



Stadt Ebersbach
an der Fils

Beschlussvorlage

2022/004

Aktenzeichen: FB 3 AI 621.41	Anlagen: 2
Amt: Fachbereich Bauen und Umwelt Sachbearbeitung: Albig, Roland	Datum: 17.01.2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ausschuss für Technik und Umwelt	05.07.2022	öffentlich	/	/
Gemeinderat	12.07.2022	öffentlich	/	/

Bearbeitungshinweise:

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

Tagesordnungspunkt:

2. Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet "Strut" in Ebersbach an der Fils
- Abgrenzung des Geltungsbereiches
 - Aufstellungsbeschluss
 - Festlegung des Verfahrens
 - Annahme des städtebaul. Entwurfs

Beschlussantrag:

1. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Strut“ wird das Plangebiet wie folgt abgegrenzt:
Im Norden: Nördliche Grenze von Flst.-Nr. 768/2, 763 und Teil von Flst.-Nr. 740, 732, 731, 730, 729.
Im Süden: Nördliche Grenze von Flst.-Nr. 768/, 605 und 605/1
Im Westen: Westliche Grenze von Flst.-Nr. 580/1 (T.v. Daimlerstraße) und Flst.-Nr. 796 (T.v. Fußweg)
Im Osten: Östliche Grenze von Flst.-Nr. 729

Die Abgrenzung ist auch im Lageplan des Büros SI-Ingenieure, Weilheim/Teck vom 14.01.2022 dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.
2. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Strut, 2. Änderung“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.
4. Der Städtebauliche Entwurf des Büros SI-Ingenieure, Weilheim/Teck vom 14.01.2022 wird als Grundlage für die Erstellung des Rechtsplans anerkannt.

Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:

Das Gewerbegebiet „Strut“ ist durch den Bebauungsplan vom 07.11.1980 überplant. Allerdings ist das Gewerbegebiet im Bereich nördlich der ehem. Firma Südrad und westlich der Firma Buchele noch nicht als solches entwickelt. Die Erschließung der Industriestraße und die Verbindung zur Strutstraße ist noch nicht vollständig ausgebaut.

Nachdem einerseits bei der Stadt ständig Nachfragen nach Gewerbeflächen eingehen, diese Nachfrage aber mangels geeigneter Flächen nicht bedient werden können und die Stadt andererseits im geplanten Änderungsgebiet über die meisten Grundstücke verfügt, ist es geboten diesen Bereich abschließend als Gewerbefläche zu entwickeln und zu erschließen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren soll im Bereichs des Änderungsgebiets und auch darüber hinaus das Baulandumlegungsverfahren durchgeführt werden um die Grundstücksverhältnisse unter Einbeziehung der privaten Grundstücksflächen so zu ordnen, dass im Sinne des Planvollzugs vermarktbar Gewerbeflächen entstehen und die für die Erschließung notwendigen Flächen bereitgestellt werden können.

Schon seit einiger Zeit befasst sich der Fachbereich Bauen und Umwelt in Zusammenarbeit mit dem bekannten Büro SI-Ingenieure aus Weilheim mit der möglichen Entwicklung. Nachdem nun hinsichtlich der weiteren baulichen Entwicklung des ehem. Südrad-Areals Klarheit herrscht, soll die Entwicklung des noch unbebauten Gebietes nördlich davon fortgesetzt werden. Wie eine solche Entwicklung aussehen könnte, zeigt der städtebauliche Entwurf (Anlage 2). Ziel der Planung ist, im westliche Bereich Gewerbeflächen für kleinere Betriebe zu schaffen und im östlichen Bereich eine großteiligere Bebauung zu ermöglichen. Gleichzeitig könnte die Erschließung relativ kostengünstig über eine Stichstraße von der Daimlerstraße aus erfolgen. Die Einteilung der Gewerbeflächen ist nur Beispielhaft und entsprechend der Nachfrage flexibel handelbar. Hinsichtlich der Erschließung wurde auch eine Verbindung mit der Industriestraße geprüft. Aus Sicht der Verwaltung ist aber diese Lösung hinsichtlich des Kosten-Nutzen-Verhältnisses nicht zu empfehlen.

Mit den vorliegenden Beschlussanträgen soll nun das förmliche Bebauungsplanverfahren gestartet werden. Sofern der städtebauliche Entwurf Zustimmung findet wird auf dieser Grundlage der Entwurf des Rechtsplans erstellt und dann dem Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt.

Finanzen und Leitbildkonformität:

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	Erträge in €	Aufwendungen in €
einmalig	4.100.000,--	3.500.000,--
jährlich	0	0

✓	Kernthemen des Leitbildes	Potenzial an Zielkonflikten (1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)				
		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