



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 104/2012

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Nein	05.07.2012			
Gemeinderat	Ja	12.07.2012			

### Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Kulturfabrik Weberstieg"

#### I. Beschlussantrag

1. Für das Grundstück Weberberggasse 37, Flst. 26 der Gemarkung Biberach wird nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird vom Vorhabenträger "Weberstieg Kulturfabrik" ausgearbeitet.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt.

#### II. Begründung

##### 1. Anlass der Planung:

Der Vorhabenträger Weberstieg Kulturfabrik beantragte die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für sein Bauvorhaben im ehemaligen Brauereigebäude, südwestlich der "Biberstaffeln". Den Gesuchsunterlagen zufolge soll das ehemalige Brauereigebäude nach Umbau und Sanierung als "Kulturfabrik" genutzt werden. Diese soll eine Plattform bieten für Kulturinitiativen, Kunstvereine, Musiker, Kunstschaffende und diverse Institutionen, welche das kulturelle und künstlerische Angebot beleben. Entwickeln soll sich ein überregionales Kommunikations- und Kulturzentrum, aus dem heraus ein Kulturnetzwerk in Oberschwaben entstehen soll. Das Projekt will über kulturelle und gesellschaftliche Grenzen hinweg alle Altersgruppen ansprechen.

Auf ca. 1.600 m<sup>2</sup> Fläche, verteilt über fünf Etagen, sollen Werkstätten, Ateliers, Ausstellungsräume, kommunales Kino, Restaurant, Bistro, Kleinkunsthöhne, Veranstaltungsräume, eine Green-Box für Filmaufnahmen und Computeranimationen und auch Proberäume entstehen.

Für das Baugrundstück sind Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht vorhanden. Ebenso wenig findet sich in der für die Beurteilung relevanten Umgebung eine vergleichbare kulturelle Einrichtung. Was den Schutzanspruch der Wohnnutzung in der Nachbarschaft angeht, fügt sich das Vorhaben ohne Weiteres in die Umgebung ein. Diesbezüglich fällt auch ins Gewicht, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine Gaststätte samt Nebenzimmer und zwei kleinen Sälen (im 2. OG) befindet und den Schutzanspruch der umgebenden Nutzungen mitprägt. Das förmliche Verfahren gewährleistet primär eine angemessene Transparenz. Es erhalten nämlich auch solche (im weiteren Sinne Betroffene) Gelegenheit zur Äußerung, die im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nicht beteiligt werden. Auch ist das Bebauungsplanverfahren auf einen gerechten Ausgleich der Interessen gerichtet. Schließlich verbessert ein Bebauungsplan als baurechtliche Beurteilungsgrundlage die Rechtssicherheit.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung eventuell erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist zu verpflichten.

## 2. "Vorhabenbezogener" Bebauungsplan oder Bebauungsplan im "Regelverfahren":

Die Stadt ist in der Wahl beider Instrumente frei. Im Gegensatz zu einem normalen Bebauungsplan, der sich als abstrakte Angebotsplanung versteht, geht beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Initiative vom Vorhabenträger aus, der einen konkret mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan realisieren will.

Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Vorhabenträger nicht nur die Planungskosten zu tragen, sondern diesen auch inhaltlich – allerdings letztlich entsprechend dem planerischen Willen des Gemeinderats – zu erstellen.

Der Vorhabenträger muss sich in einem Durchführungsvertrag zur Realisierung des Vorhabens und evtl. Erschließungsmaßnahmen in einer bestimmten Frist verpflichten. Der Gesetzgeber hat die Rechtsposition der Kommune zusätzlich dadurch gestärkt, dass sie das Recht hat, den Bebauungsplan – und zwar entschädigungslos – aufzuheben, wenn das Vorhaben nicht fristgerecht ausgeführt wird.

Ein weiterer Vorteil dieses Instrumentariums ist, dass der Vorhabenträger durch entsprechende Kontaktaufnahme mit den Trägern öffentlicher Belange das Verfahren beschleunigen kann. Auch kennt die Stadt bereits bei Einleitung des Verfahrens das Gesamtkonzept und kann mögliche städtebauliche Konflikte hinreichend sicher beurteilen. Dies erleichtert die Feinabstimmung für ein verträgliches Nebeneinander ganz erheblich. Ausschlaggebend für das Instrument "vorhabenbezogener Bebauungsplan" ist, dass das Stadtplanungsamt aufgrund anderer, vordringlicher Aufgaben, die Planung nicht zeitnah betreiben könnte.

Brugger

Christ