



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	20.05.2021		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 13.07.2021	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 193/21

Betreff: Bebauungsplan "Donautalstraße - Feldstraße" im Stadtteil Wiblingen
- Beschluss über eine Veränderungssperre -

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)
1 Satzung über die Veränderungssperre (Anlage 2)

Antrag:

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Donautalstraße - Feldstraße" eine Veränderungssperre zu beschließen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM ₃ , C ₃ , LI, OB, VGV	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Im Juli 2020 wurde der Bebauungsplan "Donautalstraße - Feldstraße" im Stadtteil Ulm Wiblingen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele aufgestellt. Für den Bereich des Bebauungsplans "Donautalstraße - Feldstraße" soll eine Veränderungssperre beschlossen werden. Die Zeit der Zurückstellung des im Juni 2020 eingereichten Baugesuchs wird dabei auf die Zweijahresfrist der Veränderungssperre angerechnet.

Der förmliche Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan "Donautalstraße - Feldstraße" ist im Oktober 2021 vorgesehen.

2. Rechtsgrundlagen

§ 14 und § 15 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücksnummern:

46, 47/4, 47/5, 48/1, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8, 48/9, 48/10, 49, 54/1, 54/3, 336/1, 336/3, 336/6, 336/7, 336/23, 1800/1 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen sowie:

Teilbereiche aus den Flurstücken 343 und 1800 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen.

4. Sachverhalt

Bei dem Bereich zwischen Donautalstraße im Norden, Feldstraße im Süden, der kräftigen Wohnbebauung in Richtung Osten am 'Pranger' und dem 'Hinterer Gartenweg' im Westen handelt es sich um einen nur vereinzelt und locker bebauten Bereich im Ortskern von Wiblingen. Es ist damit einer der letzten kaum bebauten Flächen nahe der historischen Ortsmitte. Die mosaikartige Grundstücksaufteilung mit diversen Grundstückseigentümern erschwert eine gesicherte Erschließung der potenziellen Baugrundstücke und somit eine geordnete Bebauung dieses Areals.

In der jüngeren Vergangenheit (etwa seit 2017) gab es wiederkehrendes Interesse das Grundstück (Flurstück 48/1) an der Donautalstraße zwischen den Hausnummern 5 und 13 zu vermarkten und zu bebauen. In diesem Zusammenhang wurden zusammen mit Eigentümern, Kaufinteressenten und der Stadtverwaltung verschiedene Baukonzepte besprochen und dabei insbesondere drei Kriterien festgehalten, die bei der Umsetzung beachtet werden sollten. Diese Kriterien leiten sich unter anderem aus dem Rahmenplan der vorbereitenden Untersuchung zum Sanierungsgebiet Wiblingen aus dem Jahr 1989 ab.

1. Die Baulücke zwischen Hausnummer 5 und 13 muss geschlossen werden.
2. Die Erschließung des potenziellen Baugrundstücks 48/7 (hinter Hausnummer 13) muss gesichert werden.
3. Die Zufahrt und Parkierung (Kundenparkplätze) für die Bäckerei Steck (Hausnummer 5) muss gewährleistet sein.

Im Juni 2020 ist ein Bauantrag für dieses Grundstück (Flurstück 48/1) eingegangen in dem diese Kriterien nur unzureichend berücksichtigt werden. Der Entwurf wurde im Vorfeld nicht mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung soll hier ein Bebauungsplan mit einem erweiterten Umgriff aufgestellt werden. Die Verwaltung beabsichtigt über den erweiterten Umgriff insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung der Grundstücke (vor allem die Flurstücke 46, 54/1 und 54/3) und die Wegeverbindung zwischen der Donautalstraße und der Feldstraße zu ordnen und zu sichern.

Aktuell befindet sich die Verwaltung in enger Abstimmung mit den Eigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Vor dem geplanten Auslegungsbeschluss im Oktober 2021 sind noch einige Details in Bezug auf die städtebauliche Ordnung und Festsetzungen des Bebauungsplans abzustimmen. Zur Sicherung der Planung im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Donautalstraße - Feldstraße" wird deshalb eine Veränderungssperre angeordnet.