

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 weitere neu 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 vielfältig 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 Wohnbaufläche Planung dargestellt sowie im östlichen Randbereich als Grünfläche Planung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB. Der Bebauungsplan formt die Darstellungen des FNP aus, in dem der Bebauungsplan weniger weit im Süden in die Landschaft ausgreift. 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 I“ 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. 3,2 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 von Feldwegen. Es wird durch die Dellmensingener 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. Die vier Mehrfamilienhäuser reihen sich in der Verlängerung der Alemannenstraße auf, an derer sich am Ende die Doppelhäuser befinden. In den übrigen Randbereichen lockert sich die Bebauung durch die vorherrschende Typologie der Einfamilienhäuser auf. Diese prägen das äußere Erscheinungsbild des Plangebiets und damit auch des Ortes im Übergang vom Baugebiet „Wetterkreuz I“ sowie von den Freiflächen im Osten und Süden. Im inneren Bereich des Plangebiets werden verschiedene Typologien vorgesehen, die sich innerhalb bzw. entlang einer Ringerschließung befinden. Neben Einfamilienhäusern sollen hier Doppel- und Reihen- bzw. Kettenhäuser entstehen.

Die Gebäudehöhen staffeln sich von West nach Ost ab. Die Mehrfamilienhäuser im westlichen Randbereich sind dreigeschossig mit Flachdach. Die weitere Bebauung an den Randbereichen ist zweigeschossig mit Satteldach und sichert das vorherrschende Erscheinungsbild Ersingens. Insgesamt schließt sich die Konzeption harmonisch in die umliegende Siedlungs- und Landschaftsstruktur ein. Im inneren Bereich sind entsprechend aktueller ökologischer Ziele Gebäude mit begrünten Flachdächern vorgesehen.

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 Einfamilienhäuser sind die Stellplätze ebenso in Carports und in Garagen bzw. auch als offene Stellplätze ange-dacht.

Das Flurstück 1277 im Osten wird Teil des Bebauungsplans, um die Fläche für Retention zu sichern.

5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird die Planungskonzeption des städtebalichen Entwurfes in planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in einem allgemeinen Wohngebiet sichern.