

Bauleitplanung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Bebauungsplan Neuenheim - Mitte
„Quinckestraße bis Bergstraße“
Teilbereich 1: Ladenburger Straße - Werder-
straße - Schröderstraße - Lutherstraße

11.35.01

1. Allgemeines

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die historisch gewachsene städtebauliche Struktur und bauliche Gestalt dieses Bereiches vor ortsbildfremden und untypischen Überformungen zu bewahren und gleichzeitig den Blockinnenbereich für die Bewohner qualitativ durch eine in die Zukunft gerichtete Planung zu ordnen.

Die Wohnnutzung überwiegt deutlich in diesem Quartier und soll durch den Bebauungsplan weiter gestärkt werden. Charakteristisch ist jedoch auch eine Nutzungsmischung; über Jahrzehnte ist ein Miteinander von Wohnen, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Läden und gastronomischen Einrichtungen gewachsen. Der nutzungsgemischte „Stadtteil der kurzen Wege“ soll planerisch gesichert werden, sofern die Wohnnutzung dadurch keine Beeinträchtigung erfährt. Den vorhandenen Betrieben wird die Möglichkeit baulicher Veränderung und Erweiterung gegeben, um deren Fortbestehen zu sichern.

Das Motiv des geschlossenen Blockrandes soll planerisch gestärkt und ermöglicht werden durch Baufenster, die die vorhandenen Lücken im Blockrand schließen. Für den Quartiersinnenbereich, der derzeit unterschiedlich stark und ohne erkennbares städtebauliches Konzept bebaut ist, soll der Bebauungsplan durch die Festsetzung überbaubarer Flächen eine geordnete Nachverdichtung im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ermöglichen und die Bebauung des Quartiersinnenbereiches strukturieren.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der Planung um eine Bestandssicherung der derzeitigen Nutzungen handelt sind unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde Rechnung getragen, indem ein baulich bereits weitgehend intensiv genutzter Bereich planungsrechtlich abgesichert, und nur in wenigen Bereichen mit zusätzlichen Baufenstern versehen wurde.

Der Vorgartenbereich in der Werderstraße wird durch den Bebauungsplan mit der Festsetzung als private Grünfläche unter Schutz gestellt und von Einbauten freigehalten.

Baumpflanzungen bei Änderung der Freiflächen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Blockinnenbereich verbessern für Natur und Landschaft die Umweltauswirkungen im Vergleich zur Nichtdurchführung der Planung.

Hinsichtlich des Schutzguts Klima wird das betrachtete Quartier als ungünstig im Bereich der Ladenburger Straße, bis weniger günstig im Bereich der drei anderen

Straßenzüge beschrieben. Als Ausgleichsraum dienen die im Innenbereich der vorhandenen Bebauung liegenden Frei- und Grünflächen durch ihre sehr hohe Funktion als Kaltluftlieferanten. Dies bezieht sich allerdings nur auf eine mikroklimatische Betrachtung. Großräumig hat der Geltungsbereich keine Funktion als Luftaustauschraum.

Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Boden sind die Grundstücke im Geltungsbereich anthropogen geprägt und teilweise vollversiegelt. Natürliche Bodenfunktionen sind daher stark eingeschränkt. Durch die Planung wird der Zustand verbessert.

Auf Kultur- und sonstige Sachgüter hat die Planung keine Auswirkungen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde angeregt, den vorhandenen Baumbestand und Grünflächen zu erhalten, was durch die Eintragungen im Plan und in den Textfestsetzungen umgesetzt wurde.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Es wurden redaktionelle und rechtliche Anmerkungen zu einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Hinweise zu Einzelbelangen wie etwa zu den Themen Barrierefreiheit, dem Schutz der Gewerbebetriebe gegenüber der Wohnbebauung und dem Lärm durch Gastronomie und Öffentlichen Personen Nahverkehr vorgebracht die in der Planung umgesetzt und berücksichtigt wurden. Zudem wurden die textlichen Festsetzungen in Hinblick auf Eindeutigkeit und eine leichtere Bearbeitung teilweise verändert.

5. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

5.1 Nutzungs- und Bauungsalternativen

Da es sich um einen Bestandsbebauungsplan handelt, der zum Ziel hat, das Quartier hinsichtlich seiner Nutzung und Bauungsstruktur planungsrechtlich abzusichern, wurden keine Alternativen im Sinne von grundlegenden alternativen Planungsmöglichkeiten geprüft.