



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2024/017

Aktenzeichen: FB 3 AI 621.41	Anlagen: 3
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeitung: Datum: 02.02.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	20.02.2024	öffentlich	/	/
Gemeinderat	27.02.2024	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

- () Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- (X) 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 30.01.2024 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 und den Gremien in der Sitzungsrunde Dezember 2024 vorgestellt.

In der Vorberatung hat sich das Gremium entgegen der Beschlussfassung zum städtebaulichen Entwurf nun dafür ausgesprochen, die Erschließung nicht nur als Stichstraße von der Daimlerstraße aus vorzunehmen, sondern eine Verbindung zur Industriestraße im Bestandsgebiet herzustellen. Weiter sollte der als Biotop ausgewiesene Grünstreifen besonders berücksichtigt werden und die Wegeanbindung für die landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Gebiets sollte weiter nach Osten verlegt werden. Mit dieser Maßgabe wurde die Vorlage an die Verwaltung zurückverwiesen.

Das mit der Planung beauftragte Büro, hat die Änderungen in Plan, Textteil und Begründung eingearbeitet.

Der Rechtsplan ist nach wie vor 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 nun über eine Straßenverbindung von der Daimlerstraße zur Industriestraße vorgesehen. Damit ist auch die Durchgängigkeit in das östliche Gebietsteil gegeben und auf längere Sicht eine evtl. Anbindung an eine künftige weitere Erschließung in Richtung Nassachtal möglich.

Das Plangebiet wird gegenüber dem geltenden Bebauungsplan im nördlichen Teil um den Bereich erweitert, in dem die Oberflächenwasserrückhaltung angelegt wird. Dabei handelt es sich lediglich um eine Art Erdmulde, die im Wesentlichen weiter als Wiese bewirtschaftet werden kann.

Weiterer Diskussionspunkt war das Biotop. Das dortige erhöhte Bachbett ist nicht mehr aktiv. Die Gewässer sind über Verdolungen der Daimlerstraße zugeleitet. Mit der überarbeiteten Planung wird das Biotop im Wesentlichen geschützt und langfristig als solches erhalten. Lediglich die Straße durchschneidet auf einer Breite von rund 10 m den Bereich.

Die artenschutzrechtliche Prüfung läuft derzeit noch. Aufgrund der Gebietsgröße ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, aus der hervorgeht, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

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, nachdem die artenschutzrechtliche Prüfung und die Vorprüfung des Einzelfalls vorliegen, 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

✓	<i>Kernthemen des Leitbildes</i>	<i>Potenzial an Zielkonflikten</i> <i>(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:

() Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller
Bürgermeister

Roland Albig
Stv. Fachbereichsleiter