



Beschlussvorlage 2020/391	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	19.11.2020	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach und 44. Änderung FNP am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungstadels im Stadtteil Rohrbach
- Änderung des Geltungsbereichs und des Gebietscharakters -

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Erweiterung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach sowie der 44. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Friedberg am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach zur Errichtung eines Veranstaltungstadels im Stadtteil Rohrbach.

Der Geltungsbereich umfasst nun die Grundstücke Flurnummern 1184/2 (Teilfläche), 1186, 1197 (Teilfläche), 1420/2 (Teilfläche), 1459 (Teilfläche), 1465 (Teilfläche), 1466 (Teilfläche) und 1471 (Teilfläche) der Gemarkung Rohrbach.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird eine Sonderbaufläche „Veranstaltungstadel mit Stellplätzen“ gem. § 1 Abs. Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungstadel mit Stellplätzen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet ist im beiliegenden Lageplan vom 19.11.2020 stark umrandet gekennzeichnet. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

Bisheriger Verfahrensverlauf:

Konzeptvorstellung und Empfehlung der notwendigen Bauleitplanverfahren	04.04.2019 PUA
Aufstellungsbeschluss	19.09.2019 STR
Entwurfsanerkennung	11.02.2020 PUA
Bekanntmachung	11.03.2020 Stabo
Frühzeitige Beteiligung	bis 17.04.2020 (teilw. Verlängerung bis 17.05.2020)

Anlass der Planung ist ein Antrag des [REDACTED] auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zum Zwecke der Errichtung eines Veranstaltungsstadels für Tagungen, Präsentationen sowie geschäftliche und private Feiern.

Der erste Verfahrensschritt (frühzeitige Beteiligung) des hier zweistufigen Bauleitplanverfahrens ist bereits erfolgt, wurde vom Gremium aber pandemiebedingt anschließend nicht mehr beraten. Zwischenzeitlich hat sich aus rechtlichen Gründen die Notwendigkeit der Anpassung des Planentwurfs ergeben, außerdem ein erhöhter Zeitdruck seitens des Grundstückseigentümers. Aus diesen Notwendigkeiten ergibt sich aus Sicht der Verwaltung folgende, zeitlich optimierte Beratungsfolge, deren Bestandteil der heutige Beschluss ist:

In heutiger Sitzung ist der **Geltungsbereich und der Gebietscharakter anzupassen**, da dies zum Einen durch den Stadtrat erfolgen muss und zum Anderen zeitlich vor dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss durch den Fachausschuss erfolgen muss, denn dieser muss bereits auf dem korrekten Geltungsbereich und dem korrekten Gebietscharakter basieren.

Der **Geltungsbereich** muss um den geplanten Gehweg zwischen dem bestehenden Parkplatz an der Hauptstraße und dem geplanten Veranstaltungsstadel erweitert werden, um noch im Plangebiet die Erreichbarkeit für Personen, die einen barrierefreien Zugang benötigen, gewährleisten zu können. Der Geltungsbereich des nördlichen Parkplatzes wird an die aktualisierte Planung angepasst.

Der **Gebietscharakter** muss von ursprünglich Dorfgebiet (MD; Fläche Veranstaltungsstadel) und Sondergebiet (SO; Fläche Parkplatz) in nur Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungsstadel mit Stellplätzen“ für alle Teilbereiche des Geltungsbereichs geändert werden, um den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entsprechen. Die Ausweisung eines Dorfgebiets wird nicht erreicht werden können, da die



Nutzungsdurchmischung Landwirtschaft-Gewerbe-Wohnen im Plangebiet gar nicht beabsichtigt ist. Dementsprechend ist im Entwurf des FNP eine Sonderbaufläche vorzusehen.

Im **kommenden Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss** (PSE) wird dann die Planung zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungstadels am nördlichen Rand des Stadtteiles Rohrbach“ im Rahmen der **Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss** ausführlich vorgestellt. Das Gremium wird sich dort mit den einzelnen, durchaus anspruchsvollen Punkten der Bauleitplanung in der gebotenen Ausführlichkeit befassen können.

Die Behandlung der zugehörigen **Flächennutzungsplanänderung** ist nach Vorberatung des Bebauungsplanes im Ausschuss anschließend für den **Stadtrat am 10.12.2020** geplant.

Die **Verwaltung** bittet den Stadtrat heute dem Beschlussvorschlag zu folgen, um ohne Zeitverluste die weitere inhaltlich ausführliche Beratung im Fachausschuss ermöglichen zu können.

Anlagen:

- 1 – Lageplan Vergleich Geltungsbereich VEP 19.09.2019 und 19.11.2020
- 1 – Lageplan Vergleich Geltungsbereich FNP 19.09.2019 und 19.11.2020