

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 157/2016

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	14.07.2016	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	25.07.2016	Beschlussfassung

Städtebaulicher Vertrag zur Änderung des Bebauungsplanes "Freiburger Wiesen"

I. Beschlussantrag

Dem städtebaulichen Vertrag zwischen Herrn Visar Rama im Bohnenstock 4, 88433 Schemmerhofen und der Stadt Biberach wird zugestimmt.

II. Begründung

1. Erfordernis vertraglicher Regelungen:

Herr Visar Rama beabsichtigt auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14, Flst. 2111 in einer bestehenden Halle eine Diskothek einzurichten. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, jungen Leuten Tanzmöglichkeiten anzubieten. Um das geplante Vorhaben mit einer voraussichtlichen Nettogastraumfläche von ca. 200 m² genehmigen zu können, muss zunächst der Bebauungsplan geändert werden. Die Verwaltung hatte das Betreiben des Änderungsverfahrens davon abhängig gemacht, dass

- ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen
- auf Basis realistischer Annahmen, bzw. durch ein belastbares Schallschutzgutachten die Nachbarschaftsverträglichkeit der geplanten Diskothek nachgewiesen ist.

Das Gutachten gelangte unter auch sonst realistischen Annahmen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Stellplätze für die Spielothek und 70 nutzbaren Stellplätzen für die Diskothek die Lärmproblematik sicher beherrschbar ist. Dies entspricht etwa der doppelten Anzahl der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Stellplätze. Für ein verträgliches Nebeneinander von Diskothek und benachbartem Wohnen bedarf es allerdings einiger baulicher und organisatorischer Maßnahmen. Aus formalrechtlichen Gründen können diese zwar nicht im Bebauungsplan selbst geregelt werden, doch können sie Gegenstand bebauungsplanergänzender ver-

traglicher Regelungen sein. Sie sind notwendig und geeignet, insbesondere im Gebäude Rißstraße 28 gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Insbesondere folgende Aspekte bedürfen der rechtlichen Absicherung durch Vertrag:

- Stellplatzfragen (wie viele und wo herzustellen)
- Lärmschutzwand (wo, wie hoch und in welcher Qualität)
- sonstige bauliche und organisatorische Maßnahmen

2. Formale Erfordernisse:

Der städtebauliche Vertrag bedarf – und zwar unbedingt vor dem Satzungsbeschluss – der Zustimmung von Bauausschuss und Gemeinderat. Vorhabenträger und Baubürgermeister haben den Durchführungsvertrag schon – unter dem Vorbehalt der Zustimmung der gemeindlichen Gremien – unterschrieben. Wird die Zustimmung also versagt, ist der bereits unterschriebene Vertrag unwirksam; auch kann der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen werden.

Zwar können beide Gremienentscheidungen in ein und derselben Sitzung getroffen werden, doch muss die Zustimmung zum Vertrag wenigstens einen Tagesordnungspunkt vor dem Satzungsbeschluss behandelt werden. Dass Zustimmung zum Durchführungsvertrag und Satzungsbeschluss trotz des engen Sachzusammenhangs getrennt behandelt werden, ist allein dem Umstand geschuldet, dass der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss zustande kommen muss.

i. V. Rückert

C. Christ

Anlage - Städtebaulicher Vertrag