



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2021/051

Aktenzeichen: FB 3 AL 621.41	Anlagen: 1
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 15.03.2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	13.04.2021	öffentlich	/	/
Gemeinderat	20.04.2021	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

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

Tagesordnungspunkt:

Wohnen in der Strut

- Vorstellung der aktuellen Planung und Modell durch die LBG
- Information über die Unterschriftenaktion der Anwohner und weiteres Umfeld
- Auftrag an die Verwaltung zur weiteren Vorgehensweise

Beschlussantrag:

1. Die vorgestellte Planung der LBG wird angenommen und als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte anerkannt.
2. Der bereits am 14.12.2020 an die Verwaltung übergebene „Widerspruch“ der Anwohner des näheren und weiteren Umfelds mit Unterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt:
 - 3.1 Auf Grundlage des Bebauungsentwurfs die Vertragsverhandlungen fortzusetzen.
 - 3.2 Die Vorbereitungen für das Bebauungsplanverfahren zu treffen.
 - 3.3 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Anwohner besonders einzubinden.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

In der Sitzungsrunde Juli 2020 (Drucksache Nr. 2020/075) wurde dem Ausschuss für Technik und Umwelt und dem Gemeinderat das Projekt vorgestellt, in seinen Grundzügen anerkannt und der Verwaltung der Auftrag erteilt mit der Landesbaugenossenschaft (LBG) das Projekt fortzuführen.

Auf dieser Grundlage wurde folgendes erarbeitet:

1. Fortführung und Überarbeitung des Planentwurfs, einschließlich Modellbau durch das von der LBG beauftragte Architekturbüro.
2. Erste Abstimmungen der Vertragsgrundlagen einschließlich einem noch weiter mit der LBG abzustimmenden Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans seitens der Stadtverwaltung.
3. Anfrage eines geeigneten Büros für die Änderung des Bebauungsplans.

In dieser Sitzung werden nun die überarbeiteten Pläne und das Modell vorgestellt. Ziel wäre es, zu einer Annahme dieser Planung durch den Gemeinderat zu kommen. Diese Plangrundlage wird dann auch Bestandteil des dann noch im Benehmen mit der LBG auszuarbeitenden Vertragswerks und zugleich Basis für die erforderliche Änderung des Bebauungsplans.

Der abgestimmte Vertragsentwurf wird zu gegebener Zeit den Gremien separat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

In der Dezembersitzung des Gemeinderats wurde der Verwaltung ein als „Widerspruch“ formuliertes Schreiben mit 159 Unterstützungsunterschriften der Anwohner aus dem näheren und weiteren Umfeld des Projekts übergeben.

Die Anwohner wenden sich darin gegen das im Juli vorgestellte Baukonzept. Als wesentliche Gründe für die Ablehnung werden angeführt:

- Massiver Einschnitt in Natur und Frischluftzufuhr von Osten in Richtung Stadtmitte; keine Rücksicht auf das bestehende Klimagutachten.
- Standort für Greifvögel, Fledermäuse, Sammelplatz für Zugvögel.
- (Nur) 60 Parkplätze und keine Tiefgarage werden als Problem angesehen.
- Einschränkung des Sportbetriebes im Stadion Strut
- Dimension und Höhe der Bebauung. Bebauung soll sich an den Gebäudehöhen der vorhandenen Bebauung orientieren.

Nun stellt sich die Frage, ob und inwieweit den Bedenken der Anwohner im Rahmen der weiteren Planung Rechnung getragen werden kann. Aus Sicht der Verwaltung wäre es vorstellbar, zunächst mit dem nun vorliegenden Planungsstand in einen Dialog mit den Anwohnern zu treten und, soweit es die Pandemiebedingungen zulassen, einerseits das Für und Wider zu erörtern und andererseits für dringend benötigten Wohnraum, auch an diesem Standort, zu werben.

Aus Sicht der Verwaltung ist die veränderte Planung mit einer anderen Gliederung der Baumasse, verteilt auf 6 Gebäudekörper und mit einer Abstufung von 5 zu 3 Geschossen zum bebauten Bereich und der Vergrößerung der Abstände zur vorhandenen Bebauung in städtebaulicher Hinsicht positiv zu sehen. Das Vorhaben ist so in das Gelände eingebunden, dass selbst die hohen Gebäude im nördlichen Teil noch unterhalb oder im Rahmen des Höhenverlaufs der Bebauung am Dickneweg und der Diegelsberger Straße sind.

Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Kfz und Fahrradstellplätze werden durchweg als oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Dabei wird die Sollenforderung der Landesbauordnung erfüllt und 1 Stellplatz je Wohnung nachgewiesen. Aufgrund der günstigen Lage des Standortes erscheint dieser Ansatz vertretbar.

Die Anbindung an den Dickneweg ist nur fußläufig und für die technische Erschließung (Wasser/Abwasser) vorgesehen. Die Hauptanbindung erfolgt voraussichtlich, ausgehend von der Strutstraße, über die befestigte Fläche bei der Brücke und eine neu zu bauende

Erschließungsstraße mit Fußweg unterhalb des Ricotenplatzes bis zu den Gebäuden. Damit wird der Dickneweg und dessen Anwohner durch den aus dieser Bebauung resultierenden An- und Abfahrtsverkehr nicht behelligt.

Letztendlich obliegt es dem Gemeinderat, ob das Projekt auf Basis der nun vorliegenden Planung fortgesetzt werden soll, oder ob schon in dieser Phase die Planung nochmals unter Berücksichtigung der vorgetragenen Punkte überarbeitet werden soll.

Sofern der Gemeinderat das Projekt die vorgestellte Planung weiter mitträgt, wird die Verwaltung die Abstimmung des Vertragswerks weiter fortsetzen. Weiter wird die Verwaltung dann auf dieser Grundlage mit dem angefragten Planungsbüro den Entwurf des Rechtsplans fertigen und zu gegebener Zeit dem Gemeinderat zur Beratung und Abstimmung vorlegen. Nach dem Stand der Dinge kann das Verfahren als beschleunigtes Verfahren auf Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben die Anwohner nochmals die Möglichkeit Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	0	0
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

Markus Ludwig
Stadtbaumeister