



Beschlussvorlage 2021/160	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	24.06.2021	öffentlich

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach
- Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag:

Vorbehaltlich des Beschlusses über die Zustimmung zum Durchführungsvertrag (SV Nr. 2021/170) erlässt die Stadt Friedberg aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 zur Errichtung eines Veranstaltungsstadels sowie zugehöriger Stellplätze am nördlichen Rand des Stadtteils Rohrbach als Satzung.

Der vom Planungsbüro herb und partner, stadtplaner + landschaftsarchitekten, Thierhaupten gefertigte Bebauungsplan Nr. 1 (Planzeichnung, Textliche Festsetzungen, Begründung mit Umweltbericht, Konzept Ausgleichsfläche) in der Fassung vom 24.06.2021, sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den Plänen VEP 01-05 (Hochbauplanung vom 24.11.2020, Grundriss EG vom 24.11.2020, Betriebskonzept vom 02.05.2019, Parkplatz Nord vom 24.06.2021, Bestandsparkplatz Süd vom 24.06.2021) sind Bestandteile 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)
Änderung des Geltungsbereiches und des Gebietscharakters	19.11.2020 STR
Beratung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	24.11.2020 PSE
Billigungs- und Auslegungs- beschluss	24.11.2020 PSE
Bekanntmachung	16.12.2020 Stabo
Öffentliche Auslegung	28.12.2020 – 01.02.2021
Beratung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung	24.06.2021 PSE
Zustimmung zum Durchführungsvertrag	24.06.2021 PSE (nö)

Die nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen werden in den Unterlagen im Anhang in Rot dargestellt. Da es sich entweder um klarstellende oder redaktionelle Änderungen handelt oder aber um Anpassungen nach einer beschränkten erneuten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB, im Zuge derer keine Einwände mehr vorgetragen wurden, ist eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden nicht mehr notwendig.

Wesentliche Änderungen:



- Ergänzung Festsetzung bzgl. der Anbringung von Nistkästen; die Nistkästen wurden bereits aufgehängt. Nach erneuter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde, bestehen keine Einwände mehr.
- Klarstellung Lage der Ökokontofläche (ausschließlich auf Flur-Nr. 531/1)
- Klarstellung bzgl. des Zugangs von Süden von „barrierefrei“ in „barrierearm“ (ohne Treppenstufen); aufgrund der Topographie musste der geplante Gehweg auf eine Breite von 1,50 m beschränkt werden, zudem beträgt die Längsneigung teilweise bis zu 4%, daher entspricht der Gehweg nicht der Definition von Barrierefreiheit (Längsneigung von Gehwegen max. 6 %, liegt der Wert über 3 % müssen alle 10 m Ruheflächen mit unter 3 % Steigung vorhanden sein, DIN 18040-3: Barrierefreies Bauen). Die Intention des Zugangs von Süden in der Planung war jedoch stets die Möglichkeit eines stufenfreien Eingangs für mobilitätseingeschränkte Personen zu bieten, die von Norden her über die Treppenanlage im Hohlweg nicht gewährleistet werden kann.
- Anpassung Teil C Begründung Pkt. 4 Versetzung der OD aufgrund des neuen Sachstands; der Bescheid zur Versetzung des Ortsdurchfahrtsendes im Norden von Rohrbach wurde zwischenzeitlich von der Regierung von Schwaben erteilt.
- Hinweise in Satzung und Umweltbericht zu Denkmalschutz Art. 8 wurden aufgrund der Stellungnahme des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege redaktionell entfernt.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen ist im nicht-öffentlichen Teil der heutigen Sitzung über die Zustimmung zum Durchführungsvertrag zu beraten. Dieser Beschluss ist für die Wirksamkeit des Durchführungsvertrags notwendig, welcher wiederum gem. § 12 BauGB eine Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist. Daher ist der hier vorgeschlagene Beschluss unter Vorbehalt zu fassen.

Anlagen:

1. Planzeichnung (24.06.2021)
2. Textteil mit Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht (24.06.2021)
3. Konzept Ausgleichsfläche (24.06.2021)
4. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 1 Hochbau (24.11.2020)
5. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 2 Grundriss EG mit Möblierung (24.11.2020)
6. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 3 Betriebskonzept (02.05.2019)
7. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 4 Plan Parkplatz Nord (24.06.2021)
8. Vorhaben- u. Erschließungsplan – 5 Plan Bestandsparkplatz Süd (24.06.2021)
9. Schalltechnisches Gutachten (16.11.2020)
10. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (24.11.2020)
11. Kurzbericht Artenschutz – Rück- und Neubau Veranstaltungstadel (30.10.2020)
12. Fachliche Stellungnahme Baumkontrolle, -bestand, -fällungen (16.10.2020)



Aufgrund des Umfangs sind die Anlagen 9. – 12. nur digital beigelegt. Sie können über das Sitzungsprogramm Session und das Bürgerinfoportal auf der Homepage (www.friedberg.de > Menü > Politik & Verwaltung > Gremien und Sitzungen > aktuelle Sitzungstermine > 24.06.2021 Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss) abgerufen werden.