

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "INSEL" IN KEHL
GEMÄSS § 9 (8) BBauG**

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Gebiet "Insel" ist ein intaktes hochwertiges Wohngebiet in unmittelbarer Innenstadtnähe und stellt wegen seiner Lage und Eigenart städtebaulich einen der wertvollsten Stadtteile der Stadt Kehl dar.

Wegen der attraktiven Lage dieses Wohngebietes kommt es zu einer immer deutlicher erkennbaren Tendenz der Verdichtung, z.T. auch der Umnutzung. Folgende Konsequenzen zeigen sich immer klarer:

Durch die im Zuge von Umnutzungen allmählich in das Gebiet hineindrängenden Dienstleistungseinrichtungen wird der Charakter des reinen Wohngebietes auf die Dauer ausgehöhlt und infrage gestellt.

Durch unangemessene Erweiterungsbauten werden stadtbildprägende Gebäude oft soweit negativ verändert, daß das ursprünglich intakte und geschlossen wirkende Straßensbild zerstört wird.

Das Anwachsen des Verkehrsaufkommens vor allem die Belange des ruhenden Verkehrs, führen zu einer immer stärkeren Inanspruchnahme der privaten Grünfläche zur Errichtung von Stellplätzen.

Durch diesen sich abzeichnenden Prozeß der Veränderung der vorhandenen, durchaus noch intakten Strukturen und Bauformen steht das Gebiet in Gefahr seine städtebaulichen Qualitäten einzubüßen.

Um den Gebietscharakter zu erhalten, dabei aber die in Einzelfällen durchaus noch bestehenden Neubaumöglichkeiten in angemessener Weise und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu regeln, muß für das ganze Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Insel" wird durch folgende Straßenzüge begrenzt:

- im Westen durch die Ludwig-Trick-Straße
- im Norden durch die Hermann-Diétrich-Straße
- im Osten und Südosten durch die Gustav-Weis-Straße

Die verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches im einzelnen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kehl von 1978 ist mit Ausnahme der Flächen des Amtsgerichtes und des Gesundheitsamtes (beide Gemeinbedarfsflächen) das ganze Gebiet der "Insel" als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1, Abs. 1 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Der Bebauungsplan "Insel" ist mit seinen Festsetzungen aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Eine verbindliche Bauleitplanung ist für das Planungsgebiet nicht vorhanden.

Beim Erstverkauf der Grundstücke durch die Stadt Kehl nach der Erschließung des Gebietes wurden seinerzeit in die privatrechtlichen Verkaufsverträge Bestimmungen aufgenommen, die die bauliche Nutzung erheblich reglementierten. Diese Bestimmungen wurden auch im Grundbuch eingetragen. Von den 203 Grundstücken wurden 68 stichprobenweise auf einen Eintrag überprüft, der bei 29 Grundstücken noch nicht gelöscht ist.

5. BESTAND IM RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH UND IM NÄHEREN UMKREIS

5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt auf der ehemaligen "Kommissionsinsel". Das ehemalige Rheinüberschwemmungsgebiet wurde nach der Kanalisierung des Rheins und dem Bau des Rheindammes soweit trocken gelegt, daß es bebauungsfähig war. Die Straßen wurden 1,00 m bis 2,00 m aufgeschüttet. Deshalb liegen die Gärten der Grundstücke wesentlich tiefer.

Die Vegetation der Rheinanlagen und der Grünflächen am Stadtweiher (ehemaliger Altrheinarm) sowie das stark in den öffentlichen Raum hineinwirkende Privatgrün prägen das Gebiet.

Drei Alleen, die sich im Planungsgebiet befinden (Großherzog-Friedrich-Straße, Nibelungenstraße und Hermann-Dietrich-Straße), sind erhaltenswerte Elemente.

5.2 Baubestand

Das Gebiet hat den Charakter eines reinen Wohngebietes. An seinem nordöstlichen Rand liegen Flächen für den Gemeinbedarf (Gesundheitsamt, Amtsgericht, Gefängnis und Kirche).

Die Bebauung, hauptsächlich zwischen 1910 und 1940 entstanden, weist ein homogenes Erscheinungsbild auf. Die typischen Bauformen wurden in einer Gebäudetypologie erfaßt, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt.

Der bevorzugte Haustyp ist das zweigeschossige, freistehende Wohnhaus mit seitlichem Grenzabstand und umgebendem Garten. Es tritt als Einzel- oder Doppelhaus auf; die Gebäude haben einen Sockel und ein steiles Dach mit einer Dachneigung von mehr als 45°. Sockel und Wandflächen sind verputzt, das Dach mit Biberschwanzziegelein gedeckt. Die Einfriedigung zur Straße hin besteht aus weiß gestrichenen, vertikalen Holzplatten- oder Metallzäunen zwischen Steinpfosten.

Das derzeitige Maß der baulichen Nutzung beträgt im Durchschnitt:

- GRZ	0,21
- GFZ	0,40

Diese relativ niedrige Grundstücksausnutzung spiegelt wider, daß die "Insel" ein Gebiet mit freistehenden, von Gärten umgebenen Häusern und geringer Geschobzahl ist.

6. PLANINHALT

Ziel des Bebauungsplan ist, den Gebietscharakter zu erhalten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Charakter des reinen Wohngebietes soll erhalten bleiben. Um die mit diesem Begriff verbundene "Wohnruhe" zu schützen, werden die nach § 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zugelassen. Lediglich "wohntypisch" ausgeübte, freiberufliche Tätigkeiten sind möglich, obwohl sich auch diese Nutzungen infolge ihres meist motorisierten Besucherverkehrs störend auswirken können. Um die Störungen durch Verkehrslärm möglichst gering zu halten, sind in den Blockinnenbereichen keine Garagen und Stellplätze zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Bestand. Erweiterungsmöglichkeiten werden in geringem Maße zugelassen. Abweichungen der einzelnen Grundstücksfestsetzungen nach oben und nach unten sind begründet in den speziellen, grundstücksbezogenen Gegebenheiten.

So überschreiten Eckgrundstücke meist schon mit ihrer ursprünglichen Bebauung das durchschnittliche Maß. Sie wurden dann auch bei den neuen Festsetzungen etwas höher angesetzt.

Die dem Gebietscharakter entsprechende Überbauung liegt für die durchschnittlich bemessenen Grundstücke bei einer GRZ von 0,2 bis 0,25.

Bei einer Reihe von Grundstücken, die sowohl nach oben hin wie nach unten von der durchschnittlichen Größenordnung wesentlich abweichen, ist auch eine abweichende Festsetzung des Maßes der Überbauung notwendig.

Bei einigen besonders kleinen und besonders großen Grundstücken soll durch eine etwas höhere, bzw. kleinere Überbaubarkeit die Errichtung von dem Gebietscharakter entsprechendem Bauvolumen erreicht werden.

6.3 Bauweise

Die Einzel- und Doppelhausbebauung mit Vorgärten und der dadurch gewährleistete visuelle Bezug zu den grünen Blockinnenbereichen soll erhalten bleiben; deswegen wird offene Bauweise festgesetzt. Aus demselben Grund ist eine volle Überbauung der Grenzabstände durch Garagen nicht zulässig.

6.4 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen lassen im allgemeinen eine Erweiterung nur auf der Gebäuderückseite zu. Dies soll verhindern, daß die bestehende Gebäudestruktur verändert wird und daß die Einblicke in die grünen Blockinnenbereiche reduziert und dadurch die Wirkung des durchgrüntes Villengebietes zerstört wird.

Neubaumöglichkeiten wurden dort festgesetzt, wo diese durch die Größe der verfügbaren Fläche so wahrgenommen werden können, daß alle Belange ohne negative städtebauliche Auswirkungen regelbar sind.

6.5 Ausnahmeregelung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen wurden ausgerichtet an der wünschenswerten zukünftigen städtebaulichen Ordnung des Gebietes "Insel". Diese konnte in einem hohen Maße aus dem Baubestand abgeleitet werden. Gleichwohl mußten bei einer geringen Anzahl von Grundstücken die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und der Baufenster so gewählt werden, daß der heutige Bestand nicht unwesentlich unterschritten ist.

Obwohl die Wahrscheinlichkeit, daß auf diesen Grundstücken in den kommenden Jahren Baumaßnahmen anstehen relativ gering ist, kann die Möglichkeit des Planungsschadens nicht ganz ausgeschlossen werden.

Gleichzeitig ist es heute noch nicht möglich, die eventuelle Höhe eines solchen Planungsschadens ausreichend exakt zu bestimmen. Daher kann die Stadt Kehl heute noch keine Entscheidung treffen, ob sie bereit ist, Entschädigungszahlungen zu übernehmen.

Mit der Ausnahmeregelung II, A, Punkt 7 hält sich die Stadt die Wahl offen, ob sie im Eventualfall den Bebauungsplan durchsetzen will, indem sie entsprechende Entschädigungszahlungen akzeptiert, oder, wenn diese Bereitschaft nicht besteht, ob sie auf dem Befreiungswege eine Überschreitung der Bebauungsplan-Festsetzungen hinnehmen will.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Durchsetzung der Bebauungsplan-Festsetzungen zwar zu wünschen, jedoch wären die Ausnahmen so begrenzt, daß die Ausnahmeregelung hingenommen werden kann, ohne damit das Planwerk als Ganzes in Frage zu stellen.

6.6 Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 39 h BBauG

Das Gebiet "Insel" ist für die Stadt Kehl von besonderer städtebaulicher Bedeutung, da dieses Gebiet als einziges noch ein überwiegend intaktes, homogenes, für eine bestimmte Bauepoche typisches Erscheinungsbild widerspiegelt. Die durch die Bestimmungen betroffenen Gebäude prägen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das charakteristische Stadtbild und sollen deswegen im Sinne eines "Ensembles" erhalten werden.

Diese Substanzerhaltung kann, da das Denkmalschutzgesetz nicht zum Tragen kommt, nur über "Regelungen" nach § 39 h BBauG erreicht werden.

In Kombination mit den planungsrechtlichen Festsetzungen kann die politische Absicht der besonderen Fürsorge für das historische Stadtbild zum Nutzen der Allgemeinheit, auch wenn dieser Nutzen in einen Gegensatz zu einzelnen Privatinteressen gerät, verwirklicht werden.

Auch läßt sich dies auf dem Wege der in § 39 h BBauG vorgeschriebenen Beratung durch die Verwaltung besser erreichen, als mit allzu restriktiven Festsetzungen.

Vor der Entscheidung über einen Bauantrag für den die Festsetzungen gemäß § 39 h BBauG anwendbar sind, hat daher die Gemeinde mit dem Eigentümer oder den sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie der Unterstützung bei der Erhaltung zu erörtern.

Durch die Festsetzungen gemäß § 39 h BBauG wird die Aufhebung der Baufreistellungsverordnungen erreicht und es dadurch ermöglicht, aufgrund der Notwendigkeit einer Baugenehmigung auch für kleinere und die oft entscheidenden kleinsten Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen (Haustür, Gartenzaun, Fenster- teilung usw.) erst die beratende Tätigkeit der Verwaltung durchzuführen.

6.7 Gestaltungsvorschriften gemäß § 73 LBO

Nicht nur die Erhaltung charakteristischer Gebäude ist wichtig für das Erscheinungsbild der "Insel", sondern auch die Art und Weise, wie Neubauten oder Änderungen an gestalterisch nicht wertvollen Gebäuden in diesem Gebiet auf die Stadtgestalt eingehen. Deshalb sollen Gestaltungsvorschriften gewährleisten, daß die grundsätzlichen Gestaltungselemente beibehalten werden. Die Anforderungen bezüglich

- Fassadengliederung,
- Fassadengestaltung,
- Fenster,
- Hauseingänge und -türen,
- Dachgestaltung,
- Vorgärten, Einfriedigungen,

basieren auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse, die die grundsätzlichen prägenden Elemente herausgearbeitet hat.

Fassadengliederung und Fassadengestaltung

Die Gebäudetypologie zeigt, daß sich die vor dem Zweiten Weltkrieg erbauten Häuser in neun Grundtypen einordnen lassen (siehe "Gebäudetypologie" im Anhang). Der Bezug auf die bestehende Bebauung soll verhindern, daß auf der "Insel" Gebäude errichtet werden, die nicht zum Charakter des Gebietes passen.

Fenster, Hauseingänge und -türen

Die erkennbaren Veränderungen liegen auch im gestalterischen Detail. Deswegen soll durch die Festsetzungen der Grundcharakter der Gebäude dem Stadtbild angepaßt werden. Dies geschieht durch Ausschluß gebietswidersprechender Materialien und Farben.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist ein wichtiger Bestandteil des Gebietes. Dachaufbauten und Detailsausformungen prägen das Stadtbild genauso wie Farbe und Material. Auch hier sollen die Festlegungen gewährleisten, daß keine dem Gebietscharakter widersprechende Dachgestaltung möglich ist.

Vorgärten, Einfriedigungen

Das Gestaltungselement "Einfriedigung" bildet die Nahtstelle zwischen öffentlichem und privatem Bereich. Die zum großen Teil noch vorhandenen vertikal gegliederten weißen Latten- oder Metallzäune zwischen Steinpfosten schaffen an dieser Nahtstelle ein geschlossenes Bild. Dieser Geschlossenheit wird soviel Bedeutung beigemessen, daß in diesem Punkt die Festsetzungen die Herstellung der typischen Einfriedigung gewährleisten.

Die Festlegung, daß vor Grundstückseinfahrten die Einfriedigung durch ein Tor geschlossen werden soll, soll verhindern helfen, daß weiterhin durch Garagen und Grundstückseinfahrten Lücken in den Einfriedigungen entstehen.

7. PLANUNGSSTATISTIK

Planungsgebiet insgesamt :	19,0 ha
davon :	
- Baugrundstücke	13,0 ha
- Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen	4,8 ha
- Flächen für den Gemeinbedarf	1,2 ha

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Da es sich bei der "Insel" um ein bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, fallen keine Erschließungskosten an. Die im Gestaltungsplan dargestellte Umgestaltung der Straßen zur Verkehrsberuhigung kommt erst bei notwendigen technischen Arbeiten zum Tragen.

Die hierfür notwendigen Finanzmittel müssen zuvor in dem jeweiligen Haushaltsplan der Stadt eingestellt werden.

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Insel" in Kehl gemäß § 9 (8) BauGB

1. Erfordernis der Planänderung

Das Gebiet "Insel" ist bislang ein intaktes hochwertiges Wohngebiet in unmittelbarer Innenstadtnähe und stellt wegen seiner Lage und Eigenart städtebaulich einen der wertvollsten Stadtteile der Stadt Kehl dar.

Die Gründe für die Erstellung des Bebauungsplanes "Insel" waren :

1. das Abbremsen von in das Gebiet drängender Dienstleistungseinrichtungen
2. die Begrenzung der baulichen Verdichtung des Gebiets und des damit verbundenen einhergehenden Anwachsens des ruhenden Verkehrs, auch auf den privaten Grundstücken.

Zudem sollten die Baumöglichkeiten auf dem bislang unbebauten Grundstücken rechtlich geklärt werden.

Da es sich nun im Laufe der Anwendung des Bebauungsplanes gezeigt hat, daß sich viele konkrete Bauwünsche nur über Befreiungen realisieren lassen würden, wurde eine Änderung des Planes ins Auge gefaßt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Insel" wird durch folgende Straßenzüge begrenzt :

- im Westen durch die Ludwig-Trick-Straße inklusive des Gebäudes "Villa Schmidt".
- im Norden durch die Hermann-Dietrich-Straße
- im Osten und Südosten durch die Gustav-Weis-Straße

Die genaue Abgrenzung ist anhand der Geltungsbereichsabgrenzung im zeichnerischen Teil des Plans zu ersehen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der am 24.06.1996 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung sind die Flächen der "Insel" als Wohnbauflächen bzw. als Flächen für Gemeinbedarf (Amtsgericht / Gesundheitsamt / Kirchliche Flächen) dargestellt. Die Ausweisungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernehmen und konkretisieren diese Darstellungen.

4. Bestand im räumlichen Geltungsbereich und im näheren Umkreis

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Planungsgebiet liegt auf der ehemaligen "Kommissionsinsel". Das ehemalige Rheinüberschwemmungsgebiet wurde nach der Kanalisierung des Rheins und dem Bau des Rheindammes soweit trocken gelegt, daß es bebauungsunfähig war. Die Straßen wurden 1,00 m bis 2,00 m aufgeschüttet. Deshalb liegen die Gärten der Grundstücke wesentlich tiefer.

Die Vegetation der Rheinanlagen und der Grünflächen am Stadtweiher (ehemaliger Altrheinarm) sowie das stark in den öffentlichen Raum hineinwirkende Privatgrün prägen das Gebiet.

Drei Allee, die sich im Planungsgebiet befinden (Großherzog-Friedrich-Straße, Nibelungenstraße und Hermann-Dietrich-Straße), sind erhaltenswerte Elemente.

4.2 Baubestand

Das Gebiet hat den Charakter eines reinen Wohngebietes. An seinem nordöstlichen Rand liegen Flächen für den Gemeinbedarf (Gesundheitsamt, Amtsgericht, Gefängnis und Kirche).

Die Bebauung, hauptsächlich zwischen 1910 und 1940 entstanden, weist ein homogenes Erscheinungsbild auf. Die typischen Bauformen wurden in einer Gebäudetypologie erfaßt, die als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt. Der bevorzugte Haustyp ist das zweigeschossige, freistehende Wohnhaus mit seitlichem Grenzabstand und umgebendem Garten. Es tritt als Einzel- oder Doppelhaus auf; die Gebäude haben einen Sockel und ein steiles Dach mit einer Dachneigung von mehr als 45°. Sockel und Wandflächen sind verputzt, das Dach mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Die Einfriedung zur Straße hin besteht aus weiß gestrichenen, vertikalen Holzlatten- oder Metallzäunen zwischen Steinpfosten.

Die GRZ, nach neuer BAuNVO ermittelt, liegt im Mittel zwischen 0,35 und 0,4, wobei sowohl nach unten, wie nach oben z.T. große Spannweiten vorhanden sind.

5. Planinhalt

Ziel der 1. Änderung zum Bebauungsplan ist es bei genereller Bewahrung des Gebietscharakters.

- a) Anbau- und Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Baukörpern zu schaffen.
- b) Anpassungen der Baumöglichkeiten (Baugrenzen) an den Bestand vorzunehmen.
- c) Einzelne Neuregelungen auf unbebauten Grundstücken / Grundstücksteilen vorzunehmen.

- d) Durch Liberalisierung der Regelungen für Garagen und Stellplätze und Anpassung der GRZ in begrenztem Umfang neue Möglichkeiten für Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken zu schaffen.
- e) Die Regelungen zur Gestaltung (örtliche Bauvorschriften) so neu zu fassen, daß bei Erhaltung der wesentlichen Regelungsgehalte einerseits die Praktikabilität der Vorschriften verbessert wird und andererseits neue Anforderungen, soweit verträglich, berücksichtigt werden.

6. Art der Nutzung

Insgesamt soll der Charakter des reinen Wohngebietes erhalten bleiben.

Um die mit diesem Begriff verbundene "Wohnruhe" zu schützen, werden die nach § 3 BauNVO möglichen Ausnahmen nicht zugelassen. Lediglich "wohnartig" ausgeübte, freiberufliche Tätigkeiten sind möglich, obwohl sich auch diese Nutzungen infolge ihres meist motorisierten Besucherverkehrs störend auswirken können. Um die Störungen durch Verkehrslärm möglichst gering zu halten, sind in den Blockinnenbereichen keine Garagen und Stellplätze zulässig.

Dies soll auch dazu beitragen, die grünen Innenbereiche, die einen wesentlichen Beitrag zur Qualität des Gebietes leisten, zu erhalten.

Das Prinzip des möglichst ruhigen, grünen Innenbereiches wurde auch bei der Definition der erweiterten Baumöglichkeiten zugrundegelegt.

In Einzelfällen sind erhebliche Blockinnenflächen durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten schon versiegelt, bzw. bestehende Baukörper in das Blockinnere gerückt. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz bzw. erhalten kleine Abrundungen zur Straßenseite.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wurde den Erweiterungsmöglichkeiten an den Bauten und, soweit möglich, den restlich vorhandenen versiegelten Flächen angepaßt.

Außerdem wurde versucht, sie möglichst auf Blockebene zu vereinheitlichen.

Dabei wurde sie eher an den schon relativ stark bebauten Grundstücken orientiert um zusätzlich eingeräumte Baumöglichkeiten nicht wieder einzuschränken.

Da zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr grundsätzlich nur im Bauwisch bzw. auf speziell reservierten Flächen zu realisieren ist, sind die neu zu versiegelnden Flächen in den auch bisher relativ niedrig ausgenutzten Grundstücken begrenzt.

Die bisherige Kombination der Festlegung von Zahl der Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl wird reduziert auf die Festlegung der maximalen Traufhöhe in Kombination mit der zu überbauenden Grundfläche.

Der Kubus selbst ist mit seiner Ausdehnung und Höhenentwicklung ausreichend definiert und Schwierigkeiten bei der Festlegung der Geschosse / Geschoßflächen sind ausgeräumt (Geschosse in UG und Dach).

8. Bauweise

Die Einzel- und Doppelhausbebauung mit Vorgärten und der dadurch gewährleistete visuelle Bezug zu den grünen Blockinnenbereichen soll erhalten bleiben; deswegen wird offene Bauweise festgesetzt.

9. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen lassen im allgemeinen eine Erweiterung nur auf der Gebäuderückseite bzw. bei Eckgrundstücken in eingeschränktem Maße an den Seiten zu.

Die 'Schauseite' zum öffentlichen Raum bleibt dadurch unversehrt und wird darüberhinaus durch Baulinien gesichert.

Die Baufenstererweiterungen wurden so festgelegt, daß ein möglichst homogener privater Grüninnenraum verbleibt.

10. Erhaltung baulicher Anlagen gemäß § 172 BauGB

Das Gebiet "Insel" ist für die Stadt Kehl von besonderer städtebaulicher Bedeutung, da dieses Gebiet als einziges noch ein überwiegend intaktes, homogenes, für eine bestimmte Bauepoche typisches Erscheinungsbild widerspiegelt. Die durch die Bestimmungen betroffenen Gebäude prägen allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das charakteristische Stadtbild und sollen deswegen im Sinne eines "Ensembles" erhalten werden.

Diese Substanzerhaltung kann, da das Denkmalschutzgesetz nicht zum Tragen kommt, nur über "Regelungen" nach § 172 BauGB erreicht werden.

In Kombination mit den planungsrechtlichen Festsetzungen kann die politische Absicht der besonderen Fürsorge für das historische Stadtbild zum Nutzen in einen Gegensatz zu einzelnen Privatinteressen gerät, verwirklicht werden.

Auch läßt sich dies auf dem Wege der in § 172 BauGB vorgeschriebenen Beratung durch die Verwaltung besser erreichen, als mit allzu restriktiven Festsetzungen.

Vor der Entscheidung über einen Bauantrag für den die Festsetzungen gemäß § 172 BauGB anwendbar sind, hat daher die Gemeinde mit dem Eigentümer oder den sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die Möglichkeit der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie der Unterstützung bei der Erhaltung zu erörtern.

Durch die Festsetzungen gemäß § 172 BauGB wird die Aufhebung der Freistellungen von Baugenehmigungen erreicht und es dadurch ermöglicht, aufgrund der Notwendigkeit einer Baugenehmigung auch für kleinere und die oft entscheidenden kleinsten Bau- oder Modernisierungsmaßnahmen (Haustür, Gartenzaun, Fensterteilung usw.) erst die beratende Tätigkeit der Verwaltung durchzuführen.

11. Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO - Örtliche Bauvorschriften

Nicht nur die Erhaltung charakteristischer Gebäude ist wichtig für das Erscheinungsbild der "Insel" sondern auch die Art und Weise, wie Neubauten oder Änderungen an gestalterisch nicht wertvollen Gebäuden in diesem Gebiet auf die Stadtgestalt eingehen. Deshalb sollen Gestaltungsvorschriften gewährleisten, daß die grundsätzlichen Gestaltungselemente beibehalten werden. Die Anforderungen bezüglich

- Fassadengliederung
- Fassadengestaltung
- Fenster
- Hauseingänge
- Dachgestaltung

basieren auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse, die die grundsätzlichen prägenden Elemente herausgearbeitet hat.

Fassadengliederung und Fassadengestaltung

Die Gebäudetypologie zeigt, daß sich die vor dem Zweiten Weltkrieg erbauten Häuser in neun Grundtypen einordnen lassen (siehe "Gebäudetypologie" im Anhang). Der Bezug auf die bestehende Bebauung soll verhindern, daß auf der "Insel" Gebäude errichtet werden, die nicht zum Charakter des Gebietes passen.

Fenster und Hauseingänge

Die erkennbaren Veränderungen liegen auch im gestalterischen Detail. Deswegen soll durch die Festsetzungen der Grundcharakter der Gebäude dem Stadtbild angepaßt werden. Dies geschieht durch Ausschluß gebietswidersprechender Materialien und Farben.

Dachgestaltung

Die Dachlandschaft ist ein wichtiger Bestandteil des Gebietes. Dachaufbauten und Detailausformungen prägen das Stadtbild genauso wie Farbe und Material. Auch hier sollen die Festlegungen gewährleisten, daß keine dem Gebietscharakter widersprechende Dachgestaltung möglich ist.

12. Planungsstatistik

Planungsgebiet insgesamt : 19,0 ha

davon :

- Baugrundstücke 13,0 ha
- Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen 4,8 ha
- Kosten für Gemeinbedarf 1,2 ha

13. Kostenschätzung

Da es sich bei der "Insel" um ein bebautes und erschlossenes Gebiet handelt, fallen keine Erschließungskosten an.