

Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Werastraße “

1. **Verfahrensablauf**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2114), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Das Planverfahren wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 13.04.2010 eingeleitet (siehe Niederschrift § 85).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Erörterung hat gemäß der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 16 vom 22.04.2010 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß der Bekanntmachung im o.g. Amtsblatt.

2. **Inhalt des Flächennutzungsplanes**

Der verbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche (Bestand) dar. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans und ist aus diesem entwickelt.

3. **Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet ist mit insgesamt 7 Wohngebäuden mehr oder weniger vollständig bebaut. Die vorhandene Nutzung beschränkt sich ausschließlich auf Wohnen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Werastraße in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand.

4. **Anlass der Planung**

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. Für das Plangebiet soll ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

5. **Planungsziel und Umsetzung:**

- 5.1. Ziel des Bebauungsplanes ist die Vervollständigung der für den Michelsberg bestehenden rechtsgültigen Bebauungspläne, verbunden mit einer Harmonisierung des Baurechts innerhalb der angrenzenden Bereiche.
- 5.2. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestands ist es ausreichend, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Der einfache Bebauungsplan muss nicht sämtliche der Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, und örtliche Verkehrsflächen) enthalten. Die Zulässigkeit der Nutzung bestimmt sich für die den Bereich der Festsetzungen nach dem einfachen Bebauungsplan, im Übrigen kommt § 34 BauGB zur Anwendung.
- 5.3. Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des Bestands und ein harmonisches Einfügen des Plangebiets in die das Gebiet umgebende Wohnbebauung verbunden mit einer Harmonisierung des Baurechts im näheren Umfeld.

- 5.4. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB). Die gem. § 13 a Abs. 1 Ziff. 1 BauGB max. Grundfläche von 20 000 m² wird unterschritten. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Dieses ermöglicht die Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs, 2 und 3 BauGB, d.h. ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Miteinbeziehung bestehender Bebauungspläne

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne eines reinen Wohngebiets wird der Bebauungsplan „Südlich der Werastraße“ als einfacher Bebauungsplan aufgestellt und die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 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) im Bereich der Flurstücke Nr. 757 und 759 (betrifft Baulinien) mit einbezogenen.

7. Inhalt des Bebauungsplans:

7.1. Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung wird Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig sind nur Wohngebäude und solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Aufgrund der hochwertigen Wohnlage werden die folgenden, nach § 3 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen:

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.

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden dem Bestand im Plangebiet und der näheren Umgebung widersprechen. Die Festsetzung der Nutzungsarten ist aus dem Quartier abgeleitet.

7.2. Maß der baulichen Nutzung:

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Tiefgaragen bis max. 0.8 zugelassen wird. Dies entspricht den Werten eines urbanen Wohnquartiers mit angemessener Dichte.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Das Steuerungsinstrument des § 34 BauGB ist zur Ordnung der stadträumlichen Entwicklung ausreichend.

8. Erschließung:

Die fahrverkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Werastraße in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand. Die Erschließung des Plangebiets ist somit gesichert.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets ist über die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in vollem Umfang vorhanden.

10. Flächen- und Kostenangaben

- 10.1. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 5766 m²
- 10.2. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes müssen keine Flächen für öffentliche Zwecke durch die Stadt Ulm erworben werden.

Ulm, den 21.09.2010

Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht