

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 AI 632.261	Anlagen: 1
Bürgermeister	Sachbearbeiter: Albig, Roland Datum: 18.08.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	22.09.2026	öffentlich	/ /

Bauvorhaben:

Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung bisheriger Büroräume für eine religiöse Nutzung, Flst-Nr. 353/3, Gantenriedweg 30 in Ebersbach an der Fils

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

☒ § 30	Bebauungsplan: „Gewerbegebiet Ausperg“
☐ § 33	künftiger Bebauungsplan
☐ § 34	☐ Baulinienplan vorhanden
☐ § 35	☐ Landwirtschaft ☐ sonst. Vorhaben

☐	Befreiung erforderlich
☒	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Ausnahme für eine Anlage zu kulturellen / kirchlichen Zwecken

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

☐	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, zuzustimmen .
☒	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, nicht zuzustimmen .

Begründung:

Das Objekt in dem das Vorhaben vorgesehen ist, wurde ursprünglich als zusammenhängender Gewerbekomplex für einen Nutzer errichtet. Durch den Wechsel des Eigentümers ist das Gebäude mittlerweile in verschiedene, voneinander unabhängige Nutzungsbereiche eingeteilt. Das Vorhaben sieht vor, den bisherigen Bürotrakt an der Westseite für die Aktivitäten einer osteuropäischen, islamischen Gruppierung zu nutzen.

Diese Nutzung wäre im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Über eine solche Ausnahme ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu entscheiden. Mit der förmlichen Bauvoranfrage soll nun geklärt werden, ob diese Ausnahme überhaupt in Aussicht gestellt wird.

Aus Sicht der Verwaltung wird die Ausnahme kritisch gesehen. In diesem Gewerbegebiet wurden bisher keine ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gestattet. Angesichts der Knappheit an Gewerbeflächen erscheint es fraglich, ob Räume die entsprechend der Zweckbestimmung des Gebietes errichtet wurden, für solche Zwecke umgenutzt werden sollen. Dies auch mit Blick auf die zukünftigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für dieses Gebäude, welche auch auf Büroräume angewiesen sein könnten.

Nicht unerwähnt bleiben muss auch das Thema der Stellplätze. Die Zahl der Stellplätze ist entsprechend der bisherigen Nutzung eher knapp bemessen. Raum für zusätzliche Stellplätze besteht nicht. Im Rahmen der beabsichtigten Nutzung können auch größere Versammlungen stattfinden, so dass mit einem erhöhten Fahrzeugaufkommen und entsprechenden Parkproblemen zu rechnen ist.

Im Ergebnis wird aus Sicht der Verwaltung empfohlen die angefragte Ausnahme nicht in Aussicht zu stellen.

Roland Albig