



Stadt Ebersbach  
an der Fils

# Beschlussvorlage

2018/219

Aktenzeichen: 621.41	Anlagen: 1	
Amt: Bau- und Umweltamt	Sachbearbeitung: Jan Werneke	Datum: 23.11.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss		
			Ja	Enth./	Nein
Ortschaftsrat Bünzwangen	10.12.2018	öffentlich	/	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	11.12.2018	öffentlich	/	/	/
Gemeinderat	18.12.2018	öffentlich	/	/	/

## **Bearbeitungshinweise:**

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

## **Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan Unterer Wasen - Süd

- Zustimmung zu dem angepassten Geltungsbereich
- Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB

## **Beschlussantrag:**

1. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Unterer Wasen – Süd“ wird gemäß der Anlage 1 festgelegt und wie folgt abgegrenzt:
  - Im Norden durch Teile der nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 705/1
  - Im Süden durch Teile der nördlichen- und in einem Abschnitt südlichen Flurstücksgrenze der Kreisstraße K1419 sowie die bestehende Kleingartenanlage
  - Im Osten durch die Schlierbacher Straße sowie die bestehende Kleingartenanlage
  - Im Westen durch Teile des Flurstücks 705/1 ca. auf Höhe der bestehenden westlichen Bebauungsgrenze zum Außenbereich.Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 3,41 ha.
2. Für den Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften „Unterer Wasen – Süd“ in Ebersbach – Bünzwangen wird der Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13b BauGB beauftragt.

## **Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

Bereits mehrfach haben sich der Ortschaftsrat Bünzwangen, der Ausschuss für Technik und Umwelt sowie der Gemeinderat mit der Baugebietserweiterung „Unterer Wasen – Süd“ beschäftigt. Zuletzt haben die Gremien in den Sitzungen vom 12.11.18 (Ortschaftsrat)

und 13.11.18 (ATU) zur Beschlussvorlage 2018/201 über den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beraten. Der formelle Aufstellungsbeschluss ist der offizielle Verfahrensaufakt und schafft Planungssicherheit sowie Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit. Der Start in das geregelte Verfahren ist auch notwendig, um einen Teil der in den Vorberatungen bereits eingegangenen Anregungen rechtssicher mit den übergeordneten Behörden klären zu können.

Die bisherigen Beratungen haben ergeben, dass noch größerer Abstimmungsbedarf bezüglich des bisherigen städtebaulichen Strukturkonzepts besteht und der Geltungsbereich für die entsprechende Flexibilität vergrößert werden soll. Dieser Beschlussvorlage liegt nun der entsprechend angepasste Geltungsbereich zugrunde. Der städtebauliche Entwurf wird im Rahmen des Verfahrens gemäß den bisherigen Vorberatungen (weiter) entwickelt. Hierbei können auch Rückmeldungen aus dem Dorfentwicklungsprozess Bünzwangen mit einfließen.

Die städtebauliche Zielsetzung für das Gebiet sieht die Stadtverwaltung darin, durch eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Unterer Wasen“ in Bünzwangen Angebote für die zuletzt stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu schaffen. Der entsprechende Bedarf wurde (neben der erlebten Realität sowie messbaren Baulandpreis-Entwicklungen) zuletzt im Rahmen des FNP-Verfahrens rechnerisch nachgewiesen. Der Verzahnung mit dem Bestandsgebiet wird ein hoher Stellenwert beigemessen, die städtebauliche Grundstruktur soll sich hiervon ableiten. Um auch auf den stark angespannten Wohnungsmarkt zu reagieren und eine soziale Durchmischung zu ermöglichen, soll das Gebiet neben den klassisch-prägenden Bauformen „Einfamilienhaus“ und „Doppelhaus“ auch Raum für den Wohnungsbau mit Mehrfamilienhäusern bieten. Diese Diversifizierung gebietsverträglich zu gestalten ist eine wesentliche Aufgabe des weiteren Entwurfsprozesses.

Die Stadtverwaltung ist zuversichtlich, mit diesem Vorgehen den unterschiedlichen Interessenslagen gerecht zu werden und in einem stringenten, aber zugleich transparenten Planungsprozess ein attraktives Neubaugebiet in Ebersbach-Bünzwangen entwickeln zu können.

### **Finanzen und Leitbildkonformität:**

Durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs fallen gemäß der geltenden Honorarordnung für Planer ggf. höhere Planungskosten an. Durch die angepasste Vorgehensweise ist zudem mit einer längeren Verfahrensdauer und hierdurch mit späteren Einnahmen durch Bauplatzerlöse zu rechnen. Die Stadtverwaltung hält diese Anpassungen jedoch für im Sinne des Projekts vertretbar. Je nach Ausgestaltung des städtebaulichen Entwurfs können sich durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs auch Mehreinnahmen aus Bauplatzverkäufen ergeben.

### **Anhörung / Beteiligung:**

( X ) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

( X ) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Bürgermeister

Stadtbaumeister