Beschlussvorlage 2021/024	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	**22.04.2021**	**öffentlich**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters südlich der St.-Anton-Straße am westlichen Ortseingang im Stadtteil Stätzling
- Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung -

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen nachstehender Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind als Anlage 1 beigefügt und sind Bestandteil des Beschlusses.

A-1) Landratsamt Aichach-Friedberg - Bauleitplanung/18.01.2021

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg - Bauleitplanung vom 18.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt die Hinweise zur Ausfertigung des Bebauungsplanes (Erforderlichkeit von gedanklicher Schnur und körperlicher Verbindung) an die Verwaltung zur Kenntnis.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-2) Landratsamt Aichach-Friedberg - Bodenschutz/15.12.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg - Bodenschutz vom 15.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Verwertung des geogen belasteten Oberbodens wird wie in der fachlichen Würdigung/Abwägung vom 19.11.2020 bereits erläutert, die zuständige Fachbehörde einbezogen. Es wird zudem auf die Beschlussvorlage vom 19.11.2020, in der bereits ausführlich über die Verwertung der arsenbelasteten, humusreichen Böden eingegangen und im Rahmen der Ergebnismitteilung aus der frühzeitigen Beteiligung übermittelt wurde, verwiesen. Grundlage für die Verwertung ist dabei unter anderem die Handlungshilfe des LfU sowie die bautechnische Empfehlung des Büros test2safe – Angewandte Geowissenschaften. Zudem sehen die aktuellen

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:

Planungen des Investors vor, den Oberboden zunächst abzutragen und auf dem Grundstück zu lagern, um diesen nach Herstellung des Retentionsraumes wieder auf dem Grundstück verwenden zu können.

Wie bereits erwähnt, wird bei der Verwertung die zuständige Fachbehörde einbezogen. Im Zuge dieser Abstimmungen lässt sich gemeinsam ein Konzept für die Verwertung und den Bodenschutz erarbeiten. Zudem werde auf die Abfalltechnischen Empfehlungen des geotechnischen Berichts des Büros test2safe unter Nr. 7.8 verwiesen. Diese werden in der Phase der Bauausführung beachtet.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-3) Landratsamt Aichach-Friedberg - Verkehrswesen/16.12.2020

Die Stellungnahme des Landratsamtes Aichach-Friedberg - Verkehrswesen vom 16.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Stellungnahme, die Hinweise der Stellungnahme vom 28.01.2021 wurden bereits in der Beschlussvorlage vom 19.11.2020 zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-4) Augsburger Verkehrsverbund/14.12.2020

Die Stellungnahme des Augsburger Verkehrsverbundes vom 14.12.2020 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg bedankt sich für das Interesse an der geplanten Bushaltestelle und verweist auf die parallel laufenden Planungen zur Straßengestaltung der Stadt Friedberg. Die Stellungnahme wurde an die Tiefbauabteilung der Stadt Friedberg weitergeleitet.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-5) Stadtwerke Augsburg Holding GmbH/13.01.2021

Die Stellungnahme der Stadtwerke Augsburg Holding GmbH vom 13.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Anmerkungen zur bestehenden Erdgas Hochdruckleitung der swa Netz GmbH. Die im Bestand vorhandene Leitung wird in der Planzeichnung redaktionell unter den Hinweisen mit aufgenommen. Die straßenbegleitenden Baumpflanzungen werden den Mindestabstand einhalten können. Hierzu wurden in der Bebauungsplanzeichnung die festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen aus dem

Schutzstreifen herausgeschoben. Darüber hinaus verweist die Stadt Friedberg darauf, dass die Bäume im Zuge der Bauausführung von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten um bis zu 2,0 m abgewichen werden können. Ausschlaggebend für die Umsetzung der Grünplanung, ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume. Diese ist zwingend umzusetzen. Der genaue Pflanzort ergibt sich jedoch im Rahmen der Ausführung. Um hier eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten ist ein Spielraum von bis 2m möglich.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs. Der Hinweis zur bestehenden Erdgas Hochdruckleitung wird redaktionell in die *„Hinweise durch Planzeichen“* mit aufgenommen und die festgesetzten Baumstandorte redaktionell angepasst.

A-6) Bayerischer Bauern Verband/13.01.2021

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauern Verbandes vom 13.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden von der Stadt Friedberg zu Kenntnis genommen. Es wird darauf hin verwiesen, dass im Vorfeld alternative Planungsmöglichkeiten auf ihre Sinnhaftigkeit sowie Umsetzbarkeit überprüft wurden (Begründung Bebauungsplan 3.6 und 3.7). Allerdings sind die verfügbaren Standorte für das Vorhaben ungeeignet. Aufgrund der mangelnden Innenentwicklungspotentiale ist eine Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll darstellbar.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

A-7) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/15.01.2021

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 15.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 2.1.1 - Grundwasser:

Die Stadt bedankt sich für die Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise und des Grundwasserspiegels. Diese sind der Stadt sowie dem Vorhabenträger bereits bekannt. Die Hinweise werden dennoch redaktionell mit in die textlichen Hinweise der Satzung aufgenommen.

Der vorliegende geotechnische Bericht des Büros „test2safe AG“ und die Berechnung der hydraulischen Auswirkungen des Ingenieure Büros SKI GmbH & Co.KG thematisieren unter anderem die Grundwasserverhältnisse. Dieses Gutachten wurde in der vorliegenden Planung entsprechend berücksichtigt. Der Lebensmittelvollsortimenter wird nicht unterkellert. Ein Eingreifen in grundwasserführende Schichten ist daher nicht gegeben. Die bautechnischen Empfehlungen des vorliegenden geotechnischen Berichtes sind dem Bauherrn bekannt.

Zu Punkt 2.1.2 - Altlasten und vorsorgender Bodenschutz:

Bei der Verwertung des geogen belasteten Oberbodens wird, wie in der fachlichen Würdigung/Abwägung vom 19.11.2020 bereits erläutert, die zuständige Fachbehörde einbezogen. Es wird zudem auf die Ihnen im Rahmen der Ergebnismitteilung aus der frühzeitigen Beteiligung zugeleitete Beschlussvorlage vom 19.11.2020 verwiesen.
Die Stellungnahme des LRA Aichach-Friedberg vom 15.12.2020 wird in der Stadtratssitzung am 22.04.2021 behandelt. Bei der Verwertung des geogen belasteten Oberbodens wird, wie in der fachlichen Würdigung/Abwägung vom 19.11.2020 bereits erläutert und im Rahmen der Ergebnismitteilung aus der frühzeitigen Beteiligung übermittelt, die zuständige Fachbehörde einbezogen.

Zu Punkt 2.2 - Oberirdische Gewässer:

Der Stadt Friedberg ist die Rückhaltefunktion bei Überschwemmungen bekannt und wurde durch den geplanten und festgesetzten Retentionsraumausgleich ausreichend berücksichtigt. Dies wird durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth in seiner letzten Stellungnahme vom 09.03.2021 bestätigt.

Der Hinweis zum Retentionsausgleich vor Baubeginn wird zur Kenntnis genommen. Eine sprechende Festsetzung ist bereits unter § 9 Maßnahmen zum Hochwasserschutz in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Stadt Friedberg bedankt sich für die Empfehlung der hochwasserangepassten Bauweise.
Wie in der Stellungnahme erwähnt wird, kann von einer hochwasserangepassten Bauweise ausgegangen werden: Das Bauvorhaben wird so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind; Der Markt wird oberhalb des Hochwasserhöchststandes liegen. Daher wird aus städtebaulichen Gründen (Gesamthöhe des Lebensmittelvollsortimenters) an der bisherigen Festsetzung des Höhenbezugspunktes für die OK-FFB (473,05 m ü. NHN) festgehalten. Zudem wurde per E-Mail am 02.07.2020 vom WWA Donauwörth folgendes mitgeteilt: „[…] Mit der geplanten Höhenlage des Marktes auf 473,05 m ü. NN liegt das Niveau zwar höher als die berechnete Hochwasserspiegellage (472,95 m ü. NN) bei HQ100, hat aber wenig Sicherheit gegen eine mögliche Überflutung. **Wasserwirtschaftlich ist dieser Umstand aber vertretbar, da es sich um kein Wohngebäude handelt und der Bauherr akzeptiert, dass eine mögliche Flutung insbesondere bei Extremhochwässer mitgetragen wird**."
Der Hinweis zum möglichen HQ Extrem und dessen ggf. auftretenden Folgen einer größeren Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen.

Da es sich, wie in der Stellungnahme erwähnt, um kein vorläufig gesichertes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet handelt, sondern um ein aufgrund des Bauvorhabens ermitteltes, werden die Überschwemmungsgebietsgrenzen nicht in der Planzeichnung vermerkt. Zumal die Berechnung der hydraulischen Auswirkungen Bestandteil des VEP BP darstellt. Eine Änderung der Planzeichnung wird nicht vorgenommen. Die Zulässigkeit weiterer Vorhaben wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ohnehin nicht begründet.

Wie bereits vorausgehend erläutert, wird aufgrund der bestehenden hochwasserangepassten Bauweise und aus städtebaulichen Gründen die Gesamthöhe, die Rohfußbodenkante des Erdgeschosses nicht verändert. Da es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Vorhaben- und Erschließungspläne Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierzu zählt auch der E5 Plan „Niederschlagswasser“. Die Hinweise zur wasserdichten Bauweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur HQ 100 angepassten Gebäudetechnik werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hin verwiesen, dass eine hochwasserangepasste Bauweise vorliegt (FFB EG über HQ 100, somit ist die Gebäudetechnik nicht beeinträchtigt). Der Lebensmittelvollsortimenter wird zudem nicht unterkellert. Somit werden alle Anlagenteile oberhalb der HQ 100 Kote liegen.

In den gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden des Retentionsraumes werden/ dürfen keine Zäune oder Gegenstände gelagert werden, da dies die Funktionsfähigkeit des Retentionsraumes beeinträchtigen und ihrer Zweckbindung widersprechen würde. Die geplante lockere Bepflanzung stellt für den Wasserabfluss keine Behinderung dar. In einigen Bereichen handelt es sich um Schilfpflanzungen, welche eine zusätzliche wasserreinigende Wirkung haben.

Zu Punkt 3 - Zusammenfassung:

Die Stellungnahme vom 20.02.2020 wurde bereits in der Stadtratssitzung vom 19.11.2020 behandelt, daher wird zusätzlich auf die fachliche Würdigung und Abwägung vom 19.11.2020 verwiesen, welche im Rahmen der Ergebnismitteilung aus der frühzeitigen Beteiligung übermittelt wurde.

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung / Abwägung nicht geändert. Die Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise und des Grundwasserspiegels werden redaktionell in die *„textlichen Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“* mit aufgenommen.

A-8) Wasserwirtschaftsamt Donauwörth/09.03.2021 (erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB)

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth vom 09.03.2021 im Wege der erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg bedankt sich für die konstruktive Abstimmung zwischen dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und dem Fachplaner sowie der Erläuterung des abgestimmten Niederschlagswasser Konzeptes für die Dachflächen des Lebensmittel-vollsortimenters.

Eine Regenrückhaltung ist auf den Sickerflächen nicht vorgesehen. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird durch das geplante Gründach gefiltert und gedrosselt über die Fallleitungen mit Beruhigungsebene in die Drain-Muldensteinrinne eingeleitet. Von dort wird es flächig direkt zur Versickerung gebracht. Die Rückschlagklappen im Bereich des Schmiedgrabens sind zur einseitigen (in Richtung

Schmiedgraben) und kontrollierten Ableitung von Hochwassereinstauungen in der Retentionsfläche vorgesehen. Solange auf Vorfluterseite (Schmiedgraben) große Mengen an Wasser geführt werden, können sich die Rückschlagklappen nicht öffnen. Erst bei niedrigem bis keinem Wasserstand öffnen sich diese und die Hochwassereinstauung kann kontrolliert in den Schmiedgraben abfließen.

Eine Regenrückhaltung ist gemäß dem Niederschlagswasserkonzept auf den Flächen zur Niederschlagswasserversickerung nicht geplant. Weder im Bereich der Stellplätze noch der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den ausgewiesenen Flächen direkt versickert. Dies wird in der Legende der Planzeichnung rechtsredaktionell angepasst. Das Wort *„Regenrückhaltung“* in der Legendenbeschreibung „*Flächen zur Regenrückhaltung und Niederschlagswasserversickerung*“ wird somit gestrichen. In den textlichen Festsetzungen ist eine Regenrückhaltung nicht festgesetzt. Eine Anpassung ist daher im Textteil nicht notwendig.

Die Stadt Friedberg bedankt sich für die erneute Stellungnahme, die Stellungnahme vom 15.01.2021 wird in der fachlichen Würdigung und Abwägung in der Sitzung am 22.04.2021 behandelt. Zu Ihrer Stellungnahme vom 20.02.2020 wird auf die fachliche Würdigung und Abwägung vom 19.11.2020 verwiesen, welche im Rahmen der Ergebnismitteilung aus der frühzeitigen Beteiligung übermittelt wurde.

Die Legende des Bebauungsplanentwurfes wird entsprechend der fachlichen Würdigung/Abwägung rechtsredaktionell angepasst.

A-9) IHK Schwaben/15.01.2021

Die Stellungnahme der IHK Schwaben vom 15.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Friedberg nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist darauf hin, dass im Vorfeld alternative Planungsmöglichkeiten auf ihre Sinnhaftigkeit sowie Umsetzbarkeit überprüft wurden (Begründung Bebauungsplan 3.6 und 3.7). Allerdings sind die verfügbaren Standorte für das Vorhaben ungeeignet. Aufgrund der mangelnden Innenentwicklungspotentiale ist eine Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll darstellbar.
Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 15.01.2021, entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)) und zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)).
Es handelt sich hierbei um eine städtebaulich integrierte Ortsrandbebauung, die sowohl fußläufig, als auch mit dem Fahrrad und dem ÖPNV erreichbar ist.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

B-1) BürgerIn 01/13.01.2021

Die Stellungnahme der/s Bürgers/in vom 13.01.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Der geotechnische Bericht der test2safe AG vom 24.10.2019 lag der Stadt Friedberg erst am 04.05.2020 vor. Vorher stellte dies eine vom Investor nach eigenem Ermessen und im Eigeninteresse beauftragte, fakultative Planungsleistung dar. Die Vorlage an die Stadt Friedberg erfolgte, nachdem die frühzeitige Beteiligung durchgeführt worden war und im Rahmen der Stellungnahmen ein Bodengutachten gefordert wurde.
Demnach wurde dieser zu keiner Zeit vergessen oder vor der Öffentlichkeit oder den Behörden geheim gehalten, sondern war vor diesem Zeitpunkt für das Verfahren noch nicht erforderlich. Für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB war das Gutachten in den damals ausgelegten Unterlagen im Übrigen noch nicht berücksichtigt worden, da die Erstellung und die erste Planung des Lebensmittelvollsortimenters parallel verliefen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sollte bereits möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichten. Das Gutachten war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht Bestandteil des Vorentwurfes und somit auch nicht zur Einsicht zur Verfügung gestanden. Ein Verfahrensfehler ist daher nicht gegeben. Die Planunterlagen sind entsprechend der nunmehr gewonnen Erkenntnisse angepasst und überarbeitet worden.

Der dargestellte Ausschnitt aus dem Gutachten wurde zunächst nicht vollständig wiedergegeben. So ist unter Nr. 7.7 Versickerung von Niederschlagswasser vielmehr folgendes geschrieben: „[…] Der Abstand zwischen Oberkante Filterschicht und dem mittleren, höchsten Grundwasser sollte **in der Regel** mindestens 1,5 m betragen. Nur in begründeten Ausnahmefällen darf bei Flächen- und Muldenversickerungen der Sickerraum eine Mächtigkeit von < 1 m aufweisen. […] Zum Schutz vor Vernässungen ist auf einen ausreichenden Abstand der Versickerungsanlage zu allen unterirdischen Bauten (auch Nachbarn) zu achten. […]“ Das Bayerische Landesamt für Umwelt sowie das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth gibt für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser einen Mindestabstand zum MGHW (mittlerer höchster Grundwasserstand) von 1 m vor.

Die Versickerungsmulden im Bereich des Stellplatzes und der Fahrbahnfläche (für verschmutztes Niederschlagswasser) liegen auf einer Höhe von 471,50 - 471,61 m ü. NHN. Die Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebietes (für unverschmutztes Niederschlagswasser der Dachflächen) liegt zwischen 471,10 m und 471,0 m ü. NHN.

Aufgrund neuer Erkenntnisse aus dem letzten Verfahrensschritt zu den vorhandenen Pegelständen erfolgte vor dem Hintergrund vorstehender Ausführungen nunmehr eine Umplanung der Einleitung des gefilterten Niederschlagswassers auf der Ausgleichsfläche östlich des Lebensmittelvollsortimenters. Diese wird nun breitflächig erfolgen. Außerdem wurde durch die Errichtung von Dachbegrünung eine Vorversickerungsmöglichkeit eingeführt. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch das Gründach bereits gefiltert eingeleitet und das Wasservolumen reduziert. In Verbindung mit den vorstehend genannten Änderungen wird der noch vorhandene Abstand zum Grundwasser vom fachlich zuständigen Wasserwirtschaftsamt nunmehr als ausreichend erachtet. Insbesondere wird das Risiko von Kellerüberflutungen durch die Realisierung des Lebensmittelvollsortimenters nicht erhöht. Die bestehende Situation wird durch die Errichtung des Marktes nicht verschlechtert, was durch die vorgelegten Fachgutachten und die eingegangenen Stellungnahmen bestätigt wird.

Grundsätzlich ist die Versickerung des Niederschlagswassers differenziert zu betrachten. Nordöstlich des Lebensmittelvollsortimenters wird ausschließlich das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachfläche eingeleitet.
Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und in die Versicherungsmulden nördlich, südlich und westlich der Stellplätze einzuleiten. Die flächenhafte Versickerung (u.a. Muldenversickerung) über den bewachsenen Oberboden eignet sich am besten, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Dies wird im Bereich der Stellplätze und den angrenzenden Versickerungsmulden (Norden, Süden, Westen) durch die belebte Bodenzone sichergestellt. Das verschmutzte Niederschlagswasser wird zunächst gefiltert und dann zur Versickerung gebracht. Lediglich bei Jahrhundertregen kann und darf es zu einer Entlastung führen. In diesem Falle kann es zu einer Einleitung aus den oberen Versickerungsmulden in die unterhalb verortete Versickerungsfläche kommen. Bei einem Jahrhundertregen ist allerdings nicht nur das Grundstück des geplanten Marktes betroffen, sondern die gesamte Region. Der geplante Retentionsraum ist dafür ausgelegt, die anfallenden Wassermengen entsprechend dem Ursprungszustand auszugleichen.

Insbesondere ist auch ein Abstand zu den unterirdischen Bauteilen des Lebensmittelvollsortimenters gegeben, da keine Unterkellerung des Bauwerks geplant ist. Dadurch dass der Lebensmittelvollsortimenter in hochwasserangepasster Bauweise errichtet wird, erhöht sich zusätzlich der Abstand zum Grundwasser. Dadurch, dass keine Unterkellerung erfolgen wird, wird nicht in die Grundwasserschicht selbst eingegriffen. Für die Herstellung der Bodenplatte gibt es Gründungsempfehlungen für das Gebäude unter Absatz 7.2 des geotechnischen Berichtes.

Die Realisierung des Vorhabens führt weiter zu keinem Nachteil für die umliegenden Nachbargrundstücke. Der Retentionsraum wurde bilanziert und die Planung dementsprechend umgesetzt, dass der geplante Zustand gegenüber dem jetzigen Ist-Zustand sogar einen Retentionsraumgewinn von 43m³ vorweisen kann. Die Versickerungsplanung wurde nunmehr zudem auf Grund der Stellungnahmen angepasst und somit optimiert (siehe auch oben).
Der Abstand zu baulichen Anlagen auf den Nachbargrundstücken im Osten beträgt zwischen ca. 10,5 m und 31 m. Zwischen der Grundstücksgrenze und der Sickermulde ist an der engsten Stelle ein Abstand von ca. 5,4 m gegeben. Durch das nunmehr modifizierte und konkretisierte Niederschlagswasserkonzept wird das anfallende Dachflächenwasser durch ein Gründach vorgefiltert und gedrosselt auf der dafür vorgesehenen Fläche nordöstlich des Marktes flächig versickert. Durch das Gründach verringert sich zudem die zu versickernde Wassermenge. Zudem liegt zwischen den jeweiligen Flurstücken der Schmiedgraben und die Böschung zum Flurstück Nr. 523 bleibt bestehen. In die grundwasserführenden Schichten wird durch das Bauvorhaben nicht eingegriffen und somit auch nicht negativ beeinflusst.
Die Entwässerung der Stellplätze findet direkt auf den Stellplätzen statt. Diese Planung wurde im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung bereits aufgenommen und angepasst. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Das Wasser der Fahrbahnflächen und ggf. auch von den Stellplätzen wird nördlich, westlich und südlich der Stellplätze in den dafür vorgesehenen Sickermulden versickert. Lediglich das unverschmutzte Dachflächenwasser wird über die Sickerfläche nördlich und östlich des Lebensmittelvollsortimenters überhaupt flächenhaft versickert (gestrichelt markierte Flächen im E5 Plan). Wie allerdings bereits erwähnt, wird sich die Wassermenge zudem aufgrund des Gründaches verringern.

Das anfallende Niederschlagswasser im Planbereich wird sich aufgrund der Baumaßnahmen nicht erhöhen, da es mit oder ohne geplanten Markt gleich viel regnen wird. Die zu versickernde Wassermenge wird daher mit oder ohne der baulichen Anlage gleich groß bleiben. Durch das Gründach wird jetzt sogar etwas weniger unverschmutztes Niederschlagswasser in der östlichen Sicherfläche versickert. Daher ist aufgrund der Baumaßnahme nicht mit einer Vernässung zu rechnen.
Das zu fassende Volumen des Schmiedgrabens wird nicht verändert. Die anfallenden Wassermassen aus der Friedberger Ach bei Starkregenereignissen sind somit wie bisher zu betrachten.
Aufgrund der Baumaßnamen des Marktes wird das vorhandene Retentionsraumvolumen zwar zunächst verringert. Dieser Verlust wird aber durch das modulierte Gelände (siehe Berechnung der hydraulischen Auswirkungen, SKI GmbH & Co. KG) ausgeglichen und (über-)kompensiert. Somit werden die umliegenden Grundstücke durch die bauliche Anlage im Vergleich zum aktuellen Ist-Zustand nicht beeinträchtigt. Dies ist auf Grund des hydraulischen Gutachtens mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abgestimmt worden. Um den Wasserabfluss des Schmiedgrabens bei Starkniederschlägen nicht zu beeinflussen, werden wie in der Planung zu sehen, Ausläufe mit integrierten Rückschlagklappen eingebaut. Somit ist gewährleistet, dass zunächst nur das gesamte Wasser des Schmiedgrabens wie bisher ungehindert abfließen kann. Erst bei niedrigem bis keinem Wasserstand im Schmiedgraben können sich die Rückschlagklappen der Ausläufe öffnen und das Wasser aus dem neu geschaffenen Retentionsraum des Marktes abfließen lassen. Die bereits bestehende Engstelle an der St.-Anton-Straße wird daher nicht zusätzlich belastet.

Aufgrund des Grundwasserstandes im Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser nun flächig versickert. Hierfür sind die zwei getrennten Bereiche der Sickerflächen einmal für das unverschmutzte und das verschmutzte Niederschlagswasser in der Planung berücksichtigt. Diese Versickerungsflächen beeinträchtigen nicht den notwendigen Retentionsraum. Dass sich die Planung nicht nachteilig auf den Hochwasserfall auswirkt, wurde im Rahmen des vorliegenden Gutachtes des Büros SKI vom 08.05.2019 geprüft. Dieses Gutachten ist nach wie vor aktuell, da sich die Retentionsfläche nicht verändert hat. Daraus geht hervor, dass das bestehende Retentionsraumvolumen erhalten bleibt. Entsprechend dem geotechnischen Berichtes der Ingenieurbüros test2safe AG vom 24.10.2019 ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiets durchaus möglich; auf Punkt 5.7 des Berichtes wird verwiesen. Auch die mehrfach erfolgte Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat eine fachlich ausreichende Versickerung entsprechend der angepassten Versickerungsplanung bestätigt.
Im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Punkt 2.4) wird folgendes genannt: „Durch die Bebauung des gewässernahen Umfeldes des Schmidgrabens in den 60er Jahren kann der Schmidgraben nicht mehr bespannt werden, ohne dass die umliegenden Kellergeschosse durch infiltriertes Bachwasser oder hohem Grundwasser teilweise geflutet werden.“ Dies ist bereits jetzt der Fall und hat nichts mit der vorliegenden Planung zu tun, es ist auch nicht Aufgabe der Planung das bereits heute bestehende Risiko zu beseitigen. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist nicht unterkellert und greift somit nicht in die grundwasserführende Schicht ein. Eine Benachteiligung der umliegenden Bebauung kausal durch die Errichtung des Marktes ist daher im Ergebnis nicht gegeben.

Die Standortwahl wird in der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Nr. 3.6 behandelt. Da die Stellungnahme nicht genug konkretisiert worden ist, ist nach erneuter

Durchsicht der Stellungnahme des Landratsamtes zum Bebauungsplan, abgesehen von der Gestaltung, nicht ersichtlich, wie der Verfasser der Stellungnahme auf das Ergebnis kommt, dass das Landratsamt schreibt, die Planung zu überdenken oder einen alternativen Standort zu wählen. Verfügbare Standorte waren für das Vorhaben aber ohnehin ungeeignet. Aufgrund der mangelnden Innenentwicklungspotentiale mit vergleichbaren Flächenpotentialen ist eine Umsetzung des Vorhabens im Innenbereich aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll darstellbar.

Die Aussage, dass kein tragfähiger Boden vorhanden ist, ist in dieser Form nicht zutreffend. Unterhalb des als Baugrund ungeeigneten Bodenmaterials (bindiges, organisches Bodenmaterial sowie lokal Wiesenkalkablagerungen) finden sich natürlich gewachsene Böden, welche bei entsprechender Verdichtung einen sehr guten Baugrund für die Gründungen darstellen. Entsprechende Empfehlungen sind im Gutachten unter Nr. 7 „Bautechnische Empfehlungen“ zu finden, die dort nachgelesen werden können (u. A. Gründungsempfehlung für das Gebäude). Aufgrund der HQ100-Thematik und der hochwasserangepassten Bauweise wird im Bereich des Marktes eine Aufschüttung stattfinden. Hierzu kann ggf. der Aushub des zu schaffenden Retentionsraumes genutzt werden. Auch der vorhandene Oberboden soll nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder die natürlichen Bodenfunktionen übernehmen. Das abzufahrende bzw. einzubringende Erdreich wird auf ein Minimum reduziert. Damit wird eine bodenschonende Verfahrensart gewährleitet.

Die angesprochenen Stützmauern (Höhe 1,95 m) sind notwendig, um das erforderliche Retentionsraumvolumen realisieren zu können. Die Wahrnehmung des Gebäudes ist zudem immer abhängig vom Standpunkt des Betrachters. Durch die geplanten und festgesetzten Pflanzungen sowie die Fassadengestaltung und das Gründach wird der Lebensmittelvollsortimenter in das Landschaftsbild eingebunden und unterbricht die Wahrnehmung des Gebäudes. Im Nordosten ist die Wandhöhe inkl. des Sockels ca. 7,0 m hoch, im Westen (Zugang zum Markt) beträgt die Gesamthöhe ca. 7,6 m (siehe VEP Plan „E4 Schnitte“). Besonders im Bereich der unteren Gebäudefassade wurden deshalb zusätzliche Schilfpflanzungen mit aufgenommen.
Die 9,66 m aus der Stellungnahme sind so städtebaulich-optisch nicht zu bewerten, da von Osten gesehen ein entsprechendes Grünkonzept auf der Ausgleichsfläche die Fassadenansicht verdeckt und das nun umzusetzende Gründach im weiteren Verlauf zum höchsten Punkt des Lebensmittelvollsortimenters (Zugang zum Markt) sich möglichst naturnah einfügt und demnach nicht als störend im Vordergrund stehen wird.
Insbesondere zu den östlich angrenzenden Nachbarn trägt ein mehrstufiges grünordnerisches Konzept der Integration in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung. Die Mehrstufigkeit besteht zu einem aus der Neupflanzung von bis zu 15 großen Gehölzen, die parallel zum Schmiedgraben gepflanzt werden. Diese werden durch Strauchgruppen und kleinkronige Gehölze ergänzt (siehe dazu die grünordnerische Festsetzungen Bebauungsplan). Zudem wird der erwähnte Sockel (Stützmauer) mit einer vorgelagerten Schilfzone bepflanzt. Diese bewirkt, dass der Sockelbereich des Marktes als solcher nicht mehr bzw. kaum wahrnehmbar ist.

Entsprechend der fachlichen Würdigung und Abwägung erfolgt keine Änderung des Bebauungsplanentwurfs.

Vorlagennummer: 2021/024

Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Empfehlung zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens	14.05.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	06.06.2019 STR (2019/192)
Konzeptvorstellung	02.10.2019 PUA (2019/337)
Sachstandsbericht	21.10.2019 PUA (2019/429)
Frühzeitige Beteiligung	22.01. bis 21.02.2020
Beratung der Stellungnahmen	15.10.2020 STR (2020/249) [Billigungs- und Auslegungsbeschluss/ Titeländerung/ Änderung des Geltungsbereichs abgesetzt (2020/250)]
Erneute Beratung der Stellungnahmen	19.11.2020 STR (2020/389)
Änderung des Titels Änderung des Geltungsbereiches Billigungs- und Auslegungsbeschluss	19.11.2020 STR (2020/390)
Bekanntmachung	02.12.2020
Öffentliche Auslegung	10.12.2020 – 10.01.2021
Zustimmung Durchführungsvertrag	22.04.2021 STR (2021/127 - nö)

Sachverhalt:

Während der öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB gingen folgende Stellungnahmen ein:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung vom 18.01.2021
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenschutz vom 15.12.2020
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Verkehrswesen vom 16.12.2020
4. Augsburger Verkehrsverbund vom 14.12.2020
5. Stadtwerke Augsburg Holding GmbH vom 13.01.2021

6. Bayerischer Bauernverband vom 13.01.2021
7. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 15.01.2021
8. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth vom 09.03.2021 – erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB
9. IHK Schwaben vom 15.01.2021

10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aichach vom 09.12.2020
11. Regierung von Schwaben - Gewerbeaufsicht vom 11.12.2020
12. Stadt Augsburg vom 14.12.2020
13. Regierung von Schwaben vom 15.12.2020
14. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 23.12.2020
15. Bayernets GmbH vom 22.01.2021

16. LEW Verteilernetz GmbH vom 15.01.2021
17. Telekom vom 19.01.2021

Die unter A-10 bis A-15 aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände oder Anregungen vorgebracht; ihre Stellungnahmen sind der Sitzungsvorlage daher nicht beigefügt.
Die unter A-16 bis A-17 aufgeführte Behörde und Träger öffentlicher Belange hat lediglich Hinweise zu betriebseigenen Anlagen vorgebracht; ihre Stellungnahme ist der Sitzungsvorlage daher nicht beigefügt.

B) Öffentlichkeit:

1. BürgerIn 01 vom 13.01.2021

C) Keine Abgabe von Stellungnahmen:

1. Landratsamt Aichach-Friedberg, Immissionsschutz
2. Landratsamt Aichach-Friedberg, Wasserrecht
3. Landratsamt Aichach-Friedberg, Untere Naturschutzbehörde
4. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbaumeister
5. Landratsamt Aichach-Friedberg, Kreisbrandrat
6. Landratsamt Aichach-Friedberg, Gesundheitsamt
7. Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe AIC-FDB
8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung
9. Polizeiinspektion Friedberg
10. Amt für ländliche Entwicklung Schwaben

Die **Änderungen zur vorherigen Planung** ergaben sich aufgrund des Hinweises der Stadtwerke auf den Grundwasserstand und die dadurch bedingte Überprüfung des Oberflächenentwässerungssystems. Als Ergebnis konnte nach Abstimmung zwischen Fachplaner und Wasserwirtschaftsamt Donauwörth eine Lösung gefunden werden, die auch mit

dem höheren Grundwasserstand funktioniert. Dabei kann das Konzept der Versickerung des verschmutzten Oberflächenwassers unverändert beibehalten werden. Das **unverschmutzte** Oberflächenwasser wird nicht **mehr in einer Mulde östlich des Gebäudes versickert, sondern dort in eine Verteilerrinne eingeleitet und breitflächig versickert**.
Anstelle einer möglichen Photovoltaikanlage wird die alternativ festgesetzte **Dachbegrünung** realisiert. Hierdurch kann eine Vorversickerung eines Teils des unverschmutzten Niederschlagswassers gewährleistet werden kann, wodurch der Retentionsraum entlastet wird.
Die Änderung des Entwässerungskonzepts ist in E 5 neu der Pläne zum VEP dargestellt.
Entsprechend wurden die Pläne E1 bis E 4 aktualisiert; die Anpassung betraf die bisherige Formulierung „Versickerungsmulde“ **nunmehr „Versickerungsfläche“** als allgemeineren Oberbegriff.
Analog wurde in der Planzeichnung **„Fläche zur Regenrückhaltung“** statt „Mulde zur Regenrückhaltung“ formuliert in Ziffer 1.5. der Legende.
Gleiche Wortanpassungen ergaben sich in der Satzung und Begründung zum Bebauungsplan.

Eine erneute öffentliche Auslegung ist nicht erforderlich. Die oben genannten Änderungen (z.B. „Sickerfläche“ statt „Sickermulde“) in den Plänen und der Satzung sind redaktioneller Art. Die von der Änderung betroffenen Fachbehörden, die Stadtwerke Friedberg sowie das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, wurden im Rahmen des § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB erneut beteiligt.

Anlagen:

1. Stellungnahmen

2. Planzeichnung vom 17.09.2020
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (E1 bis E5) vom 17.09.2020
4. Textliche Festsetzung vom 17.09.2020
5. Begründung mit Umweltbericht vom 17.09.2020

6. Schalltechnische Untersuchung (Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH) vom 14.07.2020
7. Bericht der hydraulischen Auswirkungen (SKI GmbH & Co. KG) vom 08.05.2019
8. Schreiben (SKI GmbH & Co. KG) vom 09.07.2020
9. Geotechnischer Bericht (test2save AG) vom 24.10.2019

10. Stellungnahme BürgerIn (nicht öffentlich)

Die Anlagen 6 bis 9 sind in Papierform nicht beigefügt, können aber über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Rathaus, Bürgerservice. Stadtwerke > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > Stadtrat 22.04.2021) abgerufen werden.