Drucks.Nr.	2026/103

Sitzungsvorlage in Bausachen

Aktengruppe: FB 3 Al 632.261		Anlagen: 1
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeiter: Albig, Roland	Datum: 12.10.2026

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss Ja / Enth./ Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	03.11.2026	öffentlich	/ /

Bauvorhaben:

Bebauung der Grundstücke Flst.-Nr. 901/1 und 901/6, Leintelstraße und Richthofenstraße in Ebersbach a.d Fils mit 5 Mehrfamilienhäusern mit 51 Wohnungen und Tiefgarage

Rechtsgrundlagen der Beurteilung nach BauGB:

X	§ 30	Bebauungsplan: „Leintelstraße, östlich und südlich der katholischen Kirche“
	§ 33	künftiger Bebauungsplan
	§ 34	Baulinienplan vorhanden
	§ 35	Landwirtschaft / sonst. Vorhaben

X	Befreiung erforderlich
	Ausnahme erforderlich

Art der Befreiung/Ausnahme:

Befreiungen von den Festsetzungen zu Traufhöhe, Gebäudelänge Dachform

Vom Bau- und Umweltamt wird beantragt:

X	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **zuzustimmen.**
	Dem Bauvorhaben, ggf. einschließlich Befreiungen und Ausnahmen, **nicht zuzustimmen.**

Begründung:

Die Verwaltung ist schon seit einiger Zeit im Kontakt mit den Grundstückseigentümern um für die schon seit geraumer Zeit baureifen aber bisher unbebauten Grundstücke die Umsetzung der vorgesehenen Nutzung anzuregen, nachdem verschiedene Bebauungskonzepte in der Vergangenheit nicht zur Umsetzung gekommen sind.

Nun hat sich ein Bauträger des Grundstücks angenommen und ein Bebauungskonzept erstellt, das zum Ziel hat die Grundstücke einer ganzheitlichen und qualitätvollen Bebauung mit ansprechender Außenraumgestaltung zuzuführen.

Das Konzept zeigt 5 Mehrfamilienhäuser und ein Nebengebäude für Stellplätze und die Müllbehälter. In den Wohnhäusern sollen insgesamt 51 barrierefreie Wohnungen entstehen. Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in einer zentralen Tiefgarage untergebracht werden. Insgesamt sind 57 Stellplätze geplant. Angesichts der Nähe zur Innenstadt und zu Bahnhof ist diese Anzahl ausreichend.

Das Bebauungskonzept nimmt hinsichtlich der Gebäudeanordnung im Wesentlichen die Intention des hier geltenden Bebauungsplans auf und transformiert diese in ein modernisiertes Gebäudelayout das an Stelle der lt. Bebauungsplan Satteldächer nun Gebäude mit gestaffelten Flachdächern vorsieht. Das Flachdach der hohen Gebäudeteile schließt mit einer Dachbegrünung und Belegung mit Photovoltaikanlagen ab. Der niedrige Teil dient den DG-Wohnungen als großzügige Terrasse. Durch diese Staffelung wird partiell die Traufhöhenvorgabe überschritten. Gleichwohl wird damit die lt. Bebauungsplan durch die Firsthöhe definierte Gebäudehöhe weitgehend eingehalten.

Die Freiräume vor den Gebäuden und vor allem im nur fußläufig erreichbaren Innenhof sollen intensiv durchgrünt werden und, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen sollen Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung, gegenüber einer möglichst schnellen Ableitung in die Kanalisation bevorzugt werden.

Mit Blick auf das aus Sicht der Verwaltung gelungene Konzept, sollte das Vorhaben nicht nur anhand der einzelnen Festsetzungen beurteilt werden, sondern auch vor dem Hintergrund der heutigen städtebaulichen, energetischen und ökologischen Zielsetzungen.
Auch vor dem Hintergrund des sog. „Bauturbos“ der den Wohnungsbau forcieren soll einerseits und andererseits den städtebaulichen Belangen, die mit dem Bebauungsplan normiert wurden, erscheint das Vorhaben an dieser Stelle stimmig und in zeitgemäßer Interpretation der Zielsetzungen genehmigungsfähig.

Roland Albig