

Städtebaulicher Vertrag

zur Änderung des Bebauungsplanes "Freiburger Wiesen"

zwischen

der **Stadt Biberach a. d. Riß**, Marktplatz 7/1 in 88400 Biberach an der Riß
vertreten durch Herrn Bürgermeister
Christian Kuhlmann

nachfolgend - **Stadt** - genannt

und

Herrn **Visar Rama**, Im Bohnenstock 4 in 88433 Schemmerhofen

nachfolgend - **Vorhabenträger** - genannt

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14, Flst. 2111 der Gemarkung Biberach an der Riß, in einer bestehenden Halle eine Diskothek einzurichten. Der maßgebliche, rechtskräftige Bebauungsplan „Freiburger Wiesen“ aus dem Jahr 1991 schließt Vergnügungsstätten generell aus. Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine Diskothek zu schaffen, betreibt die Stadt Biberach das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Freiburger Wiesen“. Festgesetzt werden soll die ausnahmsweise Zulässigkeit von Diskotheken auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14, Flst. 2111.

Unter Zugrundelegung einer voraussichtlichen Nettogasträumfläche von ca. 200 m² ist nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Heine und Jud vom 12.02.2016-Projekt 1422/3 die Lärmproblematik dann sicher beherrschbar, wenn einige Prämissen erfüllt, bzw. bauliche und organisatorische Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Dieser Bewertung liegt die Annahme zugrunde, dass – zusätzlich zu den 23 Stellplätzen der aktuell betriebenen Spielhallen – 70 weitere (teils fiktive) Stellplätze nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 für die geplante Diskothek im Innenhof des Flst. 2111 genutzt werden. Dies entspricht in etwa der doppelten Anzahl der im baurechtlichen Genehmigungsverfahren für die geplante Diskothek voraussichtlich nachzuweisenden Stellplätze.

Die rechtliche Absicherung sämtlicher Prämissen durch die nachstehenden, bebauungsplanergänzenden, vertraglichen Regelungen will teils als Ersatz für fehlende Festsetzungsmöglichkeiten die einer ordnungsgemäßen Abwägung, bzw. einem angemessenen Interessenausgleich entgegenstehenden Hindernisse unter Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Rahmens beseitigen (Problembewältigung).

Dies vorausgeschickt, vereinbaren Stadt und Vorhabenträger auf der Grundlage von § 11 BauGB:

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist die rechtliche Absicherung

- der Nachbarschaftsverträglichkeit einer Diskothek
- der Lage und räumlichen Abgrenzung der Stellplatzfläche – vorbehaltlich späterer Änderungen im Baugenehmigungsverfahren.
- der Sperrung der für die Bereitstellung der Stellplätze nicht benötigten Flächen
- der Errichtung einer nach Lage, Höhe und Qualität definierten Lärmschutzwand – vorbehaltlich späterer Änderungen im Bebauungsplanverfahren
- sonstiger baulicher und organisatorischer Lärmschutzmaßnahmen

§ 2

Vertragsbestandteil

Bestandteil des Vertrages ist

- ein Lageplan (Anlage 1)
- ein Auszug aus dem Bebauungsplan i. d. F. vom 08.02.2016 – Textteil (Anlage 2)
- ein Auszug aus dem Bebauungsplan i. d. F. vom 08.02.2016 – zeichnerischer Teil (Anlage 3)

§ 3

Vorbelastung und Rücksichtnahme

Es besteht Einvernehmen, dass

- für den Nachweis der Umgebungsverträglichkeit einer Diskothek die für die aktuell betriebene Spielothek auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14 im baurechtlichen Sinne „notwendigen“ 23 Stellplätze als „Vorbelastung“ i. S. von Ziff. 2.4 TA-Lärm zu berücksichtigen sind. Diese sind durch Baugenehmigung im nördlichen Grundstücksbereich, bzw. unmittelbar vor der Spielothek verortet.

- auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14 insgesamt nur so viele Stellplätze nutzbar sein dürfen, dass am Gebäude Rißstraße 28 insbesondere der maßgebliche Nachtrichtwert von 50 dB(A) sicher eingehalten ist.

§ 4

Pflichten des Vorhabenträgers

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens die nach § 37 Landesbauordnung und der VwV Stellplätze "notwendigen" Stellplätze, auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14, Flst. 2111 herzustellen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Nachbarschaftsverträglichkeit einer Diskothek samt Stellplätzen gutachterlich nachzuweisen. Außer den 23 notwendigen Stellplätzen für die beiden auf dem Grundstück genehmigten Spielhallen sind fiktiv 70 Stellplätze nach Maßgabe der nachstehenden Regelungen für die geplante Diskothek zu berücksichtigen.

Vorläufig maßgebend für die Lage und Abgrenzung der Stellplatzfläche ist die Schraffur in dem als Vertragsbestandteil beigefügten Lageplan des Ingenieurbüros Heine und Jud „Karte Pegelverteilung“ vom 12.02.2016 (Anlage 1). Die endgültige und genaue Lage der Stellplätze bestimmt sich nach dem Lageplan zum später genehmigten Baugesuch.

Die von Stellplätzen freizuhaltenen Flächen sind in geeigneter Weise und dauerhaft so abzusperren, dass die für die beiden am 15.08.1987 genehmigten Spielhallen auf dem Grundstück Haberhäuslestraße 14 notwendigen 23 Stellplätze ungehindert als solche nutzbar bleiben.

- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich – vorbehaltlich abweichender Regelungen in der späteren Baugenehmigung – zu folgenden baulichen und organisatorischen Lärmschutzvorkehrungen:

- Errichtung einer – bezogen auf das Niveau des Innenhofes am Haupteingang der Diskothek – 4 m hohen und ca. 80 m langen Lärmschutzwand. Maßgebend ist der in dem als Vertragsbestandteil beigefügten Lageplan dargestellte Verlauf.
Die Lärmschutzwand hat ein Mindestschalldämmmaß von 20 dB(A) sicherzustellen.
- Der Innenpegel im Bereich der Diskothek darf einen Wert von 99 dB(A) nicht überschreiten (Mittelungspegel L_{Aeq} gemessen vor den schallübertragenden Außenbauteilen nach DIN EN 12354-4 – Bauakustik – Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften – Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie, April 2001).
- Öffensbare Außenbauteile wie Fenster und Türen bleiben im Diskothekenbereich während der Musikdarbietungen im Inneren geschlossen. Der Eingang erfolgt über einen Vorraum/Windfang, der als Puffer dient, bzw. über ein „Schleusensystem“.
- Im Raucherraum darf der Innenpegel einen Wert von 85 dB(A) nicht überschreiten (Mittelungspegel L_{Aeq} gemessen vor den schallübertragenden Außenbauteilen nach DIN

EN 12354-4 – Bauakustik – Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften – Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie, April 2001).

- Die Schalldämmung der Außenbauteile ist nach Maßgabe der Auflagen im Baugenehmigungsverfahren auszulegen. Dabei ist auf eine möglichst hohe Schalldämmung im tieffrequenten Bereich zu achten.
- Die Halle ist innenseitig nach Maßgabe der Auflagen in der Baugenehmigung mit einer Vorsatzschale zu versehen. Die Außenbauteile der geplanten Halle werden rechnerisch mit folgenden Schalldämm-Maßen berücksichtigt (Dach und Fassade 14 dB über den Messwerten):
 - Dach R'w ≥ 40 dB
 - Fassade (Stahlgerüst mit Sandwichelement) R'w ≥ 40 dB
 - Lichtband (Dach) R'w ≥ 24 dB
 - Tür R'w ≥ 19 dB
- Verhaltensbedingter Lärm von Besuchern im Außenbereich, bzw. im Bereich des Parkplatzes ist mittels Ordnerpersonal auf ein Minimum zu beschränken.
- Die anlagenbezogenen Schallleistungspegel (L_{WA}) der geplanten technischen Einrichtungen sind auf max. 75 dB(A) (Summe der Schallleistungspegel aller möglichen technischen Einrichtungen) zu begrenzen. Entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik sind technische Einrichtungen wie Lüfter, Aggregate etc. so auszuführen, dass sie nicht tonhaltig sind. Einzelne Geräusche wie „Pfeifen, Summen o. ä.“ dürfen aus dem Gesamtspektrum nicht heraustreten.

§ 5

Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist berechtigt, durch schriftliche Erklärung gegenüber der Stadt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn entweder der Bebauungsplan nicht bis zum 31.12.2016 rechtsverbindlich geworden ist, oder der Bebauungsplan im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes (Anlagen 2 und 3) mit wesentlichen Änderungen in Kraft tritt, oder die beantragte Genehmigung bis zum 31.12.2016 nicht bestandskräftig erteilt oder die Baugenehmigung nach Erteilung zurückgenommen wird.

§ 6

Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Bebauungsplanänderung. Eine Haftung für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung tätigt, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt, können Ansprüche gegenüber der Stadt nicht geltend gemacht werden.

§ 7

Wechsel des Vorhabenträgers, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bedingungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht weiterzugeben.
- (2) Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt für die Erfüllung des Vertrages als Gesamtschuldner neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt.
- (3) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens gefährdet ist.

§ 8

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt – mit Ausnahme der in Abs. 2 genannten Kosten – sämtliche Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.
- (2) Die Stadt übernimmt folgende Kosten
- die gesamten verwaltungsinternen Personal- und Sachkosten des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes
 - vom Ingenieurbüro Heine und Jud
 - von der Rechnung vom 20.08.2015 einen Anteil von brutto 339,15 €
 - das Honorar für den Ergänzungsauftrag vom 02.02.2016 und die Beantwortung von Rückfragen in Höhe von brutto 1.368,50 €.

§ 9

Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrags nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

- (3) Die Verpflichtungen des Vorhabenträgers aus § 4 dieses Vertrages bestehen nur, wenn ein Bauantrag auf Genehmigung einer Diskothek auf Grundstück Haberhäuslestraße 14, Flst. 2111 gestellt wird.

§ 10

Gemeinderatsvorbehalt, Wirksamkeit des Vertrages

- (1) Die Stadt erklärt, die Unterzeichnung erfolge unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats. Eine Beschlussfassung ihres Gemeinderats strebt sie für die Sitzung am 26.07.2016 an.
- (2) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über den Bebauungsplan in Kraft tritt.

Für die Stadt Biberach

Für den Vorhabenträger

Biberach a. d. Riß,

Schemmerhofen,

.....
C. Kuhlmann

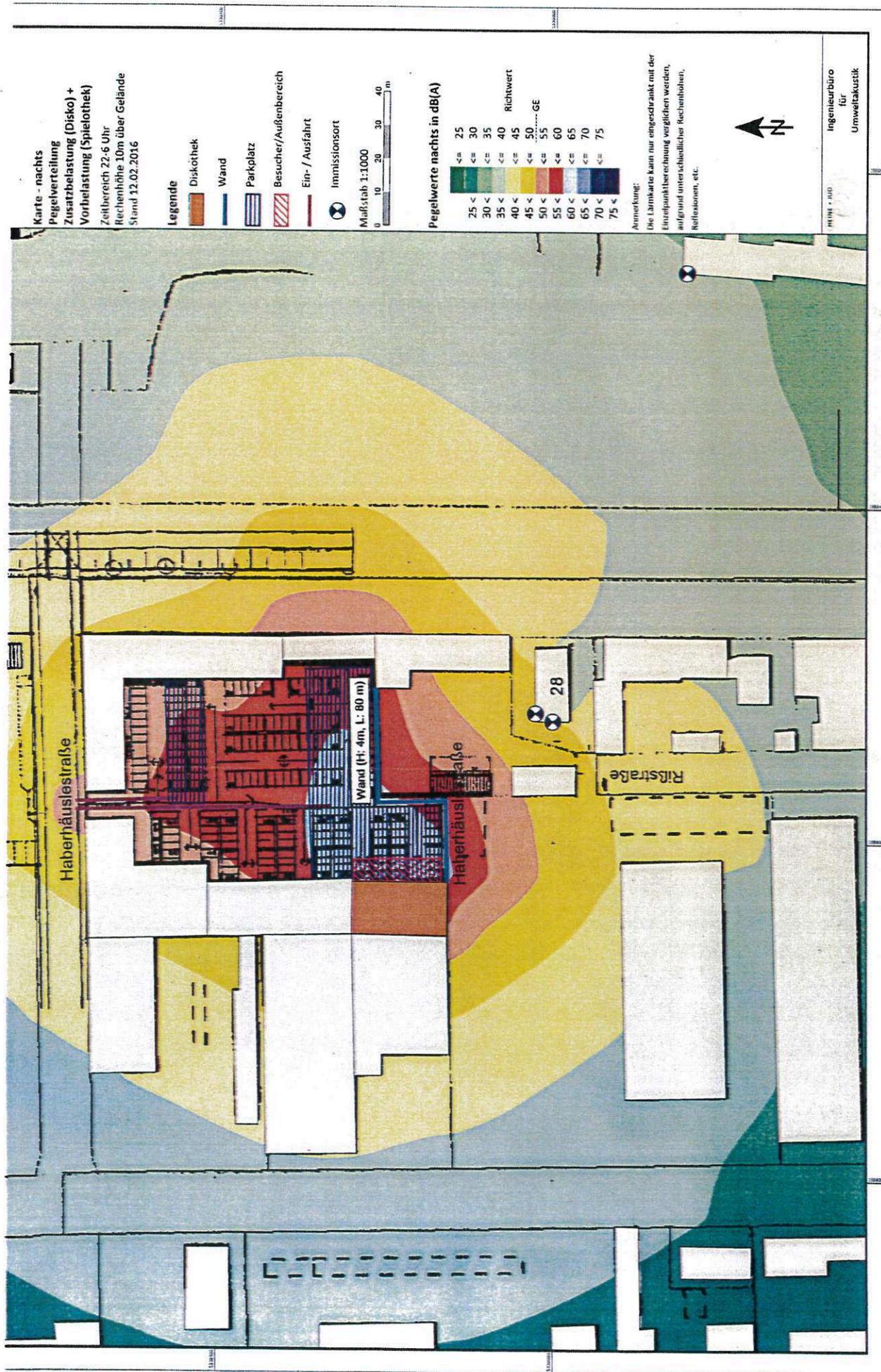
.....
Visar Rama

Anlagen:

1 Lageplan

2 Auszug aus dem Bebauungsplan i. d. F. vom 08.02.2016 - Textteil

3 Auszug aus dem Bebauungsplan i. d. F. vom 08.02.2016 – zeichnerischer Teil



GESETZLICHE GRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES:

Das Baugesetzbuch (BauGB)	vom 08.12.1986
Die Baunutzungsverordnung (BAUNVO) 1990 für die Ziff. 1.5.2	in der Fassung vom 20.09.2013
Die Baunutzungsverordnung (BAUNVO) 1977 für die übrigen Festsetzungen	in der Fassung vom 15.09.1977
Die Landesbauordnung (LBO) 1983	in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)
Die Planzeichenverordnung 1981 (PlanZV 81)	vom 30.07.1981 (GBl. I. S. 833)

Bestandteil des Bebauungsplanes ist neben der Planzeichnung der folgende Textteil mit Zeichenerklärung:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

GE

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen zulässig.

GI

1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im Industriegebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die unter § 9 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen zulässig.

GI/E

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Im eingeschränkten Industriegebiet sind nach § 1 (4) BauNVO nur Betriebe und Anlagen zulässig, die nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht betrieben werden oder die in der Nachtzeit den Immissionsrichtwert für Gewerbegebiet nicht überschreiten. (Beurteilungspegel: 50 dB(A) für alle Anlagen dieses Teilgebietes bezogen auf die lauteste Nachtstunde und auf die östliche Grenze des Bebauungsplanes)

1.4 Betriebe des Einzelhandels

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Betriebe des Einzelhandels mit Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich der Reform- und Diätwaren, Drogerie- und Apothekerwaren, Oberbekleidung sowie Textil- und Strickwaren, Wolle, Wäsche und ähnliches, Sport- und Freizeitkleidung, Schuhe, Lederwaren nicht zulässig (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

1.5.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen i.S. des § 33i der Gewerbeordnung und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, nicht zulässig. Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe dieser Art, die aufgrund ihrer Größe nicht als Vergnügungsstätten einzustufen sind auch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig.

1.5.2 Abweichend von den Regelungen in Ziff. 1.5.1 sind im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (Grundstück Haberhäuslestraße 14, Flst. 2111) Diskotheken ausnahmsweise zulässig.

Fassung vom 08.02.2016

