

## **Anlage 2: Städtebauliche Leitbilder**

Neben der Festlegung von klar formulierten Vorgaben der städtebaulichen Kennziffern für die Entwicklung der Konversionsfläche, werden den Wettbewerbern als Planungsgrundlage städtebauliche Leitbilder für die Ausarbeitung an die Hand gegeben. Diese Leitbilder stellen übergeordnet ebenfalls Ziele bei der Entwicklung der Konversionsfläche dar, unterliegen in Ihrer Ausgestaltung jedoch einer flexibleren Handhabung als die in Anlage 1 dargestellten Kennziffern.

<b>Thema 1.</b>	<b>Städtebauliche Struktur</b>
<i>Leitbild 1.1</i>	<i>„Schaffung eines urbanen und modernen Stadtquartiers“</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Urbane Dichte und Flächensparsamkeit</li><li>• Heterogene Baustruktur und architektonische Vielfalt</li><li>• Durchmischte Nutzungs- und Nutzerstruktur vertikal und horizontal, ohne "hygienische" Abgrenzung oder "Wohnwüsten"</li><li>• Schaffung bezahlbaren Wohnraums</li><li>• Schaffung von identitätsprägenden öffentlichen Räumen</li><li>• Quartier der kurzen Wege (standortnahe Nahversorgung)</li><li>• Integration des denkmalgeschützten baulichen Bestandes in das neue Quartier</li></ul>
<i>Leitbild 1.2</i>	<i>„Das neue Stadtquartier als Bestandteil der Stadt“</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schaffung von (städtebaulichen) Verbindungen zum Stadtbestand</li><li>• Beachtung und Nutzung der Topographie</li><li>• Bildung einer Quartiersmitte</li><li>• Einfügen in umliegenden Stadtbestand und der im Vorgriff entzogenen Flächen (z.B. Feuerwehr, Standesamt und Bauhof)</li><li>• Einbringung von Nutzungen mit Ausstrahlung über das Quartier hinaus (z.B. Hotel, Elvismuseum)</li></ul>

### **Erläuterung:**

*Die Fortschreibung, Präzisierung und Detaillierung der Zielvorgaben als Grundlage erfolgt im weiteren Planungsverlauf des städtebaulichen Wettbewerbs. Es ist Ziel der Stadt, auf der Konversionsfläche ein differenziertes Angebot von Wohnformen für den Friedberger Wohnungsmarkt zu schaffen. Hierbei stehen Mietangebote und Eigentumsbildung gleichwertig nebeneinander, ebenso wie die Schaffung individueller zeitgemäßer Wohnformen, gemeinschaftlicher/genossenschaftlicher Wohnungsangebote und Mehrgenerationenwohnen. Der bezahlbare Wohnraum ist heterogen im Quartier zu verteilen. Es sind Angebote zu Marktpreisen für verschiedene Bedarfe, die sich in unterschiedlichen Sozial- und Haushaltsstrukturen abbilden, zu entwickeln.*

*Die mit der Entwicklung des Vertragsgebietes einhergehenden Infrastrukturplanungen wie z.B.:*

- *ein zeitgemäßes Mobilitätskonzept (vgl. Thema 3),*
- *die Grundzüge der Erschließung und der Ver- und Entsorgung,*
- *die familien- und bildungsbezogene*
- *die soziale Infrastruktur sowie*
- *die diesbezüglichen Kostenträgerschaften und*
- *Pflichten zur kooperativen Zusammenarbeit sowie sonstige Vorbereitungs- und Folgekosten*

*sind zu einem späteren Zeitpunkt in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zu regeln. Die Errichtung und Bereitstellung dieser Nutzungen und Einrichtungen werden auf diesem Weg zwischen der Stadt Friedberg und dem zukünftigen Vorhabenträger abgesichert.*

<b>Thema 2.</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>
<i>Leitbild 2.1</i>	<i>„Förderung als Wissensstadt“</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Integration der Slogans: Stadt der Schulen, Stadt der Inklusion, Studentenstadt</li><li>• Schaffung von Möglichkeiten für Studierende und Berücksichtigung von wissenschaftsorientiertem Gewerbe</li></ul>
<i>Leitbild 2.2</i>	<i>„Ort für alle“</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beachtung und Schaffung von Angeboten für sämtliche Nutzergruppen im Quartier</li></ul>

**Erläuterung:**

*Für die Entwicklung und Besiedlung des Gebietes ist vom zukünftigen Vorhabenträger die notwendige soziale Infrastruktur zu schaffen. Zur sozialen Infrastruktur zählen die aus dem Gebiet resultierenden Bedarfe an KITA-Plätzen, Grundschulplätzen, Versammlungs- und Veranstaltungsräumen sowie Kinderspielflächen. Darüber hinaus wird erwartet, dass der Vorhabenträger ein Angebot für Wohnen mit Seniorenbetreuung/Altenpflege oder ähnliches in die Entwicklung integriert.*

<b>Thema 3.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung/Mobilität</b>
<i>Leitbild 3.1</i>	<i>„Schaffung eines autoarmen Quartiers“</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Quartier der kurzen Wege: Autofreie Teilbereiche</li><li>• Integration in übergeordnetes Fuß- und Radwegenetz sowie Schaffung eines durchgängigen Netzes im Quartier</li><li>• Schaffung verschiedener Angebotsstrukturen zur Reduktion des MIVs und Förderung von alternativen Mobilitätsformen und der E-Mobilität</li></ul>
<i>Leitbild 3.2</i>	<i>„Modernes Verkehrsinfrastrukturnetz“</i> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gesicherte und belastbare Erschließung und Anbindung an bestehendes Straßennetz</li></ul>

**Erläuterung:**

*Der zukünftige Vorhabenträger soll ein Mobilitätskonzept für das neu entstehende Quartier erstellen und dabei die Anbindung und Integration zur Gesamtstadt schaffen. Der weitere Prozess erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Stadt Friedberg und dem Vorhabenträger. Für die innere Erschließung wird ein Konzept zum Straßen- und Fußwegenetz incl. Aussagen zum ruhenden Verkehr und alternativen Mobilitätsformen erwartet. Der ÖPNV ist in die Verkehrsplanung zu integrieren. (Bautechnische) Details und Kostenfragen zur Erschließung werden in einem separat zu vereinbarenden Erschließungsvertrag (§ 8 Abs. 3 BauGB) geregelt.*

**Thema 4. Grün-/Freiraum und Umwelt**

**Leitbild 4.1**

*„Urbanes Grün als Teil des neuen Stadtquartiers“*

- Durchgrüntes und belüftetes Stadtquartier
- Schaffung eines vielfältig gemischten und lebendigen Quartiers mit guter Lebensqualität.
- (Zusammenhängendes) Grünsystem mit Geh-/Radweg zur Stärkung der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer
- Schaffung von attraktiven und multifunktionalen Naherholungsräumen

**Erläuterung:**

*Die Grünflächen und Freiräume im Plangebiet erhalten eine hohe Aufenthalts- und Naherholungsqualität und sind mit den angrenzenden Siedlungsbereichen zu vernetzen. In Verbindung mit Leitbild 5.2 sollen außerdem in den Grün- und Freiflächen eine Oberflächenwasserrückhaltung und/oder -versickerung gewährleistet werden. Bautechnische und Ausführungsdetails für die öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie deren Pflege werden zu einem späteren Zeitpunkt in dem separat zu vereinbarenden Durchführungs- bzw. Erschließungsvertrag (§ 8 Abs. 3 BauGB) geregelt.*

**Thema 5. Ver- und Entsorgung und Klimaschutz**

**Leitbild 5.1**

*„Schaffung nachhaltiger Ver- und Entsorgungsstrukturen“*

- Nutzung regenerativer Energien
- Integration von Retentionsflächen/-möglichkeiten in Freiraumgestaltung und dadurch Verzicht auf zusätzliche Regenrückhaltebecken

**Leitbild 5.2**

*„Verwendung von Regenwasser (nachhaltiges Wassermanagement)“*

- Verbleiben des Regenwassers auf der Fläche (u.a. Umgang mit Starkregenereignissen)
- Ressourcensparende Nutzung und Versickerung von Regenwasser (Brauchwasserkreislauf, Schwammstadt)

**Leitbild 5.3**

*„Nachhaltige und klimagerechte Stadt“*

- Klima- und CO<sub>2</sub>-Neutralität durch klimagerechte Architektur, Grünvernetzung, Ver-/Entsorgung
- Erhalt/Schaffung von Kaltluftbahnen/Kaltluftentstehungsgebieten
- Vermeidung von Wärmeinseln, Reduktion lokaler Wärmeentwicklung
- Nachhaltiger Umgang mit Baumaterialien (Stichworte: Recycling, Recycelbarkeit)
- Berücksichtigung von Klimaanpassungen
- klimafreundliches Quartier

**Erläuterung:**

*Das Gebiet ist energetisch optimiert und in Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels zu entwickeln. Hierfür soll der zukünftige Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Friedberg sowie den regionalen Energieversorgungs- und den entsprechenden Entsorgungsträgern ein Energie- und Klimaanpassungskonzept erstellen. In dem Konzept wird eine vielfältige, nachhaltige regenerative Energieerzeugung im Plangebiet sowie eine klimaangepasste Bau- und Nutzungsweise konzipiert und festgeschrieben. Es ist parallel zum Bebauungsplan zu erstellen, fließt in den Grundzügen in den Bebauungsplanentwurf ein und ist in seinen Details in einem separaten Durchführungs-/Erschließungsvertrag (§ 8 Abs. 3 BauGB) zu vereinbaren.*