

Begründung zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Siedlung Gagfah am Klinikum - Bereich Robert-Koch-Platz -

Gliederung

Vorwort

1. Abschnitt Geltungsbereich, städtebauliche Ziele und Genehmigung

- 1.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs einschließlich geringfügiger Erweiterung im Bereich der Liebigstraße
- 1.2 Ziele und Wirkungsweise der Erhaltungssatzung am Klinikum -Bereich Robert-Koch-Platz-
- 1.3 Entstehungsgeschichte der Siedlung Gagfah
- 1.4 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart, der Liebigstraße und des Robert-Koch-Platz
- 1.5 Beschreibung der Bebauungsstruktur, Freiflächen und Einfriedungen
- 1.6 Städtebauliche Gesamtbewertung des Siedlungsbereiches
- 1.7 Genehmigung als zweistufiges Verfahren,

2 . Abschnitt Gestaltungsregelungen

- 2.1 Schützenswerte Gestaltungsmerkmale

3. Abschnitt Regelungen zu Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen allgemein
- 3.2 Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen

4. Schlussbestimmungen und Verhältnis zu anderen Satzungen und Verfahren

- 4.1 Erforderlichkeit der Satzung
- 4.2 Verhältnis zur Gestaltungssatzung, Denkmalschutz und zu anderen städt. Satzungen
- 4.3 Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde
- 4.4 Verfahren

Vorwort

Mit dieser Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart der Gagfah Siedlung *(Gagfah: Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellten-Heimstätten, noch heute eines der größten Wohnungsbauunternehmen Deutschlands) im Bereich um den Robert-Koch-Platz und hier insbesondere auch die städtebauliche Platzsituation zu sichern und zu erhalten. Diese entsteht durch die prägenden Gebäude, deren bauliche Eigenart und Gestaltungsmerkmale, Bauweise und Geschossigkeit, aber auch durch die städtebauliche Struktur der Platzanlage, sowie durch die Proportion und Gestaltung des Straßenraums in Form einer Platanen-Baumallee in der Liebigstraße.

Für die Stadtgestalt Barmens insgesamt, sowie als Beispiel für die Stadtentwicklung im Bereich Schönebeck/ Unter Carnap, mit grundrissmäßig durchgestalteten Bauformen für gehobenen Einfamilienhausbau, kommt der Erhaltung des Bereiches an der Liebigstraße eine große Bedeutung zu. Die weitgehend ungestörte Siedlungsstruktur mit den entlang des Robert-Koch-Platzes prägenden Wohnungsbauten ist von hoher städtebaulicher Qualität und dokumentiert eine wichtige Phase der Stadtentwicklung Barmens Ende der Zwanziger Jahre /Anfang der Dreißiger Jahre des vorigen Jahrhunderts.

Die Beschreibungen und Erläuterungen zu den Gebäuden, wie auch die historische Herleitung der baulichen Stadtentwicklung von Barmen entstammen überwiegend der Magisterarbeit von Herrn Dr. Christoph Heuter aus Trier und haben soweit sie inhaltlich in diese Begründung übernommen worden sind, immer noch Bestand. Herr Dr. Heuter schrieb 1993 seine Arbeit „Stadtschöpfung Siedlungen der 1920er Jahre in Wuppertal Barmen“ und erhielt hierfür den Titel Magister Artium.

1. Abschnitt Geltungsbereich, städtebauliche Ziele

(§1 bis §3 der Satzung)

1.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst ein Gelände nördlich der Liebigstraße zwischen Liebigstraße Nr. 15 bis Nr. 45, und Nr. 10 bis 28 sowie den Bereich um den Robert-Koch-Platz bis an die südliche Grenze des nördlich gelegenen Katholischen Friedhofs und im Westen bis an das Grundstück der Katholischen Kirche an der Liebigstraße und der Einmündung Sudhoffstraße (die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu entnehmen).



Luftbild 607704 Service Center Reprografie Stadt Wuppertal Ressort 102

Die festgelegte Abgrenzung wird bestimmt durch die seinerzeit errichtete Gagfah Siedlung mit Bauten entlang der Virchowstraße, Sudhoff- und Von-Behring-Straße, sowie durch den jeweiligen Erhaltungszustand im Hinblick auf die Ursprungsbauten, Haustypen und Nebenanlagen. In Folge der vorgenommenen baulichen Veränderungen an einem Großteil der Gebäude entlang der Sudhoffstraße und am Anfang der Liebigstraße bis zur Einmündung Sudhoffstraße sowie in der Von-Behring-Straße wurden diese Bauten nicht in den Satzungsbereich einbezogen. Die jedoch in gleichem Baustil errichteten Wohnbauten der zweiten Reihe nördlich der Liebigstraße werden in das Satzungsgebiet einbezogen.

1.2 Ziele u. Wirkungsweise der Erhaltungssatzung im Bereich Robert-Koch-Platz

Neben dem Sedansberg zählt auch der Bereich um das Klinikum bzw. die dortige Gagfah-Siedlung in Teilbereichen zu den stadthistorisch wichtigen und in ihrer städtebaulichen Eigenart besonders erhaltenswerten Siedlungsbereichen. Die Wohnbebauung um das Klinikum Barmen (heute Helios Kliniken) ist ein bedeutendes Zeugnis der Siedlungserweiterung an der Schönebeck Ende des ersten Drittels des vorigen Jahrhunderts. Das städtebaulich prägende Merkmal ist neben den einheitlich prägnant gestalteten Einfamilienhäusern als Straßenrandbebauung, die besondere städtebauliche Raumbildung im Bereich des Robert-Koch-Platz (ehemals Zeppelinplatz), mit seiner heute noch vorhandenen einheitlichen Architektursprache der Wohngebäude sowie den einheitlich ge-

stalteten Vorgärten und Einfriedigungen aus Heckengehölzen, die es zu erhalten gilt. Darüber hinaus rundet die Baumallee in der Liebigstraße den wertigen städtebaulichen Eindruck ab.

Im Rahmen einer gesamtstädtischen Untersuchung über die planungsrechtliche Sicherung von stadtgestalterisch und historisch wichtigen Siedlungsbereichen und Straßenzügen kommt dem Bereich um das Klinikum und damit der Gagfah-Siedlung stadtgestalterisch eine sehr hohe Bedeutung zu. Ziel dieser Erhaltungssatzung ist es, den städtebaulich wichtigen und prägenden Stadtteil- und Siedlungsbereich mit dem ortsbildprägenden Robert-Koch-Platz in seiner jetzigen Wohn- und Lebensqualität zu sichern. Insbesondere soll hier der unangemessenen baulichen Änderung von Fassaden- und Dachgliederungen, Materialwahl und Farbgestaltung entgegengewirkt werden.

Mit der Rechtssetzung der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erfolgt zum einen der Schutz eines stadtbildprägenden Siedlungsbereiches, in dem alle baulichen Änderungen die stadtbildwirksam in Erscheinung treten können, einer Genehmigungspflicht unterfallen. Hierzu zählt damit auch ein Teil der ansonsten genehmigungsfreien Baumaßnahmen im Sinne des § 65 BauO NRW. Zum anderen konkretisiert und individualisiert sich das Verfahren, in dem u.a. geprüft wird, ob die vorgesehene Baumaßnahme das Satzungsziel beeinträchtigt. Die Erhaltungswürdigkeit des Siedlungsbereiches um den Robert-Koch-Platz und der angrenzenden Liebigstraße wird durch diese Satzung festgestellt und somit auch die Genehmigungsbedürftigkeit begründet. Inwieweit die Voraussetzungen für die Erhaltungswürdigkeit im Hinblick auf eine konkrete Baumaßnahme gegeben sind, wird erst im Rahmen der Entscheidung über den zu genehmigenden Antrag geprüft werden. Insofern erfolgt erst dann eine Abwägung über die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Bauantrags. Bei dem Erlass der Satzung bezieht sich die Abwägungsentscheidung somit im Sinne des vorher genannten Wirkungsmechanismus vorrangig auf die Berücksichtigung und Gewichtung städtebaulicher Belange zur Erhaltung des Satzungsgebietes.

Ziel dieser Satzung muss es daher auch sein, schon jetzt erkennbare negative Entwicklungen soweit möglich zu verhindern bzw. diesen im Rahmen einer aktiven Bauberatung entgegen zu steuern. Dies geht über eine historische „Konservierung“ hinaus und ist mit der Aufgabe verbunden, die für (Modernisierungs-) Investitionen notwendigen Spielräume zu beachten.

1.3. Entstehungsgeschichte der Gagfah- Siedlung am Klinikum

1.3.1 Barmer Siedlungsbau in den späten „Zwanziger Jahren“

Nach der großen Bautätigkeit auf dem Sedansberg bis ca. 1927 trat durch die Währungsreform eine differenziertere Bautätigkeit in Barmen ein. Durch die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft konnten sozial Schwächere leichter die eigene Wohnung verlieren, so dass der Anteil der Wohnungssuchenden und Obdachlosen in dieser Zeit deutlich anstieg. Ablesen lässt sich das an den seitens der Stadt aufgelegten Wohnungsbauprogrammen und in den Notsiedlungen außerhalb des Zentrums meist in der Nähe von Wald- und Wiesenbereichen, wie z. B. die Siedlungen Auf dem Brahm, Clausenhof, Hatzfeld oder Am Werloh. Ganz entgegengesetzt steht hierzu die Politik zur Errichtung von Einfamilienhausgebieten für „Besserverdienende“, wie z.B. Am Nordpark oder die Siedlung Waldhof.

Neben der städtischen Bautätigkeit kommt ab ca. 1925 den gemeinnützigen Wohnungsbaunehmen eine immer größer werdende Bedeutung zu, wobei die im damaligen Reich überregional tätige Gagfah in Barmen im Bereich Lentzestraße, später am Klinikum (Liebigstraße und Umgebung) und zuletzt an der Irmgardstraße tätig wurde. Damit trotz einheitlicher Wohnstandards und technischer Serienproduktion keine zu große gesichtslose und anonyme Architektur entstand, wurden die Fassaden regional differenziert ausgeführt. Im Hinblick auf die entlang der Straßen um das Klinikum errichteten Wohnbauten wurden hier Bauten errichtet, die sich jedoch nur besserverdienende Angestellte leisten konnten.

Die größere Wohnanlage für Einfamilienhäuser entstand als geplante Stadterweiterung im Bereich Schönebeck Unter Carnap. Auf der Straßenkonzipierung von 1913/ 1914 aufbauend, wurden Ende der zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts dort Einfamilienhäuser für ein gehobenes Wohnquartier errichtet als reine Addition von Bauten entlang der Erschließungsstraße. Einzige städtebauliche Besonderheit ist hierbei die Wohnanlage um den Robert-Koch-Platz.

1.4 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart

Robert-Koch-Platz -

Entgegen der Bebauung entlang der Liebigstraße, die additiv dem Straßenverlauf folgt, zeigt sich der Robert-Koch-Platz streng symmetrisch, mit strukturierter Bebauung, die sich um einen länglichen Platz anordnet. Eine Erschließungsstraße zwischen dem Platz und den tiefen Vorgartengrundstücken der angrenzenden Einfamilienhausbebauung umfasst dreiseitig den begrünten Platz.

1.4.1. Siedlungs- und Straßenbild

Errichtet wurden um den Robert-Koch-Platz zehn einheitlich gestaltete Einfamiliendoppelhäuser die zur Platzfläche hin carreeartig ausgerichtet sind. Die Hauseingänge befinden sich seitlich am Gebäude; die Besonderheit dieser Bauten besteht jedoch in den 1 1/2 geschossigen Vorbauten mit großem Verandafenster und darüber liegendem Balkon, die dem ohne besondere Gestaltungsmerkmale vorhandenen Platz ein höherwertiges Ambiente vermitteln.

Ensemblewirkungen / Blickachsen

Der Robert-Koch-Platz mit seiner Einfamilienhaus-Randbebauung erschließt sich für den Passanten in der Liebigstraße erst auf den zweiten Blick. Leicht versteckt erscheinen die zurückliegenden Bauten mit den tiefen Vorgärten und den einheitlich gestalteten Hecken die den Abschluss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin bilden. An den beiden Kopfenden der Straße, die parallel um die Platzfläche herumgeführt, wurde in die Blickachse je ein Einfamilienhaus gestellt.

Städtebauliche Bewertung

Die in ihrer städtebaulichen Erlebbarkeit seit Errichtung kaum veränderte Platzanlage mit den einheitlichen Einfamilienhausbauten stellt im Hinblick auf die Ensemblewirkung eine stadtgestalterische Qualität dar, die es zu erhalten gilt. Hierbei sollte insbesondere der Robert-Koch-Platz als heutige Grünanlage nicht einer Nachverdichtung „zum Opfer fallen“. Der Platz selbst zeigt sich als Wiesenfläche mit unterschiedlich altem Baumbestand, der aber heute eine besondere Gestaltungskonzeption nicht mehr erkennen lässt. Die baulichen Veränderungen an den umschließenden Wohngebäuden sind marginal gegenüber der ursprünglichen Architektur, bzw. nicht stadtbildwirksam, sodass es gerechtfertigt ist, für den Robert-Koch-Platz eine Erhaltungssatzung aufzustellen.



Luftbild 607705 Service Center Reprografie Stadt Wuppertal Ressort 102

1.4.2 Liebigstraße

Vom ehemaligen Barmer Klinikum führt die Liebigstraße hin zur Schönebecker Straße, wobei sie zwischen Virchowstraße und Schönebecker Straße zur Alleestraße mit großgewachsenen schützenswerten Platanen wird. An der nördlichen und südlichen Straßenseite insbesondere zwischen Sudhoffstraße und Schönebecker Straße prägen die historischen Einfamilienhäuser das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild. Ausgenommen hiervon sind im Westen der Bereich des Kir-

chengrundstücks der katholischen Kirchengemeinde Zum Heiligen Antonius, das an das Satzungsgebiet angrenzt, sowie die Südseite der Liebigstraße, südlich des Robert-Koch-Platzes. Hier wurden in den „Neunziger Jahren“ des vorigen Jahrhunderts drei bis fünfgeschossige Mietwohnungsbauten einer Wohnungsbaugesellschaft errichtet.

Ensemblewirkungen

Hervorzuheben ist die vorher genannte, zwischen der Satzungsgrenze Virchowstraße / Liebigstraße / beginnende Baumallee, die neben den einheitlichen Gagfah-Bauten der Liebigstraße eine hohe städtebauliche Qualität verleiht.

Städtebauliche Bewertung

Die in ihrer städtebaulichen Erlebbarkeit immer noch im Ursprungscharakter vorhandene Straßenrandbebauung stellt im Hinblick auf die Ensemblewirkung, insbesondere auf der nördlichen Straßenseite zusammen mit den rückwärtigen Wohnbauten, eine stadtgestalterische Qualität dar, die erhaltens- und schützenswert ist. Die vorgenommenen baulichen Veränderungen gegenüber der ursprünglichen Bausubstanz und deren Vorgartenzonen sind so gering, dass die Voraussetzungen für eine Einbeziehung dieser Bauten in eine Erhaltungssatzung stadtgestalterisch für den Bereich zwischen dem Kirchengrundstück und der Straßeneinmündung zur Schönebecker Straße zu vertreten sind.

Obwohl die Gebäude Liebigstraße 19 bis 37 hinsichtlich ihrer städtebaulichen Qualität nur über schmale Stichwege von der Liebigstraße aus wahrgenommen werden können, so zeigen sie doch die gleiche Architektursprache, wie die Gebäude unmittelbar an der Liebigstraße. Sie rechtfertigen damit aber auch gleichzeitig die Einbeziehung in den Satzungsgebiet.

1.5 Beschreibung der Bebauungsstruktur, Freiflächen und Einfriedungen

Bis heute lässt sich noch an den Gebäudestellungen die ursprüngliche Straßenrandbebauung ablesen, die unverändert das Gebiet prägt. Hervorzuheben ist am Anfang der Liebigstraße die symmetrisch angelegte Bebauung um die kleine Grünanlage im Bereich Robert-Koch-Platz.

Gebäudetypen

Die errichteten Haustypen sind äußerlich als solche erhalten geblieben, jedoch wurden teilweise Wohnungsgrundrisse durch die Modernisierungsarbeiten auf die heutigen Wohn- und Lebensbedingungen angepasst.

Geschossigkeit

Das Gebiet weist eine weitgehend einheitliche Höhenentwicklung der Baustrukturen auf. Fast alle Gebäude bestehen aus zwei Vollgeschossen und unterschiedlich hohen Sockelgeschossen sowie Walmdächern mit Aufenthaltsräumen.

Fassaden

Bemerkenswert ist die bis heute immer noch erhaltene, einheitliche Putzfassade für die Wohnbauten sowie die immer noch einheitliche Farbgestaltung der Gebäude, bis auf ganz wenige Ausnahmen. Somit ist es Ziel der Satzung, diesen nicht unerheblichen eigenständigen Siedlungscharakter zu erhalten, in dem hierfür Regelungen getroffen werden.

Dachlandschaft

Dominierende Dachform ist das Walmdach bestückt mit einzelnen teils kleinen Dachhäuschen. Die in Form, Farbe und Materialwahl aufeinander abgestimmte und der Ursprungsbebauung nachempfundene Dachlandschaft ist weitestgehend erhalten geblieben.

Freiflächen

Die stadtgestalterische Wirkung um den Robert-Koch-Platz wird durch die tiefen Vorgärten der umschließenden privaten Grundstücke verstärkt. Unabhängig von der Himmelsrichtung sind alle Gebäude um Robert-Koch-Platz auf ihren ca. 500 m² großen Grundstücken zum Platz hin ausgerichtet, sodass städtebaulich ein Wohnbereich mit sehr hohen Frei- und Grünflächenanteil entstanden ist.

Einfriedungen

Der private Grundstücksbereich entlang dem Robert-Koch-Platz grenzt sich zum öffentlichen Raum hin durch eine einheitlich hohe Heckenbepflanzung ab und verleiht somit der überwiegend ungestalteten begrünten Platzfläche ein markantes Erscheinungsbild. Diese städtebauliche Charakteristik der begrünten Vorgärten mit ihrem straßenseitigen hohen Heckenbewuchs und untergeordneten Zaunelementen als Zugangstore ist planungsrechtlich zu sichern.

Entlang der Liebigstraße prägen zur Straße hin charakteristische Zaunelemente das Straßenbild als Abgrenzung des Vorgartens. Besonderheit ist hier, dass fast ausschließlich eine Zaunstruktur verwandt wurde, die aus einzelnen im gleichen Raster aufgestellten Steinpfosten besteht, zwischen denen Zaunelemente teils aus Holz oder Metall zwischengespannt sind.

Baumallee entlang der Liebigstraße

Neben den vorher genannten städtebaulichen Wertigkeiten zählt insbesondere die Platanenallee in der Liebigstraße mit zur erhaltenswerten städtebaulichen Qualität dieses Siedlungsbereiches. Sie zu erhalten, zählt mit zu den wichtigen Zielen der Satzung.

1.6 Städtebauliche Gesamtbewertung des Siedlungsbereiches

Die v.g. Beschreibung des Siedlungsbereiches macht die städtebauliche Besonderheit der Straßenzüge im Bereich der Liebigstraße und Robert-Koch-Platz deutlich. Sie begründet gleichzeitig die Zielsetzung hinsichtlich der Erhaltung der ursprünglichen Siedlungskonzeption, Bauweise und architektonischen Gestaltung der Gebäude und des Straßenraums. Die Straßenrandbebauung entlang der Liebigstraße, die rückwärtige Bebauung westlich vom Robert-Koch-Platz, sowie die Hausgruppe um den Platz selbst, bilden die städtebauliche bzw. stadtgestalterische Grundlage zur Erhaltung dieses Wohnbereiches. Akzentuiert ist der Siedlungsbereich durch eine einfache klare Architektursprache, überwiegend reduziert auf zweigeschossige Vorbauten mit Balkon als Dachabschluss, schlichten geputzten Fassaden, Fenstern mit Schlagläden, einheitlich strukturierter und farbig gleich ausgestalteten Walmdächern mit kleinen Dachhäuschen.

1.7 Genehmigung als zweistufiges Verfahren

Mit einer Erhaltungssatzung werden nicht einzelne schützenswerte Gebäude direkt in ihrem Bestand gesichert, sondern es wird ein Bereich festgesetzt, in dem Veränderungen baulicher Anlagen bei Auswirkung auf das bauliche Umfeld bzw. die zu schützende städtebauliche Situation einer besonderen Genehmigung bedürfen. Der durch den Satzungsbeschluss eingeführte Genehmigungsvorbehalt kommt erst im Einzelfall zur Anwendung. Dabei muss geprüft werden, ob das betreffende Gebäude bzw. die Bauteile, deren Veränderung beantragt wird, zur Prägung des Gebiets oder Teilgebietes beitragen. Es kommt also nicht auf einen gewünschten Charakter der Bebauung an, sondern auf die tatsächlich vorzufindende Situation. Dabei kann die städtebauliche Bedeutung der baulichen Anlage auch durch solche (kleinteiligeren) Merkmale begründet sein, die in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Allerdings muss ihnen ein solches städtebauliches Gewicht zukommen, dass ihrer Erhaltung der Vorrang vor den Interessen des Eigentümers zuzubilligen ist. Die mögliche Vorbildwirkung einer erteilten Genehmigung ist dabei zu berücksichtigen.

Durch diese Zweistufigkeit des Verfahrens - Satzungsbeschluss und Vorhabenprüfung - wird es ermöglicht, auf die differenzierten Anforderungen des Einzelfalles einzugehen. So wird mit der Erhaltungssatzung ein wirksames Instrument zur Verfügung gestellt, mit dessen Hilfe die bauliche Entwicklung im Sinne des Erhaltungsziels gesteuert werden kann.

Inhaltliche Festlegung nicht in der Satzung sondern im nachfolgenden Verfahren

Die Gründe für ein Versagen der Genehmigung in Erhaltungssatzungsgebieten sind in § 172 (3) BauGB abschließend genannt. Danach darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Der mit der Genehmigungsversagung verbundene Eingriff in die

Rechtsstellung des Eigentümers muss dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel entsprechen.

Eine weitere Konkretisierung der Versagungsgründe in der Satzung ist vom Gesetzgeber aufgrund des zweistufigen Verfahrens nicht vorgesehen. Sie würde die Entscheidung der Verwaltung im Einzelfall unnötig binden.

2. Abschnitt Gestaltungsregelungen

(§4 bis §11 der Satzung)

2.1 Schützenswerte Gestaltungsmerkmale

Im Folgenden sind Gestaltungsmerkmale des Gebiets erläutert, die bei baulichen Veränderungen regelmäßig zu einer Beeinträchtigung der städtebaulichen Eigenart führen können.

Fassaden, Fassadengliederung, Fassadenmaterialien (zu §4 und §5 der Satzung)

Die vollständig verputzten Gebäude weisen bis auf den opulenten zweigeschossigen Vorbau mit darüber befindlichem allseitig ummauerten Balkon, keine besonderen baulichen Gestaltungsmerkmale auf, die auch bei Modernisierungsmaßnahmen bzw. Wärmedämmmaßnahmen erhalten werden müssen. Jedoch ist die prägnante Gebäudestruktur das einheitliche Merkmal dieses Siedlungsbereiches, die es zusammen mit den einheitlich hell geputzten Fassadenflächen zu erhalten gilt.

Damit die Charakteristik der Gebäude auch nach Modernisierungs- und insbesondere nach energetisch optimierten Baumaßnahmen erhalten bleibt, ist es zwingend erforderlich, zur Erhaltung der ursprünglichen Fassadenstruktur und Oberflächenwirkung die Fassade als Putzfassade wieder herzustellen.

Fenster und Türöffnungen (zu §6 der Satzung)

Mit Blick auf die Ursprünglichkeit der erhaltenswerten Fassadengestaltung ist es ebenfalls wichtig, dass die Fenster und Eingangstüren hinsichtlich ihrer Formensprache bei einer Erneuerung in der ursprünglichen Anmutung erhalten bzw. wieder hergestellt werden. An die Materialität der Fenster und Eingangstüren werden jedoch keine besonderen Anforderungen gestellt. Es sollen aber die Fenster (Rahmen und Flügel) nur in weißen bis hellgrauen Farbtönen gestrichen bzw. angefertigt werden, entsprechend des ursprünglichen Fensteranstrichs. Dunklere Farben werden nicht befürwortet, um den einheitlichen Charakter der vorhandenen weißen Fensterrahmen zu erhalten.

Die bestehenden Fensteröffnungen sind in ihrer Anordnung in der Fassade und in der jeweiligen Fenstergröße beizubehalten. Die prägenden Elemente der Eingangstüren, wie Aufteilung von Glasflächen oder die Anordnung des Oberlichtes, sind auch bei einer Erneuerung zu erhalten.

Hinsichtlich der Erneuerung des sog. „Panoramafensters“ im eineinhalbgeschossigen Vorbau wird aus Erhaltungs- und Gestaltungsgründen in Anlehnung an die ursprüngliche Fensterunterteilung eine senkrechte Dreiteilung des Fensters favorisiert. Im Rahmen einer aktiven Bauberatung sollen daher die Bauherren hierüber informiert werden, und nahe gebracht werden, dass eine Unterteilung des Fensters stadtgestalterisch für das Siedlungsbild vorteilhaft ist.

Die Erneuerung auch von bisher ungeteilten Panoramafenstern könnte auch ohne zu öffnende Fensterflügel erfolgen, stadtgestalterisch empfehlenswert ist lediglich eine rahmenmäßige Dreiteilung. Auf eine zusätzliche horizontale Fensterteilung kann, gänzlich verzichtet werden

Durch die ursprüngliche Gestaltung der erdgeschossigen Panoramafenster wird die städtebauliche Qualität des Quartiers gesteigert, da diese Fenster für die Orts- und Straßenbildwirkung von hoher stadtgestalterischer Bedeutung sind.

Auf den Einbau von Holzfenstern kann verzichtet werden. Die heutigen Fensterkonstruktionen aus Kunststoff erlauben es, auch die ursprüngliche Sprossenaufteilung der ehemaligen Holzfenster genau nachzubilden. Da im Siedlungsbereich einige ursprüngliche Sprossenfenster gegen einflügelige Fenster ausgetauscht wurden, wird nunmehr das Ziel verfolgt, das ursprüngliche städtebau-

liche Erscheinungsbild der Siedlung soweit wie möglich wieder herzustellen bzw. zu erhalten. Aus diesem Grunde wurde für diese Fenster die ursprüngliche Sprossenteilung festgeschrieben. Die in einfacher Form, ohne Unterteilungen erneuerten Fenster, wirken zudem als Fassadenöffnungen überdimensioniert und haben somit das Ortsbild und den relevanten Gesamteindruck der Fassadenansicht und damit der Gebäude bereits insgesamt verändert.

Mit Blick auf die ursprünglichen Fensteröffnungen erscheint es aus stadtgestalterischen Gründen wünschenswert und sinnvoll, auch Schlagläden, wie früher vorhanden, bei Erneuerung der Fenster wieder einbauen zu lassen. Da allerdings die dadurch entstehenden Kosten sowie die aus heutiger Sicht eingeschränkte Alltagstauglichkeit die Eigentümer weiter belasten würde, wird auf diese Regelung in der Satzung verzichtet.

Balkone, Loggien und Wintergärten (zu §7 der Satzung)

Die Besonderheit der dortigen Gebäude ist in den einheitlichen Vorbauten begründet, die als Dachabschluss einen offenen Balkon besitzen. Zur Erhaltung dieses stadtgestalterisch wichtigen und einheitlich vorhandenen Gestaltungselementes können daher keine weiteren Balkone auf der Gebäudeseite parallel zur Platzanlage bzw. zur Liebigstraße hin zugelassen werden, auch wenn neben der inneren Aufteilung des Hauses bzw. der Wohnung der Standort im Hinblick auf eine Besonnung sinnvoll wäre. Demzufolge wird auch einer Genehmigung für Wintergärten auf diesen Vorbauten bzw. offenen Balkonen straßenseitig nicht zugestimmt. Bei der Ausgestaltung / Dimensionierung der anzubringenden Balkone zur seitlichen, oder rückwärtigen Gartenseite hin ist auf die vorhandene Gebäudestruktur bzw. den Dachanschluss besonders Bezug zu nehmen. Damit soll erreicht werden, dass der nachträgliche Anbau von Balkonen nicht zu einem den Gesamteindruck störenden Fremdkörper in der Fassade wird. Somit bedürfen die Auswahl und die Ausgestaltung der Balkone (Farbwahl, Geländerart und Brüstungselemente) einer gestalterischen Abstimmung mit den Fachdienststellen.

Dächer und Dachgestaltung (zu §8 der Satzung)

Die Bauten im Satzungsbereich wurden seinerzeit mit Walmdächern errichtet, die noch heute prägend sind. Daher soll auch weiterhin, bis auf untergeordnete Anbauten, ausschließlich diese vorhandene Dachform zulässig sein. Ausgeschlossen sind zudem starke bauliche Veränderungen am Dachstuhl wie z. B. eine Aufstockung desselben. Für untergeordnete Bauteile können andere Dachformen zugelassen werden, wenn das städtebauliche Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Die vorhandenen Dachhäuschen bzw. Dachgauben waren bereits bei Errichtung der Bauten ein markantes Attribut der einheitlichen Walmdächer, demzufolge können diese auch weiterhin beibehalten bzw. bei Bedarf erneuert werden. Darüber hinausgehend werden zukünftig nur noch Dachgauben zugelassen, wenn sie sich in besonderer Weise in das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes einfügen oder straßenabseitig errichtet werden.

Städtebaulich exponierter wirken Dacheinschnitte, wie z. B. Dachterrassen. Diese sind ausschließlich zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin zulässig. Voraussetzung ist aber für die Anordnung, dass eine Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus nicht gegeben ist. Der Einbau von Dachfenstern ist zu allen Dachseiten hin möglich, da bereits bei Errichtung der Bauten sowohl zur Platzfläche (Grünanlage) bzw. zur Liebigstraße hin diese Fenster eingebaut wurden.

Die sinnvolle Anbringung von Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik und Solarthermie) ist auf den Dachflächen nicht unproblematisch durchzuführen, da sie nach der Himmelsrichtung ausgerichtet werden müssen und nicht nach dem Straßenverlauf. Für den Satzungsbereich sind sie straßenseitig ausgeschlossen. Ausnahmsweise können diese Kollektoren auf den rückwärtigen Grundstücksbereich hingewandten Dachflächen eingebaut werden, soweit man sie nicht vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmen kann und die Hausfassade nicht negativ beeinflusst wird. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, ob das stadtgestalterisch wertvolle Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums durch eine Anlage / Anlagenart nicht negativ beeinflusst wird. Demzufolge kann eine gestalterische Anpassung hinsichtlich der Farbgebung und Größe für die Genehmigung erforderlich werden.

Zur Verhinderung unüblicher Dachpfannenfarben wurde eine Beschränkung auf eine handelsübliche materialgerechte Farbe grau festgelegt. Dies erscheint vertretbar, da fast der gesamte Siedlungsbereich mit grauen Dachpfannen eingedeckt wurde. Darüber hinaus muss bei einer Neueindeckung auf hochglänzende Dachziegel verzichtet werden, auch wenn hierdurch schneller eine Verschmutzung der Dachhaut entstehen könnte.

Garagen, Carports, Garten/ Gerätehäuser (zu §9 der Satzung)

Als die Gebäude im Siedlungsbereich um das Klinikum errichtet wurden, hatten der Ausbau von Garagen sowie die Materialwahl für diese Anbauten keine besondere Bedeutung. Die Satzung beschränkt sich auf die Anforderungen einer Material- und Farbanpassung an das Hauptgebäude, wenn Garagen von der Straße aus eingesehen werden können. Die heutigen Vorgartenflächen sind weiterhin als solche gärtnerisch zu nutzen. Nebenanlagen wie Garagen oder Carports können aufgrund der Grundstückszuschnitte im Bereich Robert-Koch-Platz seitlich bzw. in unmittelbarer Nähe des Wohnhauses aufgestellt werden, ohne dass hierdurch funktionale Härten entstehen. Zudem können Gerätehäuser oder Gartenhäuser aufgrund der Grundstücksgrößen auf dem straßenabgewandten Bereich der Grundstücke untergebracht werden, um die heutige städtebauliche Qualität der Vorgartenzonen langfristig zu erhalten.

Grundstückseinfriedungen (zu § 10 der Satzung)

Der stadtgestalterische Erhaltungsmaßstab wird, neben der Einheitlichkeit der Gebäudekubaturen, insbesondere durch die einheitlichen Abgrenzungen der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum hin erreicht. Besonderheit sind hierbei die gepflegten Hecken im Bereich um den Robert-Koch-Platz die hier das Straßenbild prägen. Diese Art der Vorgarteneinfriedung soll auch weiterhin Bestand haben, um die Charakteristik der ursprünglichen Platzanlage zu erhalten. Damit wird verhindert, dass Betonkübel, unterschiedliche Metall- und Holzzaunarten oder Verbretterungen in Form von Sichtschutzwänden die zukünftige Vorgartenabgrenzung bilden.

Entlang der Liebigstraße sind Zaunanlagen als Vorgartenabgrenzung vorhanden, bei denen einheitlich zwischen Steinpfosten Rahmenelemente als Metall oder Holz eingesetzt sind. Diese in dieser Vollständigkeit noch erlebbare Gestaltungsstruktur soll weiterhin Bestand haben und daher gesichert werden. Bei Neuanlagen sind daher diese Abzäunungsmerkmale zu berücksichtigen.

Antennen und Satellitenempfänger (zu §11 der Satzung)

Vor dem Hintergrund der stadtgestalterischen Erhaltung und städtebaulichen Erlebbarkeit der ursprünglichen Straßen und Platzanlage ist es erforderlich, dass die vorhandene Dachlandschaft ebenso wie die Fassaden nicht durch Antennenanlagen oder Satellitenempfänger straßenseitig optisch gestört werden. Zur Anbringung solcher Anlagen ist die Rückfassade des Gebäudes bzw. die straßenabgewandte Dachfläche in Anspruch zu nehmen. Sollte dies aus technischen Gründen nicht möglich sein, so können auch Satellitenempfangsanlagen (z. B. Parabolantennen) ausnahmsweise auf dem Dach straßenseitig angebracht werden, wenn eine Farbgleichheit zwischen der Dachziegelfarbe und der Satellitenempfangsanlage hergestellt wird. Das Problem verliert langfristig an Bedeutung, da zukünftig diese Satellitenanlagen nicht nur kleiner werden, sondern durch neue Kommunikationswege bzw. durch hausinterne Telekommunikationstechniken abgelöst werden.

Baumallee in der Liebigstraße (zu § 12 der Satzung)

Damit langfristig die Baumallee in der Liebigstraße, bestehend aus Jahrzehnte alten Platanen, in ihrer städtebaulichen Qualität erhalten bleibt, ist es erforderlich, sie im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB (Baugesetzbuch) zu sichern. Darüber hinaus soll auch bei Entfernung eines Baumes aufgrund tiefbautechnischer Maßnahmen erreicht werden, dass die Baumallee in ihrer jetzigen stadtgestalterischen Qualität erhalten bleibt. Demzufolge muss entsprechender Ersatz beschafft werden und zeitnah wieder ersetzt werden.

3. Abschnitt Regelungen von Werbeanlagen

(§ 13 und §14 der Satzung)

3.1 Der Begriff der Werbeanlage

Werbung ist in jeder Handlungslage ein notwendiges Mittel, Passanten und Kunden auf einzelne Geschäfte und Nutzungen aufmerksam zu machen. Regeln sind hierfür notwendig, um einerseits die Wahrnehmbarkeit dessen, was beworben wird, zu erleichtern und andererseits eine qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes zu gewährleisten. Werbeanlagen müssen daher auf das betreffende Gebäude, an dem sie angebracht werden, abgestimmt sein. Dies betrifft die Größe und Proportion, die Gliederung und die Farbe der einzelnen Werbeanlagen; zudem dürfen sie Gliederungselemente und prägende Bauteile nicht verdecken.

Werbeanlagen, die anlässlich zeitlich begrenzter Veranstaltungen an der Stätte der Leistung angebracht werden oder die zeitlich begrenzte kirchliche, kulturelle, politische, sportliche u. ä. Veranstaltungen bewerben, sind keine Werbeanlagen im Sinne der Satzung. Ebenso wenig wie Plaketten oder ähnliche kleinformatige Hinweise auf Eigentümer, Stifter oder Künstler an Bänken, Brunnen, Plastiken oder dergleichen, sowie Hinweisschilder unter 0,25 m² auf Name, Beruf, Öffnungszeiten und Sprechzeiten an Einfriedungen und Hauswänden.

3.2 Gestaltungsgrundsätze für Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in Größe, Werkstoff, Farbe und Form sowie in ihrer maßstäblichen Anordnung dem Charakter der Straße- und des Platzes sowie der sie prägenden Einzelgebäude unterordnen.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden Werbeanlagen an Einfriedungen, Dächern und Toren abgelehnt. Zum Erhalt des Siedlungsbildes ist vorgesehen, Leuchtkästen, dauerhaft angebrachte Transparente bzw. Fahnen und animierte Werbungen nicht zuzulassen.

3.3 Beleuchtete und bewegte Werbeanlagen, Lichttechnik

Aufgrund des einheitlichen wohnbaulich geprägten Siedlungsbildes ist der Betrieb von bewegten, Werbeanlagen nicht zulässig, ebenso wenig wie die Verwendung von Blinkwerbung/ Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und selbstleuchtenden (fluoreszierenden) Werbeanlagen, farbiger Beleuchtung sowie von beweglichen Werbeanlagen mit wechselnden Bildern oder mit Wechsellicht ausgestattete Werbeanlagen, Lichtprojektionen und akustische Werbeanlagen.

4. Schlussbestimmungen, Verhältnis zu anderen Satzungen und Verfahren

(§15 bis §17 der Satzung)

4.1 Erforderlichkeit der Satzung

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches um den Robert-Koch-Platz rechtfertigt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung und sichert so langfristig die privaten Investitionen, die zur heutigen Qualität dieses Bereiches beigetragen haben. Die Erhaltungssatzung hat daher auch das Ziel den Einsatz privater Mittel zu sichern, in dem das Erscheinungsbild der Platzanlage mit den umliegenden Gebäuden sowie im angrenzenden Bereich der Liebigstraße dauerhaft gewahrt bleibt.

Das Gebiet weist eine qualitätvolle, fast vollständig noch vorhandene und kaum gestörte Bausubstanz auf, die in ihrer städtebaulichen Gesamtheit als solche erhaltenswert ist. Die Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz, da die Anforderungen für die Aufnahme in die Denkmalschutzliste nicht erfüllt werden. Zudem ist das Instrumentarium des Denkmalschutzes für den Erhalt dieses Siedlungsbereiches alleine nicht ausreichend. Insbesondere sollen stadtgestalterische Charakteristika erhalten und geschützt werden, die keinen Denkmalwert besitzen aber die besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets prägen. Durch die Erhaltungssatzung wird somit auch die städtebauliche Planungs idee als solche (so z.B. die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken, die Bauweise und die Gestaltung der Einfriedungen) gesichert und geschützt.

Ohne den Beschluss zu einer Satzung wäre aufgrund des Veränderungsdrucks zu befürchten, dass die Eigenart des Gebiets nach und nach verloren geht. Die Satzung ist daher erforderlich.

4.2. Verhältnis der kombinierten Erhaltungs/- und Gestaltungssatzung zum Denkmalschutz

Für den in Rede stehenden Bereich der Gagfah Siedlung wird diese kombinierte Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zur Rechtskraft geführt. Die Regularien der Erhaltungssatzung werden durch die Gestaltungssatzungsbestimmungen ergänzt. Die Ziele der beiden Instrumente sind aufeinander abgestimmt.

Auch eine größere Anzahl von stadthistorisch wichtigen Gebäuden ist nicht automatisch gegen bauliche Veränderungen gesichert. Die Erhaltungssatzung bietet hierbei die Möglichkeit, bestimmte städtebaulich prägende Merkmale eines Gebietes zu schützen und so die bislang begrenzte Eingriffsmöglichkeit der Denkmalpflege sinnvoll zu ergänzen. Die Erhaltungssatzung wurde daher mit dem Amt für Denkmalpflege als untere Denkmalbehörde abgestimmt.

Für die Anwendung der Erhaltungssatzung im Einzelfall gelten jedoch andere Kriterien als beim Denkmalschutz, da sie auf die Erhaltung der städtebaulichen und nicht der historischen Bedeutung der baulichen Anlagen abzielt. Die vor Veränderungen zu schützenden Bauteile müssen deshalb eine Bedeutung besitzen, die die Umgebung prägt. Marginale Veränderungen werden von dieser Definition nicht erfasst.

Durch den Genehmigungsvorbehalt der Erhaltungssatzung werden auch die ansonsten genehmigungsfreien Bauvorhaben an der Fassade des Gebäudes bzw. auf dem jeweiligen Grundstück einer genehmigungsrechtlichen Prüfung unterzogen, damit die besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets nicht beeinträchtigt wird. Hierzu zählt insbesondere z. B. der Schutz der bestehenden durch Heckenbepflanzungen eingefriedeten Vorgärten.

Die Regelungen über Werbeanlagen im Satzungsgebiet ermöglichen es, auf die Größe, Ausführung und Materialwahl Einfluss zu nehmen. Die allgemeinen Regelungen der Bauordnung für Werbeanlagen erscheinen für diesen städtebaulich sensiblen Bereich nicht ausreichend, um Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart zu verhindern. Auch Werbeanlagen unter 1qm Größe, die laut Bauordnung NRW genehmigungsfrei sind, unterliegen damit dem Genehmigungsvorbehalt der Satzung.

4.3. Kostenwirksamkeit für Eigentümer und Gemeinde

Den Grundstückseigentümern im Erhaltungsgebiet könnten durch die Satzung Mehrkosten durch die Erhaltung und Sanierung historischer Gebäude und Bauteile entstehen. Ihnen verbleibt aber im Regelfall eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzbarkeit. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Bedeutung es rechtfertigt, die Interessen der Eigentümer an der ungehinderten Veränderung baulicher Anlagen gegenüber der, dem Gemeinwohl dienenden, Erhaltung prägender Gebäude und Strukturmerkmale zurückzustellen.

Bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehalts ist darauf zu achten, dass die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen. Die Eigentümerinteressen werden hierbei durch § 173 Abs. 2 BauGB geregelt. Die Eigentümer können, unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB, eine Übernahme durch die Gemeinde fordern. Grundsätzlich werden mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung jedoch noch keine Entschädigungsansprüche ausgelöst. Auswirkungen im Sinne eines Eingriffs in das Eigentum können sich erst bei der Entscheidung im Einzelfall ergeben, wenn eine Genehmigung versagt werden muss. In der Praxis kann es bei der vorgeschriebenen Erörterung des Antrags zu einer Annäherung divergierender Einschätzungen kommen, bei der dann im Hinblick auf das Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel möglicherweise kostenintensive Gestaltungsanforderungen reduziert werden.

Ein Übernahmeanspruch besteht auch nur dann, wenn durch das Versagen einer Genehmigung dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann das Grundstück zu behalten. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhält-

nisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich auch nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Die Versagung eines Antrags, mit dem das Aufstocken eines Gebäudes um ein Geschoss beabsichtigt wird, führt regelmäßig nicht zu einem Anspruch auf Übernahme. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer führen.

Aufgrund der Erfahrungen auch in anderen Städten sind die durch diese Übernahmeregelung für die Gemeinde entstehenden Haushaltsrisiken aber als gering einzuschätzen. Durch die im Bereich um das Klinikum regelmäßig erzielbaren Mieteinnahmen ist zu erwarten, dass die sorgsame Erhaltung von historischen Gebäuden zu keinen übermäßigen Beeinträchtigungen der Eigentümer führen wird. Die Erhaltungssatzung trägt im Gegenteil zur nachhaltigen Sicherung der Wohnqualität rund um den Robert-Koch-Platz und damit auch zur Sicherung langfristig stabiler Mieteinnahmen bei.

Für die hier dargestellten Erhaltungs- und Gestaltungsregelungen, können im überwiegenden Teil die Bauherren/ Eigentümer selbst den Bauantrag einreichen. Die Kosten des verwaltungstechnischen Genehmigungsverfahrens betragen im Minimalfall 50.- €, wobei noch zusätzlich Kosten für einen Flurkartenausschnitt in Höhe von 22.- € entstehen.

4.4. Verfahren

Aufgrund der Regelungen des Baugesetzbuches ist zur Aufstellung bzw. zur Rechtssetzung von Erhaltungssatzungen kein formelles Verfahren wie z. B. bei einem Bauleitplanverfahren erforderlich. Es hätte somit die Satzung direkt vom Rat im Rahmen der üblichen Beratungsfolge beschlossen werden können. Hinsichtlich der Erfahrungen im Bereich des Sedansberg ist an der bereits in zwei vorgehenden Satzungsverfahren vorgenommenen Zweiteilung der Verfahrensschritte festgehalten worden. Dem formellen Aufstellungsbeschluss hat sowohl die Bezirksvertretung Barmen als auch der Fachausschuss - Stadtentwicklung Wirtschaft und Bauen - zugestimmt.

Aufgrund dieses Aufstellungsbeschlusses wurden alle Grundstückseigentümer innerhalb des Satzungsgebietes Ende April und Anfang Mai 2013 angeschrieben. In einem persönlichen Schreiben wurden ihnen die stadtgestalterischen Ziele der Satzung sowie die damit verbundenen Rechtsfolgen und die Abgrenzung des Satzungsgebietes vermittelt. Zudem wurden die Eigentümer eingeladen sich über den Satzungsentwurf, der als Anlage beigefügt war, zu informieren. Im Internetauftritt der Stadt Wuppertal stand darüber hinaus der Satzungsentwurf zum Herunterladen bereit.

Durch dieses Verfahren sollte zum einen ein größeres Verständnis auf Seiten der Eigentümer für den städtebaulichen Erhalt Ihres Quartiers geweckt werden, zum Anderen sollte damit auch sichergestellt werden, dass nunmehr alle betroffenen Grundstücks- und Teileigentümer über die planungsrechtliche Entwicklung des Bereiches um den Robert-Koch-Platz und Teilen der Liebigstraße unterrichtet sind. Letztlich war damit das Ziel verbunden, auch bisher nicht einzuschätzende stadtgestalterische bzw. bauliche Interessen der Anwohnerschaft besser bzw. ausreichend würdigen zu können.