

Vorlage Nr.: 2026/0407

Verantwortlich: **Dez.**
Dienststelle: **Ortsverwaltung
Wettersbach**

Entwicklung Am Wetterbach 103 + 105

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Wettersbach	21.07.2026	2	Ö	Kenntnisnahme

Kurzfassung

Der Ortschaftsrat Wettersbach anerkennt die Entwicklungsvariante 4 als Grundlage für die weitere Entwicklung der Grundstücke Nrn. 70083 und 70084.

Die Verwaltung wird die Grundstücksvergabe für die Grundstücke Nrn. 70083 und 70084 auf Grundlage der Entwicklungsvariante 4 mit den benannten Vorgaben ausschreiben. Des Weiteren wird die Verwaltung die Grundstücksvergabe für das Grundstück Am Wetterbach 79 (Teilfläche Grundstück 70100) zu einem späteren Zeitpunkt gesondert ausschreiben, sobald das entsprechende Verkehrswertgutachten vorliegt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☒ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 40.000 € (Zuschusszurückzahlung) PSP-Element: 7.620003.705.002 Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 100.000 € PSP-Element: 7.620004.770 Jährlicher Ertrag:
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☒ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridor Thema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Zuletzt hat die Verwaltung vom Ortschaftsrat Wettersbach in der Sitzung am 08.07.2025 den Auftrag bekommen (vgl. Beschlussvorlage 2025/0501)

- 1) die Grundstücke Nrn. 70083 und 70084 (Am Wetterbach 103 + 105) erneut mit den gesetzten städtebaulichen Rahmenbedingungen zur Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses auszuschreiben (drittes Konzeptvergabeverfahren)
- 2) erneut für eine Wohnbebauung eine Konzeptvergabe auszuschreiben, sofern keine Bewerbungen bis Fristende eingehen.

Im Rahmen des dritten Konzeptvergabeverfahrens gingen bis zur Bewerbungsfrist am 24.10.2025 leider keine Bewerbungen ein, so dass die Verwaltung die Konzeptvergabe für eine Wohnbebauung vorbereitet hat.

Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats „Grundstücksvergabekonzept – Wohnen“ ist bei der geplanten Veräußerung von Grundstücken unter 2.000 m² nicht anwendbar. Grundsätzlich sind bei einer „normalen“ Grundstücksveräußerung auch keine Auflagen vorgesehen. Aufgrund der bedeutsamen Lage der Grundstücke erfolgt die Grundstücksvergabe ausnahmsweise mit wenigen Auflagen.

Zudem wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen hinterfragt, die aufgrund der gewünschten Gebäudekubatur, oberirdisch freizuhaltendem Gewässerrandstreifen und kleiner Grundstücksgröße (rd. 350 m²) für den Stellplatznachweis nach wie vor eine Unterbauung des Gewässerrandstreifens für eine Tiefgarage erforderlich gemacht hätten. Letzteres erscheint – auch mit Verweis auf die erfolglosen Ausschreibungen in 2022, 2024 und 2025 - in der Gesamtbetrachtung für Investoren unwirtschaftlich zu sein.

Ein weiterer Aspekt wurde ebenfalls betrachtet: Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist die Kommune als Träger der Unterhaltungslast dazu berechtigt Gewässerrandstreifen aufzukaufen. Das WG hat die Kommunen hierzu mit einem entsprechenden Vorkaufsrecht ausgestattet. Ziel ist, sobald zusammenhängende Teilflächen erworben werden konnten, das Gewässer bzw. den Gewässerrand nachhaltig auszugestalten. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass diese Ausübung des Vorkaufsrechts von Grundstückseigentümern und Investoren zunehmend kritisch betrachtet wird. Vor dem Hintergrund soll der betreffende Gewässerrandstreifen im städtischen Eigentum verbleiben und nicht veräußert werden. Da die Stadt in vergleichbaren Fällen Gewässerrandstreifen über das Vorkaufsrecht erwirbt, könnte ein Verkauf zu Unverständnis bei den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern führen.

Mit den genannten aktualisierten Rahmenbedingungen verkleinert sich das für den Verkauf vorgesehene Grundstück auf rund 250 m² und macht ein neues städtebauliches Konzept als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Grundstücke erforderlich.

Entwicklungsvarianten

Die Verwaltung hat für diese verkleinerte Grundstücksfläche vier Entwicklungsvarianten (vgl. Anlage) für eine reine Wohnbebauung erarbeitet, die Entwicklungsmöglichkeiten für eine Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausbebauung aufzeigen. Bei allen Varianten wurde die Ausbildung eines 2,50 Meter breiten Gehwegs (Mindeststandard) entlang der Straße Am Wetterbach berücksichtigt.

Variante 1 – Mehrfamilienhausbebauung

Die Entwicklungsvariante 1 orientiert sich am ursprünglichen städtebaulichen Konzept mit einem großvolumigeren, traufständigen Gebäude analog der umgebenden Bebauung (Sparkasse, Metzgerei) für 3-4 Wohneinheiten mit Doppelparkgaragen im Gebäude sowie einer öffentlichen Fläche für einen perspektivischen Brückenschlag (Sanierungsziel: Wegeverbindung entlang des Wetterbachs).

Variante 2 – Einfamilienhausbebauung

Die Entwicklungsvariante 2 orientiert sich an der für eine reine Wohnnutzung ortstypischen Gebäudestruktur und bildet hierzu zwei giebelständige Einzelhäuser mit einseitiger Grenzbebauung aus. Aufgrund der vorgesehenen ortstypischen Kubatur (zwei Vollgeschosse plus Dach) ergibt sich jeweils eine für ein Einfamilienhaus geeignete Wohnfläche. Es werden also zwei Grundstücke ausgebildet. Zwischen den Gebäuden liegen ortstypische Hofzugänge als Zufahrten zu je einem Stellplatz und den jeweiligen Hauszugängen. Nach wie vor beinhaltet die Variante eine öffentliche Fläche für einen perspektivischen Brückenschlag (Sanierungsziel: Wegeverbindung entlang des Wetterbachs).

Variante 3 – Einfamilienhausbebauung

Die Entwicklungsvariante 3 gibt die öffentliche Platzfläche auf und schlägt Flächenanteile der zu verkaufenden Fläche hinzu. Dieser Flächenzuschlag ermöglicht die ortstypische Setzung eines giebel- und eines traufständigen Einfamilienhauses mit etwas größeren Freiflächenanteilen sowie der ortstypischen Hofzufahrten. Der Garten zum Kreuzungsbereich hin birgt hinsichtlich der gestalterischen Qualität der Ausgestaltung einer Einfriedung (Zaun, Hecke) an der städtebaulich exponierten Lage gestalterisches Konfliktpotential. Auch hier werden zwei Grundstücke ausgebildet. Zwischen den Gebäuden liegen die Zufahrten zu je einem Stellplatz. Die Machbarkeit der Wegeverbindung bzw. Brückenschlag als langfristige Entwicklungsvariante auf der Ostseite des Wetterbaches ist aufgrund des Höhensprungs eher unwahrscheinlich.

Variante 4 - Einfamilienhausbebauung

Die Entwicklungsvariante 4 baut auf Variante 3 auf, wandelt aber den Garten im Kreuzungsbereich in eine öffentliche Grünfläche um. Hierdurch wird die ortstypische wechselseitige Grenzbebauung ermöglicht. Die öffentliche Grünfläche ermöglicht die Ausbildung einer für die städtebaulich exponierte Lage im Kreuzungsbereich Gestaltung analog zur Vorplatzfläche vor der Metzgerei. Zudem ist perspektivisch ein Brückenschlag auf die Westseite des Wetterbachs nicht ausgeschlossen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die Variante 4 für die Grundstücksvergabe zu Grunde zu legen. Die Variante 4 ermöglicht im Gegensatz zu den anderen Varianten dem Grundsatz zur Grundstücksvergabe, nur wenige Vorgaben zu machen, am besten gerecht zu werden:

- Die Grundstücksaufteilung (Flächen A 1 und A2) ermöglichen eine ortstypische Einzelhausbebauung
- die wechselseitige Grenzbebauung ergibt sich zwingend aus der Ortstypik
- die Gestaltung der Grünfläche ist in städtischer Hand
- ein Brückenschlag auf die Westseite des Wetterbachs ist perspektivisch nicht ausgeschlossen; die Grünfläche könnte hierzu wieder umgestaltet werden (langfristige Perspektive)

Grundstücksausschreibung

Die Variante 4 wird der Grundstücksausschreibung als Entwicklungsorientierung beigelegt. Zusätzlich würden folgende Vorgaben erfolgen:

- Gebäudekubatur: zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dach (kein Vollgeschoss), gleichschenkliges Satteldach mit einer Dachneigung von 40-45°, nicht glänzende Dachsteine in rot-/rotbraunem Farbton, keine grellen Fassadenfarben
- Lage an der neuen Gehwegkante
- Einfriedungen zur Straße (max. 1,60 m Höhe)
- Vorgaben zur Ausgestaltung der Einfriedung zum Gewässerrand (falls notwendig)
- Hinweis auf ggf. zu berücksichtigende Starkregenereignisse/Ausbildung Sockelbereich 0,5 Meter

Die Grundstücksausschreibung soll zeitnah erfolgen. Gegebenenfalls können die Grundstückskäufer die an ihr Grundstück angrenzenden Teilbereiche des Gewässerrandstreifens pachten.

Weitere Grundstücksausschreibung

Des Weiteren ist die Ausschreibung des städtischen Grundstücks Am Wetterbach 79 (Teilfläche Grundstück 70100) in Planung. Im ersten Schritt wird hierzu die Ermittlung des Verkehrswertes durch den Gutachterausschuss in Auftrag gegeben. Parallel werden die entsprechenden Ausschreibungsunterlagen vorbereitet. Die planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 891 „Grünzug am Wettersbach“, der vom Gemeinderat am 22.12.2025 als Satzung beschlossen wurde (Rechtskraft 13.02.2026).

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Durch die Veräußerung des Grundstückes werden Einnahmen in Höhe des Kaufpreises generiert. Der Kaufpreis entspricht dem Verkehrswert für ein Ein-/Zweifamilienhaus in Höhe von 420 Euro/m² gemäß Gutachten der Grundstücksbewertungsstelle vom 11. März 2025.

Der Grunderwerb der zwei Grundstücke sowie der Abbrüche der abgängigen Gebäude wurden im Rahmen der Städtebauförderung mit 60% bezuschusst. Die infolge des Grundstücksverkaufs generierten Einnahmen sind gegenüber der Städtebauförderung anteilig zurückzuzahlen. Bei einem Verkaufspreis von voraussichtlich rund 100.000 Euro fließen 40.000 Euro zurück an die Fördermittelgeber. Der tatsächlich zu erstattende Fördermittelbetrag richtet sich nach dem tatsächlich erzielten Kaufpreis.

Als Ausgaben fallen die mit der Ausschreibung verbundenen Kosten an.