

Planerfordernis in unbeplanten Wohngebieten – Kurzprüfung des Gebietes E

Hier: Bereich begrenzt durch Prinzenstr., Cäcilienstr., letzte Pappel, Jungmannufer und Liliencronweg, einschließlich Irene-, Louisen-, Marien- und Margaretenstraße

Prüfkriterien	Gebietsbeschreibung	Mögliche/ zu erwartende Entwicklung ohne B-Plan (§34 BauGB)	Bewertung der Sach- und Rechtslage	Empfehlung
Bebauungsstruktur	<p>Geprägt durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend I- geschossige Einfamilienhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss, z.T. durch Anbauten erweitert (z.B. Liliencronweg 12, Marienstr. 1a, Louisenstr. 1) • II- geschossige Einfamilienhäuser (z.B. Jungmannufer 17; Prinzenstraße 38, 44; Irenestraße 1,3, 10; Louisenstr. 2,7,8,13, 16a,18,20, Marienstr. 1,3a) • I- II- geschossige Zweifamilienhäuser (z.B. Liliencronweg Nr. 24, Louisenstr. 11,12+14,15+15a, 24, Marienstr. 11, Margaretenstr.1+3,2+4,6+8,10+12,22+24), soweit sichtbar werden bereits einige ZFH als EFH genutzt (z.B.Louisenstr.13, Marienstr. 5,12,13,14) • I- geschossige Mehrfamilienhäuser (z.B. Irenenstraße Nr. 2,5 (4WE), 8 (3WE), Marienstr. 17 (6WE), • II- geschossige MFH Prinzenstr. 46/48 (10 WE) und 50 (5WE) • 2 III- geschossige MFH (Liliencronweg Nr. 1+3 (17WE), Nr.2 (6WE); homogene Wahrnehmung der Firsthöhen aufgrund topografischer Lage • II- geschossiger Anbau an I- geschossiges Haupthaus: Liliencronweg 12, Margarenstr. 44, Prinzenstr. 54 • Mit einer Bebauungstiefe von ca. 19,5 m stechen Haus Nr. 12 und 22 im 	<ul style="list-style-type: none"> • durch vorhandene voluminöse Gebäude ist generell eine Neubebauung bei höherer Grundstücksausnutzung möglich (z.B. im Liliencronweg→Vorbild: Nr. 1+3, 2, 5, 6, 12, Jungmannufer 17, Irenestraße 5; in der Prinzenstr. → Vorbild: Nr.44, 46,48); in der Marienstr. →Vorbild Nr. 1a,6,10; in der Margaretenstr. → Vorbild:Nr.9,31,33; in der Cäcilienstr. → Vorbild Nr. 8,10 • durch Vergrößerung vieler Bestandsgebäude durch Anbauten und die dadurch entstandene „neue“ Bebauungstiefe/-breite ist bes. im Liliencronweg eine Erweiterung in der Tiefe und in der Marien- und Louisenstraße eine deutliche Erweiterung in der Breite möglich • besonders auf größeren Grundstücken besteht die Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit mehreren WE • baul. Höhenentwicklung ist nur bedingt gesichert, da I-II- geschossige Gebäude vorhanden (im Liliencronweg sogar I-III- geschosser, die sich bezgl. der Firsthöhe jedoch an der Nachbarbebau- 	<ul style="list-style-type: none"> • die Zunahme von Bauvolumen im rückwärtigen Grundstücksbereich des Liliencronweges wird als verträglich beurteilt, da neben der Gebäudehöhe vielmehr die Gebäudefront in den Straßenraum wirkt und zudem die Sicht auf das rückwärtig liegende Grundstück häufig durch Grünzüge oder Nebengebäude verstellt ist → Beeinträchtigung des Ortsbildes ist gering! • Zunahme von Bauvolumen im straßenseitigen Bereich der Marienstraße/ Louisenstraße kann die bereits eingetretene Überformung des Straßenbildes weiterhin verstärken, besonders bei Abriss und Neubau! • Regelung der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Satz 7 BauGB im B- Plan möglich → ggf. Verlust von Baurechten (Entschädigungspflicht), da bereits vermehrt Gebäude mit mehreren Wohneinheiten vorhanden sind • Zur Sicherung der Gebäudehöhen und der Geschossigkeit können Trauf- u Firsthöhen sowie die Dachform im B- Plan festgesetzt werden → Bei Herabregelung der Gebäudehöhen u. Geschossigkeit 	<p>➔ Mögliche bauliche Entwicklung nach §34 BauGB wird als verträglich beurteilt, ein städtebaulicher Missstand ist nicht zu erwarten!</p>

Planerfordernis in unbeplanten Wohngebieten – Kurzprüfung des Gebietes E

Hier: Bereich begrenzt durch Prinzenstr., Cäcilienstr., letzte Pappel, Jungmannufer und Liliencronweg, einschließlich Irene-, Louisen-, Marien- und Margaretstraße

	<p>Liliencronweg hervor, die durch Anbauten erweitert wurden. Gebäude ohne Anbauten (z.B. Nr. 4, 8 und 10) haben im Vergleich eine Tiefe von ca. 11 m.; einige Anbauten im Bereich der Marienstraße sind teils bis bzw. sehr nah an die Grundstücksgrenze gebaut</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinterlieger in Form von Pfeifenkopfgrundstücken: Louisenstr. 16a, Marienstraße 17 und Margaretenstr. 9,13,17,30 und 34 vorhanden; Bebauung Prinzenstr. 44 sowie Garagengebäude im hinteren Grundstücksbereich Nr. 48 rücken stark von der sonst überwiegend vorherrschenden Straßenrandbebauung ab 	<p>ung orientieren) → dynamischer Entwicklungsprozess, geringfügiger Anstieg der Höhen ist möglich!</p> <ul style="list-style-type: none"> • bei Erhöhung der wahrnehmbaren Geschossigkeit starker Verlust der Eigenart der Straßenzüge Liliencronw., Louisen- u. Marienstr. (s. Vorbild Liliencronweg 1-3+2) oder Änderung der Dachform (s. Vorbild Louisenstr. 7) • Verlust der noch vorhandenen Bauflucht im Liliencronweg, Louisenstr. und Marienstr. bei Abriss und Neubau möglich • Durch zurückliegende Gebäude Prinzenstr. 44 und Garagengebäude zu Nr. 48 ggf. baul. Verdichtung im Innenbereich zw. Prinzenstr. und Ireneustr. möglich 	<p>(z.B. von II- auf I- geschossig) ist in einigen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes mit Verlusten von Baurechten (Entschädigungspflicht) zu rechnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der Bauflucht (BF) durch B- Plan möglich! <u>Hinweis:</u> Die BF im Liliencronweg ist nur östlich der Straße vorhanden, westlich fordert der B- Plan 3,1.Änd. keine BF!; Wahrscheinlichkeit des Erhalts der Bauflucht in Marinestraße sehr hoch, aufgrund der geringen Grundstückstiefe • unkontrolliertes Bauen hinsichtlich Form und Gestaltung kann nur bedingt gesteuert werden 	
<p>Bewertung</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➔ städtebaulich homogener Eindruck entlang des Liliencronweges aufgrund überwiegend I-geschossiger EFH-bebauung mit Krüppelwalm- u. Satteldächern ➔ städtebaulich homogener Eindruck entlang der Louisenstr. und Marienstraße aufgrund in einer Bauflucht zur Straße stehende EFH-bebauung, bei Marienstraße auch durch einheitliches Fassadenmaterial (roter Klinker) und überwiegend Krüppelwalm (o. ä. Dachformen) und Satteldächern ➔ heterogene Bebauungsstruktur im Bereich zw. Prinzenstr. und Ireneustr. sowie entlang der Margaretenstr. wo teilweise ein (ehemals) einheitlicher Bautypus (I-geschossiger, rechteckiger Bungalowbau mit Satteldach) zu erkennen ist 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ bauliche und gestalterische Überformung des Straßenzuges bereits eingetreten (s. Analyse Ortsbild), Fortschreiten des Prozesses zu erwarten ➔ Überformung Louisenstraße bereits stark fortgeschritten (Neubau Nr. 7= Pultdach, Verbindungsbau Nr. 14 zu 16, II-geschossige Entwicklung, Überformung Marienstraße durch An-/ Umbauten geringfügig wahrnehmbar, aufgrund sensiblen Umgangs ➔ ehemaliger einheitlicher Bautyp entlang der Margaretenstr. durch Anbauten/ Umbauten/ Erweiterungen bereits baulich/ gestalterisch überformt 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Erhöhung der vorhandenen wahrnehmbaren Geschossigkeit, Zunahme von bspw. Flach- und Pultdächern, Änderung der Vorgartenzone durch Rücksprung der Bauflucht = Verlust des Straßenzugcharakters in Liliencronweg, Louisenstr. und Marienstr. ➔ Gebäudegestaltung nicht im §34-Gebiet gesichert ➔ bauliche Veränderungen kaum steuerbar 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ um dem Überformungsprozess des Ortsbildes der Bereiche Liliencronweg, Louisenstr. und Marienstr. entgegenzuwirken, besteht die Möglichkeit der Aufstellung eines B-Planes (Regelung der Trauf- u. Firsthöhen, Geschossigkeit, Dachform, ggf. Bauflucht, Materialität)

Planerfordernis in unbeplanten Wohngebieten – Kurzprüfung des Gebietes E

Hier: Bereich begrenzt durch Prinzenstr., Cäcilienstr., letzte Pappel, Jungmannufer und Liliencronweg, einschließlich Irene-, Louisen-, Marien- und Margaretestraße

<p>Grundstücksgrößen und – Zuschnitte/ Verdichtungspotential</p>	<p>Geprägt durch unterschiedliche Parzellierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • große Grundstücke ca. 1000 -1650m²: befinden sich überwiegend entlang des Jungmannufers (Jungmannufer Nr.17; Louisenstr. Nr. 16a, 22,26,28; Marienstr.17) und in der Prinzenstraße Nr.44,48,50 • sonstige große Grundstücke > 900m²: Liliencronweg Nr. 12,24; Irenestr. Nr. 3, 8; Louisenstr. 13; Cäcilienstr. Nr.12 • schmale, tiefe Grundstücke überwiegend entlang Liliencronweg u. Louisenstr. vorhanden • breite, nicht tiefe Grundstücke überwiegend entlang Marienstraße, und Margaretestraße zu finden • Kleinstgrundstücke 400-450m² (ausgenommen Doppelhäuser): Prinzenstr.40; Marienstr. 1a,2,2a,3,3a 	<ul style="list-style-type: none"> • Verdichtung aufgrund bereits vorhandener voluminöser Gebäude möglich, besonders entlang des östlichen Liliencronweges (Verdichtung in der Tiefe), der Marinestraße (Verdichtung in der Breite) sowie ggf. im Innenbereich zwischen Prinzenstraße und Irenestraße 	<ul style="list-style-type: none"> • mögliche Verdichtung des Gebietes wird als verträglich beurteilt, ein städtebaulicher Missstand ist nicht zu erwarten 	<p>➔ kein Planerfordernis</p>
<p>Erschließung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • überwiegend Straßenrandbebauung (Ausnahme Prinzenstr. 44,46; Marienstraße 17, Louisenstr. 28, Cäcilienstr. 14,6,8,12; Pfeifenkopfgrundstücke) • Pfeifenkopfgrundstücke Margaretenstr. Nr. 9,13,17,30,34, Louisenstr. 16a • Erschließung Grundstücke Cäcilienstr. über Privatstraße • ausgewiesene Parkflächen im Klemmsberg und in Margaretenstr. vorhanden, sonst straßenbegleitendes Parken • Margaretenstr. = verkehrsberuhigt. Bereich • Grundstücke mit mehreren Zufahrten vermehrt vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • Bei Verdichtung Stellplatznachweis auf den Grundstücken notwendig • Zunahme straßenseitiges Parken kann zu Konflikten führen • Zunahme der Anzahl der Grundstücksüberfahrten möglich • Bebauung auf Grundstücken mit Verdichtungspotential (z.B. im Innenbereich zw. Prinzenstr. und Irenestr.) nur möglich, wenn Erschließung gesichert ist 	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung zusätzlicher Parkflächen im Gebiet ist derzeit nicht möglich • mehrere Grundstücksüberfahrten können zu einer Beeinträchtigung des Straßenbildes und häufig zu einer hohen Versiegelung der Vorgärten führen → Die Regelung der Anzahl der Grundstücksüberfahrten kann über einen Stellplatzerlass oder über Regelungen im B- Plan erfolgen 	<p>➔ Erschließung ist gesichert</p> <p>➔ ggf. Sicherung der Anzahl der Grundstücksüberfahrten über Stellplatzerlass oder Regelung im B- Plan</p>

Planerfordernis in unbeplanten Wohngebieten – Kurzprüfung des Gebietes E

Hier: Bereich begrenzt durch Prinzenstr., Cäcilienstr., letzte Pappel, Jungmannufer und Liliencronweg, einschließlich Irene-, Louisen-, Marien- und Margaretenstraße

Grün- und Freiflächenstruktur	<ul style="list-style-type: none"> im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Liliencronweg 4-12 und Louisenstraße 6-20 sind gemäß LP schützenswerte Hausgartenkomplexe zu verzeichnen im rückwertigen Bereich der Grundstücke Liliencronweg 18-24, Prinzenstraße 42 und Marienstraße 3-9 sind Knickbestände vorzufinden südlich der Grundstücke am Jungmannufer ist eine mit Gehölzen bewachsene Böschung vorzufinden östlich der Grundstücke Cäcilienstraße 6,8,10,12,14, 16 und Margaretenstraße 31,33 ist ein Wald vorhanden südlich der Durchwegung „Letzte Pappel“ ist ein Spielrasen vorzufinden östlich an die Durchwegung „Letzte Pappel“ grenzt ein Landschaftsschutzgebiet erhaltenswerte Baumreihen sind entlang des Jungmannufers und der Prinzenstraße zu verzeichnen 	<ul style="list-style-type: none"> gemäß LP sind aus stadttökologischer Sicht die Hausgartenkomplexe zu erhalten → keine Versiegelung gemäß LP sind ebenfalls die Knickabschnitte zu erhalten gemäß §24 Landeswaldgesetz (LWaldG) sind Vorhaben im Sinne des §29 BauGB (u.a. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) in einem Abstand von mehr als 30m vom Wald durchzuführen (Ausnahmen können zugelassen werden!) Dies gilt u.a. nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß §69 LBO 	<ul style="list-style-type: none"> weitere Versiegelungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke möglich Erweiterungen der Gebäude östlich der Cäcilien- und Margaretenstr. wären nicht genehmigungsfähig! Bei Abriss der Gebäude müsste der Neubau einen Abstand von 30m zum Wald einhalten (bei aktueller Lage nicht umsetzbar!) 	<ul style="list-style-type: none"> kein Planerfordernis
Besondere Geländeformen	<ul style="list-style-type: none"> topografisch fällt das Gelände von der Prinzenstraße zum Jungmannufer und von der Margaretenstraße zum Liliencronweg ab, das deutlich sichtbare Nord- Süd-Gefälle entlang des Liliencronweges führt zu einem einmaligen Blick auf die Eckernförder Bucht 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bebauung entlang des Liliencronweges folgt dem deutlichen Gefälle des Straßenzuges, bis auf die Gebäude Liliencronweg 1+3 und 2 und Jungmannufer 17, was Vorbildwirkung auf die umliegende Bebauung entfalten könnte 	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der Gebäudehöhen im Liliencronweg durch Festsetzung von Trauf- und Frsthöhen, sowie der Dachform möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ggf. Sicherung der Gebäudehöhen zugunsten des Ortsbildes (Regelung der Trauf-u. Frsthöhen, Dachform) durch B-Plan
Schützenswerte Baubestände	<ul style="list-style-type: none"> Gemäß aktueller Denkmalliste befindet sich kein Kulturdenkmal im Gebiet 		<ul style="list-style-type: none"> Die Denkmalliste ist nicht abschließend, eine vollständige Bestandserfassung der Kulturdenkmale durch das Landesamt für Denkmalpflege steht noch aus 	<ul style="list-style-type: none"> kein Planerfordernis

Planerfordernis in unbeplanten Wohngebieten – Kurzprüfung des Gebietes E

Hier: Bereich begrenzt durch Prinzenstr., Cäcilienstr., letzte Pappel, Jungmannufer und Liliencronweg, einschließlich Irene-, Louise-, Marien- und Margaretstraße

Nutzungsstrukturen	<ul style="list-style-type: none"> • ausschließlich Wohnnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Konfliktlagen und keine störenden Nutzungen zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzungen sind gebietsverträglich • gebietsunverträgliche störende Gewerbe sind unzulässig, da sie sich nach Art der baulichen Nutzung nach §34(1) nicht einfügen 	<ul style="list-style-type: none"> • kein Planerfordernis
Ortsbild	<p>Liliencronweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I- geschossige Wohngebäude(Ausnahme Nr. 1+3,2), häufig mit Erkern • Sattel, Walm- Krüppelwalmdächer (Zeltdach Jungmannufer 17) vorhanden mit Dachsteinen in Anthrazit, rot bis rotbraun (teilweise glänzend z.B. 3a, 7,9, Irenestr. 5), häufig straßenseitig mit Gauben in unterschiedlichen Formaten • straßenseitige Balkone z.B. Nr. 1+3, 2, 4a, 22 • Anbauten mit Flachdach, Pultdach (nur Nr.12) oder in vorhandene Dachlandschaft integriert • Fassaden überwiegend in roter Ziegelfassade, aber auch weißer Putz (Nr. 7,9,11) farbiger Putz (Irenestr.5), geschlemmte Fassade (Nr.6), Holzfassade (Nr.8) vorhanden • Unterschiedliche Fensterformate,- farben, und -teilungen • In einer Bauflucht zur Straße stehende Gebäude östlich des Liliencronweges (Ausnahme Nr. 8) <p>➔ Einheitlichkeit: Geschossigkeit (Ausnahme Nr. 1-3,2, 12 (Anbau), Jungmannufer 17) und Bauflucht östlich des Straßenzuges</p>	<p>Louisenstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> • I-II geschossige, in einer Bauflucht zur Straße stehende Wohngebäude, häufig mit Erkern • Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansardwalmdächer vorhanden sowie ein Pultdachhaus (Nr. 7) und ein größerer Flachdachanbau bei Nr. 1; Material: Dachsteine in Anthrazit, rot bis rotbraun (vereinzelt auch glänzend z.B. 3, und 20) • Anbauten mit Flachdach oder in vorhandene Dachlandschaft integriert • Fassaden überwiegend in roter Ziegelfassade, aber auch weißer Putz (Nr. 1) farbiger Putz (Nr.7), Holzfassade (Nr.7) vorhanden • Unterschiedliche Fensterformate,- farben, und –teilungen <p>➔ Einheitlichkeit: Bauflucht</p>	<p>Marienstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überwiegend I- geschossige Einfamilienhausbebauung (Ausnahme Nr. 1,3a,11 =II Geschossig; Nr. 11 ZFH, Nr. 17 MFH), häufig mit Erkern • Sattel-, Krüppelwalm- und Mansardwalmdächer (Zeltdach Nr. 54) vorhanden mit Dachsteinen in Anthrazit, rot bis rotbraun, häufig mit Gauben in unterschiedlichen Formaten • Straßenseitige Balkone nur Nr. 9 • Anbauten mit Flachdach oder in vorhandene Dachlandschaft integriert • roter Ziegelfassade, vereinzelt Giebelfront OG mit Holz verkleidet • Unterschiedliche Fensterformate,- farben, und -teilungen • In einer Bauflucht zur Straße stehende Gebäude <p>➔ Einheitlichkeit: Bauflucht, Fassadenmaterial</p>	<p>➔ um dem Überformungsprozess des Ortsbildes der Bereiche Liliencronweg, Louisenstr. und Marienstr. entgegenzuwirken, besteht die Möglichkeit der Aufstellung eines B-Planes (Regelung der Trauf- u. Firsthöhen, Geschossigkeit, Dachform, ggf. Bauflucht, Materialität)</p>

Planerfordernis in unbeplanten Wohngebieten – Kurzprüfung des Gebietes E

Hier: Bereich begrenzt durch Prinzenstr., Cäcilienstr., letzte Pappel, Jungmannufer und Liliencronweg, einschließlich Irene-, Louisen-, Marien- und Margaretstraße

Fazit:

Das teils homogene, teils heterogene Wohngebiet besticht durch seine besondere Lage in unmittelbarer Meeresnähe mit kurzen Wegen und einzigartigen Aussichten aufs Wasser.

In sich stimmig wirken die Straßenzüge Liliencronweg, Louisenstraße und Marienstraße, obwohl sie sich bei näherer Betrachtung recht differenziert darstellen. Heterogene Strukturen sind hingegen im Bereich zwischen Prinzenstraße und Irenestraße und entlang der Margaretstraße und Cäcilienstraße vorhanden.

Im Ergebnis wird hinsichtlich der vorhandenen Strukturen eine mögliche bauliche Entwicklung nach §34 BauGB als verträglich beurteilt. Ein städtebaulicher Missstand ist nicht zu erwarten.

Allerdings ist durch den bereits begonnenen baulichen und gestalterischen Transformationsprozess der Straßenzüge Liliencronweg, Louisenstraße und Marienstraße eine Überformung des Ortsbildes zu erwarten. Besonders den Liliencronweg und die Marienstraße betreffend, kann dies zu einem deutlichen Verlust der Eigenart des Straßenbildes führen.

Um diesem Entwicklungsprozess entgegenzuwirken, besteht die Möglichkeit der Regelung durch einen Bebauungsplan mit gestalterischen Vorgaben.

Aufgrund des bereits eingetretenen Überformungsprozesses ist jedoch auf die vorhandene bauliche Situation Rücksicht zu nehmen.

Es empfehle sich dann die Regelung

- der Trauf- und Firsthöhen sowie der Geschossigkeit, um die vorhandenen horizontalen Proportionen und Gebäudehöhen beizubehalten
- der Dachform, um bspw. ortsbildstörende Flachdach- bzw. Pultdachbauten auszuschließen,
- der Materialität, um möglicherweise störende bzw. ortsbilduntypische Gestaltungselemente fern zu halten

- der Bauflucht, um ein „Zurückspringen“ der Baukörper und die damit einhergehende Schaffung einer „neuen Vorgartenzone“ zu vermeiden
- der Grundstückszufahrten, um einem „Zerschneiden“ der Fußgängerwege sowie einer flächigen Anordnung von Stellplatzanlagen (Carports, Garagen etc.) an der straßenseitigen Grundstücksgrenze entgegenzuwirken

Hinsichtlich des Verdichtungspotentials entlang der Marienstraße und im Bereich zwischen Prinzenstraße und Irenestraße empfiehlt es sich, im Falle einer planungsrechtlichen Steuerung, den Umfang der Verdichtung zu regeln, um u.a. den Erhalt der Bestandsgebäude zu fördern.

Hinweis: Im Falle einer Regelung des östlichen Liliencronweges ist mind. auch die westliche Straßenseite (Teil des B- Planes Nr. 3 1. Änderung und Erweiterung Klemmsberg) mit einzubeziehen (B- Planänderung!)

Sicherung durch Gestaltungssatzung

Die Sicherung des Ortsbildes über eine Gestaltungssatzung ist nicht empfehlenswert bzw. zielführend, da zur Steuerung der Trauf- und Firsthöhen, der Geschossigkeit und der Bauflucht die Rechtsgrundlage fehlt (Grundlage hierfür ist das BauGB, nicht §84 LBO des Landes S-H). Gleiches gilt für die Regelung des Verdichtungsmaßes.

Sicherung durch Erhaltungssatzung

Die Anwendung einer Erhaltungssatzung zugunsten der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 (1) BauGB, wird kritisch bewertet. Der Grund für die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt zur Wahrung der städtebaulichen Funktion und Bedeutung wird hinsichtlich der vorhandenen Ortsstruktur sowie des bereits eingetretenen Überformungsprozesses des Ortsbildes nicht gesehen.