



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2023/118

Aktenzeichen: FB 3 AI 621.41	Anlagen: 3	
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 17.10.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart
Gemeinderat	19.12.2023	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	12.12.2023	öffentlich

Beschluss	
Ja / Enth.	Nein
/	/
/	/

Bearbeitungshinweise:

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

Tagesordnungspunkt:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Strut, 2 Änderung" in Ebersbach an der Fils
- Anerkennung des Entwurfs
 - Anordnung der öffentlichen Auslegung

Beschlussantrag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans des Büros SI-Ingenieure Weilheim/Teck in der Fassung vom 29.11.2023 wird anerkannt
2. Für den unter Ziff. 1 genannten Bebauungsplanentwurf wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB angeordnet.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Der Gemeinderat der Stadt Ebersbach an der Fils hat in seiner Sitzung am 12.07.2022 den dort vorgestellten städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die Entwicklung des Rechtsplans anerkannt, den Aufstellungsbeschluss gefasst und festgelegt, dass das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Veröffentlichung im Ebersbacher Stadtblatt vom 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Nunmehr wurde vom Büro SI Ingenieure aus Weilheim/Teck, mit dem die Stadt schon in verschiedenen Verfahren gut zusammengearbeitet hat, der Entwurf des Rechtsplans erstellt, der sich aus dem Plan, dem Textteil zum Bebauungsplan und der Begründung zusammensetzt.

Der Rechtsplan ist so gefasst, dass er eine möglichst flexible Nutzung der Gewerbeflächen innerhalb der Baugrenzen und eine freie Einteilung der Baugrundstücke gestattet. Die unterschiedlichen Festsetzungsbereiche erlauben eine nach Osten ansteigende Höhenstaffelung von 10 m auf 14 m. Durch die Bandbreite der Dachformen ist ein weites Spektrum zur Gebäudegestaltung eröffnet. Weiter ist mit Blick auf den Klimaschutz bestimmt, dass flache und flachgeneigte Dächer als Gründächer anzulegen sind, dies auch in Kombination mit dem Einsatz von Photovoltaikanlagen.

Die Gebietsgliederung beschränkt das Gewerbegebiet im westlichen Bereich, so dass eine möglichst gute Verträglichkeit mit den Wohngebäuden an der Daimlerstraße erreicht wird.

Die Erschließung des westlichen Gebietsteils ist über eine Stichstraße mit Wendeanlage von der Daimlerstraße aus vorgesehen. Die östlichen Flächenteile werden über den dort bestehenden Gewerbebetrieb oder mit dem ausgebauten Teilstück der Industriestraße angebunden.

Das Plangebiet wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan im nördlichen Teil um den Bereich erweitert, in dem die Oberflächenwasserrückhaltung angelegt wird.

Die Festsetzungen sind im Weiteren so ausgestaltet, dass das Gebiet auch für kleinere Betriebe attraktiv ist und so ein stabiler Branchenmix erzielt werden kann. Ausgeschlossen sind hingegen insbesondere innenstadtrelevante Branchen, Warensortimente und Dienstleistungen und allgemeine Werbeanlagen.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften wird beim Flachdächern und flach geneigten Dächern das Gründach verbindlich festgesetzt um hier den Belangen den Klimaschutzes Rechnung zu tragen, die Festsetzung gilt auch in Verbindung mit Photovoltaikanlagen.

Wenn der Gemeinderat den Bebauungsplan angenommen hat, wird die öffentliche Auslegung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren sieht nur eine Anhörungsstufe vor, so dass der Bebauungsplan – sofern sich keine Änderungen ergeben – im darauffolgenden Verfahrensschritt als Satzung beschlossen werden kann. Parallel dazu wird das Umlegungsverfahren und die weitergehende Erschließungsplanung betrieben.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: Div. Konten		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	4.100.000,--	3.500.000,--
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		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:

() Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Roland Albig
Stv. Fachbereichsleiter