



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	08.07.2020		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 235/20

Betreff: Bebauungsplan "Donautalstraße - Feldstraße" im Stadtteil Wiblingen
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und das Baugesuch "Donautalstraße 7" zurückzustellen -

Anlagen:

1 Übersichtsplan	(Anlage 1)
1 Geltungsbereich	(Anlage 2)
1 Rahmenplan der SAN Ulm von 1989	(Anlage 3)
1 Lageplan BV Donautalstraße 7	(Anlage 4)

Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Donautalstraße - Feldstraße" innerhalb des im Plan vom 08.07.2020 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Das Baugesuch "Donautalstraße 7 - Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage" (Anlage 4) für zwölf Monate zurückzustellen.

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

Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ziele im Bereich der Donautalstraße - Feldstraße im Stadtteil Ulm Wiblingen. Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist der Rahmenplan aus der vorbereitenden Untersuchung der SAN Ulm von 1989 (siehe auch Anlage 1 zu GD 361/89). Der Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenentwicklung und zur Umsetzung der im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Ziele.

Das im Juni 2020 eingereichte Baugesuch "Donautalstraße 7" soll zurück gestellt werden, da es den städtebaulichen Zielen deutlich widerspricht. Damit ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder zumindest wesentlich erschwert werden würde.

2. Rechtsgrundlagen

a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 13a und § 15 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs außer Kraft gesetzt:

- Plan Nr. 180.2/01 in Kraft getreten am 29.08.1895
- Plan Nr. 180.1/13 in Kraft getreten am 26.01.1951

5. Darstellung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sowohl gemischte Bau- als auch Wohnbauflächen (Bestand) dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Sachverhalt

6.1. Ausgangslage

Bei dem Bereich zwischen der Donautalstraße im Norden, der 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 Bereiche nahe der historischen Ortsmitte. Die mosaikartige Grundstücksaufteilung mit diversen Grundstückseigentümern erschwert eine gesicherte Erschließung der potenziellen Baugrundstücke und somit eine geordnete und effiziente Bebauung des Bereichs zwischen Donautalstraße und Feldstraße.

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 (siehe auch Anlage 3).

1. Die Baulücke zwischen Hausnummer 5 und 13 muss geschlossen werden. Vorzugweise mit einer traufständigen Bebauung.
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 nun ein Bauantrag für genau 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 etwas erweiterten Umgriff aufgestellt werden. Es wird beabsichtigt über den erweiterten Umgriff insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung der weiteren 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.

6.2. Geplante Neugestaltung

Grundlage für die Neugestaltung bildet der von der Sanierung Ulm ausgearbeitete Rahmenplan. Kernelemente sind dabei die Baulückenschließung entlang der Donautalstraße, die Erschließung der in der Mitte befindlichen Grundstücke und die (Fuß-)Wegeverbindung zwischen Feldstraße und Donautalstraße. Die ursprüngliche Idee, auch eine Verbindung zwischen dem Pranger und "Hinter den Gärten" herzustellen, hat sich durch die Entwicklung der letzten Jahrzehnte und der Neubebauung am Pranger, mit Geschosswohnungsbau und betreutem Wohnen, überholt.

Im weiteren Verfahren gilt es, den städtebaulichen Rahmenplan von 1989 unter Berücksichtigung des deutlich veränderten Bestands der Umgebung zu überarbeiten und das richtige Maß der baulichen Nutzung neu zu definieren. Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung muss sich in dem Spannungsfeld der aktuelleren Entwicklung am Pranger mit drei Vollgeschossen und vollem Dachgeschoss im Norden, der teils eingeschossigen Einfamilienhausbebauung (Donautalstraße 19) im Süden und der zukünftigen Entwicklung mit hohem Bedarf an Wohnungen und dem wirtschaftlichen Umgang mit Grund und Boden bewegen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 9.026 m² und es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht während der dort üblichen Dienstzeiten öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Parallel dazu sollen nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert werden.