



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2023/025

Aktenzeichen: FB 3 Mü 621.41	Anlagen: 2
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Mündler, Hanna	Datum: 16.02.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart
Ortschaftsrat Roßwälden	16.03.2023	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	28.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	18.04.2023	öffentlich

Beschluss		
Ja	Enth./	Nein
/	/	/
/	/	/
/	/	/

Bearbeitungshinweise:

- () Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- () Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

Tagesordnungspunkt:

Dorffinnenentwicklung Brühlstraße / Dorfstraße

- Ergebnis der Eigentümerbeteiligung
- Annahme des städtebaulichen Entwurfs für weitere Planung
- Weitere Vorgehensweise

Beschlussantrag:

1. Der städtebauliche Entwurf gemäß Anlage 1 wird als Grundlage für die weitere Planung anerkannt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung und Entwicklung des Gebiets gemäß dem anerkannten Entwurf unter Berücksichtigung der Interessenlage der Eigentümer abschnittsweise zu verfolgen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des Verfahrens im gesamten Planungsbereich die Baulinie aus dem Roßwälder Ortsbauplan von 1878 aufzuheben und Festsetzungen zu treffen, die für eine weitere Entwicklung im nördlichen Abschnitt des Plangebiets ein weitergehendes Planungsrecht (Bebauungsplan) erfordern.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Das Dorffinnenentwicklungskonzept Roßwälden aus dem Jahr 2014 schlägt den Blockinnenbereich zwischen der Brühl- und der Dorfstraße als primäre Entwicklungsfläche für eine bauliche Nachverdichtung vor. Bereits 2014 wurde die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage der im Dorffinnenentwicklungskonzept vorgeschlagenen Entwurfsvarianten auf die Eigentümer zuzugehen (Drs. Nr. 2014/186). Aufgrund der Priorisierung zugunsten des

Baugebiets „Unterer Morgen“ sowie der Auswirkungen der Corona-Pandemie wurde die Planung jedoch zunächst zurückgestellt und erst im vergangenen Jahr, auf Grundlage einer weiterentwickelten Entwurfsvariante (Drs. 2019/123), wieder aufgegriffen.

Zwischenzeitlich wurden zwei Informationsveranstaltungen für die Grundstückseigentümer durchgeführt, in denen die bisherigen städtebaulichen Entwürfe vorgestellt und die grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft abgefragt wurden. Auf Grundlage der Rückmeldungen der Eigentümer konnte die in Anlage 1 dargestellte Entwurfsvariante 3 als Favorit herausgearbeitet werden.

Diese Variante sieht eine an die Umgebung angepasste Bebauung vor. Die Erschließung erfolgt über eine Mischverkehrsfläche, ausgehend von der Brühl- sowie der Dorfstraße. Die fußläufige Anbindung soll durch Fußwege über die Dorf- und die Talstraße gesichert werden. Der Entwurf ermöglicht es, das Gebiet gemäß der Interessenlage der Eigentümer abschnittsweise zu entwickeln. Wie Anlage 2 zeigt, befindet sich der erste Bauabschnitt im südlichen, der zweite Bauabschnitt im nördlichen Bereich. Da es sich bei diesem potenziellen Baugebiet um eine Angebotsplanung handelt, die vorwiegend bereits bebaute Grundstücke betrifft, soll hier kein Aufkauf der Flächen stattfinden. Die Verwaltung strebt an, das Gebiet im Rahmen eines Erschließungsvertrags gemeinsam mit einem Erschließungsträger zu entwickeln. Die Planungs- und Erschließungskosten und das Risiko einer evtl. Vermarktung tragen somit die Eigentümer.

Durch den Bebauungsplan soll die alte Baulinie aus dem Ortsbauplan von 1878 ersetzt werden. Um im nördlichen Bauabschnitt auf den freien Grundstückteilen eine städtebaulich unkoordinierte Bebauung in zweiter Reihe auszuschließen, soll hier zunächst der Status Quo um die bestehende Bebauung planungsrechtlich festgeschrieben werden. Sofern dann von den Eigentümern in Zukunft eine weitere Entwicklung mit der Fortsetzung der notwendigen Erschließung gewünscht wird, wäre dazu wieder ein Bebauungsplanänderungsverfahren für diesen Abschnitt durchzuführen.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	0	0
jährlich	0	0

✓	<i>Kernthemen des Leitbildes</i>	<i>Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)</i>				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing					
✓	Stadtplanung und Verkehr	✓				
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft		✓			

Anhörung / Beteiligung:

(X) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

() Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Roland Albig
Stv. Fachbereichsleiter