



Sachbearbeitung SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht  
Datum 26.03.2010  
Geschäftszeichen SUB IV-Schm  
Beschlussorgan Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt Sitzung am 13.04.2010 TOP

Behandlung öffentlich GD 136/10

---

Betreff: Bebauungsplan "Südlich der Werastraße"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Anlagen: 1 Übersichtsplan (Anlage 1)  
1 Bebauungsplanentwurf (Anlage 2)  
1 Textliche Festsetzungen (Entwurf) (Anlage 3)  
1 Begründung (Entwurf) (Anlage 4)

#### Antrag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich der Werastraße" innerhalb des im Plan der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht vom 26. März 2010 (Anlage 2) eingetragenen Geltungsbereiches zu beschließen.
2. Die öffentliche Auslegung i.S.v. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3,C 3,LI,OB,VGV/VP _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Abrundung der bestehenden Bebauungspläne am Michelsberg. Ziel ist eine Harmonisierung der baurechtlichen Festsetzungen im näheren Umfeld.

### 2. Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 2, sowie § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 2, § 13a sowie § 15 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Flurstücke Nr. 757, 759 und 761 auf Gemarkung Ulm, Flur Ulm

### 4. Miteinbeziehung bestehender Bebauungspläne

Die Festsetzungen der in Teilbereichen mit einbezogenen Bebauungspläne "Frauensteige, Prittwitzstraße u. Eythstraße" Plan Nr.113/20, genehmigt am 08.07.1929 und „Michelsberg" Plan Nr.113/26, genehmigt am 12.11.1932 gelten weiterhin.

### 5. Sachverhalt

#### 5.1. Ausgangslage

Der Bereich südlich der Werastraße, zwischen Frauensteige im Osten und der Fabristraße im Westen ist der einzige Bereich am Michelsberg, der über keinen Bebauungsplan verfügt und daher nur über § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ geregelt ist.

Im Jahre 2009 hatte O2 einen Antrag auf Zulassung einer 7 m hohen Mobilfunkanlage auf dem Dach von Werastraße Nr. 12 gestellt. Die Stadt Ulm hat die Zulassung einer Ausnahme abgelehnt. Der Antrag wurde von O2 zurückgezogen.

Für das Plangebiet soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, der reines Wohngebiet festsetzt.

#### 5.2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche (Bestand) dar.

Im Norden und Westen grenzt der einzige qualifizierte Bebauungsplan „Säntisstraße“ (Plan Nr.113/37, genehmigt 19.02.1965) an. Dieser setzt reines Wohngebiet fest.

Im Südwesten schließt der einfache Bebauungsplan (Baulinienplan) „Michelsberg „ (Plan Nr.113/26, genehmigt am 12.11.1932) an.

Im Osten und Südosten gibt es einen weiteren einfachen Bebauungsplan „Michelsberg Nordöstlicher Teil“ (Plan Nr.113/30, genehmigt 25.07.1936). Auf

der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde auf dem im Südwesten gelegenen Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Montag die 2005 neu geplante Wohnbebauung über den Städtebaulichen Vertrag "Folgenutzung Gärtnerei Montag" (Frauensteige, Kernerstraße) vom 27.07.2005 geregelt.

## 6. Bebauungsplan

### 6.1. Gebietsart

Die Verwaltung schlägt vor, zur Sicherung der Wohnfunktion und Quartiersqualität den Bebauungsplan „Südlich der Werastraße“ aufzustellen und als Gebietsart „Reines Wohngebiet“ festzusetzen. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sollen nicht zulässig sein. Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Säntisstraße“ Plan Nr. 113/37 aufgegriffen.

### 6.2. Verfahren

Der Bebauungsplan für das Plangebiet ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB).

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 6.3. Regelungen durch den Bebauungsplan

Es werden nur die zum Erhalt des reinen Wohngebiets wesentlichen Punkte festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu

#### a) Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)

Zulässig sind nur Wohngebäude und solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Die folgenden, nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### b) Maß der baulichen Nutzung:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Eine Überschreitung durch die Grundflächen von Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von max. 0,6 soll zugelassen werden.
- Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse kann aufgrund des als Steuerungsinstrument geltenden § 34 (Einfügen in den Bestand) verzichtet werden.

Diese Festsetzungen greifen Art und Maß der Nutzung der näheren Umgebung auf.

### 6.4. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen.

## 7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erstellt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit genutzt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen. Der betroffenen Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.