

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 61 <b>Sachbearbeitung:</b> Löhr	Drucksache Nr.: 199/2022 Az.: - 0687/Lö
---	--

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

ZS 02	303				
-------	-----	--	--	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	24.08.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	31.08.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	14.09.2022	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	26.09.2022	beschließend	öffentlich	

## Betreff:

- Bebauungsplan BREITMATTEN, 6. Änderung
- Aufstellungsbeschluss
- Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
- Planungsziele

## Beschlussvorschlag:

1. Für den im Bestandsplan vom 16. August 2022 markierten Bereich wird gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans BREITMATTEN, 6. Änderung beschlossen.
2. Die Aufstellung erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.
3. Die Planungsziele vom 16. August 2022 werden gebilligt.

## Zusammenfassende Begründung:

Der Bebauungsplan ist notwendig, um frühzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Standortes für den eventuellen Bau einer Schule zu schaffen.

## Sachdarstellung

Im Bereich Breitmatten liegt für die drei privaten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke östlich der aktuell leerstehenden Gaststätte eine Bauvoranfrage vor. Sie enthält (in Kombination mit der Gaststätte) auf einer Fläche von rund 2.250 m<sup>2</sup> den Neubau einer „Adventure Minigolfanlage“ mit 18 Bahnen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan BREITMATTEN von 1966 setzt für den Bereich eine Grünfläche (nähere Zweckbestimmung Sportplatz) fest. Die Abteilung Bauordnung und das Stadtplanungsamt teilen die Einschätzung, dass die Minigolfanlage damit grundsätzlich genehmigungsfähig wäre.

Die südlich daran angrenzenden Flächen (Flurstücke 6153, 6154/1 und 6161/12) befinden sich im Eigentum der Stadt Lahr, für sie gilt die gleiche Bebauungsplan-Festsetzung. Sie sind in der Diskussion als möglicher Standort einer Grundschule für Kuhbach, Reichenbach und die Lahrer Oststadt (siehe Drucksache Nr. 68/2022 1. Ergänzung), die momentan jedoch planungsrechtlich hier nicht zulässig wäre. Konkrete Beschlüsse dazu gibt es noch nicht, sondern den Auftrag die weiteren Planungen sowie eine Gesamtkonzeption auszuarbeiten.

Die Minigolfanlage könnte die städtischen Planungen hinsichtlich teilweiser Überschneidungen beim Flächenbedarf oder Lärmemissionen beeinträchtigen. Außerdem wäre zu prüfen, ob eine solche publikumsintensive Freizeiteinrichtung an dieser Stelle (zum Beispiel aus verkehrlichen Gründen) sinnvoll ist bzw. gewünscht wird.

Diese komplexen offenen Fragen lassen sich innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Entscheidungsfrist einer Bauvorfrage nicht klären. Daher sollte das Sicherungsinstrument „Zurückstellung von Baugesuchen“ (§ 15 BauGB) Anwendung finden. Hierfür ist der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zwingend erforderlich. Seine wesentlichen städtebaulichen Planungsziele sind als Anlage beigefügt.

Er kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet umfasst 14 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von knapp zwei Hektar, davon fünf städtische (u.a. den Wohnmobilstellplatz) mit insgesamt rund einem Hektar.

Die Verwaltung empfiehlt, dieser Vorgehensweise und den Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

### Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Tilman Petters

Stefan Löhr

### Anlage(n):

- Anlage 0
- Planungsziele
- Bestandsplan mit Geltungsbereich

#### Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.