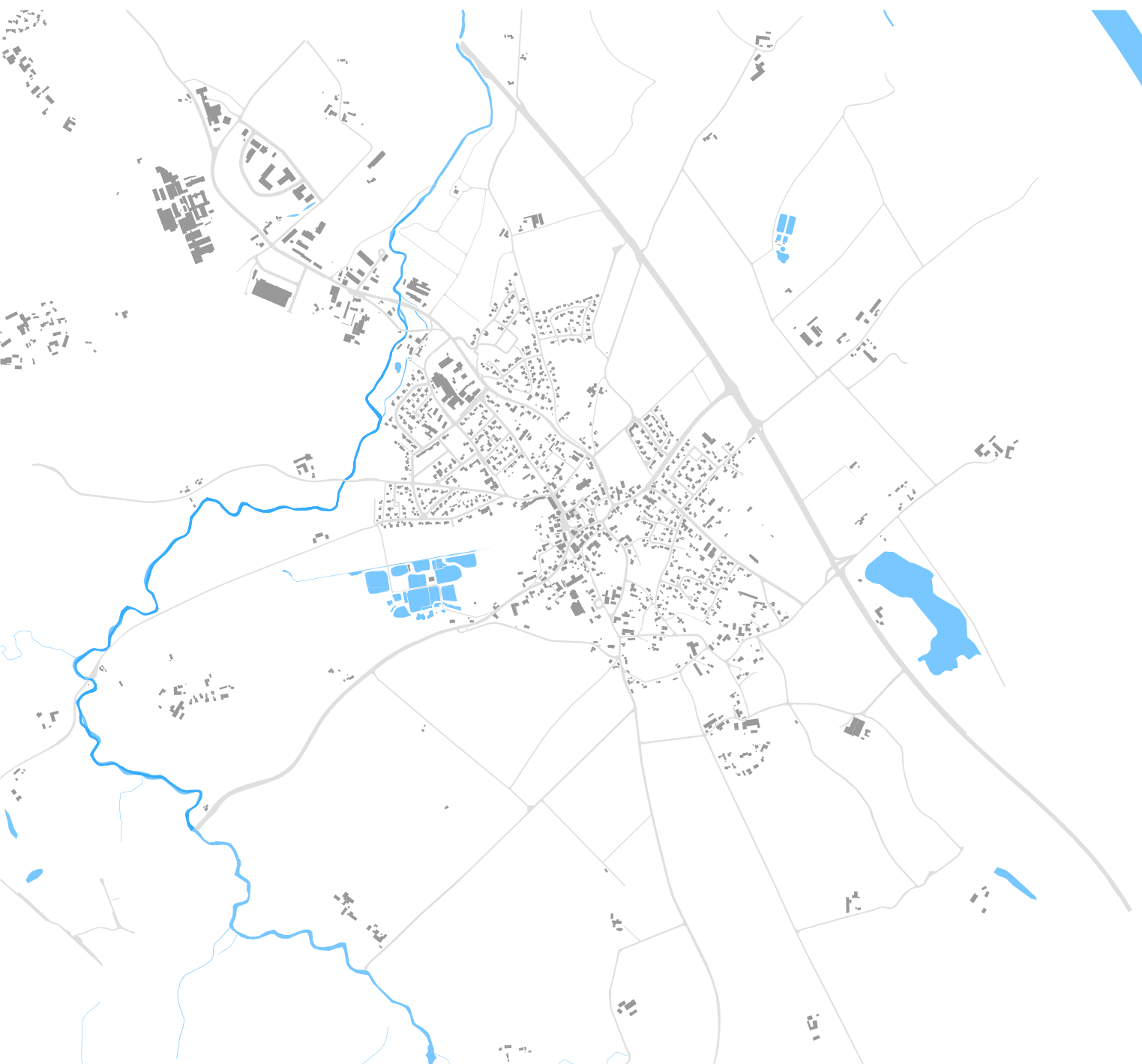


Gemeinde Fridolfing

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

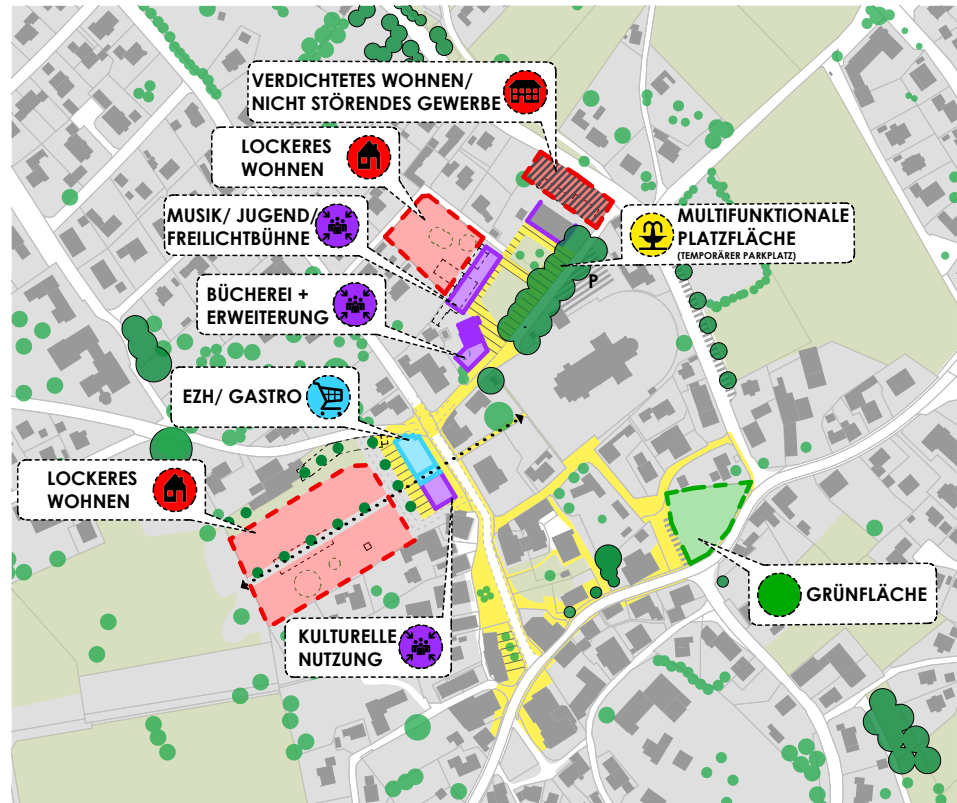
ANLAGE 1 | ZWISCHENENTWÜRFE



München, Stand Mai 2017

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

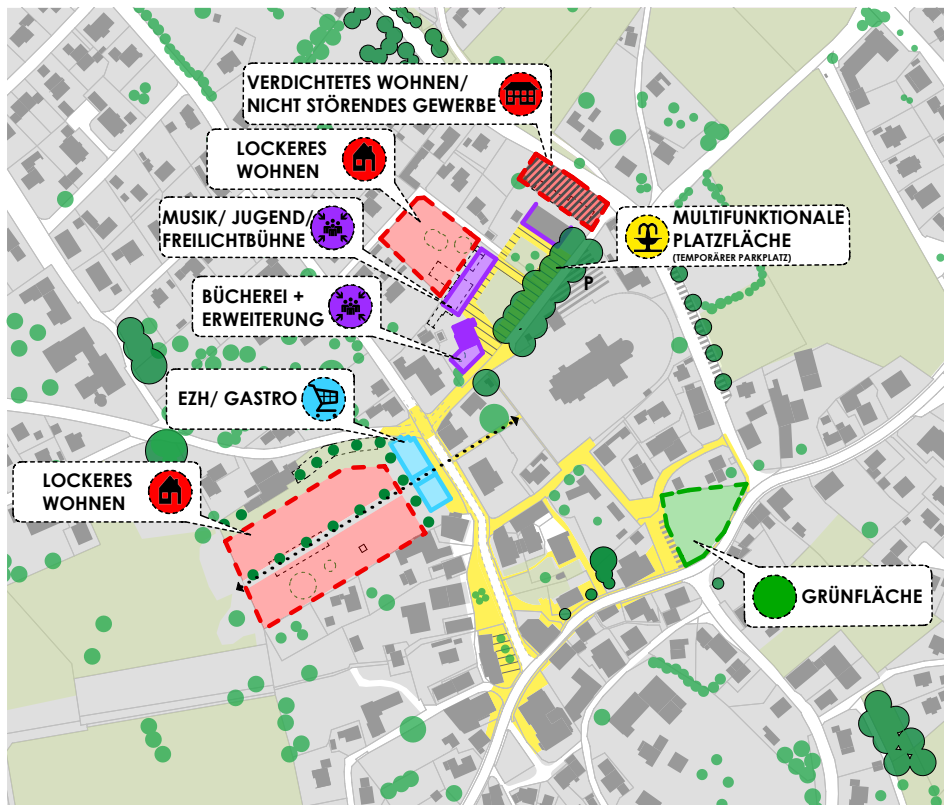




Grobkonzepte

Variante A 1

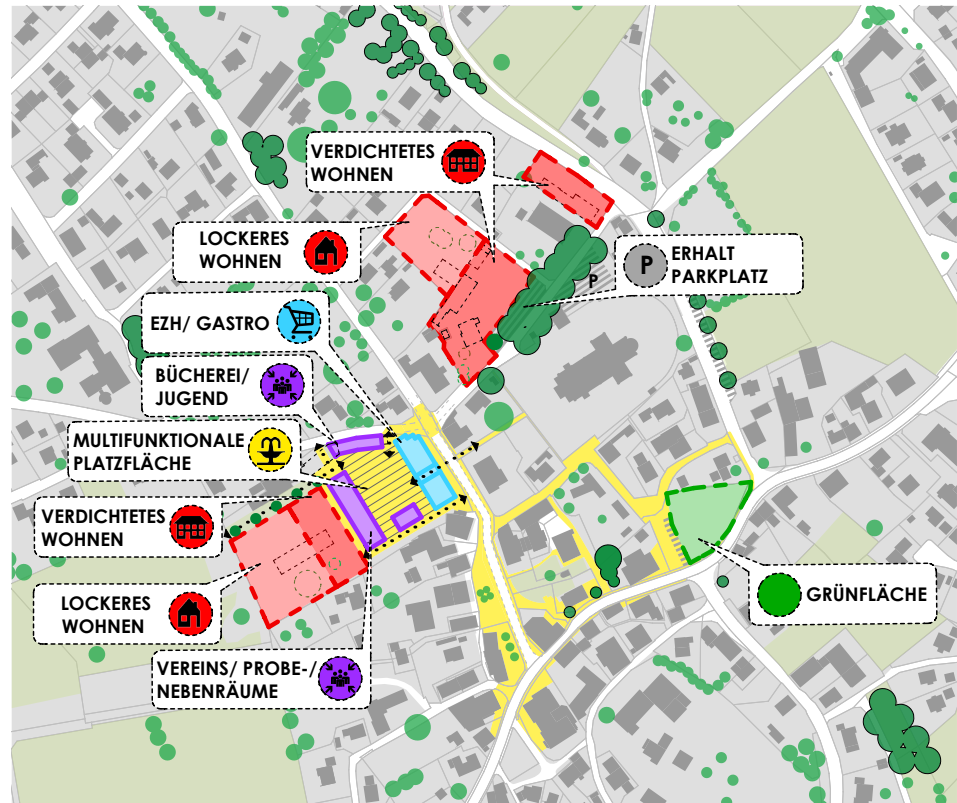
- Keine Verlagerung des derzeitigen Veranstaltungsortes, Ergänzung und Fassung des Platzes durch neue Baukörper
- Schaffung von Wohnraum nördlich der Gemeindewiese
- Erweiterung der Bücherei am derzeitigen Standort
- Erhalt und Neugestaltung einer multifunktionalen Platzfläche an der Gemeindewiese
- Einbindung Pfarrheim möglich
- Schaffung eines Zentrumsmagneten mit Einzelhandel in der Ortsmitte, Integration kultureller Nutzungen
- Randlage von Veranstaltungen zum Ortszentrum
- Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Schreinerei
- Einzelhandel, Gastronomie und Kultur als Nutzungsideen für den Bräustadl, Schaffung einer kleineren Platzfläche hinter dem Bräustadl zur Nutzung als Freischankfläche
- ehem. Tankstelle als Nicht-störendes Gewerbe mit Wohnen im OG
- Erhalt der Wiese am Unterwirt als Grünfläche



Grobkonzepte

Variante A 2

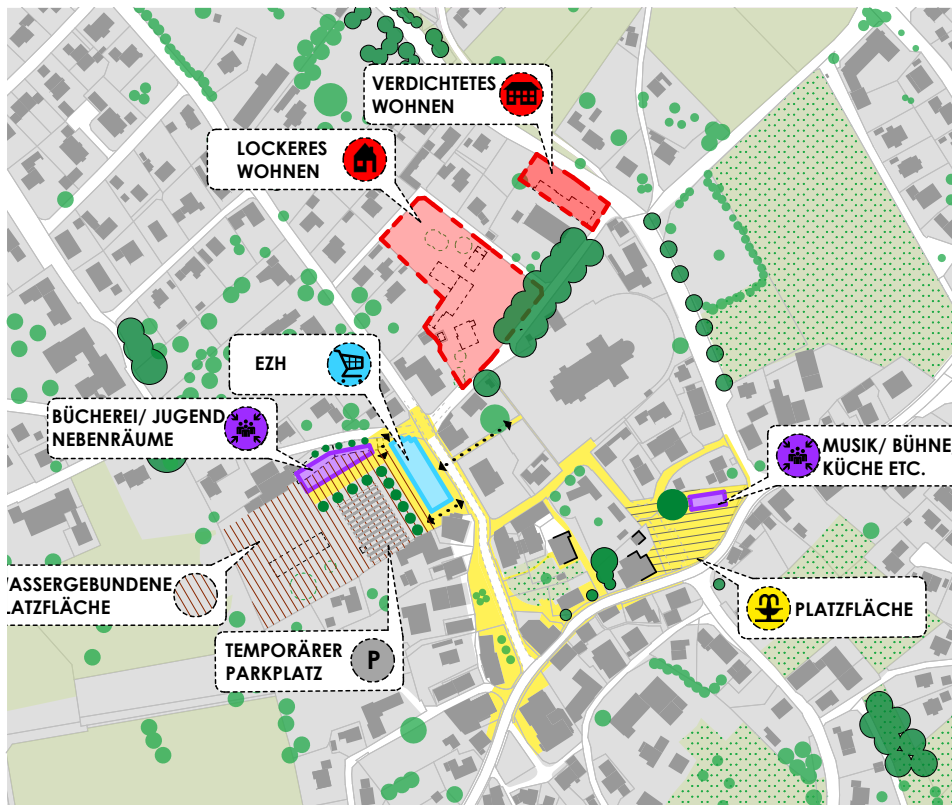
- Keine Verlagerung des derzeitigen Veranstaltungsortes, Ergänzung und Fassung des Platzes durch neue Gebäudekörper
- Erhalt bzw. Gestaltung der Achse Bräustadl - Maria Hilf Kirche
- Erweiterung der Bücherei am derzeitigen Standort
- Erhalt und Neugestaltung einer multifunktionalen Platzfläche
- Einbindung Pfarrheim möglich
- Schaffung eines Zentrumsmagneten mit Einzelhandel in der Ortsmitte
- Randlage von Veranstaltungen zum Ortszentrum
- Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Schreinerei
- Einzelhandel, Gastronomie und Kultur als Nutzung für den Bräustadl
- ehem. Tankstelle als Nicht-störendes Gewerbe mit Wohnen im OG
- Erhalt der Wiese am Unterwirt als Grünfläche



Grobkonzepte

Variante B 1

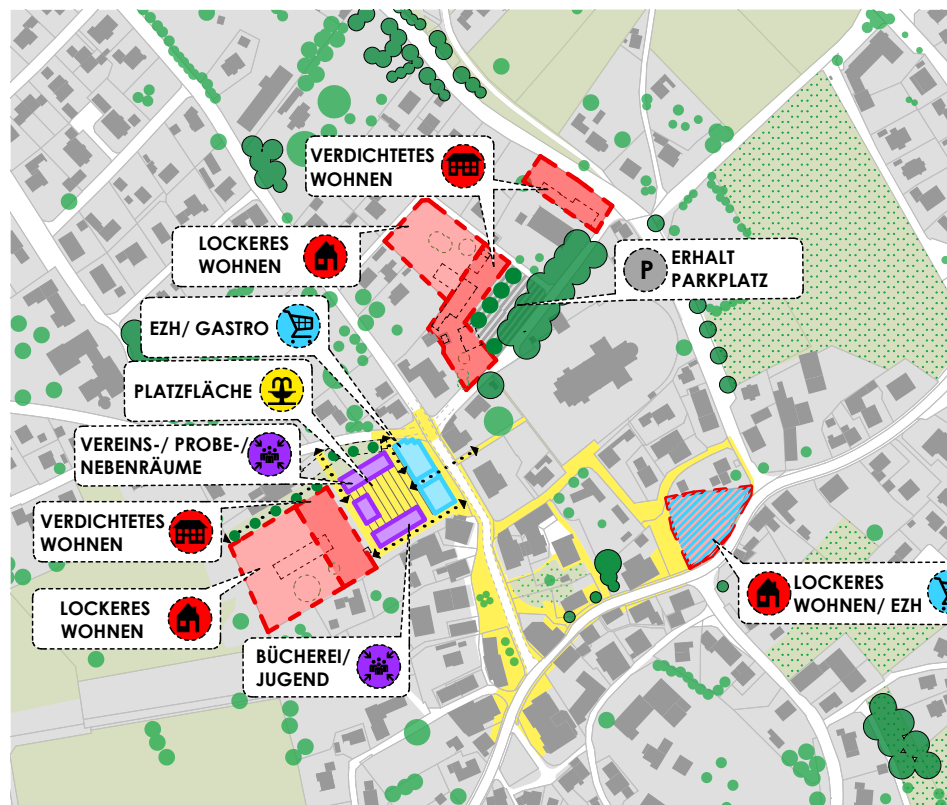
- Schaffung einer innerörtlichen multifunktionalen Platzfläche für diverse Veranstaltungen und als Erweiterung der Ortsmitte am Bräustadl
- Erhalt bzw. Gestaltung der Achse Bräustadl - Maria Hilf Kirche
- Schaffung eines Zentrumsmagneten in der Ortsmitte
- Errichtung von Stellplätzen nahe der Ortsmitte
- ggf. neue Lärmbelastung für Anlieger am Bräustadl
- Geringe Flächenausnutzung für Wohnen am Bräustadlareal
- Keine öffentliche Nutzungen im Bräustadl, öffentliche Nutzungen in den an den Bräustadl anschließenden Gebäuden
- Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Pacht (hoher Anteil an Platzfläche und öffentlichen Nutzungen auf dem Bräustadlareal)
- Ausnutzen der Gemeindewiese für die Schaffung von Wohnraum
- ehem. Tankstelle zur Schaffung von Wohnraum
- Erhalt der Wiese am Unterwirt als Grünfläche



Grobkonzepte

Variante B 2

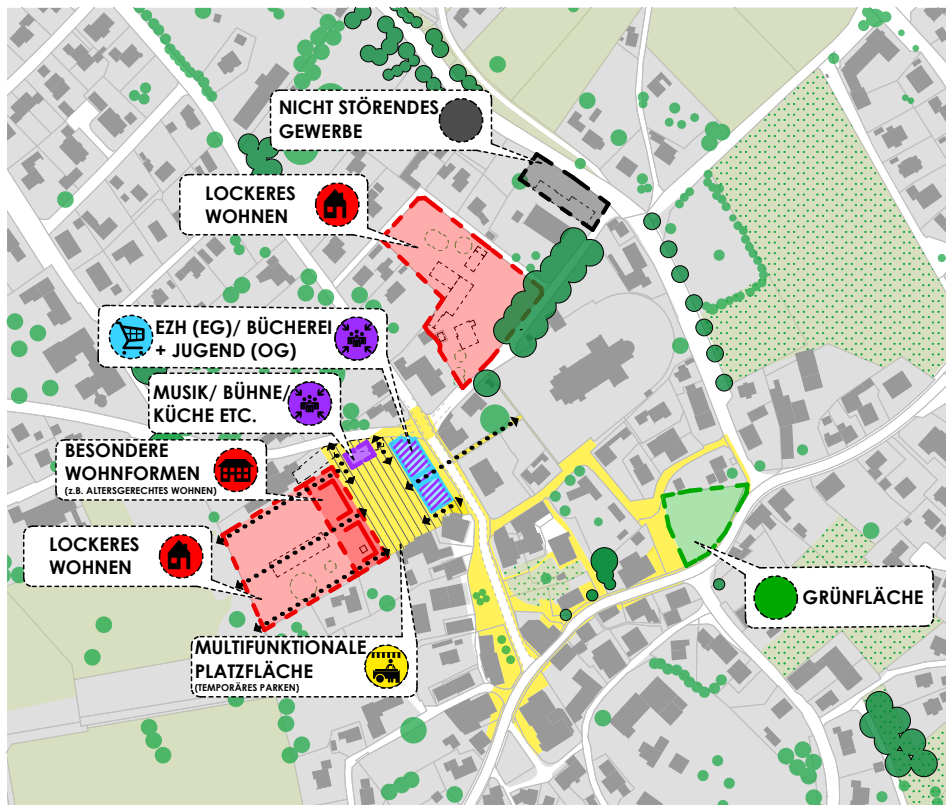
- Schaffung einer innerörtlichen multifunktionalen Platzfläche auf der Wiese am Unterwirt
- Erhalt bzw. Gestaltung der Achse Bräustadl - Maria Hilf Kirche
- Schaffung eines Zentrumsmagneten in der Ortsmitte durch Einzelhandelsnutzung im Bräustadl
- Errichtung von Stellplätzen nahe der Ortsmitte
- Randlage der Veranstaltungsfläche zum Ortszentrum
- Neue Lärmbelastung für Anlieger am Bräustadl
- keine Flächenausnutzung der Bräuareals für Wohnen
- Keine öffentliche Nutzungen im Bräustadl
- Verlagerung der Bücherei- und Jugendräume auf das Bräustadlareal
- Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Pacht
- Gestaltung der Wiese am Unterwirt als Platzsituation am Ortseingang mit u.a. multifunktionalen Räumlichkeiten für kulturelle Zwecke



Grobkonzepte

Variante C

- Schaffung einer multifunktionalen Platzfläche in zentraler Lage mit besonders prägender Hofstruktur
- Schaffung eines Zentrumsmagneten in der Ortsmitte, Ergänzung der Hofsituation durch Gebäude mit öffentliche Nutzungen
- Schaffung von vielfältigem, zentrumsnahen Wohnraum sowohl auf Bräustadlareal als auch auf der Gemeindewiese
- Erhalt der innerörtlichen Stellplätze
- Weiter EZH Flächen an der Hadrianstraße
- Verlust der Blickachse zum Rathaus
- Verlagerung der sozialen Einrichtungen
- Straßenabgewandte Lage der neuen Platzfläche
- Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Schreinerei
- Errichtung von Wohnbebauung (gemäß Schallschutz technischer Vorgaben) auf der Wiese am Unterwirt

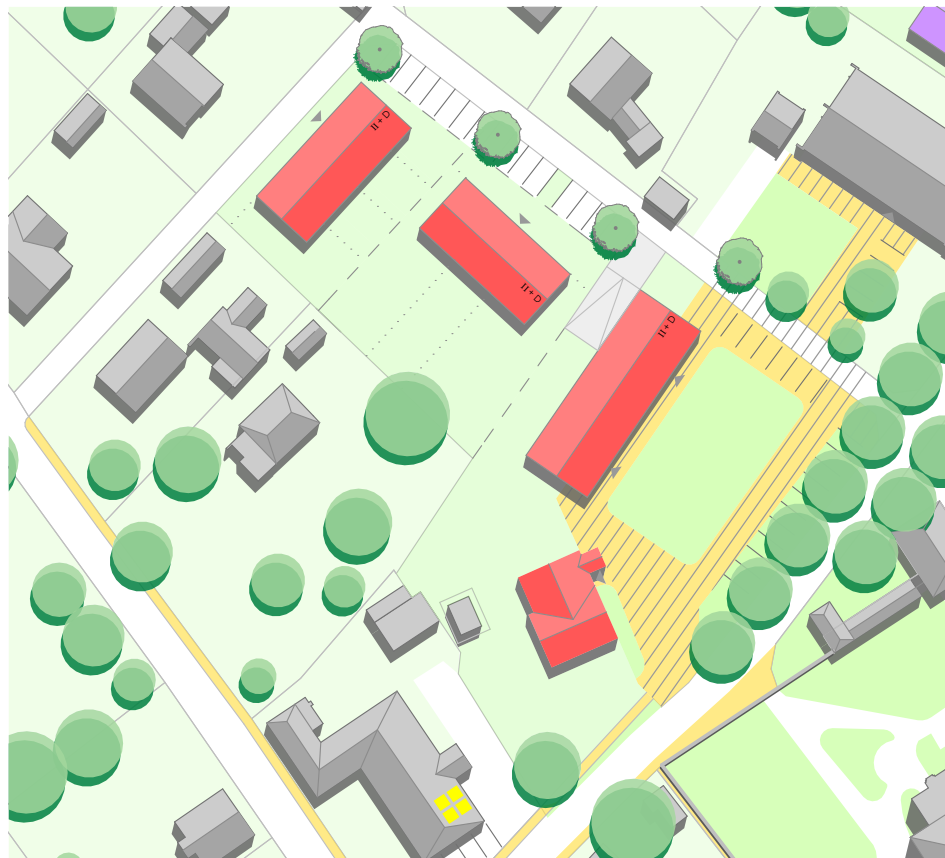


Grobkonzepte

Variante D

- Schaffung einer innerörtlichen multifunktionalen Platzfläche in der Ortsmitte
- Schaffung eines multifunktionalen Zentrumsmagneten in der Ortsmitte
- Schaffung von vielfältigem, zentrumsnahen Wohnraum
- Schaffung von zentrumsnahen Gewerbeflächen z.B. für EZH mit höherer Kundenfrequenz
- Erhalt der Blickachse zum Rathaus
- Verlagerung der sozialen Einrichtungen in das Bräustadl-Gebäude
- Straßenabgewandte Lage der neuen Platzfläche
- Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Schreinerei
- Entwicklung der Gemeindewiese als Wohnquartier
- ehemalige Tankstelle als Nicht-störendes Gewerbe
- erhalt der Wiese am Unterwirt als Grünfläche

Anlage 1: DOKUMENTATION ZWISCHENENTWÜRFE



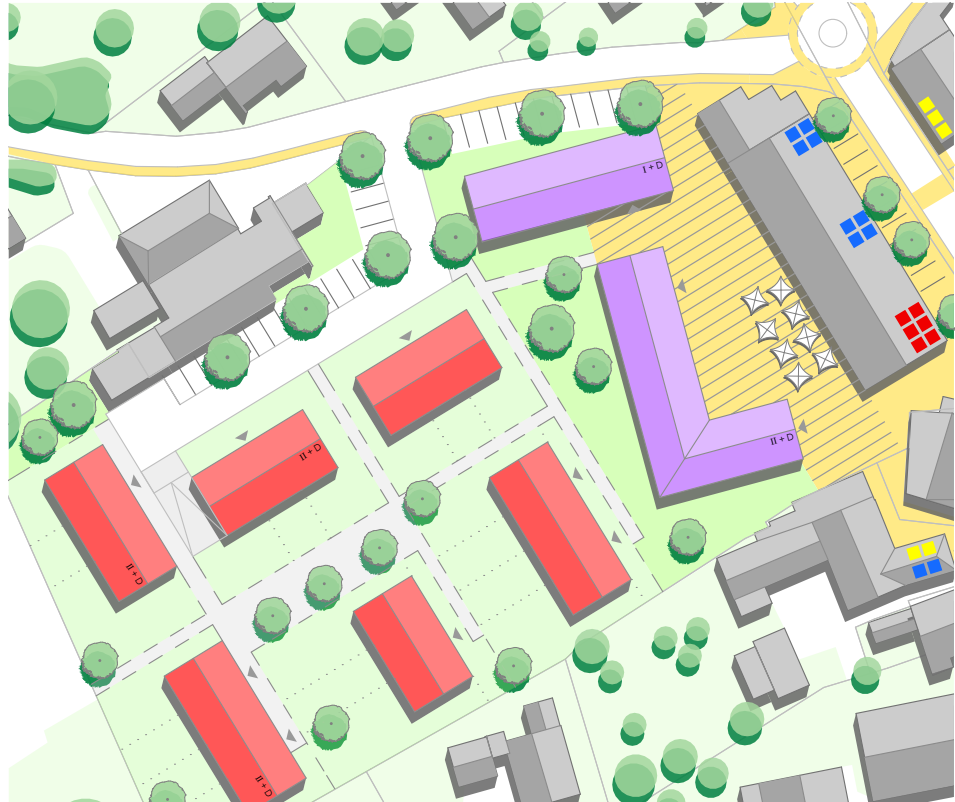
Gemeindegewiese C1

- Erhaltung der derzeit vorhandenen Platzfläche inkl. der Stellplätze und Birkenallee
- Erhalt des alten Rathauses (derzeitige Bücherei) und Umnutzung als Wohngebäude - Verlegung der Bücherei
- Definition der nordwestlichen Platzkante durch ein neues längliches Gebäude, Erschließung des Gebäudes über die Platzfläche
- Schaffung von Geschosswohnungsbau nördlich des Neubaus in Ost-West Ausrichtung mit Gärten
- Erschließung des Wohngebäudes über die Merowingerstraße Straße mit begrünten oberirdischen Stellplätzen für die Bewohner des Gebäudes
- Nördlich anschließend: Schaffung von einem weiteren Geschosswohnungsbau mit Nord-Süd Orientierung und Südgärten, Erschließung erfolgt ebenfalls über die Merowingerstraße
- Neubau an Stelle der bisherigen Tankstelle, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, in den Oberschossen nach Westen orientiert Wohnnutzung möglich



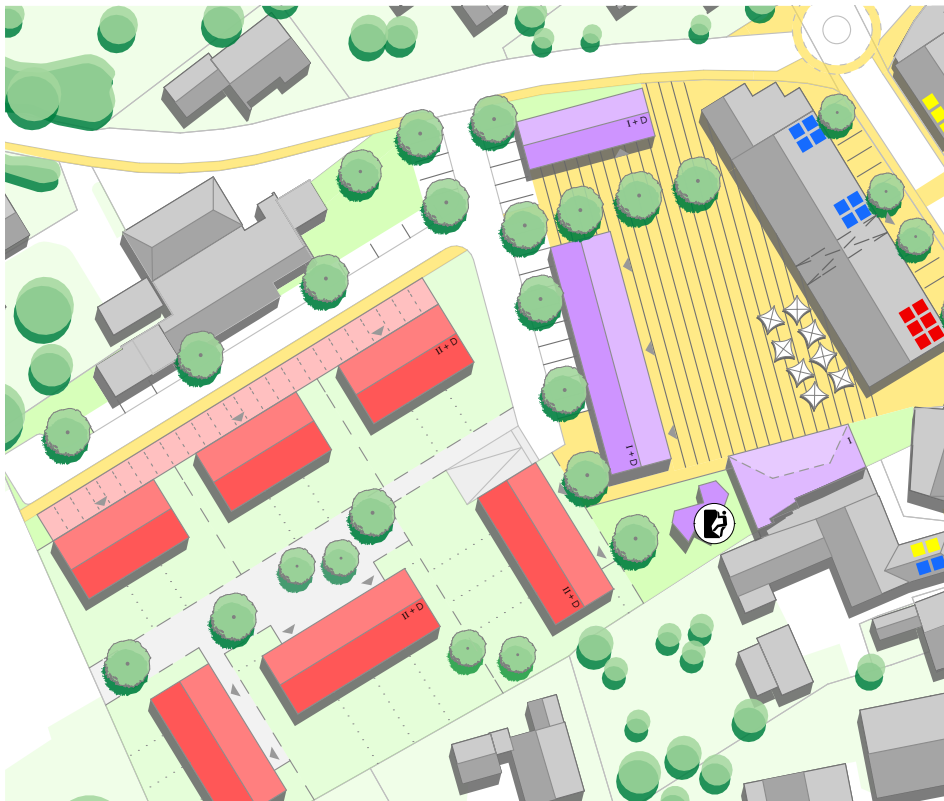
Gemeindewiese C2:

- Überbauung der derzeit vorhandenen Platzfläche mit drei ost-west orientierten Geschosswohnungsbauten
- Abriss des alten Rathauses
- Erhalt der Birkenallee mit den unter den Bäumen befindlichen Parkplätzen
- Erschließung der Geschosswohnungsbauten über eine Parallelstraße zur Simon-Spannburcker Straße
- nördlich anschließend zu den Geschosswohnungsbauten: Schaffung von sechs Parzellen mit Einfamilienhausbebauung
- Erschließung der Einfamilienhäuser über die Merowingerstraße in Ergänzung mit einer neu anzulegenden Stichstraße
- Neubau an Stelle der bisherigen Tankstelle, gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, in den Oberschossen nach Westen orientiert Wohnnutzung möglich



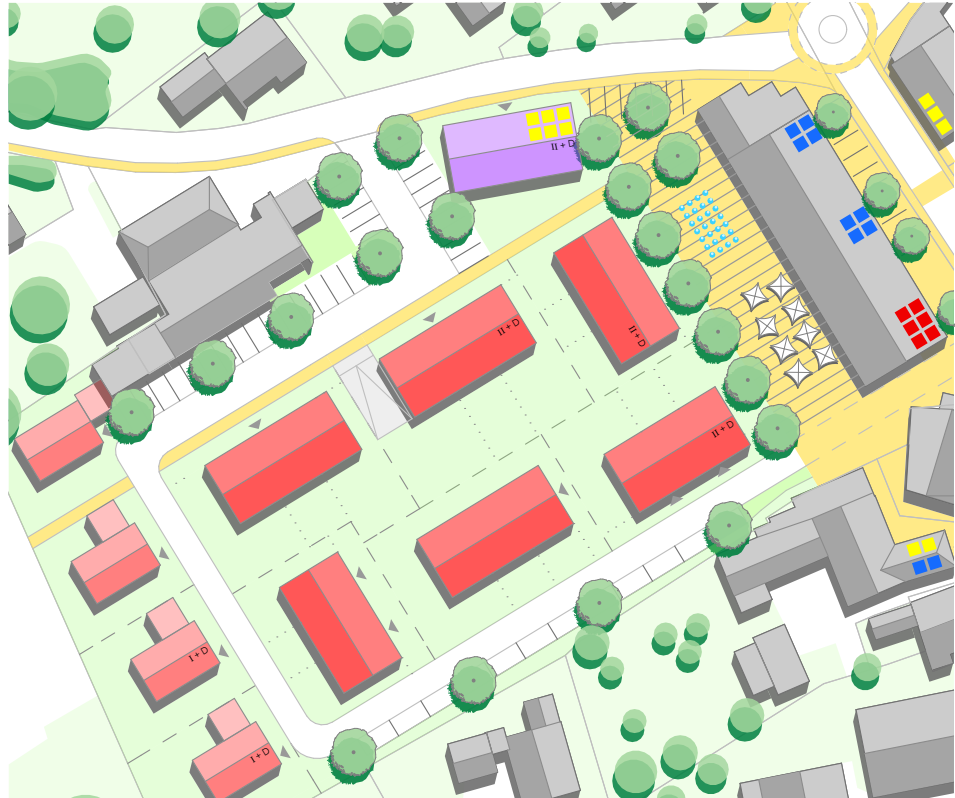
Bräustadl A3

- Ergänzung der Ortsmitte mit einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot durch Schaffung von Angeboten im Bräustadl
- Zugänge zum Bräustadl-Gebäude von beiden Seiten, Stärkung der Achse zur Kirche Mariä-Himmelfahrt durch die Öffnung des Bräustadls (Durchgang) in Verlängerung des Weges
- Schaffung von Freischankflächen für Gastronomie im west-orientierten, trapezförmigen Hof (mittelgroßer Platzfläche)
- Fassung des Platzes nach Westen durch L-förmiges Gebäude mit öffentlichen / gewerblichen und/oder sozialen Nutzungen
- Fassung des Hofes zur Törringstraße hin durch ein nördlich anschließendes Gebäude mit öffentlichen / gewerblichen und/oder sozialen Nutzungen
- Anbindung des Platzes an das Wohnquartier durch einen Fußweg nach Westen
- Erschließung des Wohnquartiers von Norden über eine Stichstraße von der Törringstraße zu einer Quartierstiefgarage hin
- geringer Erschließungsaufwand aufgrund einer Stichstraße und einer Quartierstiefgarage
- Bebauung mit mit sechs jeweils zweigeschossigen Häusern mit Satteldach für Geschosswohnungsbau und damit harmonische Einfügung in das Ortsbild trotz der relativ hoher Dichte
- Einhaltung eines Abstands von 17m wegen der Lärmemissionen der im Norden gelegenen Schreinerei und Einhaltung von Grundrisorientierung in den nördl. Gebäuden



Bräustadt B:

- Ergänzung der Ortsmitte mit einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot durch Schaffung von Angeboten im Bräustadl
- Zugänge zum Bräustadl-Gebäude von beiden Seiten, Stärkung der Achse zur Kirche Mariä-Himmelfahrt durch die Öffnung des Bräustadls (Durchgang) in Verlängerung des Weges
- Schaffung von Freischankflächen für Gastronomie im west-orientierten Hof mit trapezförmiger, großzügiger Platzfläche und integrierter Bühne
- Fassung des Platzes nach Westen durch ein längliches Gebäudependant zum Bräustadl mit öffentlichen / gewerblichen und/oder sozialen Nutzungen
- Fassung des Hofes zur Törringstraße hin durch ein nördlich anschließendes Gebäude mit öffentlichen / gewerblichen und/oder sozialen Nutzungen
- Anbindung des Platzes an das Wohnquartier durch einen Fußweg nach Westen
- Erschließung des Wohnquartiers von Norden über eine Stichstraße von der Törringstraße zu einer Quartierstiefgarage hin
- geringer Erschließungsaufwand aufgrund einer Stichstraße und Quartierstiefgarage
- Errichtung von sechs zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach für Geschosswohnungsbau und damit harmonische Einfügung in das Ortsbild trotz der relativ hoher Dichte
- Einhaltung eines Abstands von 17m aufgrund der Lärmemissionen der im Norden gelegenen Schreinere



Bräustadl C2:

- Ergänzung der Ortsmitte mit einem attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangebot durch Schaffung von Angeboten im Bräustadl
- Zugänge zum Bräustadl-Gebäude von beiden Seiten, Stärkung der Achse zur Kirche Mariä-Himmelfahrt durch die Öffnung des Bräustadls (Durchgang) in Verlängerung des Weges
- Schaffung von Freischankflächen für Gastronomie im west-orientierten Hof mit rechteckiger, kleinerer Platzfläche
- Fassung des Platzes nach Westen durch die angrenzende Wohnbebauung und Baumreihe
- Fassung des Hofes zur Törringstraße hin durch ein nördlich anschließendes Gebäude mit öffentlichen / gewerblichen und/oder sozialen Nutzungen
- Anbindung des Platzes an das Wohnquartier durch einen Fußweg nach Westen
- Erschließung des Wohnquartiers von Norden über eine Ringstraße
- Quartierstiefgarage
- hoher Erschließungsaufwand aufgrund des Ringstraßensystems
- Errichtung von sechs zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach für Geschosswohnungsbau und damit harmonische Einfügung in das Ortsbild trotz der relativ hoher Dichte
- Einhaltung eines Abstands von 17m aufgrund der Lärmemissionen der im Norden gelegenen Schreinere
- Grundrisorientierung in den nördl. Wohngebäuden

Auftraggeberin: GEMEINDE FRIDOLFING
Hadrianstraße 28
83413 Fridolfing

Vertreten durch:
Herrn Johann Schild, 1. Bürgermeister
fachliche Betreuung:
Herr Andreas Kirchner, Bauamtsleiter

Auftragnehmerin:

DRAGOMIR
STADTPLANUNG 

DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Str. 29
80335 München

Bearbeitung durch:

Dipl. Ing. (FH) Martin Birgel, M.Sc Urban Design,
Architekt und Stadtplaner, ByAK, SRL

Dipl. Ing. (FH) Sigrid Hacker, Landschaftsarchitektin,
ByAk

M.Sc. Constanze Bock, Umweltplanung und
Ingenieursökologie

M.Sc. Agnes Schindler, Stadt- und Regionalplanung

in Zusammenarbeit mit:

isr INSTITUT FÜR STADT- UND
REGIONALMANAGEMENT

isr - Institut für Stadt- und Regionalmanagement

Bearbeitung durch:

Prof. Dr. Joachim Vossen
Nymphenburger Str. 29
80335 München

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept
Fridolfing wurden im Bayerischen Städtebauförder-
programm mit Mitteln des Freistaats gefördert.

Bayern.
Die Zukunft.

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr

