aktiv-Rings bei Citymanagement-Aufgaben</b>   | EHK           | Aktiv-Ring / WIFö        | mittel          | 1    | laufend ab 2025             |
| 30  | <b>Geschäftsraumprogramm</b><br>Abbau von Barrieren und Erneuerung der Eingangs- und Fassadenbereiche von Geschäften   | EHK           | ET, Mieter, SMA, CM, SBM | mittel          | 1    | laufend ab 2026             |
| 31  | <b>Etablierung von Geschäften in privaten Leerständen</b><br>in Abstimmung mit den ETn<br>laufend zu aktualisieren -, aktuell:<br>-Ludwigstraße 28 (vorgeschlagene Nutzung: Handel, Wohnen)<br>-Stadtmauer 37 (vorgeschlagene Nutzung: Café, Wohnen)<br>-Bauernbräustraße 3 (ehem. Weinnest - vorgeschlagene Nutzung: Restaurant / Pension)<br>-Bauernbräustraße 6 (ehem. Genusswerkstatt - Nutzung: Gewerbe, Wohnen)<br>-Ludwigstraße 16 (ehem. sOliver - vorgeschlagene Nutzung: Handel) | EHK           | ET/ AR / SMA             | gering          | 1    | laufend ab 2026             |
| 32  | <b>Entwicklungsperspektiven Haagstraße 21</b> mit ET entwickeln<br>Ziel: innenstadtrelevante Nutzungen   | EHK           | ET, SMA, CM, SBM         | gering          | 2    | ab 2025                     |
| 33  | <b>Sanierung / Nutzbarmachung der städtischen Stadtmauertürme</b><br>Stadtmauer 25 ehem. Wasserturm - mit Fußwegeverbindung Stadtmauer Nussallee zur Grünflächenvernetzung,<br>Stadtmauer 41 (Salzkammer Turm) - statische Sicherung läuft, evtl. weitreichende Hangsicherungsmaßnahmen erforderlich<br>1. Schritt: Entwicklung von Nutzungsideen (z.B. Sommeratelier, Ausstellung, etc.)  |               | 21 / 23 / 34<br>63       | mittel bis hoch | 2-3  | ab 2029                     |
| <b>Handlungsfeld: Soziale Infrastruktur</b>   |  |               |                          |                 |      |                             |
| <b>Gemeinschaftseinrichtungen für Bürger</b>  |  |               |                          |                 |      |                             |
| 34  | Sanierung / Umbau des städtischen Gebäudes <b>Tal 14</b> - (Vereins/Wohnhaus, Denkmal)<br>1. Schritt: Machbarkeitsstudie   | EHK           | 34 mit 61, 21            | hoch            | 1    | 2025                        |
| 35  | <b>Erweiterung Mensa Grund- und Mittelschule</b><br>abhängig von Priorisierung und Strategie Offener Ganztage  | EHK           | 23 / 34 mit 12           | hoch            | 1    | Studie 2025-27              |
| 36  | <b>Burgwallstraße 5</b> - Eingangsgebäude Schloss<br>Etablierung öffentliche / kulturelle Nutzung  | EHK           | 23 / 34 mit 61           | gering          | 2    | 2028                        |

| lfd.Nr.   | Maßnahmen   | Relev. im EHK | Zuständig   | Aufwand Kosten | Prio | Beginn Umsetzung                                     |
|---|---|---------------|---|----------------|------|--|
| 37  | Sanierung / Umbau des städtischen Gebäudes <b>Eisenberg 1</b> - (Vereinshaus, Denkmal)<br>1. Schritt: Machbarkeitsstudie  | EHK           | 23 / 34 mit 22, 61                                | hoch           | 2    | 2030   |
| 38  | <b>Verlagerung Jugendzentrum</b><br>möglichst in guter Nähe zur Innenstadt, zu den Schulen und zum ÖPNV<br>Geeigneter Standort muss noch gefunden werden, Klärung Investorenmodell  | EHK           | 21, 22<br>anschließend<br>61 mit 34               | hoch           | 2    | 2030   |
| 39  | Sanierung / Umbau des städtischen Gebäudes <b>Ludwigstraße 27</b> (NKD)<br>1. Schritt: Machbarkeitsstudie   | EHK           | 34 (Klärung<br>Nutzung 12, 61)                    | sehr hoch      | 3    | in Bearbeitung                                       |
| <b>Handlungsfeld: Wohnen</b>                                      |   |               |   |                |      |  |
| <b>Schaffung und Erhalt von bezahlbarem Wohnraum</b>              |   |               |   |                |      |  |
| 40  | Sanierung / Nachverdichtung / Neubau <b>städtischer Wohnungsbau Hermann-Löns-Straße, Alois-Sperrer-Straße</b> und Umfeldgestaltung mit Wohnungsbauförderung, abschnittsweise Umsetzung<br>1. Schritt Konzept/Masterplan   |               | 23 / 34 mit 21 und Abt. 32 für B-Plan-Aufstellung | sehr hoch      | 1    | schrittweise ab 2024<br>Konzept                      |
| 41  | <b>Entwicklung von Wohnprojekten</b> durch planerische / konzeptionelle Unterstützung von Investoren. <b>Sanierung und Neubau</b> weiterer städtischer <b>Wohngebäude</b> (z.B. Schloßstraße 19, Stadtmauer 45)           |               | IV / SMA<br>23 / 34 mit 21                        | hoch / gering  | 2    | laufend  |
| 42  | Aufstellung Vorhabenbezogener Bebauungsplan <b>Gabelberger Straße 13 / Arbeiten+Wohnen Alte Schlosserei</b> in Abstimmung mit ET / IV   |               | 32 mit ET / IV                                    | gering         | 3    | abhängig von<br>Priorisierung<br>Bauleit-<br>planung |
| 43  | <b>Überbauung des städtischen Parkplatzes hinter der Post</b><br>evtl. mit Einbeziehung des alten, frei werdenden Postgrundstücks<br>z.B. als aufgeständerter Wohnungsbau über Quartiersgarage                            |               | 34 / evtl. IV                                     | hoch           | 3    | ab 2035  |
| <b>Handlungsfeld Mobilität, Verkehr, Barrierefreiheit</b>         |   |               |   |                |      |  |
| <b>Verbesserungen der Parkplatzsituation und Elektromobilität</b> |   |               |   |                |      |  |
| 44  | <b>Parkraumbewirtschaftung umstellen</b><br>Oberirdische Kurzzeitparkplätze entlang der Hauptgeschäftslage von bislang 150 Minuten auf z.B. 30 Minuten reduzieren, dadurch mehr freie Parkplätze für den Handel erreichen | EHK           | 11  | gering         | 1    | 2026/2027  |
| 45  | <b>Vorrangschaltung für Busse</b><br>zur Beschleunigung des ÖPNV in Bahnhofstraße, Münchner Straße, Aichacher Straße u.a. Umbau Signalanlagen + Einbau Steuerungstechnik in Bussen  |               | 63  | mittel         | 1    | 2024/2025  |

| lfd.Nr.   | Maßnahmen  | Relev. im EHK | Zuständig                                       | Aufwand Kosten     | Prio | Beginn Umsetzung                               |
|---|--|---------------|---|--------------------|------|--|
| 46  | Städtische <b>Parkplätze sowie Parkgaragen</b> vermehrt mit <b>E-Ladestationen</b> ausrüsten und als Anwohnerparkplätze ausweisen (Zuständigkeiten bei Abt. 22 und 11)<br>Volksfestplatz, Burgwallstraße, Herrgottsruh, Postparkplatz, Bahnhof, Gerberwiese, B300/Schloss, Parkgaragen Ost und West<br>1. Schritt: Konzepterstellung insbes. Kapazitäten, schrittweiser Umsetzung, Kostentragung |               | Konzept: NN<br>dann 63 /<br>Werke               | mittel             | 1    | ab 2025<br>laufend                             |
| 47  | Ausbau der <b>Schnell-Ladestationen</b> (für sporadische Nutzer / Gäste / Besucher)<br>1. Schritt: Konzepterstellung insbesondere zu notwendigen Kapazitäten, schrittweiser Umsetzung, Kostentragung   | EHK           | Konzept 22<br>dann 63 / Werke                   | gering             | 1    | ab 2025<br>laufend                             |
| 48  | Neubau <b>Parkhaus am Bahnhof</b> auf P+R-Platz + Station für Fahrräder dabei zahlreiche Anwohnerparkplätze mit E-Ladestationen zur Ermöglichung der Elektromobilität für die Altstadtbewohner<br>1. Schritt: Ankauf der Fläche von der Deutschen Bahn   | EHK           | Erwerb: 22<br>Planung/Bau:<br>NN                | sehr hoch          |      | Erwerb 2025<br>Bau ab 2028                     |
| 49  | Ausstattung der <b>Parkgarage Ost</b> mit einem <b>Aufzug</b> auf die Ludwigstraße   | EHK           | Werke   | mittel             | 2    | 2027   |
| <b>Förderung Radverkehr / Stadt der kurzen Wege</b>                           |  |               |   |                    |      |  |
| 50  | <b>Rampe als Bahnsteigzugang + Querung Luitpoldstraße + Fahrradparkplätze an Luitpoldstraße (Flst. 699)</b>  |               | DB (63)   | mittel             | 1    | bereits<br>begonnen                            |
| 51  | Ausbau von <b>Radwegeverbindungen</b> - diverse Maßnahmen - noch zu konkretisieren gemäß aktuell in Entwicklung befindlichem Radverkehrskonzept  | EHK           | 63<br>Konzept 32<br>Grunderw. 22<br>Schilder 11 | mittel             | 1-2  | Konzept<br>begonnen,<br>Bau erfolgt<br>laufend |
| 52  | absperrbare <b>Radunterstellplätze</b> bzw. Fahrradparkhaus am Bahnhof und an anderen Standorten   | EHK           | 63 / 23 / 34                                    | gering<br>- mittel | 2    | 2030   |
| <b>Weiterer Ausbau der Barrierefreiheit</b>                                   |  |               |   |                    |      |  |
| 53  | <b>Barrierefreier Umbau des Bahnhalts</b> durch DB   |               | DB  | hoch               | 1    | 2026/2027                                      |
| 54  | Fortschreibung und Umsetzung des <b>Konzepts zur Herstellung der Barrierefreiheit</b> in der Innenstadt<br>Umsetzung bei Straßenumbau integriert   | EHK           | Bau: 63<br>Konzept: 32                          | mittel             | 1    | laufend  |
| <b>Verkehrsberuhigung / Verbesserung Verkehrsanlagen / Verkehrssicherheit</b> |  |               |   |                    |      |  |
| 55  | Umbau der Einmündung <b>Wiffertshauer Straße</b> in <b>Münchner Straße</b><br>Verbesserung Verkehrsfluss, Stauvermeidung, Sicherung Radfahrer, Fußgänger   |               | 63  | mittel             | 2    | Studie 2028<br>Bau 2030                        |



# 7 RAHMEN- PLAN & SANIERUNG

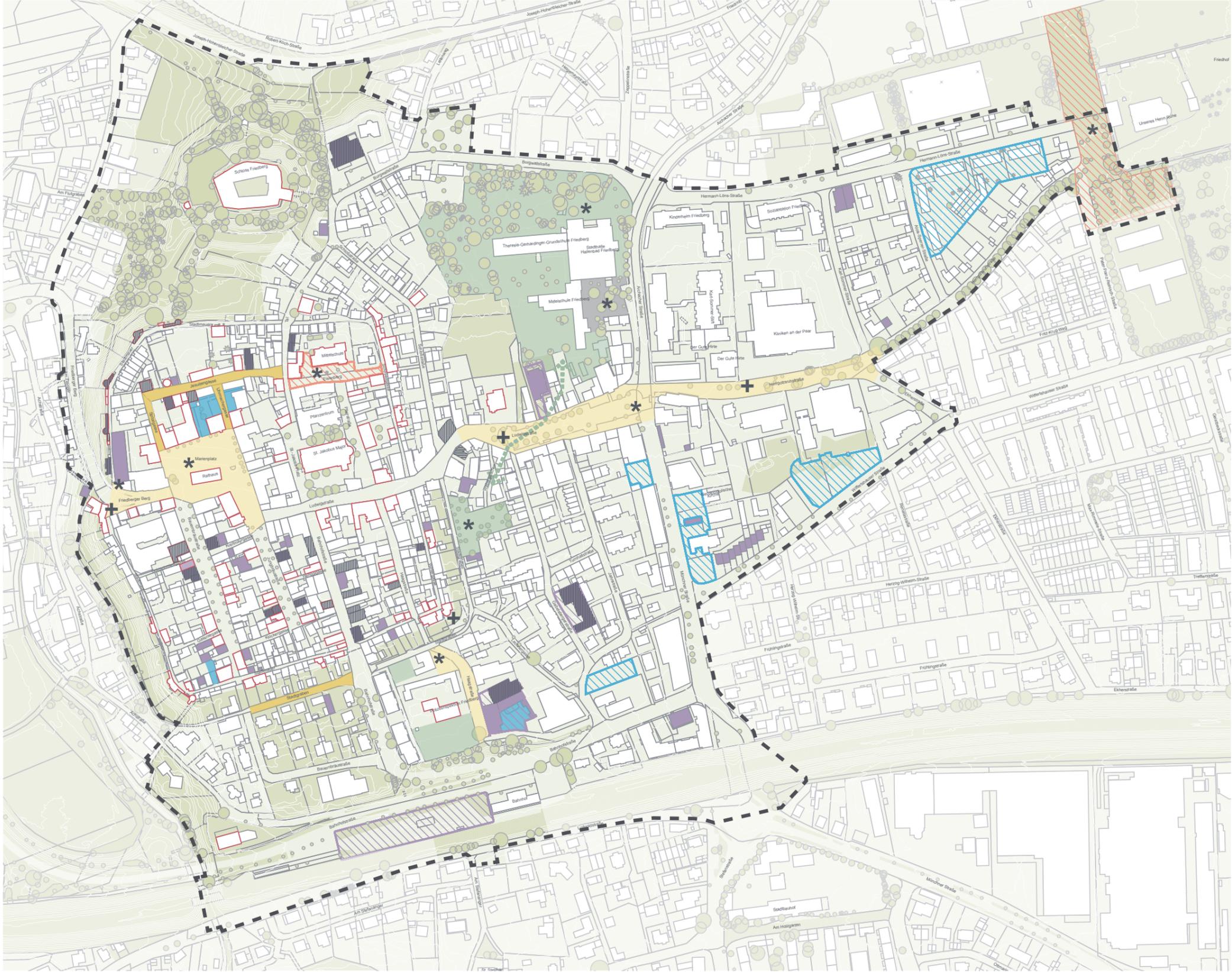
Ein Rahmenplan ist ein essenzielles Instrument in der städtebaulichen Entwicklung und stellt einen umfassenden Leitfaden dar, der bei der Gestaltung und Umstrukturierung eines bestimmten Gebiets dient. Im Rahmen einer vorbereitenden Voruntersuchung wird ein solcher Rahmenplan erstellt, um die Grundlage für eine zielgerichtete und nachhaltige Entwicklung zu schaffen. Der Rahmenplan bildet somit das strategische Rückgrat, um die Potenziale und Herausforderungen eines Gebietes zu analysieren und verschiedene Lösungsansätze zu erarbeiten. Dabei werden städtebauliche, soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt, um eine attraktive und lebenswerte Umgebung zu gestalten, die den Bedürfnissen der Bewohner und Nutzer gerecht wird. Um die gesteckten Ziele zu erreichen, sollte die Umsetzung des Rahmenplans regelmäßig evaluiert werden.

Zielsetzung:

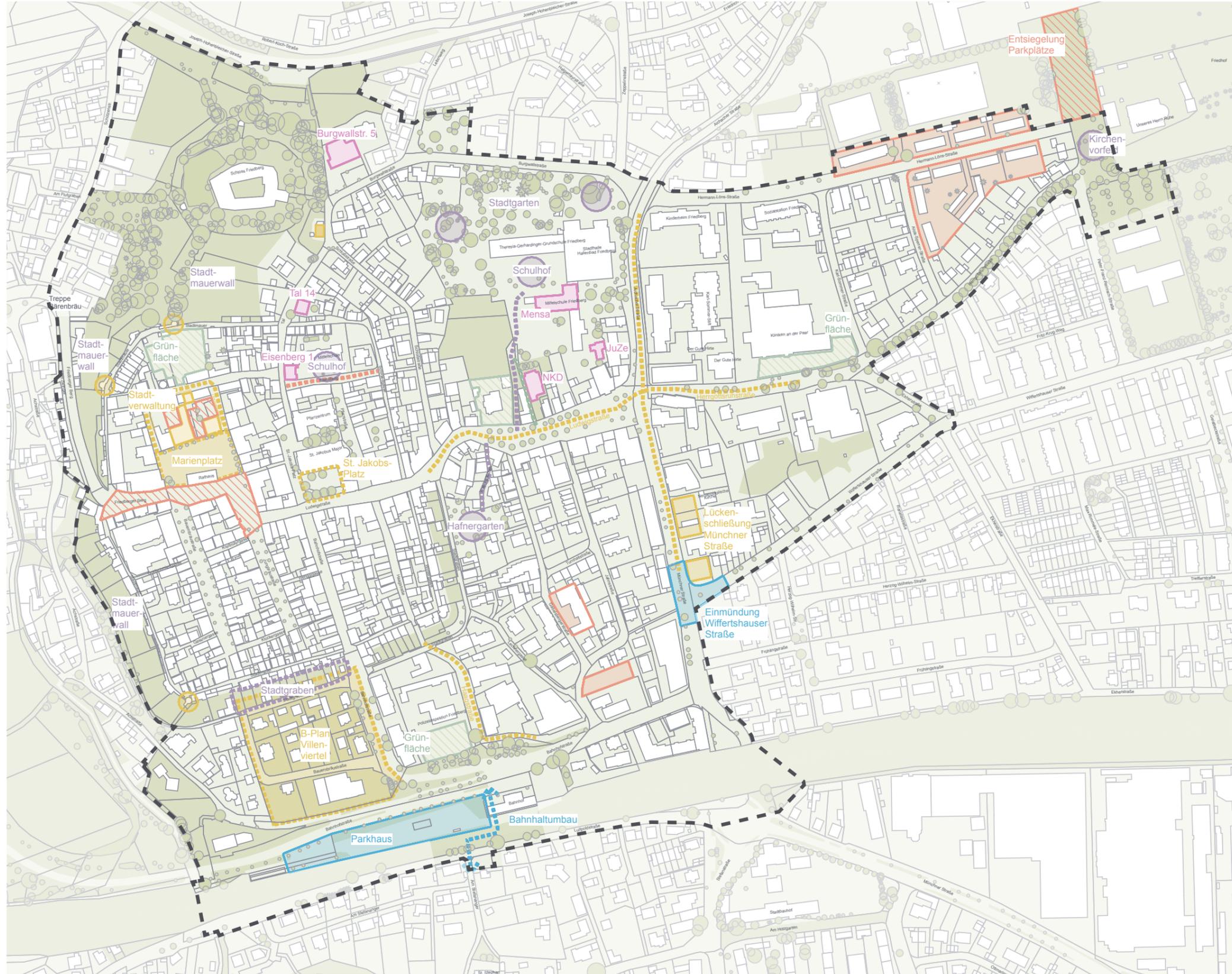
Das Hauptanliegen dieses Rahmenplans ist es, die Innenstadt Friedbergs zu einem attraktiven, belebten und resilienten Zentrum zu entwickeln. Dazu gehört es, Orte zu sichern und zu entwickeln, an denen Menschen sich gerne aufhalten und sich begegnen können. Friedberg hat aufgrund seiner Altstadt auch das Potenzial, sich weiter für Besucher zu öffnen und touristische Angebote zu schaffen. Auch in Anbetracht der zunehmenden Klimaveränderung sind zukünftig entsprechende Maßnahmen der Klimaanpassung vorzunehmen.

Ausgangssituation:

Die Innenstadt weist eine Vielfalt an unterschiedlichen Nutzungen auf. Allerdings gibt es derzeit Bedarf an Verbesserungen, insbesondere in Bezug auf gastronomische Angebote und zusätzliche Treffpunkte. Die Plätze in der Innenstadt werden hauptsächlich als Parkflächen genutzt und sind stark versiegelt. Zudem gibt es noch ungenutzte Leerstände, die bisher nicht anderweitig genutzt werden konnten. Einige innerstädtische Grünflächen bergen das Potenzial, weiterentwickelt zu werden und als Naherholungs- und Begegnungsorte zu dienen.



-  Untersuchungsgebiet
-  Platzgestaltung
-  Straßenraum aufwerten
-  Straßenraum sanieren
-  Freiraum sichern und aufwerten
-  Flächen entsiegeln
-  Grünverbindung schaffen
-  Städtebauliche Neuordnung
-  Nachverdichtung
-  Aufwertung Innenhöfe
-  Baudenkmäler
-  Leerstand
-  Stark sanierungsbedürftige Gebäude / sonst. städtebauliche Misstände
- 



-  Untersuchungsgebiet
-  CO<sup>2</sup>-Einsparung, Energieversorgung, Klimaanpassung, Freiflächenentwicklung
-  Sicherung, Entwicklung Stadtgrün
-  Wohnen
-  Stadtgestalt, Denkmalschutz, Gebäudesanierung, öffentlicher Raum
-  Soziale Infrastruktur
-  Verkehr
-  Flächen entsiegeln, aufwerten
- 

Stand: Juni 2024 / M 1:5.000 / DIE STADTENTWICKLER

**CO2-Einsparung, Energieversorgung, Klimaanpassung, Freiflächenentwicklung**

- flächenkonkret
- // Begrünung Pausenhöfe
- // Gestaltung Stadtgarten
- // Treppe Schlosspark
- // Entwicklung historische Grün- und Freiflächen
- // Pflegekonzept Hangbereich Stadtmauer
- // Aufwertung Hafnergarten
- // Begrünung Vorfeld + Parkplätze Herrgottsruh
- allgemein/abstrakt
- // Konzept PV-Anlagen
- // Wärmeleitplanung
- // Sanierungsmanager
- // Modellhafte Planungen energetische Denkmalsanierung
- // Energetische Sanierung privater + öffentlicher Bestand
- // Förderung Entsiegelung + Begrünung

**Wohnen**

flächenkonkret

- // Bauten Herrmann-Löns/ Alois-Sperrer-Straße
- // VEP Alte Schlosserei
- // Überbauung Postparkplatz

allgemein/abstrakt

- // Entwicklung Wohnprojekte

**Soziale Infrastruktur**

flächenkonkret

- // Nutzung Burgwallstraße 5
- // Sanierung Tal 14
- // Sanierung Eisenberg 1
- // Erweiterung Mensa
- // Ludwigstraße 27 (NKD)

allgemein/abstrakt

- // Verlagerung Jugendzentrum

**Stadtgestalt, Denkmalschutz, Gebäudesanierung, öffentlicher Raum**

flächenkonkret

- // Sanierung städtische Gebäude M7, M5, Stm. 45
- // B-Plan Villenbebauung + Stadtgrün
- // Entwicklungsstudie Stadtverwaltung
- // Nachverdichtung Münchner Straße
- // Neugestaltung Herrgottsruhstraße
- // Neugestaltung Marienplatz mit Jesuiten-, Uhrmacher-, Spitalgasse

flächenkonkret

- // Neugestaltung Ludwigstraße
- // Kirchenvorplatz St. Jakob
- // Neugestaltung Haagstraße, Stadtgraben

allgemein/abstrakt

- // Förderung privater Maßnahmen
- // Maßnahmenbündel Behebung Sanierstau
- // Altstadtgestaltungssatzung
- // Stadtmöblierung/Pflanzenschmuck
- // Unterstützung Aktiv-Ring/Citymanagement
- // Geschäftsprogramm
- // Leerstandsaktivierung
- // Entwicklung Haagstraße 21
- // Stadtmauertürme

**Verkehr**

flächenkonkret

- // Ausstattung Parkplätze und -garagen mit E-Ladestationen
- // Schnellladestationen
- // Parkhaus am Bahnhof
- // Aufzug Parkgarage Ost
- // Rampe Bahnhof - Platz Luitpoldstraße
- // Umbau Bahnhalt
- // Einmündung Wiffertshauser Straße

allgemein/abstrakt

- // Parkraumbewirtschaftung umstellen
- // Vorrangschaltung Busse
- // Radwegeausbau
- // Radunterstellplätze
- // Ausbau Barrierefreiheit

## SANIERUNGS- VERFAHREN

Die Vorbereitende Untersuchung bildet den Ausgangspunkt eines Sanierungsverfahrens und dient dazu, den Zustand und die Entwicklungsmöglichkeiten eines potenziellen Sanierungsgebiets zu analysieren. Nach Abschluss der Untersuchung erstellt die Stadt Friedberg auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse Maßnahmenempfehlungen, die als Grundlage für das eigentliche Sanierungsverfahren dienen.

Die Maßnahmenempfehlungen aus der Vorbereitenden Untersuchung können eine Vielzahl von städtebaulichen Maßnahmen umfassen, die darauf abzielen, die identifizierten städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet zu beheben und die angestrebten Sanierungsziele zu erreichen:

### GEBÄUDESANIERUNGEN UND MODERNISIERUNGEN:

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet viele Gebäude in einem schlechten energetischen Zustand sind oder aufgrund von strukturellen Veränderungen leer stehen. Daher werden Maßnahmenempfehlungen getroffen, die Anreize zur Sanierung und Modernisierung der Gebäude setzen, zum Beispiel durch spezielle Förderprogramme wie Geschäftsraumprogramm oder steuerliche Vergünstigungen.

### NEUBEBAUUNG UND

#### BAULÜCKENSCHLIESSUNG:

Brachland aus Veränderung der gewerblichen Strukturen ist im Gebiet vorhanden.

Es wird empfohlen diese Flächen durch Neubauten zu nutzen oder Baulücken zu schließen, um das Stadtbild zu vervollständigen und besonderen Wohnraum zu schaffen.

### VERKEHRLICHE MASSNAHMEN:

Die Verbesserung der Verkehrsanbindung und -infrastruktur im Bereich barrierefreier Fuß- und Radwegeverbindungen als auch der entsprechenden Infrastruktur bietet der Innenstadt mehr Qualitäten. Dies umfasst möglicherweise auch den Ausbau von Straßen, Radwegen oder den öffentlichen Nahverkehr im Bereich des Bahnhofs.

### GRÜNFLÄCHEN UND FREIRAUMGESTALTUNG:

Die Schaffung oder Aufwertung von Grünflächen und öffentlichen Freiräumen kann die Lebensqualität im Sanierungsgebiet erhöhen.

### SOZIALE UND KULTURELLE PROJEKTE:

Die Förderung von sozialen und kulturellen Projekten kann dazu beitragen, das Gemeinschaftsgefühl im Sanierungsgebiet zu stärken und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel zu fördern. Hier können im speziellen auf bestehende historische und kulturelle Angebote im Bereich der Gemeinwohlökonomie ein Ansatz sein.

### KLIMAAANPASSUNG:

Die Gestaltung des öffentlichen Raums muss im Kontext des Klimawandels neu gedacht werden. Städte und Gemeinden müssen aktiv werden, um die Herausforderungen des Klimawandels zu bewältigen und den öffentlichen Raum als attraktiven und lebenswerten Ort für alle Menschen zu erhalten.

Es ist wichtig, dass die Maßnahmenempfehlungen aus der Vorbereitenden Untersuchung mit den Eigentümern, Bewohnern und anderen Akteuren im Sanierungsgebiet abgestimmt werden. Die Beteiligung der Betroffenen ist ein zentraler Bestandteil eines erfolgreichen Sanierungsverfahrens, um die Akzeptanz

und Umsetzbarkeit der Maßnahmen zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt dann im eigentlichen Sanierungsverfahren, welches auf Basis der Maßnahmenempfehlungen durchgeführt wird.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die Sanierungsverfahren des neuen Gebietes einen Zeitraum von ca. 15 Jahren umfasst. In diesem Zeitraum werden die Maßnahmenvorschläge nach den Prioritätsstufen gering, mittel und hoch bewertet. Damit ergibt sich in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ein Blick hinsichtlich einer kurz-, mittel- oder langfristigen Umsetzbarkeit.

## GRUNDLAGEN

Das Ergebnis von vorbereitenden Untersuchungen hat unter anderem Bedeutung als Abwägungsmaterial für die Wahl des Sanierungsverfahrens. Bei der Festlegung eines Sanierungsgebiets über eine Sanierungssatzung hat eine Gemeinde/Stadt gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Es muss nachvollziehbar sein, warum sich der Stadt- bzw. Gemeinderat für die eine oder andere Verfahrensart entscheidet. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwei unterschiedliche Vorgehensweisen:

- das „klassische Verfahren“ unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB), auch „klassisches“ oder „umfassendes“ Sanierungsverfahren genannt und
- das „vereinfachte Verfahren“ unter Ausschluss der Anwendungen der §§ 152 bis 156 a BauGB.

### VEREINFACHTES VERFAHREN

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Hierbei gilt folgendes:

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, nur Anwendung des allgemeinen Erschließungsbeitragsrechts nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle
- meist in historischen Gebieten und Maßnahmen im öffentlichen Raum

### KLASSISCHES VERFAHREN

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Bei klassischen Verfahren sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),

- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrags (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstücks nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB)
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) – dafür entfällt die Beitragspflicht nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB).

### AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens entfällt die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen (Ausgleichsbeiträge). Ebenso gibt es weder eine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, noch eine Preiskontrolle. Die Privaten profitieren selbst von einer Verbesserung Ihres Wohnumfeldes.

## BEGRÜNDUNG

### SANIERUNGSGEBIET

Aufgrund der städtebaulichen Bestandsaufnahme im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (VU) im Untersuchungsraum wird deutlich, dass gerade im Bereich des Bahnhofareals und der Ludwigstraße, Münchner Straße und Hermann-Löhns-Straße von Friedberg städtebauliche funktionelle und strukturelle Mängel im Straßenraum, sowie an Häusern und Fassade zu verzeichnen sind.

In den Vorstadtzonen rund um die Altstadt lässt sich am Rahmenplan und auch am Maßnahmenplan ein deutlicher Handlungsbedarf erkennen. Im öffentlichen Raum gibt es vor allem Sanierungsbedarf am Schulareal, mit dem Stadtgarten und dem Hafnergarten. Die Vorstadtbereiche sind geprägt durch eine städtische Bebauung aus den 1950er - 1980er Jahren, die einen erhöhten, energetischen Sanierungsbedarf aufweisen und Nachverdichtungspotential bieten. Der Bahnhof soll in den nächsten Jahren als Mobilitätsstation großflächig aus- und umgebaut werden.

Ziel der Festsetzung der Sanierungsgebiete ist es, durch gezielte Maßnahmen eine positive Veränderung in dem betroffenen Gebiet zu erreichen (§ 136 Abs. 2 BauGB).

Die Ergebnisse der Analyse sowie der Rahmenplan machen deutlich, dass es sinnvoll ist, **innerhalb des Untersuchungsgebietes unterschiedliche Sanierungsgebiete auszuweisen**. Dies fördert die Umsetzbarkeit und Finanzierungsmöglichkeiten der Einzelmaßnahmen.

Ausgehend von den Untersuchungen wird neben dem bislang bestehenden Sanierungsgebiet „Unterm Berg“, die neue Aufstellung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ und des Sanierungsgebiets „Östliche Vorstadt“ empfohlen.

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ umfasst im Wesentlichen die Bereiche des bisherigen Sanierungsgebiets „Altstadt“ (mit dem Bereich Schloss) sowie, neu hinzukommend, die Bereiche der südlichen Vorstadt bis einschließlich zur Bahntrasse und Luitpoldstraße, im Osten bis zu Münchner und Aichacher Straße und im Nordosten bis einschließlich zum Stadtgarten.

Das Gebiet „Innenstadt“ ist geprägt von:

- Sanierungs- und aufwertungsbedürftigen Straßenräumen und Plätzen.
- Die historischen Freiräume sind aufgrund der Klimaanpassung als auch aufgrund der Nutzbarkeit zu sichern.
- Die historische Gebäudesubstanz ist nur teilweise in schlechtem Zustand. Aber in Bezug auf energetische Sanierungen besteht ein hoher Sanierungs- bzw Anpassungsbedarf.

Die Sanierung soll im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden, da nicht davon auszugehen ist, dass sich die Grundstückswerte aufgrund der Sanierung merklich erhöhen werden und somit eine Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen nicht zum Tragen kommt. Somit kommen die §§ 153 bis 156 BauGB nicht zur Anwendung.

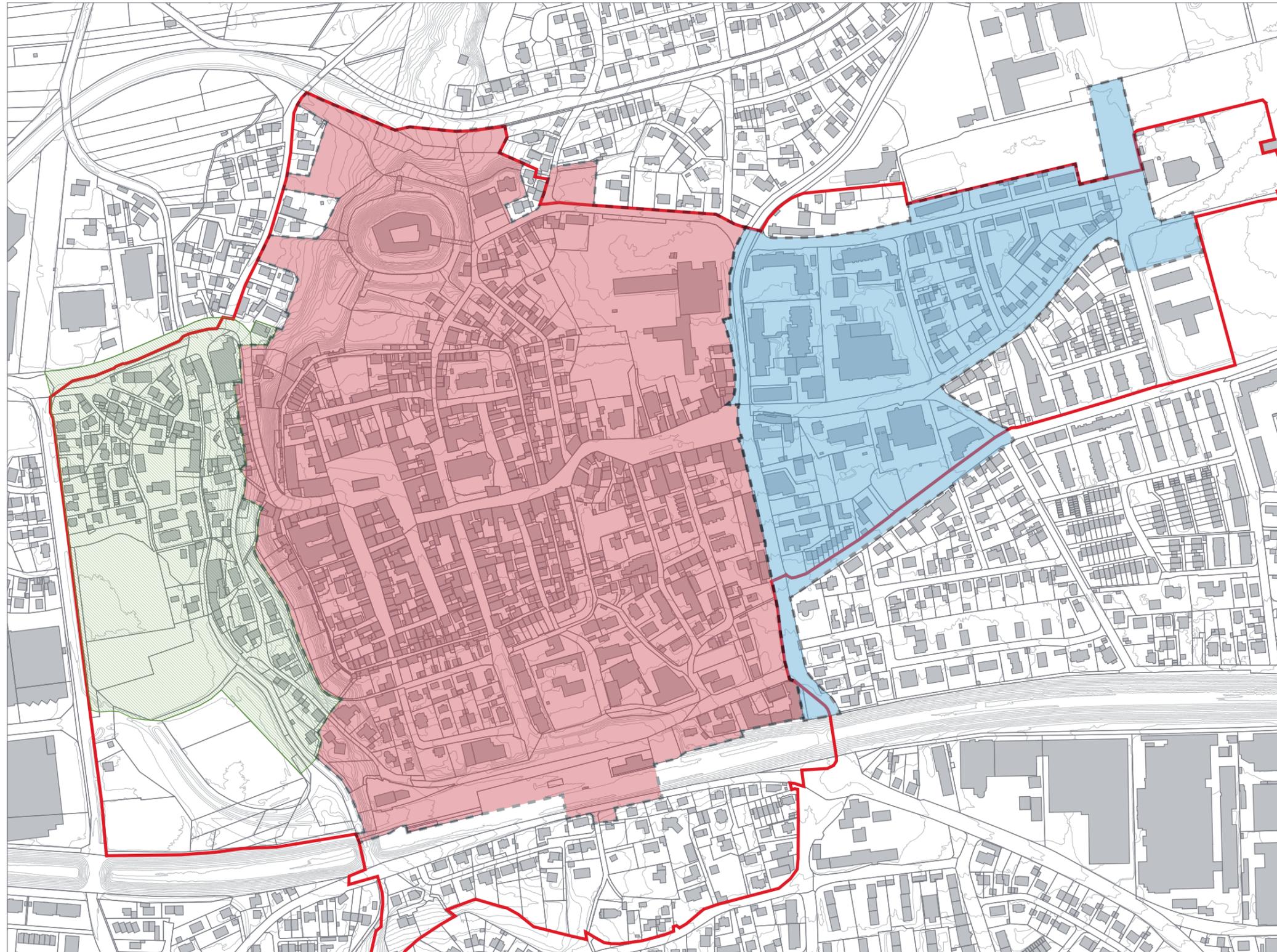
Sanierungsgebiet **„Östliche Vorstadt“** umfasst den Bereich östlich der Aichacher und Münchner Straße und erstreckt sich im Südosten bis einschließlich zur Wifertshauser, Ekher- und Herrgottsruhstraße, schließt im Osten mit dem Vorbereich der Wallfahrtskirche ab und erstreckt sich im Norden bis einschließlich zu den Geschosswohnungsbauten nördlich an der Hermann-Löns-Straße.

Im Gegensatz zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ist der Bereich Östliche Vorstadt geprägt von bauzeitlich neueren Gebäuden und einem Schwerpunkt von Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie des kommunalen Geschosswohnungsbaus.

Die Stadtsanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Auch hier wird nicht mit sanierungsbedingten Wertsteigerungen gerechnet, die eine Wertabschöpfung ermöglichen würden. Die §§ 153 bis 156 BauGB werden nicht angewendet.

Im Sanierungsgebiet „Östliche Vorstadt“ kann zudem die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden, da hier durch die Stadt keine grundstücksbezogenen Sicherungen vorgenommen werden müssen. Insofern kann für diesen Bereich auf die Eintragung von Sanierungsvermerken im Grundbuch verzichtet werden (vgl. § 143 Abs. 2 Satz 3).

# Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiete



-  Betrachtungsumfeld
-  Untersuchungsgebiet
- Bestehende Sanierungsgebiete:
-  SG Unterm Berg (2017)
- Zukünftige Sanierungsgebiete
-  SG Östliche Vorstadt
-  SG Innenstadt

  
Stand: Juni 2024 / M 1:5.000 /  
DIE STADTENTWICKLER



# 8 ANHANG

## QUELLEN

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2021): Demographie-Spiegel für Bayern. Stadt Friedberg. Berechnungen bis 2039. Heft 553.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040. Demographisches Profil für den Freistaat Bayern. Heft 554.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022): Statistik kommunal 2021. Bayern 09. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (2022): Statistik kommunal 2021. Stadt Friedberg 09 771 130. Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern. URL: [https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten\\_naturraum.pdf](https://www.lfu.bayern.de/natur/naturraeume/doc/haupteinheiten_naturraum.pdf)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2011): Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität: 45 Augsburg und Unteres Lechtal. URL: <https://www.lfu.bayern.de/natur/kulturlandschaft/gliederung/doc/45.pdf>

BAYERISCHE LANDESBIBLIOTHEK ONLINE: Ortsblätter des 19. Jahrhunderts – Friedberg. URL: <https://www.bayerische-landesbibliothek-online.de/ortsblaetter/suche%3Fid=1814.html>

BAYERNATLAS. URL: <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

BAYERISCHES STRASSENINFORMATIONSSYSTEM BAYSIS. URL: <https://www.baysis.bayern.de/web/>

FRIEDBERG. URL: <https://www.friedberg.de>

KNOPP, G. (1988): Vorgaben für die Entwicklung von Lösungen für die Umgestaltung von Straßen und Plätzen im historischen Stadtkern von Friedberg

MEYNEN, E. (1962): Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 1. Bde., Bad Godesberg.

RAAB, H.: Die Geschichte Friedbergs. URL: <https://www.friedberg.de/politik-verwaltung/stadtportrait/geschichte-friedberg/>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG. URL: <https://www.rpv-augsburg.de/>

REITZENSTEIN, FRHR. V. W.-A. (1986): Lexikon bayerischer Ortsnamen.

BAUREFERAT STADT FRIEDBERG (1978-1999): Stadt Friedberg, 20 Jahre Stadtsanierung

UMBAU STADT GbR (2014): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Friedberg

OPLA BÜROGEMEINSCHAFT (2003): Friedberg Rahmenplan Altstadt, Neugestaltung von Straßen und Plätzen in der historischen Altstadt von Friedberg

SPÄTH (2011), Städtebaulich-denkmalspflegerische Untersuchung Friedberg Ensemblebereich Altstadt Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

GMA (2024), MASTERPLAN INNENSTADT Einzelhandelsentwicklungs- und Innenstadtstrategiekonzept

## IMPRESSUM

### AUFTRAGGEBER

Stadt Friedberg

### KONZEPTION

DIE STADTENTWICKLER GmbH

Ludwigstraße 22

87600 Kaufbeuren

0049 (0)8341 9987514

info@diestadtentwickler.com

www.diestadtentwickler.com

### STAND

Plan- und Konzept April 2024

nach öffentlicher Beteiligung ergänzt

und angepasst November 2024

Redaktionelle Anpassung

Stadtbaumeister Nils vom Wege

### FÖRDERUNG

Dieses Projekt wurde gefördert im Städtebauförderprogramm »Lebendige Zentren« mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern.



Bundesministerium  
des Innern  
und für Heimat



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für  
Wohnen, Bau und Verkehr

