

w rockelmann architekt jesuitengasse 5 86316 friedberg

EINGANG Abt. 31

18. Juli 2024

Stadt Friedberg

Baureferat - Untere Bauaufsicht

Stadt Friedberg
Bay.

Eing.: 17. Juli 2024

Referat: 32

Stadt Friedberg
Baureferat- Abtl.32 - Stadtplanung
Marienplatz 7
86316 Friedberg

18. JULI 2024
City ASI.32

bearbeitet von
ms/wro
Telefon
0821/260 99-0
Dokument
Ans an Stadt/
Datum
17.07.2024

54. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg“

Stellungnahme im Rahmen der 1. Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag von [REDACTED] dem Grundstückseigentümer der [REDACTED] Gemarkung Friedberg, überreichen wir Ihnen die beiliegende Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanes. Ich bitte, diese bei der Abwägung zu beachten. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Rockelmann
Architekt

**Stellungnahme zur 54. Änderung des Flächennutzungsplans
für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 95 „östlich und westlich der
Friedberger Ach in Friedberg“**

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB und §4a
BauGB**

Stellungnahme: [REDACTED]
Grundstückeigentümer der [REDACTED]

Teil B
Begründung und Umweltbericht

Auf Seite 6 von 26 unter 3.1 wird behauptet „Teile der aufgegebenen Schreinerei sind bereits abgebrochen worden. Der östliche Teilbereich ist stellenweise versiegelt oder wird als Grünfläche benutzt“.

Die Behauptung, dass die Schreinerei bereits aufgegeben und Teile davon abgebrochen seien, ist so für den Bereich östlich der Ach nicht richtig. Wir bitten um Berichtigung.

Auf Seite 16 von 26 unter Ziffer 10.7.2 – Bestandsaufnahmen ist angeführt:

„Die Flächen östlich der Friedberger Ach stellen aktuell eine Böschung, einen Gehweg sowie ein Wohnhaus samt Hausgartennutzung dar.“

Hier muss in die Beschreibung das bestehende Betriebsgebäude der ehemaligen Schreinerei, das Wohnhaus der ehemaligen Eigentümer der Schreinerei und das entsprechende Verwaltungsgebäude mit aufgenommen werden. Wir bitten um entsprechende Ergänzung.

Beim letzten Absatz auf dieser Seite ist nicht klar ob sich die Beschreibung des Versiegelungsgrades ausschließlich auf die Flächen westlich der Ach beziehen, dann wäre diese Beschreibung richtig. Bezieht sich dieser Absatz auch auf die Flächen östlich der Ach, muss er richtiggestellt werden. Das Grundstück östlich der Ach ist zu sehr großen Teilen bebaut oder an der Oberfläche versiegelt. Bezüglich der Bodenfunktion ist die Aussage sicher richtig.

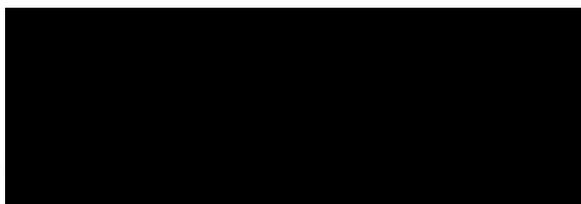
Auf Seite 19 von 26 unter Ziffer 10.7.6 ist erneut die, das Plangebiet umgebende, Bauweise beschrieben. Es wird behauptet, dass dieses Gebiet durch eine ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt sei. Dies ist nicht richtig, wir wiederholen hier unsere Ausführung zum Bebauungsplan und bitten um entsprechende Änderung des Textes.

Hinweis:

Auf Seite 7 von 26 unter Ziffer 3.4 Standortbegründung, Planungsalternativen muss es sich um einen Schreibfehler handeln. Es muss wohl heißen „Auf Ziffer **25.9** des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 95 wird verwiesen.“

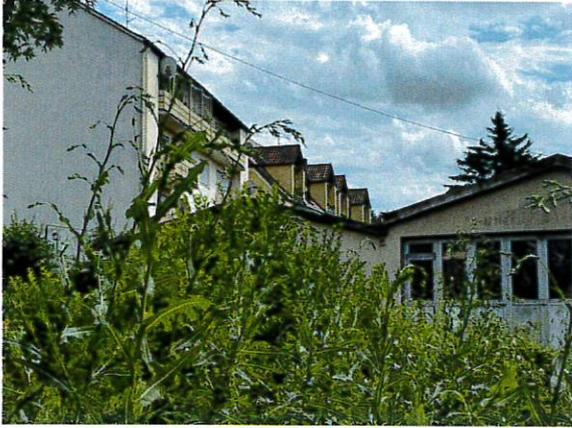
17.7.2024

Ort, Datum



Anlage, Fotos der Umgebungsbebauung und Bestand im Plangebiet





Quelle Schrägluftbild:google earth

Wolf, Sabrina

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 19. Juli 2024 08:06
An: [REDACTED]
[REDACTED]
Betreff: Stellungnahme zu 54. Änderung des Flächennutzungsplans und
Bebauungsplan Nr. 95
Anlagen: Stadt FriedbergAnschreiben.pdf; Stadt
FriedbergUnterschriftenlisteneingescannt.pdf
Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir in dem angehängten Dokument
,StadtFriedbergAnschreiben.pdf' Bezug auf die öffentlichen Bekanntmachungen
der 54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich
und westlich der Friedberger Ach und
des Bebauungsplans Nr.95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Wir haben die eingescannten Unterschriftenlisten der Anwohner im Dokument , Stadt
FriedbergUnterschriftenlisteneingescannt.pdf' mit angefügt.
Diese können bei Bedarf auch im Original vorgelegt werden.

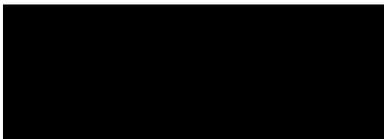
Gerne sind wir auch zu einem persönlichen Gespräch bereit. Falls Sie Fragen haben, so können Sie sich gerne
an uns wenden.

Ansprechpartner der Anwohner sind:



Wir hoffen, dass Sie die Wünsche und Bedenken der [REDACTED] zur Kenntnis
nehmen, respektieren und bei Ihren weiteren Planungen berücksichtigen.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen



Stadt Friedberg

Marienplatz 5

86316 Friedberg

Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB -

54. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir – die Unterzeichner - gem. beiliegender Unterschriftenlisten Bezug auf die öffentlichen Bekanntmachungen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg für den Bereich östlich und westlich der Friedberger Ach und des Bebauungsplans für das Gebiet östlich und westlich der Friedberger Ach in Friedberg.

Wir erheben folgende **Einwendungen**:

1. Grundsätzliches

Wir, die Anwohner des [REDACTED] stehen dem Planungskonzept, das Gebiet einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen, sehr skeptisch gegenüber.

Der Bau von 5 Mehrfamilienhäusern und 2 Tiefgaragen im westlichen Teil und mehrerer Mehrfamilienhäuser und einer Tiefgarage im östlichen Teilbereich hat erhebliche Auswirkungen, sowohl auf das Verkehrsaufkommen, als auch auf die bereits bestehende, und uns Anfang Juni 2024 noch einmal deutlich vor Augen geführte, Grundwasser- und Abwasserproblematik.

2. Berücksichtigung der jüngsten Starkregenereignisse

Bei Durchsicht der Unterlagen zum Bebauungsplan sind keinerlei Erkenntnisse der Starkregenereignisse und den damit verbundenen Höchstständen des Grundwassers enthalten.

Dies ist dringendst nachzuholen und einzuarbeiten.

Aufgrund dieser Ereignisse erscheint es nahezu absurd, dass im Neubaugebiet die Anlage von Kellern und sogar Tiefgaragen möglich sein soll.

Durch die neuen Erkenntnisse sollte im Bebauungsplan geregelt sein, auf Baukörper innerhalb des Grundwassers zu verzichten.

3. Grundwasserverhältnisse

Wie uns Anfang Juni vor Augen geführt wurde, sind die Grundwasserverhältnisse im Stadtteil ‚Unterm Berg‘ sowieso schon sehr angespannt. Durch den erhöhten Grundwasserspiegel wurden einige Keller der Anwohner über die Kellerfenster geflutet. Bei einigen Anwohnern zahlt die Versicherung, während andere bei Grundwasser auf Ihren Kosten sitzen geblieben sind. Bei der hier angestrebten Bebauung des Teils westlich und östlich der Ach mit mehreren Mehrfamilienhäusern und 3 Tiefgaragen ist zwingend vor Beschluss des Bebauungsplanes der Nachweis zu erbringen, dass es zu keinerlei Anstieg des Grundwassers kommt.

Weder durch Verdrängung noch durch Einleitung von Regenwasser darf es zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels kommen, egal in welcher Höhe.

4. Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers

4.1. Einleitung in die Ach

Die Einleitung von Regenwasser in die Ach wird sehr kritisch gesehen. Die Ach ist in den letzten Jahren mehrmals südlich des geplanten Neubaugebietes über die Ufer getreten. Da die Ach künstlich in Hochlage verläuft, können derartige Ausuferungen für die tieferliegende Wohnbebauung nicht akzeptiert werden.

Eine Einleitung darf, wenn überhaupt nur sehr stark gedrosselt erfolgen.

Hierbei ist zu beachten, dass keinesfalls mehr Wasser als im Bestand aus dem Bebauungsplangebiet eingeleitet wird.

4.2. Versickerung

Die Versickerung von Regenwasser in den Untergrund wird sehr kritisch gesehen. Der Grundwasserflurabstand ist im Bebauungsplangebiet sehr gering. Zum maßgeblichen „Mittleren höchsten Grundwasser (MHGW)“ sind von der Geländeoberkante lediglich 1 bis 2 m Überdeckung vorhanden.

Technische Versickerungen über Abläufe in Schächte oder Rigolen sind damit quasi ausgeschlossen. Wenn Versickerung, dann funktioniert diese nur über offene Erdbecken mit belebter Oberbodenzone.

Generell ist bei der Einleitung ins Grundwasser zu beachten, dass durch die geplante Neuversiegelung das Regenwasser schneller abfließt als heute im Bestand über z. B. Grünflächen.

Auf geeignete Rückhaltungen und Drosseleinrichtungen vor Einleitung ins Grundwasser ist daher unbedingt zu achten.

Es darf weder mehr Wasser als heute ins Grundwasser eingeleitet werden, noch darf dies schneller als heute geschehen.

4.3. Einleitung in Kanal

Eine etwaige Einleitung von Regenwasser in den Mischwasserkanal (MWK) der Stadtwerke Friedberg im Gerberweg darf, wenn überhaupt, nur stark gedrosselt erfolgen.

Bei den jüngsten Starkregenereignissen waren die Kanäle [REDACTED] zum Teil deutlich überlastet.

5. Ableitung des Schmutzwassers

Hinweis:

Die im Bereich des geplanten Baugebietes liegenden Kanäle entwässern nicht wie im Textteil beschrieben zur Kläranlage Friedberg, sondern zur Kläranlage Augsburg. Hier und bei allen weiteren Erläuterungen zum Bebauungsplan sollte in jedem Fall eine bessere Recherche ins Verfahren eingebracht werden.

Westlich des Bebauungsplangebietes verlaufen 2 Kanäle der Stadtwerke Friedberg. Der östliche kleinere Kanal (DN400) ist ein reiner Schmutzwasserkanal (SWK). Er verläuft in einer nur sehr geringen Tiefe mit lediglich rund 80 cm bis 90 cm Scheitelüberdeckung und kann daher keinesfalls mit weiterem Schmutz- oder gar Regenwasser beaufschlagt werden.

Der westliche Kanal (Ei-Profil 1350/900) ist wesentlich größer, verläuft tiefer und erscheint daher geeigneter zur Aufnahme des neu anfallenden Schmutzwassers.

6. Verkehrsaufkommen

6.1. Kfz

Der Gerberweg ist seit der Anlage des Parkplatzes Gerberwiese bereits heute stark belastet. Die in den Unterlagen zum Schallschutz aufgeführten 94 PKW-Fahrbewegungen erscheinen absolut unrealistisch.

Bei 5 geplanten Mehrfamilienhäusern (ca. 45 Wohnungen) westlich der Ach ergibt das ein PKW-Aufkommen von sicherlich $1,5 \times 45 = 68$ PKW.

Wenn hiervon pro Tag jeder PKW nur 1x das Gebiet verlässt, sind dies bereits $2 \times 68 = 136$ PKW-Fahrbewegungen.

Die Unterlagen sind entsprechend zu überarbeiten und die richtige Belastung der Lärmberechnung zugrunde zu legen.

Im Zuge der Straße [REDACTED] wird für den Winterdienst der Poller zwischen Hs.-Nr. 26 und Hs.-Nr. 35 a mehrere Monate entfernt.

Hier tritt dann stets ein nicht unerheblicher Schleichverkehr zwischen dem Gerberweg und der Augsburgener Straße auf.

Einerseits ist die enge Straßenführung dafür völlig ungeeignet und andererseits ist das Wegestück mit dem Poller (s. o.) seitens der Stadt Friedberg lediglich als Geh- und Radweg vorgesehen.

Hier ist dringend eine entsprechende Beschilderung (Geh- und Radweg, Zeichen 240 StVO) anzubringen, die insbesondere in den Monaten ohne Poller eine Befahrung durch PKW auch aus dem Neubaugebiet verbietet.

6.2. Geh- und Radverkehr

Durch die Ausweisung des Neubaugebietes wird es zu einer weiteren Zunahme des Geh- und Radverkehrs zwischen dem Gerberweg und der Augsburgener Straße über die Verbindung „Unterm Berg“ kommen.

Schon seit Anlage des Weges westlich der Ach ist das Radverkehrsaufkommen stark gestiegen.

Der enge und unübersichtliche Straßenverlauf erfordert hier eine rücksichtsvolle Fahrweise v. a. der Radfahrer. Dies ist leider nur zu oft nicht der Fall.

Eigentlich grenzt es an ein Wunder, dass noch kein schlimmer Unfall zwischen Radfahrern und Fußgängern bzw. Radfahrern und Kfz vorgefallen ist.

Umso verwunderlicher erscheint es, dass sowohl der Gerberweg als auch die Verbindung „Unterm Berg“ zwischen Gerberweg und Augsburgener Straße für eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h ausgewiesen sind.

Aber selbst 20 km/h, die Radfahrer hier oft fahren, sind viel zu viel.

Eine Beschilderung als „Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)“ ist für die Verbindung „Unterm Berg“ zwischen Augsburgener Straße und Gerberweg sowie für den Gerberweg zwingend erforderlich.

7. Schlussbemerkung

Wir, die Anwohner des Stadtteiles [REDACTED] rlauben uns nochmals darauf hinzuweisen, dass wir dem Planungskonzept, das Gebiet einer wohnlichen Nachnutzung zuzuführen und insgesamt auch eine Nachverdichtung durchzuführen, sehr skeptisch gegenüberstehen.

Daher fordern wir die Stadt Friedberg auf, den Bau in dem oben genannten Bereich nur zu genehmigen, wenn keinerlei negativen Auswirkungen für die Stadtteiles [REDACTED] bestehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne über unseren Ansprechpartner – [REDACTED] – zur Verfügung

Wir verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlagen