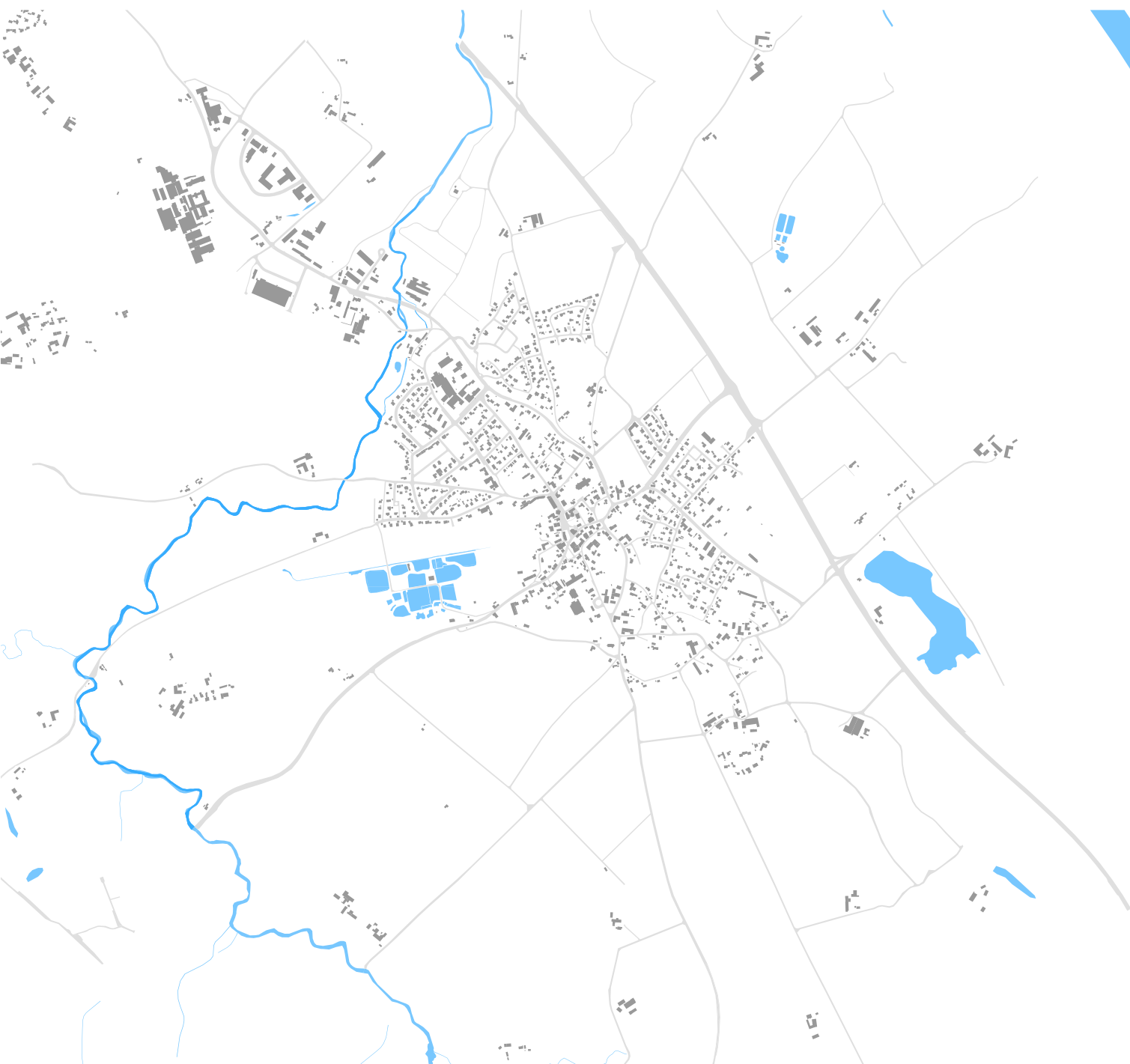


Gemeinde Fridolfing

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

ANLAGE 2 | PLANSET

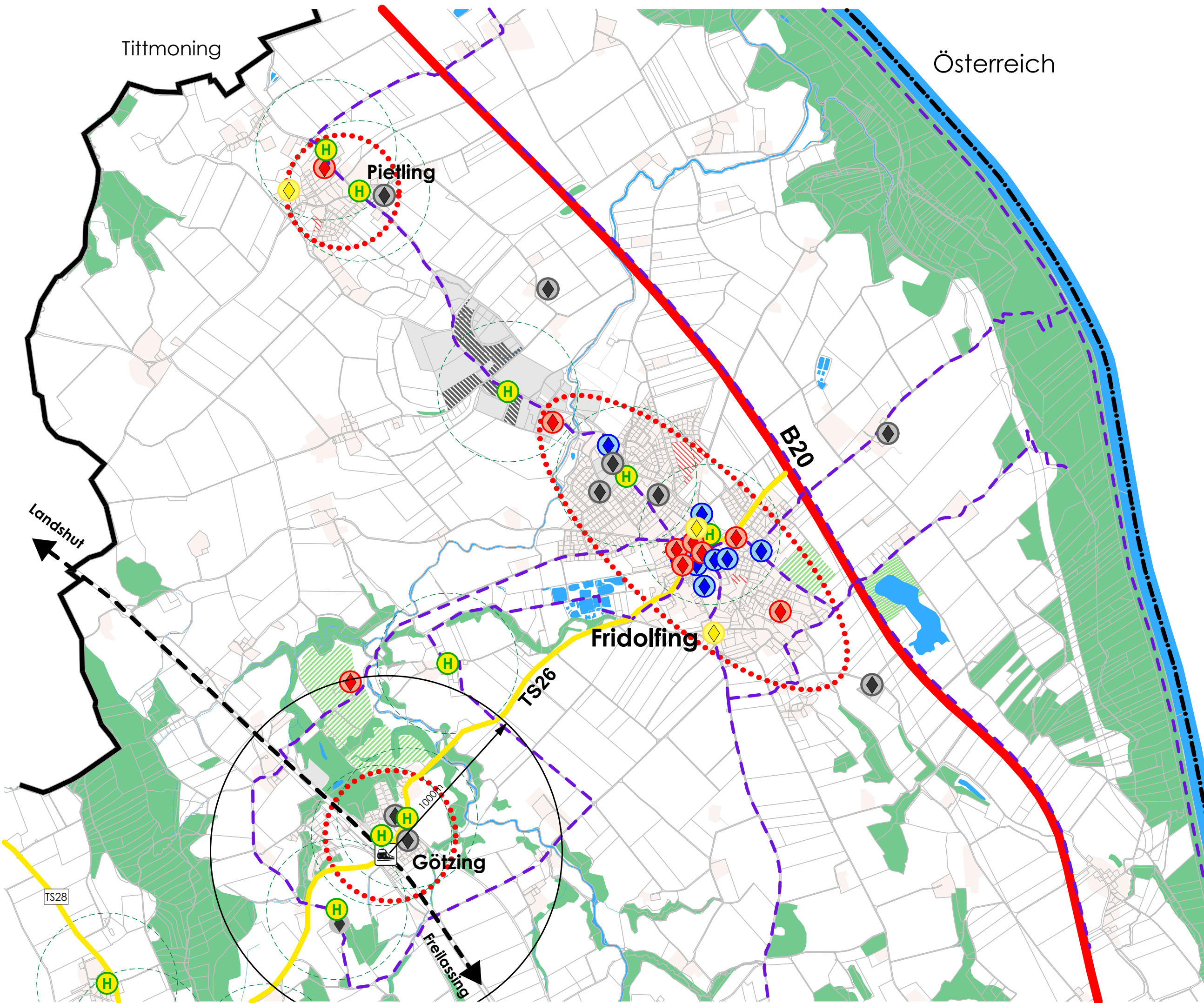


München, Stand Mai 2017

DRAGOMIR
STADTPLANUNG

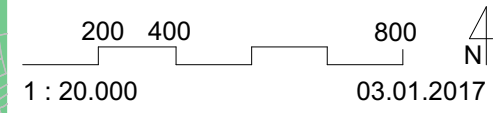


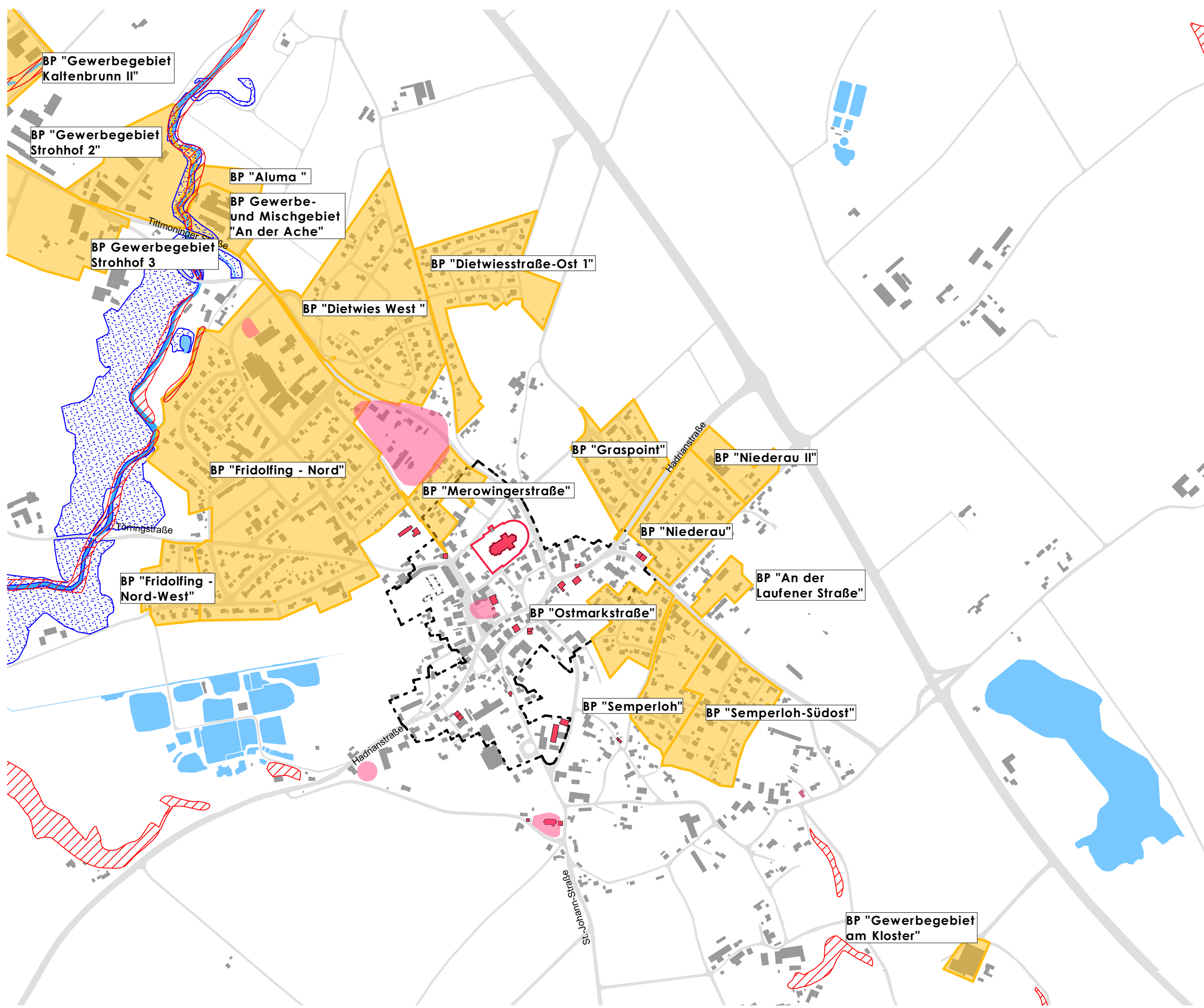
Verflechtung der Ortsteile









- Gewässer
- Wald
- Naherholungsort/ Sportanlage
- Gewerbe
- Siedlungsfläche
- Wohnbauflächen gemäß FNP
- Gastronomie/ Beherbergung
- Einzelhandel
- Kirche/ Kapelle
- Siedlungsschwerpunkte mit weiterem Entwicklungspotenzial
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Bahnstrecke
- Radroute
- Bushaltestelle (Einzugsradius 400m)
- Bahnhof

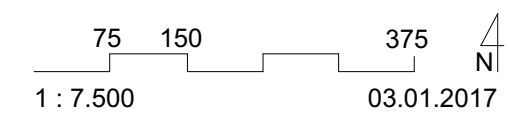
Gemeinde Fridolfing
ISEK





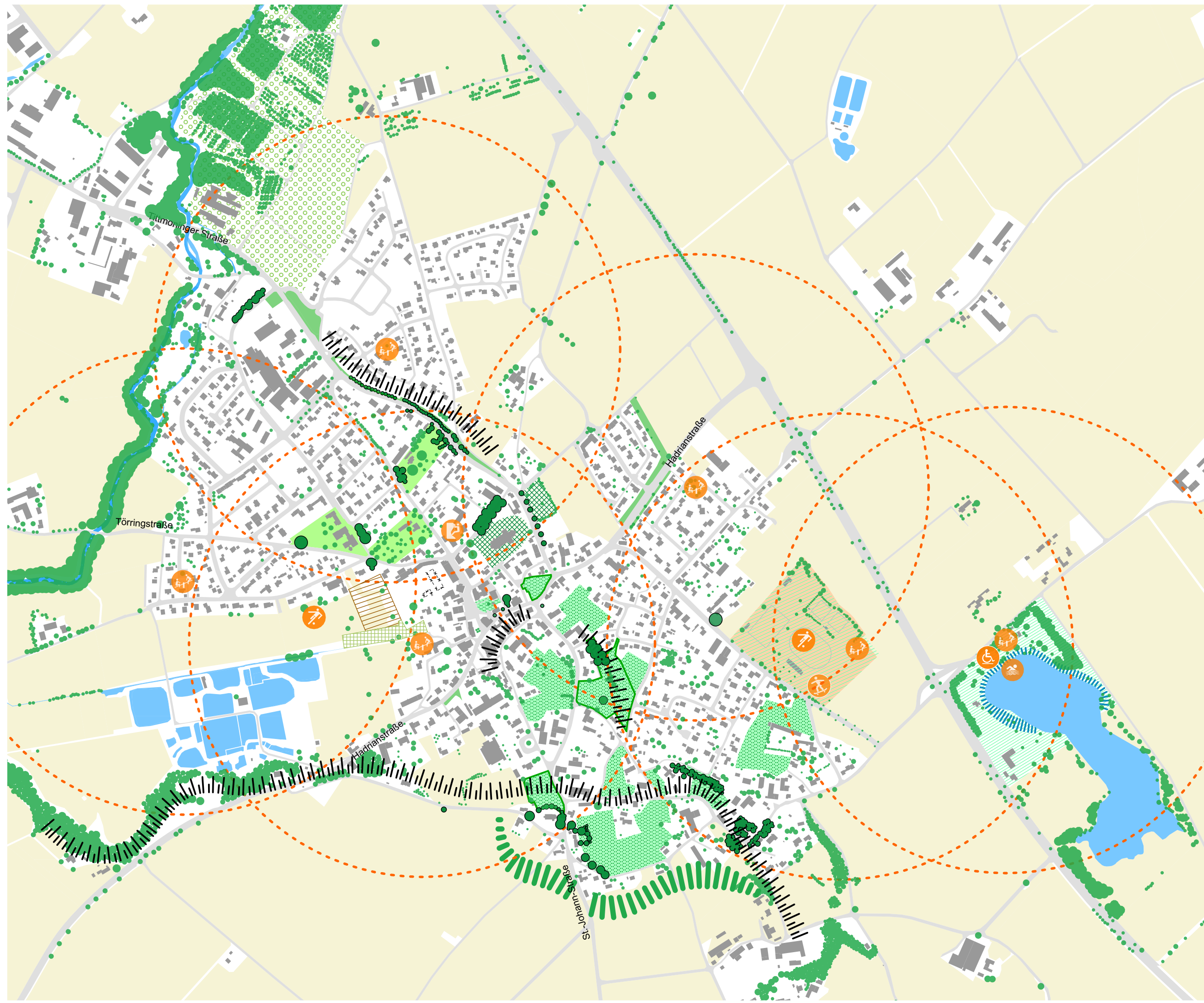
- Bindungen**
-  Biotope
 -  Hochwassergefahrenflächen
 -  bestehendes Sanierungsgebiet
 -  Baudenkmäler
 -  Bodendenkmäler
 -  Bebauungspläne

Gemeinde Fridolfing
ISEK

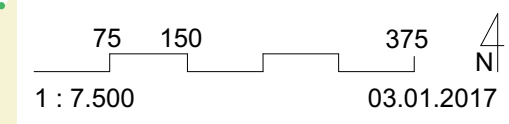


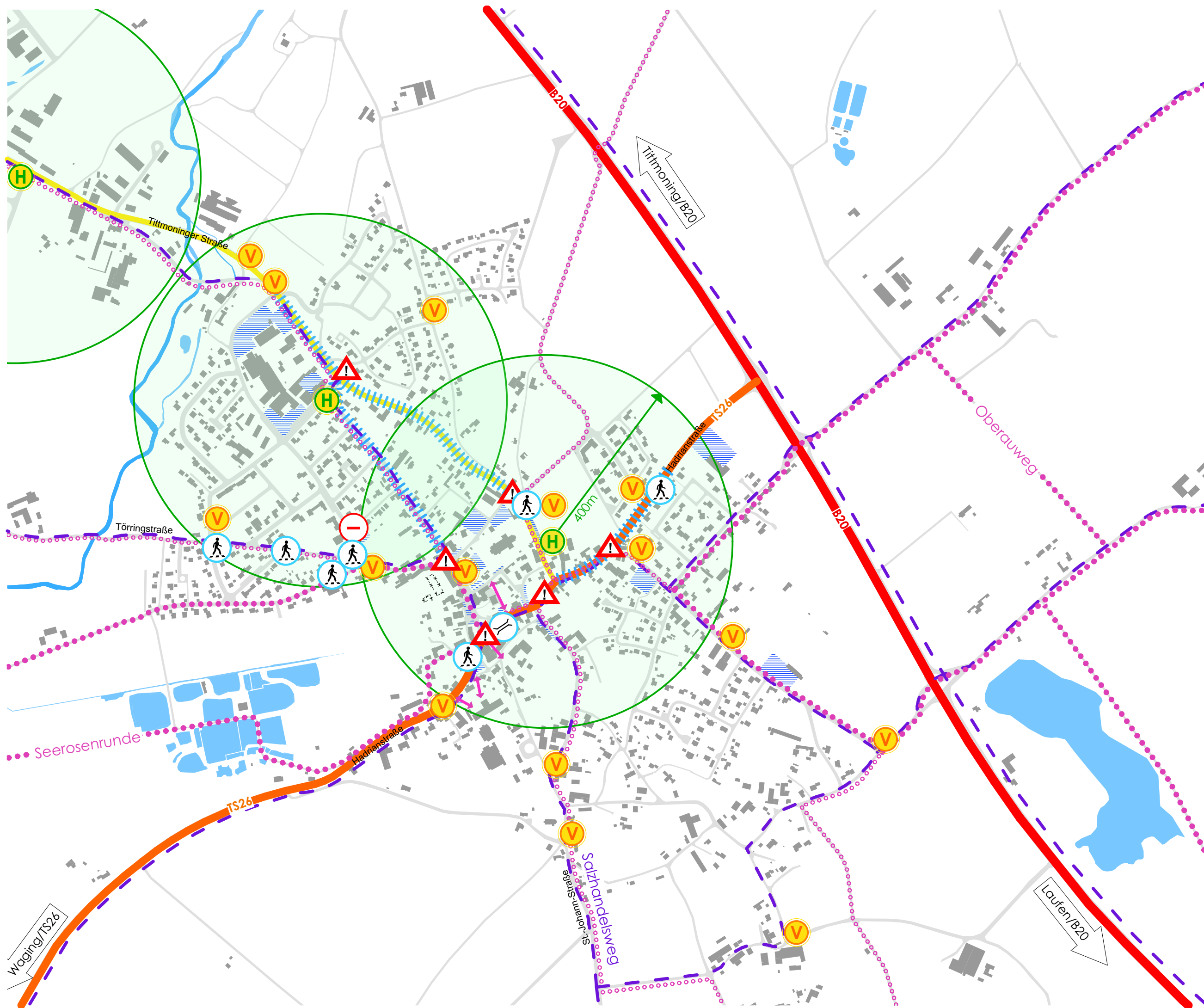
Grün- und Freiflächen

- erhaltenswerter Baumbestand
- besonders prägender Baumbestand
- Landwirtschaftliche Nutzflächen
- Friedhof
- Kleingartensiedlung
- Innerörtliche Grünfläche/
ortsbildprägende Wiese od.
Weide
- besonders erhaltenswerte
innerörtliche Wiesen
- Grundstück mit auffallend
prägender Durchgrünung
- öffentliche Grünfläche
- Straßenbegleitende Grünfläche
- erhaltenswerter Ortsrand
- Baumschule
- Hangkante
- Sportanlage
- Volksfestplatz
- Spielplatz
- Sportplatz / Bolzplatz
- Skatepark
- Badesee
- barriere Badestelle
- Kletterturm
- gestaltete und öffentlich
zugängliche Ufersituation



Gemeinde Fridolfing
ISEK

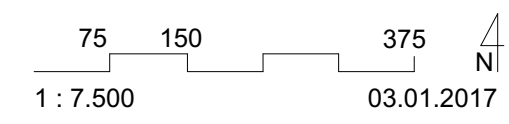




Verkehr

- Staatsstraße
- Kreisstraße
- Hauptstraße
- - - Radroute
- · · Wanderweg (mit überörtlicher Bedeutung)
- · · · · Wanderweg (mit innerörtlicher Bedeutung)
- ↔ innerörtliche Wegeverbindung
- ||| Straßenraum mit schwacher räumlicher Gestaltung (Durchgangscharakter)
- /// Parkplatzfläche
- ⚡ Engstelle
- ⊕ Bushaltestelle (Einzugsradius 400m)
- ⊕ Haltestelle Variobus
- 🚶 Bauliche Querungsstellen für Fußgänger
- ⚠ gefährliche bzw. unübersichtliche Kreuzung
- ⊖ Einbahnstraße

Gemeinde Fridolfing
ISEK



Siedlungsstrukturtypen

- Wohnsiedlung mit:
 - überwiegend freistehenden Einfamilien- und Doppelhausbebauung
 - großzügige Grundstücke
 - hoher Privateigentumanteil

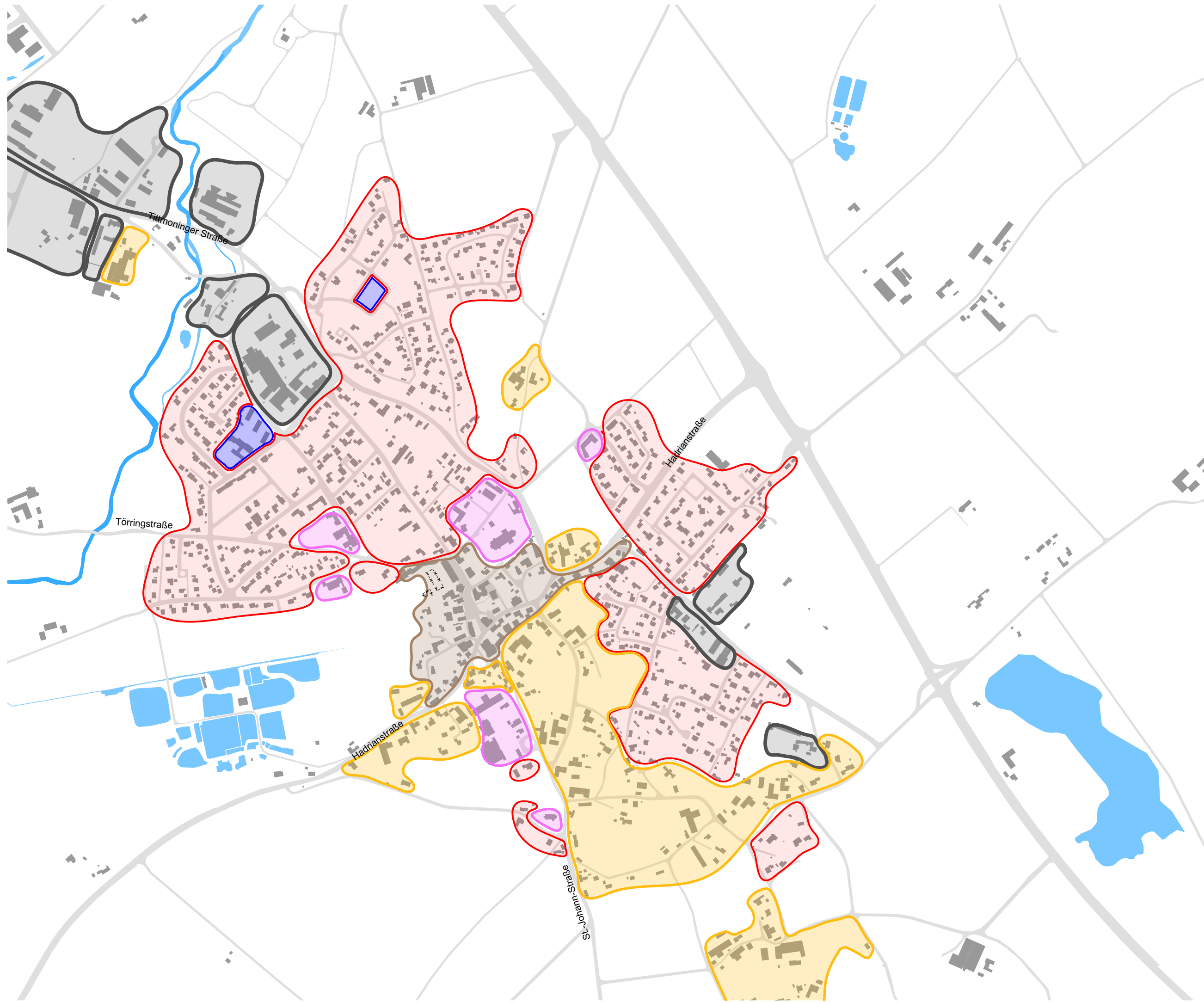
- ländlich dörflich geprägte Struktur:
 - hoher Anteil an aktiv landwirtschaftlich genutzten Hofstellen
 - großzügige Bebauungsdichte
 - großzügige Grün- und Freiflächen

- Dorfkern:
 - Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung
 - höhere und dichte Bebauung
 - aufgewerteten und belebte öffentliche Räume

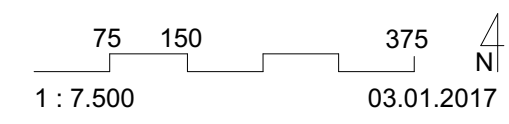
- Geschosswohnungsbau:
 - verdichteter Wohnungsbau
 - großzügige gemeinschaftliche Grünflächen
 - höhere Geschossigkeit

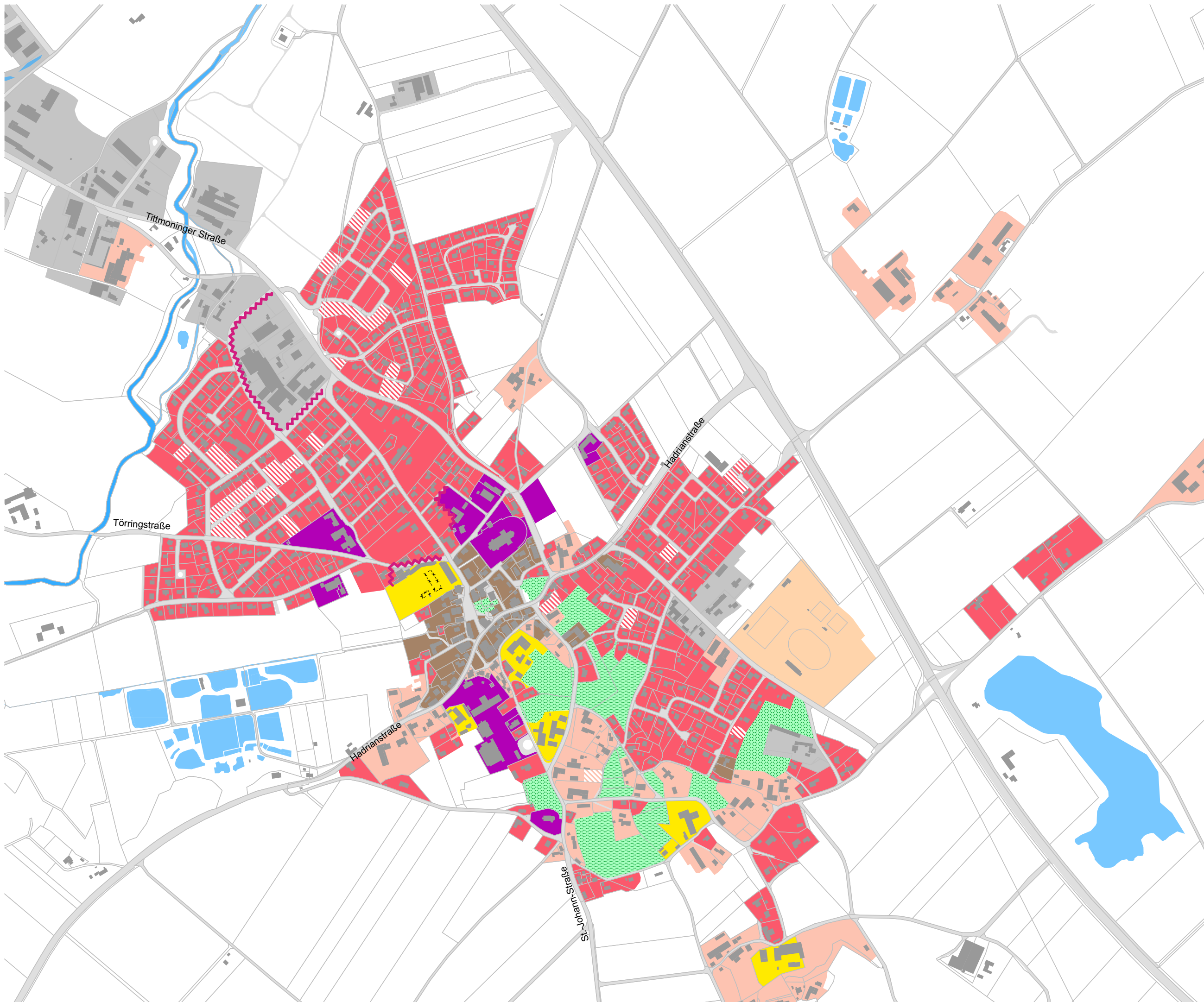
- Soziale Einrichtungen

- Gewerbe



Gemeinde Fridolfing
ISEK

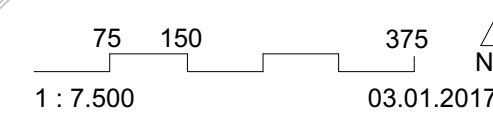




Nutzungenstruktur

- Wohnnutzung
- Mischnutzung - Dorfgebiet (EZH + Dienstleistung+ Gastronomie)
- Gemischte Nutzung mit ländlicher Prägung (Überwiegend Wohnen)
- landwirtschaftlich aktive Hofstellen
- Sozialer, öffentlicher medizinischer und/ oder religiöser Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Sportanlage
- Brachflächen
- Ortsbildprägende Wiesen und Weideflächen, tlw. in Verbindung mit aktiven Hofstellen
- Nutzungskonflikte

Gemeinde Fridolfing
ISEK

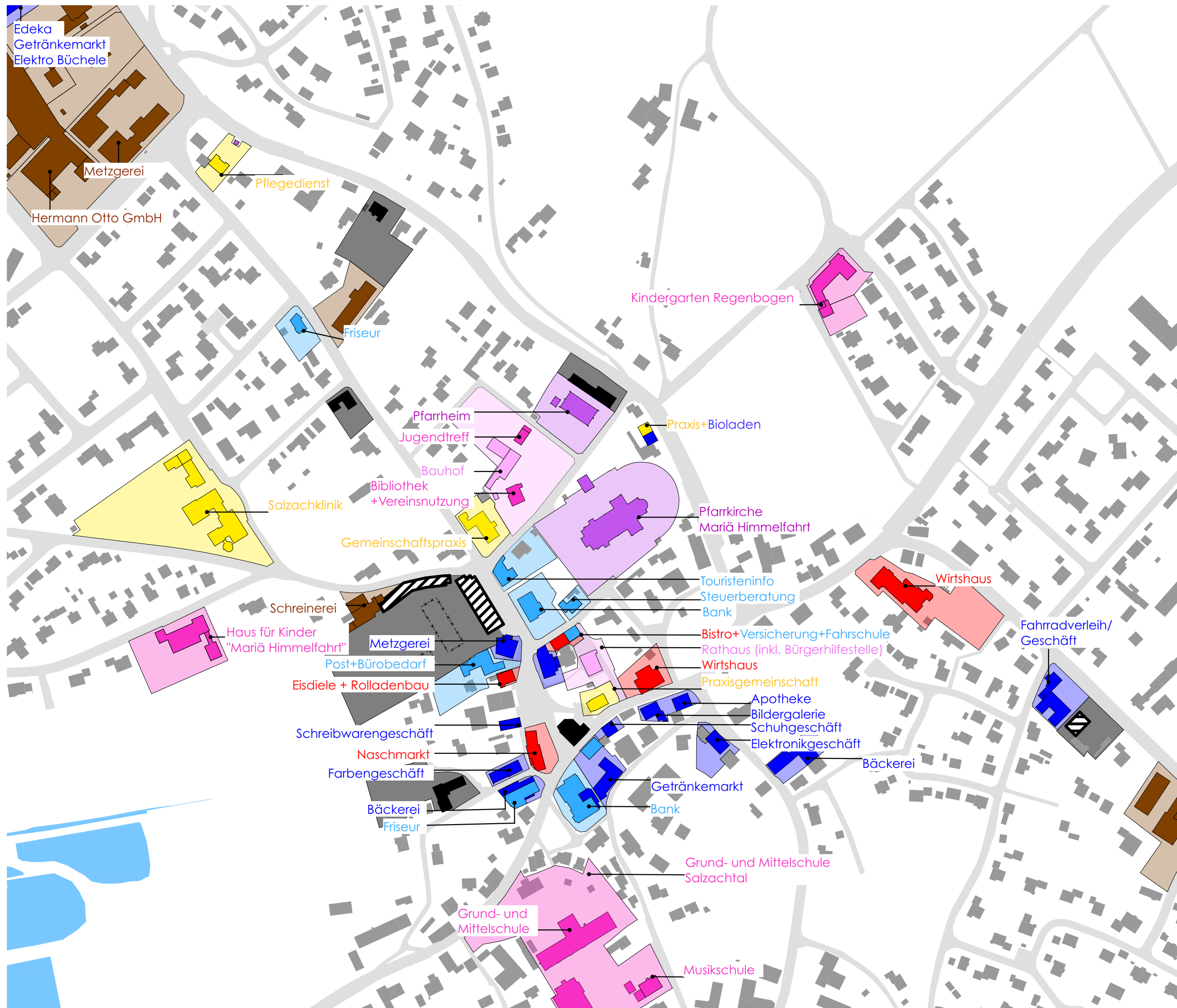


1 : 7.500

03.01.2017

Gebäudenutzung im Ortszentrum

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Soziale Einrichtung
- öffentliche Einrichtung
- religiöse Einrichtung
- medizinische Versorgung
- Gastronomie
- Gewerbe
- Leerstand
- Untergenutzt



Edeka
Getränkemarkt
Elektro Büchele

Metzgerei

Hermann Otto GmbH

Pflegedienst

Friseur

Kindergarten Regenbogen

Pfarrheim
Jugendtreff

Praxis+Bioladen

Bauhof

Salzachklinik

Bibliothek
+Vereinsnutzung

Pfarrkirche
Mariä Himmelfahrt

Gemeinschaftspraxis

Touristeninfo
Steuerberatung
Bank

Wirtshaus

Schreinerei

Haus für Kinder
"Mariä Himmelfahrt"

Metzgerei

Post+Bürobedarf

Bistro+Versicherung+Fahrschule
Rathaus (inkl. Bürgerhilfestelle)

Fahrradverleih/
Geschäft

Eisdiele + Rolladenbau

Wirtshaus
Praxisgemeinschaft

Schreibwarengeschäft

Apotheke
Bildergalerie
Schuhgeschäft
Elektronikgeschäft

Naschmarkt

Farbengeschäft

Bäckerei

Bäckerei

Friseur

Getränkemarkt

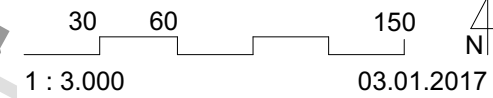
Bank

Grund- und Mittelschule
Salzachtal

Grund- und
Mittelschule







Musikschule

Gemeinde Fridolfing
ISEK



Ortsbild




Ortsbildprägende Vegetation, Frei- und Grünflächen

-  erhaltenswerter Baumbestand
-  besonders prägender Baumbestand
-  Grundstück mit prägenden Baumbestand
-  Friedhof
-  Ortsbildprägende Wiesen und Weideflächen
-  Attraktive Hofstellen aufgrund von ihrer Substanz, Situierung und Gestalt





Ortsbildprägende Struktur und Gestaltung

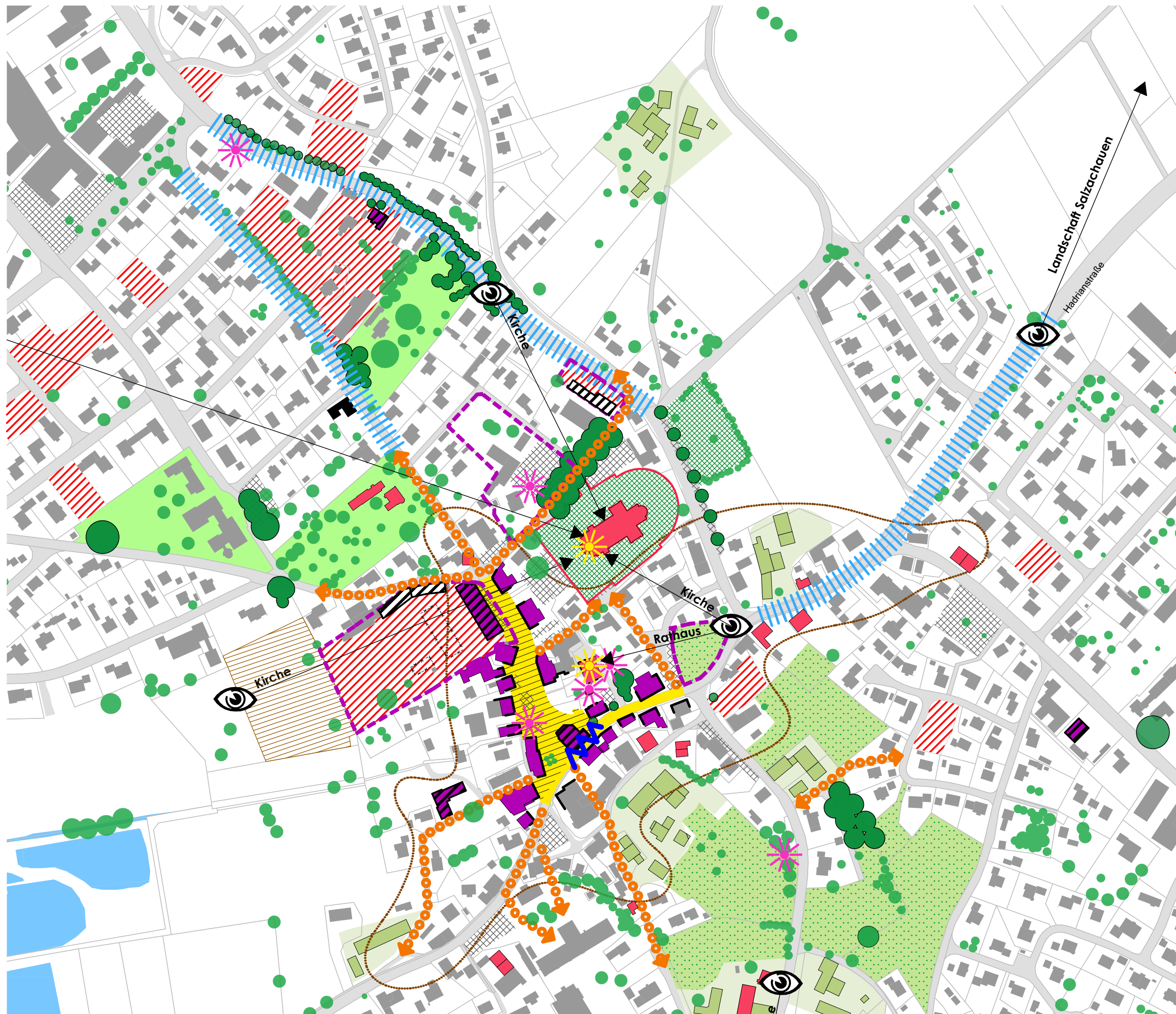
-  Altort mit ländlichen geprägten Straßenräumen, öffentlichen Räumen und Gebäudestrukturen
-  attraktiver Straßenraum
-  großflächiger Parkplatz
-  Ortsbildprägendes Element
-  Fernwirkung
-  Baudenkmal
-  ortsbildprägendes prägendes Gebäude
-  Raumkante
-  Blickbeziehung

Ortsbildprägende Straßen- und Wegestrukturen

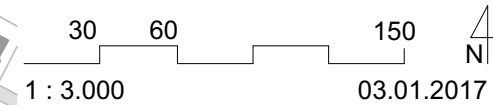
-  wichtige Wegebeziehung
-  Überdimensionierter Straßenraum mit unattraktiver Gestaltung
-  Engstelle im Straßenraum

Ortsbildprägende Flächen

-  Volksfestplatz
-  untergenutzte oder brachliegende Flächen
-  Gebäudeleerstand bzw. Unternutzung
-  Potenzialgrundstücke in der Ortsmitte



Gemeinde Fridolfing
ISEK



Überbaute Grundstücksfläche

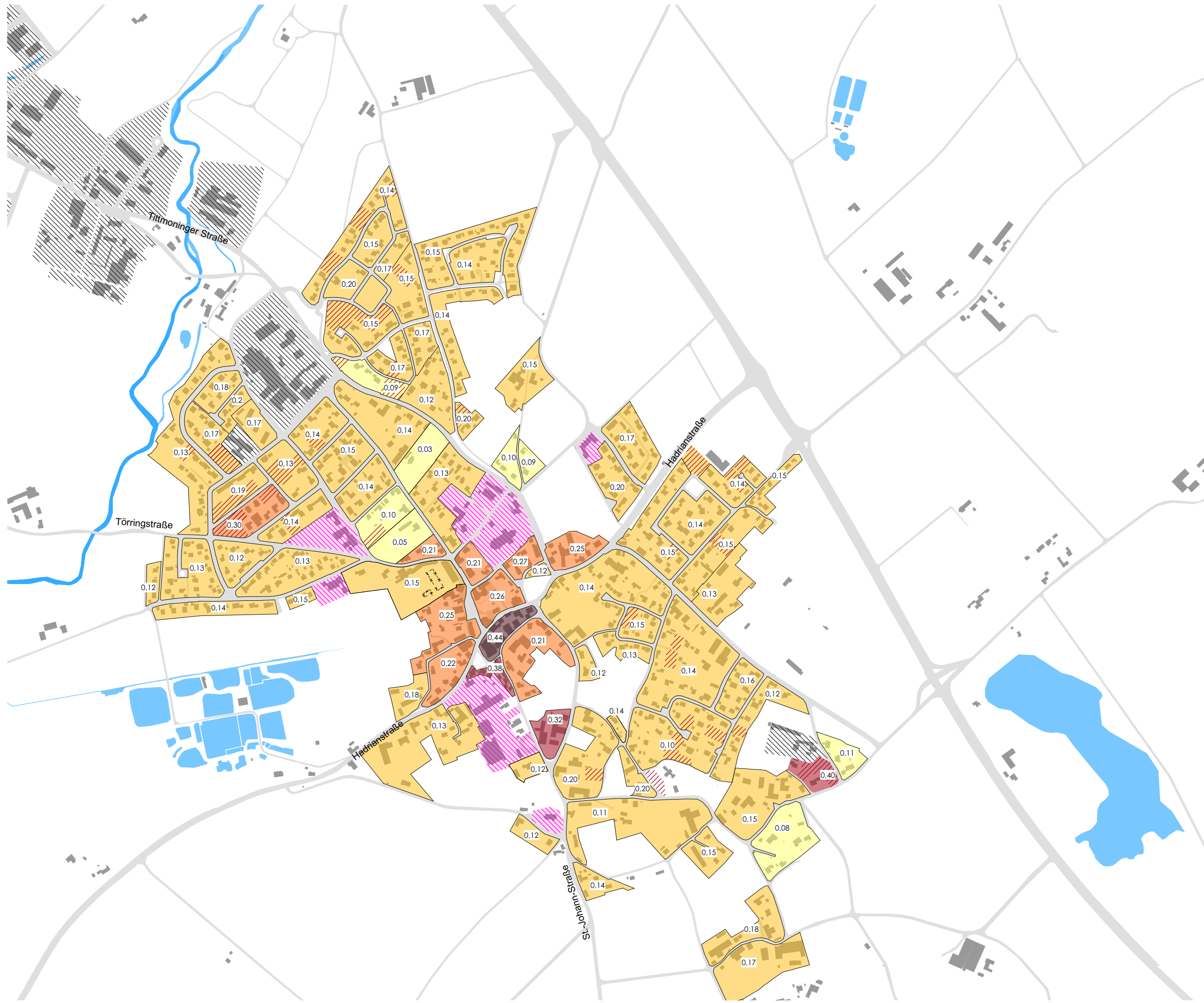
- 10%
- 10 - 20%
- 21 - 30%
- 31 - 40%
- 41 - 50%

Sozialer, öffentlicher
medizinischer und/
oder religiöser
Gemeinbedarf

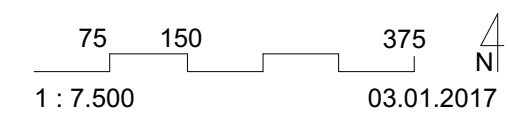
Gewerbe

Brachflächen

Bezugsfläche pro Block.
Betrachtung der Bebauung
mit Hauptgebäuden.



Gemeinde Fridolfing
ISEK

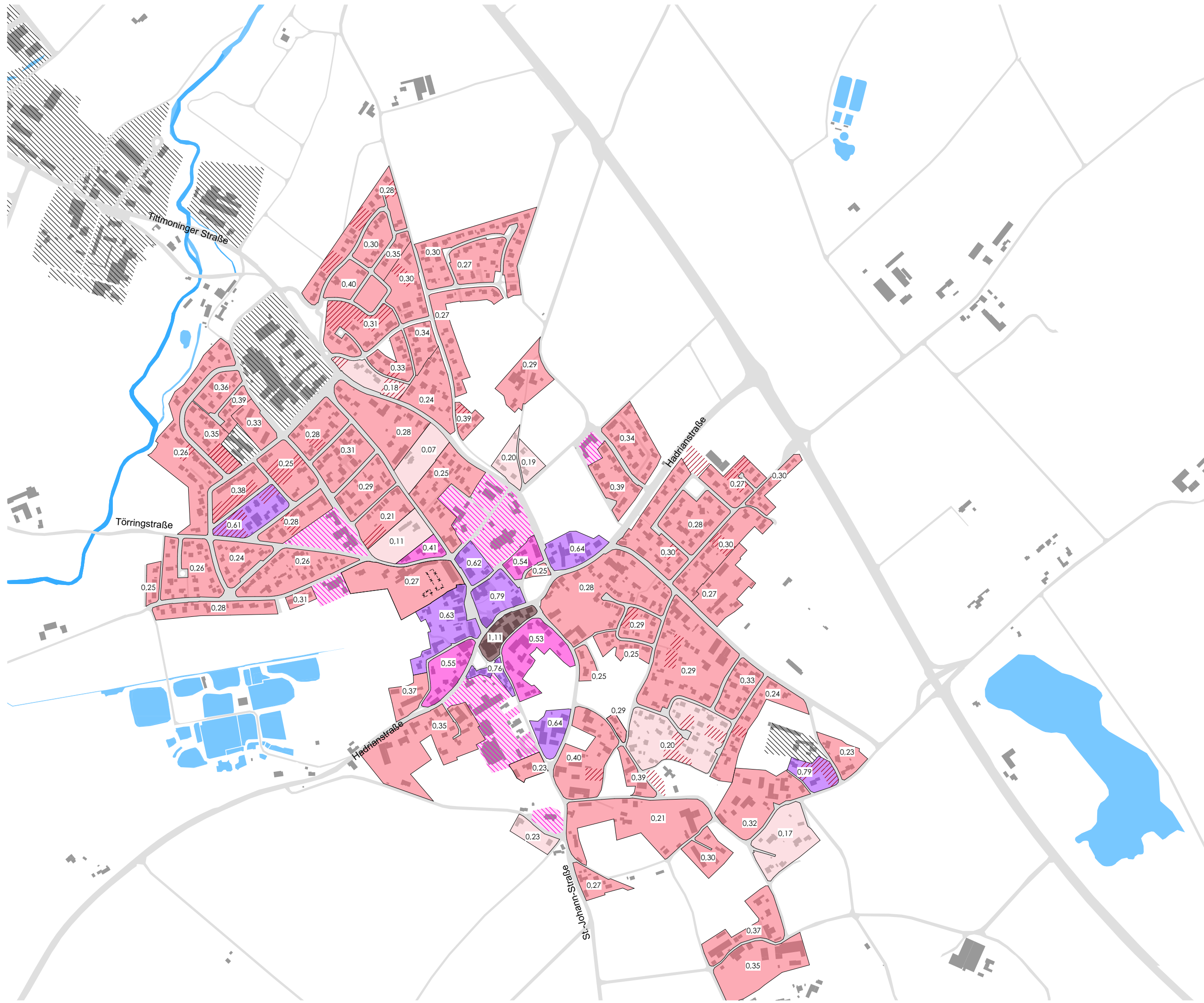


Geschoßflächenzahl

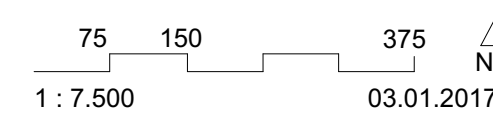
- 0,00 - 0,20
- 0,21 - 0,40
- 0,41 - 0,60
- 0,61 - 0,80
- > 0,81

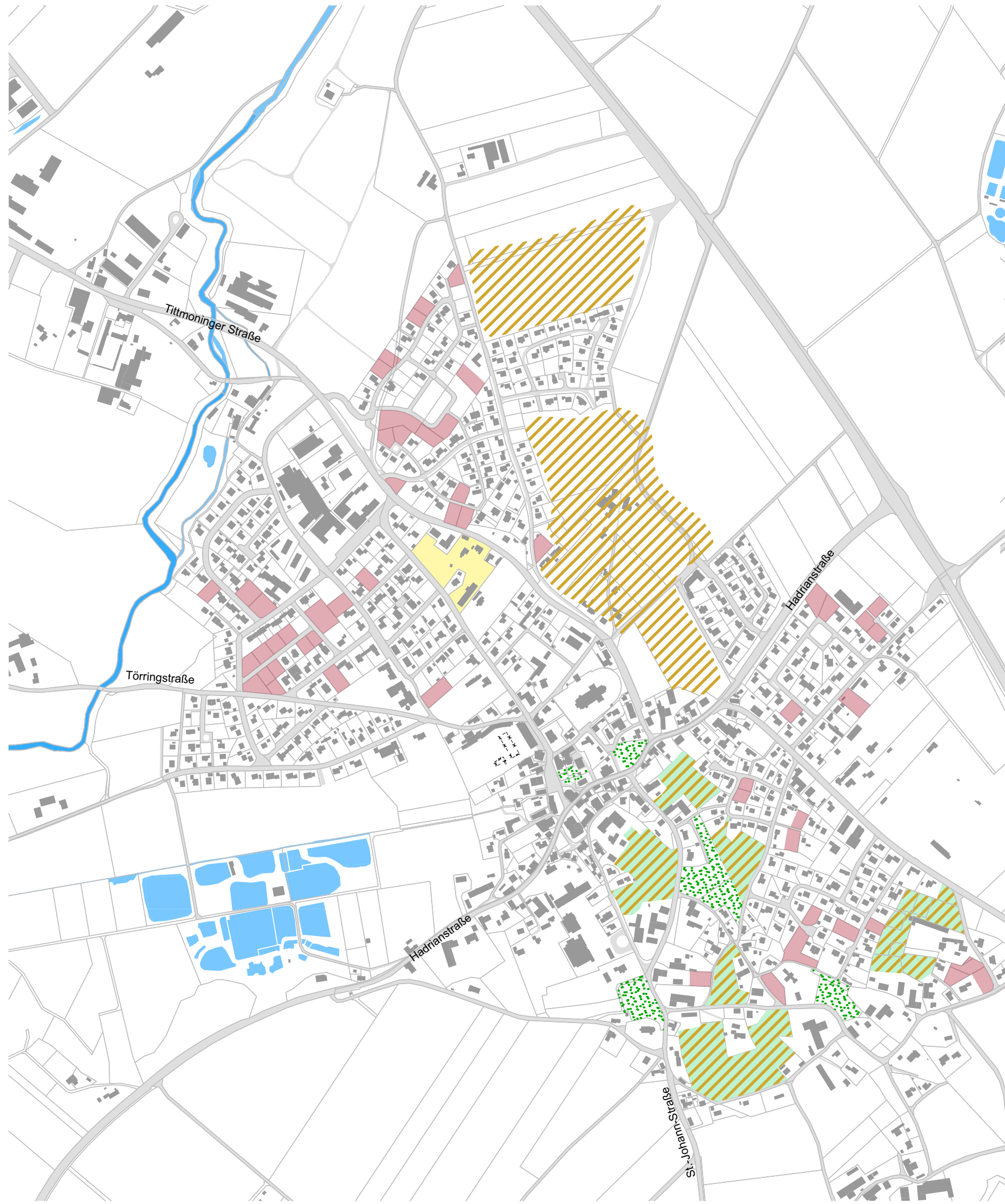
- Sozialer, öffentlicher medizinischer und/oder religiöser Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Brachflächen

Bezugsfläche pro Block.
Betrachtung der Bebauung mit Hauptgebäuden.
Je Block wurde eine durchschnittliche Geschossigkeit angenommen



Gemeinde Fridolfing
ISEK





Flächenpotenziale für Wohnbebauung:

- **Vorhandene Brachflächen und Baulücken**
 Fläche: **51.300 m²**
 entspricht ca: **56 WE(EFH) + 20 WE (GWB) (ca.175 EW)**
- **Vorhandenes Nachverdichtungspotenzial**
 Fläche: **10.000m²**
 entspricht ca. **10 WE (ca. 23 EW)**
- ▨ **Vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung (Neue Siedlungsbereiche)**
 Fläche: **144.200 m²**
 entspricht ca.:
Variante "geringe Dichte" = 164 WE (ca.377 EW)
=76+10+164=250 WE (ca.575 EW)
- ▨ **Vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung (ländliche Siedlungsbereiche)**
 Zum Erhalt der Siedlungsstruktur wird davon ausgegangen das 25% der Fläche als "ländliche Wiese" erhalten bleiben und somit nicht bebaut werden.
 Fläche: 63.200 m² -> -25% = **47.400 m²**
 entspricht ca.:
Variante "geringe Dichte" = 54 WE (ca.124 EW)
Variante "mittlere Dichte" = 27+36=63 WE (ca.145 EW)

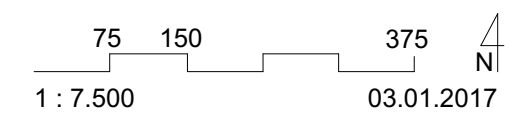
* Variante "geringe Dichte" entspricht
 100% EFH: 1 WE = 800m²+ 10% Erschließung= ca.880m²
 * Variante "mittlere Dichte" entspricht
 50% EFH: 1 WE = 800m²+ 10% Erschließung= ca.880m²;
 50% DH: 1 WE=600+10% Erschließung= ca.660m²

Flächenpotenziale für Wohnbebauung:

	FLÄCHE	WOHNEINHEITEN	EINWOHNER
Annahme: ca. 50% der Flächenpotenziale für Wohnbebauung sind bis 2030 realisierbar			
■ Vorhandene Brachflächen und Baulücken	ca. 25.650 m ²	38	87
■ Vorhandenes Nachverdichtungspotenzial	ca. 5.000 m ²	5	11
▨ Vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung (Neue Siedlungsbereiche) - mittlere Dichte	ca. 72.100 m ²	82	189
▨ Vorhandenes Potenzial zur Ortsabrundung (ländliche Siedlungsbereiche) - mittlere Dichte	ca. 23.700 m ²	32	74
GESAMT:	ca. 126.450m²	157	362

Zuzüglich möglicher Entwicklungen in der Ortsteilen Pietling und Götzing

Gemeinde Fridolfing
ISEK



Misstände und Mängel

Vegetation, Frei- und Grünflächen

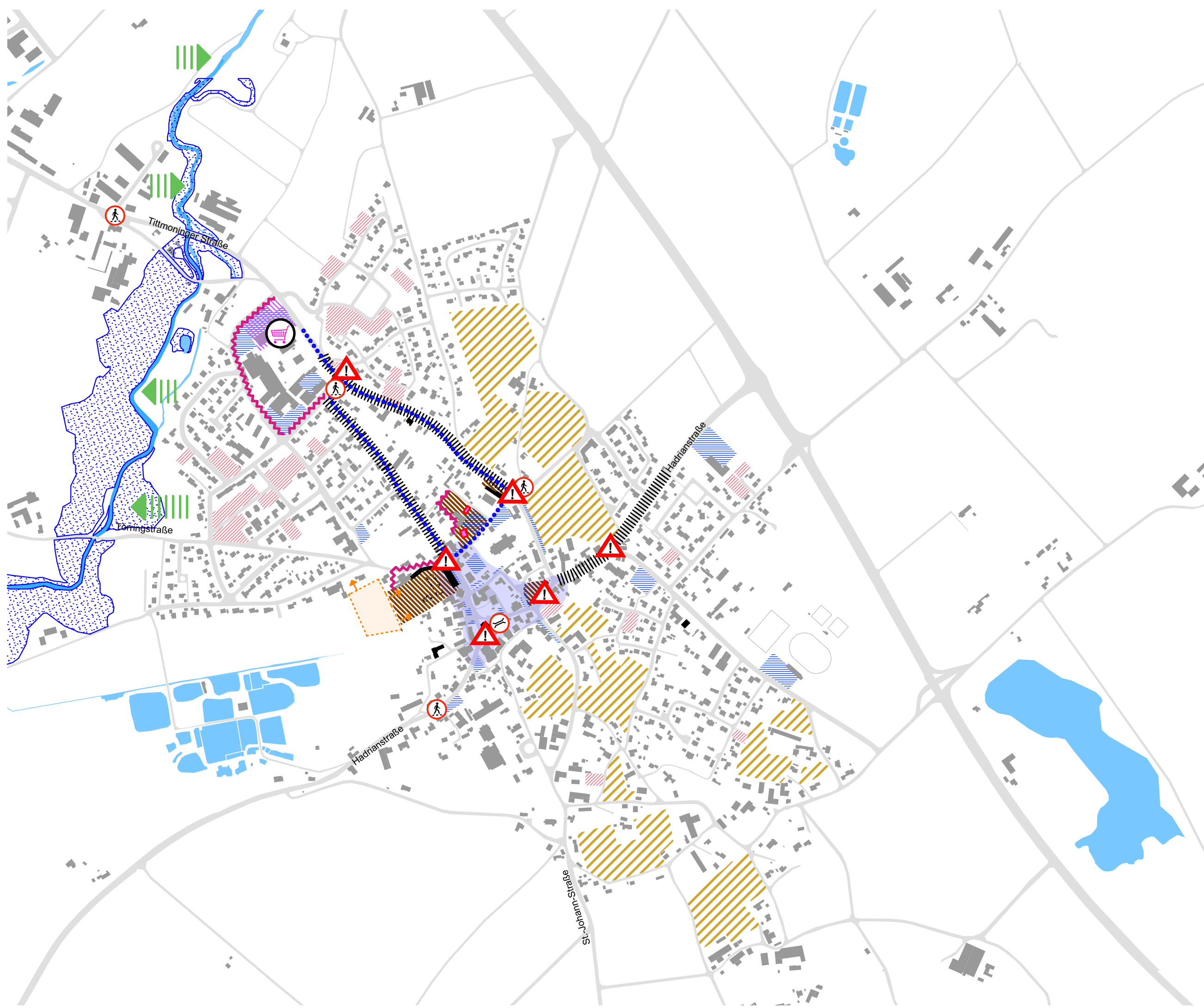
- Überschwemmungsgebiet
- mangelhafte Zugänglichkeit der Götzinger Achen

Nutzungen und Flächen

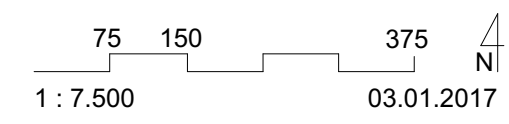
- Leerstand/ Unternutzung
- Defizite im Einzelhandel
- großflächiger Einzelhandel am Ortsrand
- soziale und kulturelle Einrichtungen mit Erweiterungsbedarf
- innerörtliche Brachfläche
- innörtliche Brachflächen mit hohem Entwicklungsbedarf

Ortsbild

- Überdimensionierter Straßenraum mit unattraktiver Gestaltung
- großflächiger Parkplatz
- große Lücken im Dorfbzusammenhang
- fehlende/ mangelhafte Querungsmöglichkeit
- fehlende/ mangelhafte Wegeverbindungen
- gefährliche Kreuzung
- Engstelle für Fußgänger
- Nutzungskonflikte
- mangelhafte Anbindung und Zugänglichkeit

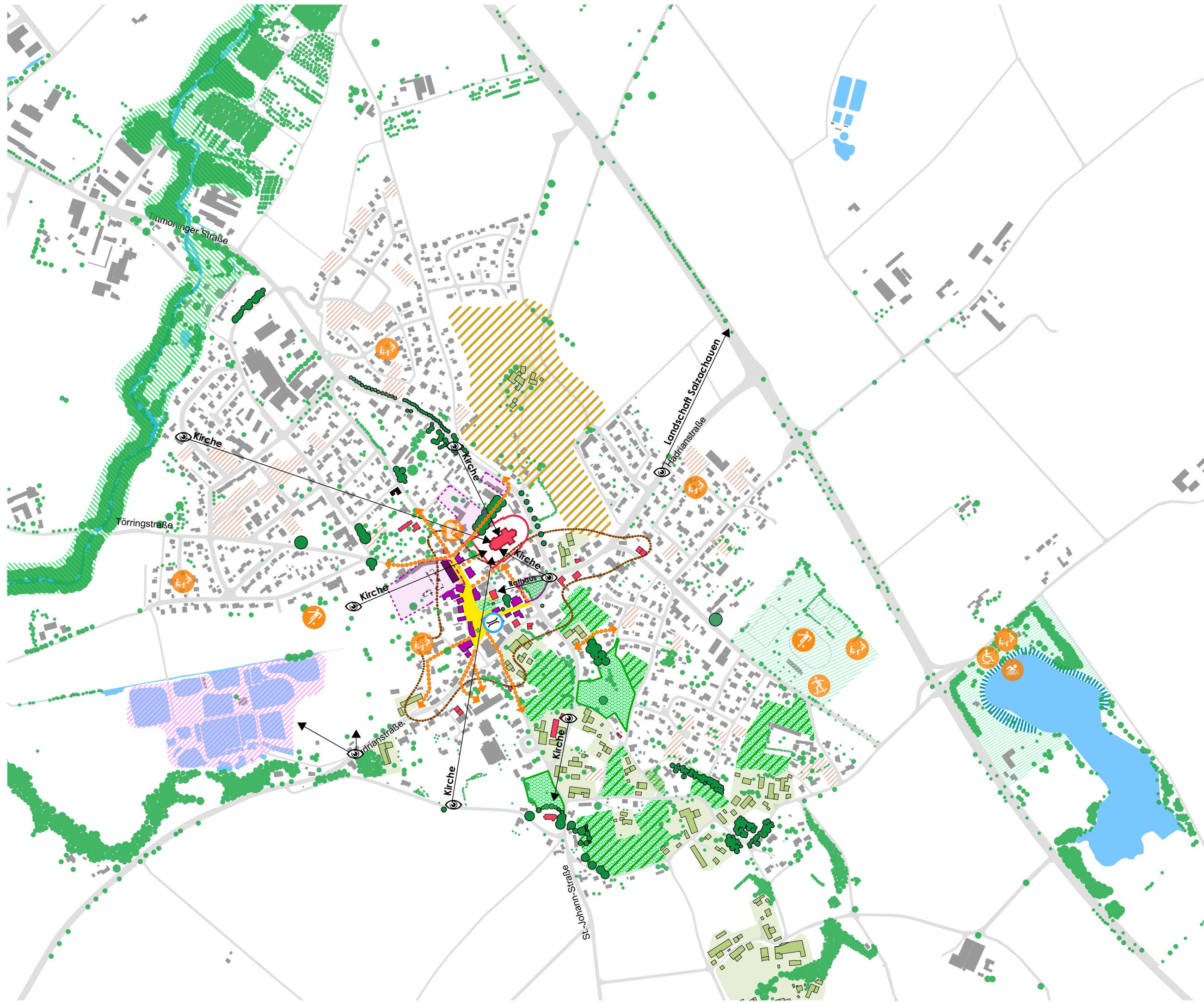


Gemeinde Fridolfing
ISEK

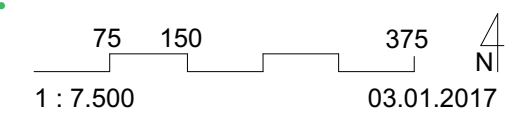


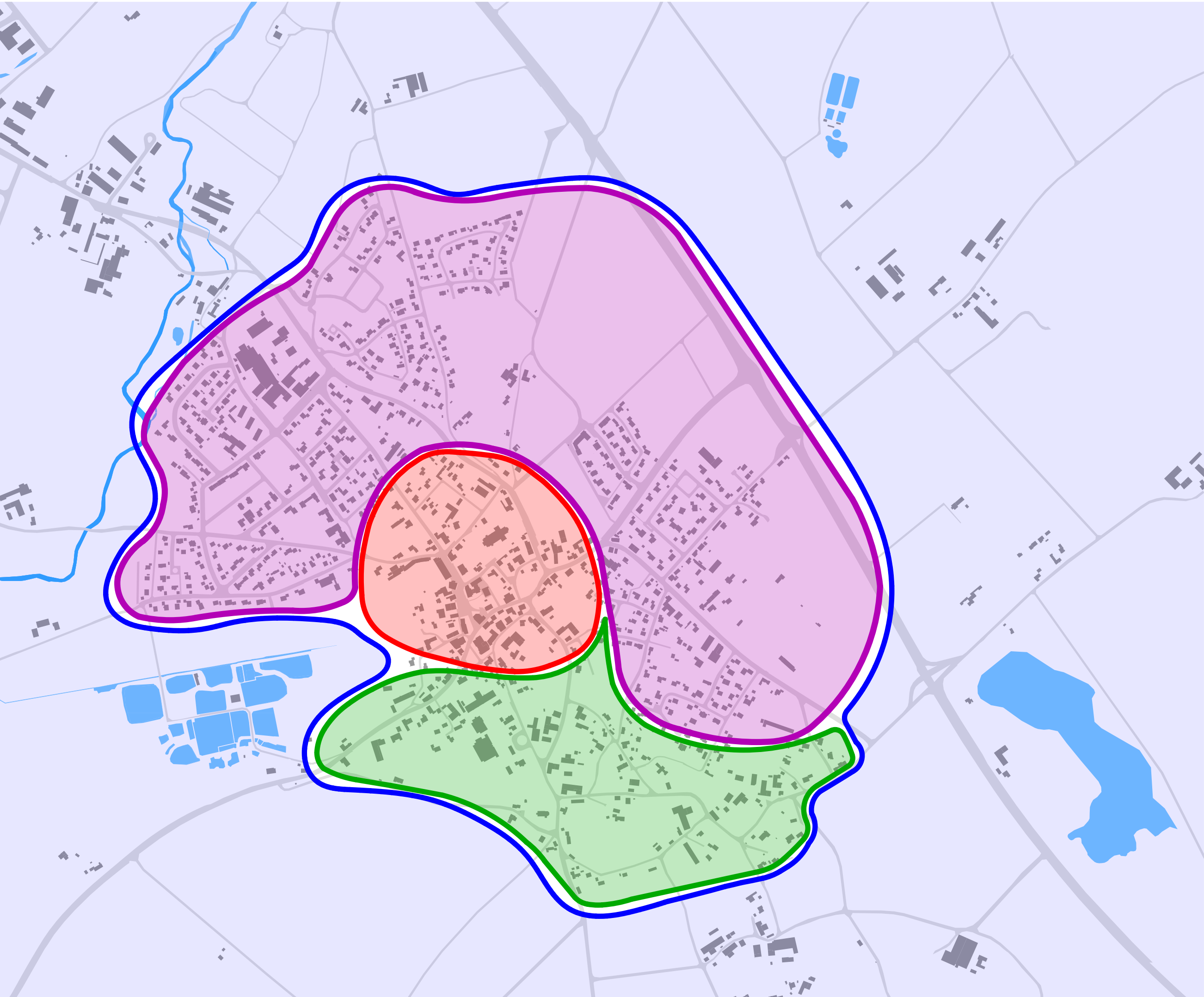
Qualitäten und Potenziale

- Vegetation, Frei- und Grünflächen**
- landschaftlich wertvoller Bereich
 - ortsbildprägende Wiesenflächen
 - vorrangig zu erhaltende Freiflächen
 - wertvoller Naherholungsbereich
 - potenzielle Entwicklungsflächen im ländlichen Siedlungsbereich
 - attraktive landwirtschaftliche Hofstellen
 - touristische Attraktion Seerosenteiche
 - erhaltenswerter Baumbestand
 - besonders prägender Baumbestand
 - attraktives Sport- und Freizeitangebot
- Nutzungen und Flächen**
- Potenzialgrundstücke in der Ortsmitte
 - Gebäude mit Entwicklungspotenzial
 - Entwicklungsfläche für Wohnen
 - Potenzial zur Ortsabrundung
 - Badebereich
- Ortsbild**
- Baudenkmale
 - ortsbildprägende Gebäude
 - Altort
 - hochwertig gestalteter Straßenraum
 - wichtige Wegebeziehungen
 - attraktive Engstelle im Straßenraum



Gemeinde Fridolfing
ISEK





Handlungsfelder

- historisches Ortszentrum
- ländlich - dörflich geprägte Siedlungsstruktur
- neuere Siedlungsgebiete
- Ortsteile und übriges Gemeindegebiet

Gemeinde Fridolfing
ISEK

