Sachbearbeitung	Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum	21.06.2021
Geschäftszeichen	621.411

Vorberatung	Technischer Ausschuss	öffentlich	Sitzung am 05.07.2021
Beschlussorgan	Gemeinderat	öffentlich	Sitzung am 13.07.2021

BV 086/2021

Betreff: **Bauleitplanverfaren "Wetterkreuz II"**
Aufstellungsbeschluss

Anlagen: Anlage 1: Abgrenzungsplan (Geltungsbereich)
Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf
Anlage 3: Ziele und Zwecke der Planung

Beschlussvorschlag

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 17.06.2021 des Büros Wick + Partner aus Stuttgart (Anlage 1) dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs.1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
   Für den Planbereich gibt es bereits einen städtebaulichen Entwurf (Anlage 2).

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer einmonatigen Planauslage durchgeführt. Die Unterlagen sind zusätzlich im Internet bereitzustellen.

   Während der Planauslage besteht die Möglichkeit die Planunterlagen bei der Bauverwaltung der Stadt Erbach einzusehen. Über die Ziele und Zwecke der Planung wird informiert. Es besteht auch Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung.

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	☒ ja ☐ nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:	☐ ja ☒ nein

Die anfallenden Kosten werden über den Bauplatzpreis refinanziert.

2. Sachdarstellung

Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Erbach verfolgt das Ziel die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das unausweichliche Maß zu reduzieren. Gleichzeitig besitzt die Stadt Erbach aufgrund ihrer attraktiven Lage im Naturraum (Donauraum am Übergang von Schwäbischer Alb zum Oberland), der direkten Nachbarschaft zum Oberzentrum Ulm/ Neu-Ulm und der guten sozialen Infrastrukturen und Nahversorgungssituation einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner an die Stadt ist stark ausgeprägt, darüber hinaus führen kontinuierliche Zuzüge aus der Umgebung zu einer hohen Wohnraumnachfrage.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Wetterkreuz II beabsichtigt die Stadt Erbach in Fortführung einer maßvollen und maßstabsgerechten Siedlungsentwicklung zur Deckung des dringlichen örtlichen Bedarfs an Wohnbauflächen insbesondere im Ortsteil Ersingen ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, um den Nachfragebedarf nach Wohnraum in Form von Mehr- und Einfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäusern bei gleichzeitiger Ergänzung des Siedlungsrandes zu gewährleisten. Die Entwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden bereits vollzogenen Erweiterung des Ortsteils Ersingen. Das Baugebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Wetterkreuz I“ dar.

Generell besteht in der Stadt Erbach eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Dies wird daran verdeutlicht, dass in den letzten Jahren das Baugebiet „Wetterkreuz I“ in Ersingen sowie auch kürzlich ausgewiesene Wohnbauflächen wie zum Beispiel die Baugebiete „Merzenbeund-Hundsrück“, „Merzenbeund I sowie „Merzenbeund II und III“ in der Kernstadt in kurzer Zeit fast vollständig aufgesiedelt wurden. Weitere Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken vor allem nach einem heterogen gemischten Wohnungsangebot bestehen.

Trotz des Konzeptes zur Innenentwicklung können nicht ausreichend viele Grundstücke im Rahmen der Innenentwicklung aktiviert werden. Die erfassten Potenzialflächen zur Nachverdichtung können daher den Bedarf zur Innenentwicklung kurz- bis mittelfristig nicht decken bzw. decken nicht den hohen Nachfragebedarf nach Wohnraum vor Ort. Dies ist insbesondere darin begründet, dass die Flächen überwiegend in der Hand privater Eigentümer derzeit nicht verfügbar sind und eine Innenentwicklung grundsätzlich im Konsens erfolgen soll.

Um nun aus Sicht der Stadtverwaltung und Stadtentwicklungsplanung dieser Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die im Ortsteil Ersingen gelegene Fläche planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wetterkreuz II“ beabsichtigt die Stadt Erbach in Fortführung einer maßstabsgerechten und dem Standort maßstäblichen Siedlungsentwicklung ein attraktives Wohngebiet zu schaffen, um somit den örtlichen Bedarf decken zu können.

Der Bebauungsplan soll insbesondere den Bedarf an Wohnraum für die Ortsansässige Bevölkerung (Eigenbedarf) decken der u.a. durch die Reduzierung der Belegungsdichte (Auflockerung) entseht.

Aufgrund der Ortsrandlage wird ein Grünordnungsplan erarbeitet. Artenschutzrechtliche Belange werden frühzeitig untersucht. Die Erschließungsplanung und die Ver- und Entsorgung erfolgen im Einklang mit dem örtlichen Entwässerungskonzept.

Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung wird der südöstliche Ortsrand von Ersingen ergänzt. Die Fläche „Wetterkreuz II“ wird im Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Ulm als Wohnbaufläche Planung dargestellt sowie im östlichen Randbereich als Grünfläche Planung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Mit der Planung im Bereich des „Wetterkreuz II“ sollen die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, maßvolle und standortgerechte Wohnungsentwicklung geschaffen werden. Mit der vorliegenden Planung werden folgende weitere Ziele verbunden:

- Schaffung neuer und attraktiver Wohnbauplätze in Fortführung des bestehenden Baugebiets „Wetterkreuz I“
- Angebot eines breiten Spektrums an Entwicklungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbautypologien
- Sicherstellung der baulichen Entwicklung im Ortsteil Ersingen
- Städtebauliche und grünordnerische weiterführende Definition des Ortsrandes

Durch die Überplanung werden der vorhandene Wohnsiedlungsbereich „Wetterkreuz“ nördlich und die östlich angrenzenden Sportflächen sowie der Festplatz eingebunden.
Es entsteht ein Wohngebiet in Fortführung des Baugebiets „Wetterkreuz I“, das den Anforderungen der potenziellen Bewohner gerecht wird, den Bedarf der Eigenentwicklung des Ortsteils Ersingen deckt und sich in seinen Dimensionen in seine Umgebung einfügt.

Städtebauliche Konzeption

Ausgangslage

Das Plangebiet umfasst ca. 2,4 ha und liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Ersingen. Im Norden grenzt das Plangebiet an das bereits aufgesiedelte Baugebiet „Wetterkreuz I“ an. Im Nordosten grenzt ein Sportplatz und der Festplatz an. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich von offenem Ackerland begrenzt.

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Teile eines Feldweges. Es wird durch die Dellmensinger Straße im Norden (überörtliche Anbindung) und die Alemannenstraße an das Straßennetz angebunden. Des Weiteren verläuft nördlich des Plangebiets der überregional bedeutsame Donau-Radweg, welcher auch in die Kernstadt führt. In wenigen Gehminuten sind der Kindergarten, die Grundschule sowie Freizeitangebote in Ersingen erreichbar. Durch die gute Anbindung an das Verkehrsnetz bietet sich die Entwicklung der Fläche an.

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans stellt ein städtebaulicher Entwurf dar. Dieser zeigt die räumliche Anordnung der beabsichtigten Bebauung und das Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen auf.

Entwurfskonzeption
Der städtebauliche Entwurf sieht Flächen mit Mehrfamilienhäusern und Doppelhäuser am westlichen Rande vor, sowie Flächen mit Einfamilienhäusern, die den überwiegenden Teil des Plangebietes einnehmen.

Die fünf Mehrfamilienhäuser reihen sich in der Verlängerung der Alemannenstraße auf, an derer sich am Ende die Doppelhäuser befinden. Im östlichen Teil des Gebietes lockert sich die Bebauung durch die vorherrschende Typologie der Einfamilienhäuser auf.

Die Gebäudehöhen staffeln sich von West nach Ost ab. Die Mehrfamilienhäuser im westlichen Randbereich sind dreigeschossig mit Flachdach. Die weitere Bebauung nach Osten ist zweigeschossig mit Satteldach. Insgesamt schließt sich die Konzeption harmonisch in die umliegende Siedlungs- und Landschaftsstruktur ein.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Alemannenstraße in Form einer Ringerschließung mit abzweigenden Stichstraßen mittig und am südlichen Rand des Gebietes. Der ruhende Verkehr im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird in Carports und in den Erdgeschosszonen der Häuser untergebracht. Im Bereich der Doppelhäuser und Einfamilenhäuser sind die Stellplätze ebenso in Carports und in Garagen bzw. auch als offene Stellplätze angedacht.

<u>Umfang des Bebauungsplanes</u>
Der Bebauungsplan umfasst den Geltungsbereich mit den Grundstücken, Flst.Nr. 1324 bis 1326, 1328/1, 1328/3, 1329 und 1330 am südlichen Ortsrand von Ersingen, einem Ortsteil der Stadt Erbach.
Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bebauungsplan

Die Vorentwürfe zum Bebauungsplan sowie der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften formulieren die Nutzungsziele des städtebaulichen Rahmenplans derzeit folgendermaßen:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

Vorbereitende Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.