

Produkt:	09.01.01.
Federführung:	FB 60 Bauen und Umwelt
Bearbeiter/in:	Herr Brewi
Datum:	31.10.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen / Mitbeteiligung gem. GeschO
Magistrat der Stadt Lampertheim	07.11.2022	
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	22.11.2022	
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2022	

Bebauungsplan Nr. 94-00 „Badesee“ und 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 126-00 „Wohnmobilstellplatz Altrhein“ und 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ und der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den Vorschlägen der folgenden Auflistung, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, fachlich beurteilt, beraten und behandelt.
Der Magistrat wird beauftragt, die privaten Stellungnehmenden, welche Einwendungen vorgebracht haben sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Einwendungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
2. Die 13. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Badesee“ wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.
Der Magistrat wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.
3. Der Bebauungsplan „Badesee“ wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beschlossen.
Der Magistrat wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, nach den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

Sachdarstellung:**Anlass der Planung**

Die Stadt Lampertheim beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sanierung bestehender Anlagen und die Aufrechterhaltung des Betriebs als Badesee sowie Frei- und Hallenbad auf dem vorhandenen Gelände der von der Biedensand Bäder GmbH betriebenen Anlage im Südwesten der Stadt Lampertheim zu schaffen. Eine Nutzung der Fläche als Badeanstalt besteht schon seit Jahrzehnten, dennoch ist bisher kein Bebauungsplan für den Bereich der Biedensand Bäder vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ wird die vorhandene Nutzung planungsrechtlich aufgegriffen und die planungsrechtliche Grundlage für eine Modernisierung und Aufrechterhaltung des Betriebs der Badeanstalt geschaffen.

Innerhalb der Fläche des Frei- und Hallenbads mit Badesee befinden sich neben den Gebäuden und Anlagen für die Nutzung als Frei- und Hallenbad auch Gebäude der Deutschen Lebensrettungsgesellschaft (Fahrzeug- und Gerätehalle, Übungsräume), des ortsansässigen Tauchclub Lampertheim e.V. (Clubhaus), des Angelsportvereins 1920 Lampertheim e.V. und eine Minigolfanlage. Durch die Bauleitplanung soll auf Wunsch der Stadt und nach der politischen Meinungsbildung, die durch ein Pachtverhältnis entstandene illegale Erweiterung der Strandbar zurückgenommen werden. Ein Betrieb als Kiosk innerhalb der Freibadnutzung soll weiterhin möglich sein. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen soll jedoch ein Betrieb außerhalb der Öffnungszeiten des Freibades nicht mehr vorgesehen werden.

Um den Tourismus der Stadt Lampertheim zu fördern, soll ein Wohnmobilstellplatz entwickelt werden. Vorgesehen ist hierfür eine Fläche etwas nördlich der Badeanstalt. Die derzeitige landwirtschaftliche Fläche grenzt an das Grundstück des Restaurants „Fährhaus“ an. Dieser Standort scheint für einen Wohnmobilstellplatz ideal, durch seine Nähe zu den Freizeitanlagen und touristischen Zielen der Stadt Lampertheim. Der Tourismus soll außerdem die Restauration im „Fährhaus“ unterstützen.

Bisheriges Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lampertheim hat in ihrer Sitzung am 20.05.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 durchgeführt. Den von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.06.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme, insbesondere auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, mit einer Frist bis zum 23.07.2021 gegeben.

Fortführung des Verfahrens

Alle aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

Zur Fortführung der Bauleitplanverfahren sind nunmehr alle eingegangenen Einwendungen im Einzelnen zu behandeln und es ist ein Beschluss hierüber zu fassen. Die sich danach ergebenden Planfassungen der Flächennutzungsplanänderungen sowie der Bebauungspläne sind jeweils als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu beschließen.

Aufgrund der im Rahmen der Abwägung eingegangenen Stellungnahmen und der darin vorgebrachten Belange wird vorgeschlagen, das Bauleitplanverfahren „Badesee und Wohnmobilstellplatz Altrhein“, welches aus zwei Teilgeltungsbereichen besteht, in einzelne Verfahren zu teilen.

Diese Teilung dient dazu, die fachlich im Rahmen der Stellungnahmen sehr unterschiedlich bewerteten Teilflächen zu entkoppeln.

Zum Teilbereich des Schwimmbades liegen kaum Einwände von Seiten der Träger öffentlicher Belange vor. Es wurde hierzu jedoch eine umfangreiche Stellungnahme des Pächters der Saranda-Beach-Bar eingebracht, aus der sich ggf. ein Klagerisiko gegen den Bebauungsplan ergeben könnte. Zum Bereich des Wohnmobilstandplatzes liegen vor allem Einwände aus naturschutzfachlicher Sicht, jedoch keine Bürgerstellungnahmen vor. Nachdem derzeit nicht absehbar ist, in welchem Umfang im nächsten Verfahrensschritt Stellungnahmen gegen den einen oder anderen Planteil vorgebracht werden, soll die Trennung des Verfahrens einer Verzögerung des Bauleitplanverfahrens vorbeugen.

Ein weiterer Grund für die Teilung der Verfahren sind die erheblichen Unterschiede in den artenschutzrechtlichen und umweltbezogenen Belangen, welche für die Teilgeltungsbereiche so große Differenzen aufweisen, dass eine ganzheitliche Betrachtung der Teilbereiche aus fachlicher Sicht nicht mehr sinnvoll erscheint. Eine Teilung der Verfahren erfolgt auch, da es sich bei der Fläche des Wohnmobilstellplatzes um eine im Privateigentum befindliche Fläche handelt und nicht absehbar ist in welchem Zeitrahmen hier konkrete Abstimmungen über den erforderlichen Ausgleich und die vertragliche Verpflichtung des Eigentümers zu dessen Umsetzung möglich sind.

Um das Verfahren im Bereich des Badesees nicht von den Abstimmungen über den Wohnmobilstellplatz abhängig zu machen, sollen zum Entwurf zwei getrennte Bebauungspläne und die jeweilige Flächennutzungsplanänderung weiterbearbeitet werden. Mögliche Verzögerungen im Verfahren zum Wohnmobilstellplatz wirken sich somit terminlich nicht auf das Vorhaben der Biedensandbäder aus. Für diesen Bereich soll möglichst schnell Rechtssicherheit hinsichtlich der Nutzung im Bereich der Pachtfläche der „Saranda-Beach-Bar“ geschaffen werden.

Der Teilgeltungsbereich A wird als Entwurf unter der bisherigen Plannummer 94-00 unter dem Namen Bebauungsplan „Badesee“ fortgeführt. Der bisherige Teilgeltungsbereich B wird unter der Plannummer 126-00 unter dem Namen Bebauungsplan „Wohnmobilstellplatz Altrhein“ weitergeführt. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird entsprechend in zwei Pläne geteilt. So ergibt sich zum einen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Badesee“ und zum anderen die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Wohnmobilstellplatz Altrhein“.

Die Teilung des Verfahrens nach der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern und Behörden erfordert nicht die Wiederholung dieses ersten Verfahrensschritts. Die frühzeitige Beteiligung kann in beiden separaten Bebauungsplänen als Grundlage zur Fortsetzung der jeweiligen Entwurfsplanung für die förmliche öffentliche Auslegung und erneute Trägerbeteiligung genutzt werden.

Fachdienst 60-3

Leitung Fachbereich 60
gesehen:

Bürgermeister
Zustimmung erteilt:

(Brewi)

(Wicke)

(Störmer)

Besondere Auswirkungen auf Kinder und Jugendliche (§ 3 Kinderrechtesatzung):

Positive Auswirkungen, indem Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bereitgestellt bzw. bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Finanzielle Auswirkungen zu Lasten des städtischen Haushalts:

1.	Buchungsstelle bereitgestellte Mittel noch verfügbare Mittel	EUR EUR
2.	Nicht ausreichende verfügbare Mittel () Bei nicht ausreichenden verfügbaren Mitteln kann die Mitteldeckung durch Mehrerträge / Wenigeraufwendungen in Höhe von bei der Buchungsstelle erfolgen. () Die Mitteldeckung muss in Höhe von durch über- / außerplanmäßige Bewilligung gemäß Beschlussvorschlag erfolgen	EUR EUR
3.	Investitionsmaßnahmen () Die bisherigen Auftragsvergaben bewegen sich im Rahmen des Kostenvoranschlages und es ist derzeit keine Überschreitung der Gesamtkosten erkennbar. () Die bisherigen Auftragsvergaben lassen erkennen, dass die ursprünglich projektierten Mittel nicht ausreichend sein werden. Nach dem derzeitigen Stand werden sich die Gesamtkosten um erhöhen.	EUR
4.	Folgekosten () Die Maßnahme verursacht keine Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren () Die Maßnahme verursacht Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren, bestehend aus Personalaufwendungen Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen Finanzierungsaufwendungen Sonstige Aufwendungen	EUR EUR EUR EUR
5.	(x) Keine finanziellen Auswirkungen	
Die Begründung für die Entstehung der Folgekosten ist aus dem Vorlagentext zu entnehmen.		