

Bebauungsplan „Wetterkreuz II“ in Erbach-Ersingen

Ziele und Zwecke der Planung

1 Umfang des Bebauungsplanes

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

2 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) entsteht.

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.

3 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 Wohnbauflächen Planung dargestellt sowie im östlichen Randbereich als Grünflächen 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.

4 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

Eine ost-west verlaufende Grünfläche, teilt das Plangebiet in einen nördlichen und südlichen Bebauungsbereich. Im nördlichen Bereich orientieren sich mehrere Mehrfamilien-Wohnhäuser in Verlängerung der Seestraße sowie südöstlich davon mehrere Einfamilienhäuser und Reihenhäuser. Im südlichen Bereich lockert sich die Bebauung auf. Neben Doppelhäusern ist das Einfamilienhaus die überwiegende Typologie. Insgesamt können ca. 23 WE in Einfamilienhäusern, ca. 20 WE in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 3 WE in gereihten Häusern und ca. 6 WE in Doppelhäusern geschaffen werden (Gesamt ca. 52 Wohneinheiten). Die mittige Grünfläche verbleibt in privatem Besitz.

Die Gebäudehöhen staffeln sich von Norden nach Süden ab. Die Mehrfamilienhäuser im nördlichen Randbereich sind dreigeschossig mit Flachdach. Die weitere Bebauung nach Süden ist zweigeschossig mit Satteldach. Insgesamt fügt sich die Konzeption harmonisch in die angrenzende Bebauung ein.

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Alemannenstraße in Form einer öffentlichen Sticherschließung. Der ruhende Verkehr im Bereich der Mehrfamilienhäuser und an den Reihenhäusern ist in Carports untergebracht. Die Stellplätze bei den Einfamilienhäusern sind in Garagen/Carports untergebracht bzw. als offene Stellplätze. Im Bereich der Einfamilienhäuser werden die rückwärtig liegenden Grundstücke durch Stichstraßen erschlossen (Privatstraßen). Im südwestlichen Bereich führt von der Erschließungsstraße ein Fußweg auf den westlich angrenzenden Feldweg.

5 Bebauungsplan

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

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA).

6 Gutachten

Folgende Untersuchungen/ Gutachten sind bereits vorhanden/beauftragt:

- Schalltechnische Untersuchung (für Wetterkreuz I; Loos & Partner aus dem Jahr 1998); Aktualisierung erforderlich
- Artenschutz (Bio-Büro Schreiber), beauftragt