

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**  
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

---

<b>Betreff:</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Corrensstraße / Im Rotbad Teil II", Grundsatzbeschluss städtebaulicher Entwurf</b>
Bezug:	537a/2009, 347/2013, 347b/2013, 298/2014
Anlagen: 4	Anlage 1_SV 133-2015_Planungskonkurrenz Anlage 2_SV 133-2015_Städtebaul-Eckpkte_PA-14102013 Anlage 3_SV 133-2015_Entwurf Anlage 4_SV 133-2015_Kennwerte

---

## Beschlussantrag:

Den Empfehlungen der Verwaltung zu den einzelnen Dissenspunkten wird zugestimmt.

## Ziel:

Der städtebauliche Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung wurde inzwischen durch das Architekturbüro Ackermann+Raff überarbeitet und konkretisiert. Innerhalb der projektbegleitenden Arbeitsgruppe besteht zu verschiedenen Entwurfsaspekten ein Dissens. Über diese Punkte soll durch den Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung eine Entscheidung getroffen werden. Der von den politischen Gremien bestätigte, städtebauliche Entwurf wird dann dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Corrensstraße / Im Rotbad Teil II“ zugrunde gelegt.

## **Begründung:**

### 1. Anlass / Problemstellung

Für die beiden Grundstücke Corrensstraße 41 + 45 wurde auf Basis der vom Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung am 14.10.2013 beschlossenen, städtebaulichen Eckpunkte (Anlage 2) eine Planungskonkurrenz mit sieben Architekturbüros durchgeführt. Der Planungsausschuss hat dann am 09.10.2014 den Beschluss gefasst, dass auf der Grundlage des erstplatzierten Entwurfs des Architekturbüros Ackermann + Raff (Anlage 1) ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die Entwurfsfassung der Planungskonkurrenz (Anlage 1) wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / Träger öffentlicher Belange im November letzten Jahres u. a. unter Berücksichtigung der Kritikpunkte der Wettbewerbsjury weiter gearbeitet. Dieser Prozess wurde durch eine Arbeitsgruppe aus Vertretern der Anwohnerinitiative Corrensstraße (AWI), der Bürgerinitiative Corrensstraße (BI), den Vorhabenträgern Hofkammer Projektentwicklung GmbH (HKPE) und Immobilien und Beteiligungsverwaltung GmbH (IBV), dem Architekturbüro Ackermann+Raff, dem Landschaftsarchitekten Frank Roser und der Stadtverwaltung begleitet. Zu verschiedenen grundlegenden Entwurfsaspekten konnte jedoch innerhalb der Arbeitsgruppe trotz intensiver Bemühungen keine Einigkeit erzielt werden, in vielen Punkten war jedoch eine Annäherung der einzelnen Positionen möglich. Letztlich ist über die strittigen Punkte jedoch eine politische Entscheidung zu treffen.

Der Geschäftsführer der Hofkammer Projektentwicklung (HKPE), Herr Geisbauer hat auf Drängen der Verwaltung nach der letzten Projektgruppensitzung am 12.03.2015 das Architekturbüro Ackermann+Raff gebeten die Planungsparameter, zu denen ein Dissens besteht, nochmals zu überprüfen. Um den Interessen der Anwohner entgegen zu kommen bietet er an, das Gebäude Haus 4 ohne Kompensation der entfallenden Flächen um ein Geschoss zur reduzieren.

Die Stadtverwaltung hat dieses Angebot eines neuerlichen Entgegenkommens der Hofkammer der AWI und der BI unterbreitet und sie gebeten unter Berücksichtigung dieses Angebots nochmals zu prüfen, ob die Dissenspunkte wie beschrieben, weiterhin aufrecht erhalten werden. Von Seiten der AWI wird das Entgegenkommen der HKPE gerne akzeptiert, alle von ihr formulierten Dissenspunkte werden jedoch nach wie vor als gegeben angesehen und aufrecht erhalten. Die BI stellte klar, dass eine Reduzierung der Gebäudehöhe von Haus 4 von ihr weder verlangt noch gewünscht wird, die Dissenspunkte zu den Tiefgaragen und zur gewerblich genutzten Fläche weiterhin bestehen bleiben.

### 2. Sachstand

Auf Grund der Überprüfung des Vorentwurfs aus der Planungskonkurrenz und der Diskussion in der Arbeitsgruppe sind neben den Punkten zu denen ein Dissens besteht, folgende Änderungen bereits in den städtebaulichen Entwurf eingeflossen.

- Optimierung der Wohnungsgrundrisse und der inneren Erschließung der Gebäude.
- Veränderung der Grundfläche der Gebäude „Haus 1“, „Haus 2“ und „Haus 6“. Reduzierung der Breite der Treppenanlage an der Nordseite des öffentlichen Platzes von im Mittel 12 m auf 9 m.
- Verschiebung der südlichen Gebäudereihe (Haus 7, 8, 9) um 1 m zum Rotbad.

- Platzierung einer Aussichtskanzel an der Südostecke des öffentlichen Platzes, dadurch Reduzierung der Breite der Treppenanlage an der Südseite des Platzes zum Rotbad.
- Reduzierung der oberirdischen Stellplätze an der Corrensstraße von 18 auf 4 Stellplätze, davon 3 Besucherstellplätze für die gewerbliche Nutzung und 1 TeilAuto-Stellplatz.
- Die Platanen werden nicht erhalten, in den Planungen für den öffentlichen Platz sollen Alternativen dargestellt werden.

Der Zustand der Platanen wurde gutachterlich auf einer Skala von 1-6 mit Noten zwischen 4 und 5 bewertet. Dies bedeutet, dass die Platanen mit erheblichem baumpflegerischem Aufwand zwar größtenteils erhalten werden könnten, die Lebenserwartung jedoch gering ist. Eine Befestigung der Fläche unter den Platanen, um diesen als öffentlichen Platz nutzen zu können, wäre auf Grund der notwendigen Eingriffe in den Wurzelbereich der Platanen nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Zu einigen Themen konnte der innerhalb der Arbeitsgruppe bestehende Dissens jedoch nicht aufgelöst werden. Die nachfolgenden Dissenspunkte sind wie folgt gegliedert:

Es ist jeweils der vom Planungsausschuss als Grundlage der Planungskonkurrenz beschlossene, städtebauliche Eckpunkt (a); die bereits in der Überarbeitung des Entwurfs umgesetzten Änderungen der Planung (b) und der weiterhin bestehende Dissens (c), über den zu entscheiden ist, aufgeführt. Zu den einzelnen Dissenspunkten sind die wesentlichen Argumente sowie eine Empfehlung der Verwaltung dargestellt.

## **1. Gebäudehöhe**

### a. Städtebaulicher Eckpunkt der Planungskonkurrenz:

Keine Aussagen zur Höhenentwicklung auf dem Grundstück Corrensstraße 41.

Die maximale Höhenentwicklung auf dem Grundstück Corrensstraße 45 soll sich am bestehenden Gebäude Im Schönblick 42-44 orientieren (Firsthöhe 11–12 m), die topographische Entwicklung ist dabei zu berücksichtigen.

### b. Bereits in den Entwurf aufgenommene Änderungen:

- Reduzierung des Gebäudes Haus 2 um ein Geschoss, Kompensation der wegfallenden Geschossfläche durch Drehung und Vergrößerung der Grundfläche des Gebäudes Haus 5.
- Tieferlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe („Eingraben“) der Gebäude Haus 2 - 9 und des Geländes um 40 cm.
- Zusätzliches Angebot HKPE: Reduzierung des Gebäudes 4 um ein Geschoss ohne Kompensation der entfallenden Bruttogeschossfläche.

### c. Dissenspunkte:

#### 1.1 Ersetzen der flachgeneigten Satteldächer durch Flachdächer (Forderung der AWI)

- Die Gebäude werden insgesamt etwas niedriger. Insbesondere von den Dachgeschossen der nordöstlich gelegenen Gebäude Corrensstraße 40 und 44 und beim Blick die Corrensstraße abwärts ist dies wahrnehmbar.
- Die Verschattung der Bebauung nordöstlich der Corrensstraße wird reduziert.
- Annäherung an die Forderung der AWI, dass die Höhe der neuen Gebäude die gedachte Linien zwischen den Gebäuden nordöstlich der Corrensstraße (Corrensstraße 36-46) und südwestlich des Plangebiets (Im Rotbad 51-57) nicht überschreiten dürfen.

- Die geplanten Satteldächer sind asymmetrisch. Zur Corrensstraße hin ist die Traufhöhe der Gebäude Haus 3 und Haus 6 niedriger als die vergleichbare Wandhöhe eines Flachdaches inklusive Attika.
- Die besondere Dachform gibt dem Quartier einen individuellen Charakter und trägt zur Adressbildung bei. Die Dachformen der kleinteiligen Umgebungsbebauung werden aufgenommen. Die flachgeneigten Satteldächer sind charakteristisch für den Entwurf und wurden von der Jury positiv bewertet.
- Photovoltaikanlagen können in die geneigten Dachflächen integriert werden und müssen nicht wie bei einem Flachdach aufgeständert werden.

#### Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt insbesondere aus gestalterischen Gründen die flachgeneigten Satteldächer beizubehalten. Diese geben der Neubebauung einen eigenen, unverwechselbaren Charakter und waren u. A. ein Grund für die Entscheidung der Jury der Planungskonkurrenz den Entwurf an die erste Stelle zu setzen. Der Verzicht auf die flachgeneigten Satteldächer würde nur zu einer geringfügigen Verringerung der Gebäudehöhe führen, hätte jedoch erhebliche Folgen für die Qualität der Gestaltung der Bebauung.

#### 1.2 Weitere Absenkung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und des gesamten Geländes inkl. Platzfläche und Zugänge um ca. 1 m (Forderung der AWI)

- Die Gebäude werden insgesamt niedriger.
- Die Verschattung der Bebauung nordöstlich der Corrensstraße und des Gebäudes Im Schönblick 38 wird reduziert.
- Die Forderung der AWI, dass die Höhe der neuen Gebäude die gedachte Linien zwischen den Gebäuden nordöstlich der Corrensstraße (Corrensstraße 36-46) und südwestlich des Plangebiets (Im Rotbad 51-57) nicht überschreiten dürfen, wird im Wesentlichen eingehalten.
- Die Höhenlage des in 5 Terrassen gegliederten Geländes ist an die Höhenlage der Corrensstraße und die Höhe der Natursteinmauer am Rotbad angepasst. Eine weitere Absenkung des Geländes hätte zur Folge, dass das Gelände im Plangebiet dann insgesamt tiefer liegt als die Corrensstraße.
- An den bisher niveaugleichen, barrierefreien Zugangswegen zu den Gebäuden und an den Feuerwehrezufahrten müssen Rampen zur Corrensstraße hin angeordnet werden.
- Der barrierefreie Zugangsbereich zum öffentlichen Platz muss hangabwärts nach Südwesten in die Platzmitte verschoben werden. Da dieser Zugang auch als Feuerwehrezufahrt genutzt wird, werden die Gestaltungs- und Bepflanzungsmöglichkeiten des Platzes stark eingeschränkt.
- Die Höhenlage der südlichen Tiefgarage wird ebenfalls um 1 m abgesenkt, eine niveaugleiche Zufahrt vom Rotbad ist nicht mehr möglich. Die Tiefgarage muss über eine Rampe erschlossen werden. Die Rampenlänge zur Überwindung dieses Höhenunterschieds beträgt ca. 8 m, damit entfallen Stellplätze in der Tiefgarage, die direkte Zugänglichkeit der Fahrrad- und Müllräume vom Rotbad aus ist nicht mehr gegeben. Über der Rampe muss zur Einhaltung der erforderlichen Durchfahrts Höhe ein Geländeeinschnitt angeordnet werden.
- Die Höhenlage der nördlichen Tiefgarage wird ebenfalls um 1 m abgesenkt. Die Rampenlänge zur Überwindung dieses Höhenunterschieds beträgt ca. 8 m. Die Rampen der Zu- und Ausfahrt müssten entsprechend verlängert werden. Es ent-

fallen Stellplätze in der Tiefgarage, der Zugang zu den Treppenhäusern, den Müllräumen und den Fahrradabstellräumen der Gebäude Haus 1, 2 und 3 wird erschwert. Die Rampe der Ausfahrt kann auf Grund der Lage zwischen Haus 2 und der Corrensstraße jedoch nicht verlängert werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt auf eine weitere Absenkung der Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und des Geländes zu verzichten. Durch eine Tieferlegung des Geländes geht der Bezug zur Corrensstraße und damit eine der besonderen Qualitäten des Entwurfs verloren. Die Nutzungsmöglichkeiten des Platzes werden eingeschränkt. Die Zugangs- und Zufahrtssituation in das Plangebiet und die Tiefgaragen sind unbefriedigend. Die Absenkung der EFH und des Geländes über die bereits geprüften und in den Entwurf eingearbeiteten 40 cm hinaus, würden zwar zu einer Verringerung der Gebäudehöhe führen, hätte jedoch erhebliche Folgen für die Qualität der Gestaltung der geplanten Bebauung und der privaten und öffentlichen Freiflächen sowie für die Funktionalität der Tiefgaragen.

1.3 Reduzierung aller Gebäude um ein Geschoss, Kompensation der entfallenden Geschossfläche durch Vergrößerung der Grundfläche  
(Forderung der AWI)

Gebäude	Bisherige Geschossanzahl:		Reduzierung Planung um 1 G.:	
Haus 7, 8, 9	3+D*		2+D	
Haus 3, 4, 5, 6	Tal 4+D	Berg 3+D	Tal 3+D	Berg 2+D
Haus 1 und 2	Tal 3+D	Berg 2+D	Tal 2+D	Berg 1+D
Corrensstraße 40-46	Tal GG*+3+D	Berg 3+D	Tal GG*+3+D	Berg 3+D
Corrensstraße 36-38	3+D		3+D	
Im Rotbad 51-57	3+D		3+D	

\* D = Dachgeschoss, GG = Gartengeschoss mit Hobbyräumen

- Die Gebäude werden insgesamt niedriger und unterschreiten die Höhen und Geschosszahlen der benachbarten Gebäude nordöstlich der Corrensstraße (Corrensstraße 36-46) und südwestlich des Plangebiets (Im Rotbad 51-57).
- Die Verschattung der Bebauung nordöstlich der Corrensstraße und des Gebäudes Im Schönblick 38 wird reduziert.
- Die Aussicht von den Dachterrassen der Penthauswohnungen in den Gebäuden Corrensstraße 40 und 44 bleibt erhalten.
- Die Forderung der AWI, dass die Höhe der neuen Gebäude die gedachte Linien zwischen den Gebäuden nordöstlich der Corrensstraße (Corrensstraße 36-46) und südwestlich des Plangebiets (Im Rotbad 51-57) nicht überschreiten dürfen, wird erfüllt.
- Eine Kompensation der entfallenden Geschossfläche durch Vergrößerung der Grundfläche der Gebäude erfordert einen neuen städtebaulichen Entwurf. Die bisherige Struktur mit den Einzelhäusern und dem terrassierten Gelände ist dafür nicht geeignet, die Einzelhäuser müssten vermutlich durch Gebäuderiegel ersetzt werden.
- Bei Reduzierung der Zahl der Geschosse ohne Kompensation der entfallenden Geschossfläche durch Vergrößerung der Grundfläche wird die Anzahl der Wohnungen um 23 sowie die Bruttogeschossfläche für die Wohnnutzung auf dem Grund-

stück Corrensstraße 45 um 250 m<sup>2</sup> / ca. 27% und auf dem Grundstück Corrensstraße 41 um ca. 2500 m<sup>2</sup>/ ca. 24% verringert. Die Wirtschaftlichkeit des Projekts wird dadurch in Frage gestellt.

Empfehlung der Verwaltung:

Angesichts des schwierigen Tübinger Wohnungsmarktes wird eine Reduzierung aller Gebäude um ein Geschoss und damit eine Reduzierung der Zahl der Wohneinheiten bzw. der Bruttogeschossfläche für das Wohnen um etwa ein Viertel nicht empfohlen. Insbesondere weil damit auch die Zahl der geplanten, mietpreisgebundenen Wohnungen reduziert würde.

Die Proportionen der Gebäude werden durch die Reduzierung um ein Geschoss stark verändert. Eine Kompensierung der entfallenden Geschossfläche durch eine Vergrößerung der Grundflächen bedingt einen neuen städtebaulichen Entwurf. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung und des bisherigen Planungsprozesses inklusive der städtebaulichen Eckpunkte könnten nicht weiter verwendet werden. Bei einem „Neustart“ entstünden nicht nur erhebliche Kosten sondern es ist auch mit einer starken zeitlichen Verzögerung zu rechnen. Da der vorliegende städtebauliche Entwurf eine hohe Qualität aufweist und im bisherigen Planungsprozess über viele Punkte mit den Bürgerinitiativen sowie den Vorhabenträgern Konsens erzielt werden konnte, wird empfohlen das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage dieses Entwurfs ohne Reduzierung aller Gebäude um ein Geschoss weiterzuführen.

1.4 Reduzierung des Gebäudes Haus 4 um ein Geschoss, ohne Kompensation der entfallenden Geschossfläche durch Vergrößerung der Grundfläche  
(Angebot der HKPE)

- Die Verschattung der Gebäude Im Schönblick 38 sowie Im Rotbad 55 und 57 wird reduziert.
- Das Gebäude unterschreitet die Höhe des nächstgelegenen Nachbargebäudes Im Rotbad 55.
- Die Anzahl der Wohnungen wird um 3, die Bruttogeschossfläche für die Wohnnutzung ca. 340 m<sup>2</sup> verringert.
- Die Grundflächenzahl (GFZ) wird von 1,18 auf 1,15 reduziert.

Empfehlung der Verwaltung:

Durch die Reduzierung des Gebäudes Haus 4 wird die Situation für die nördlich und westlich angrenzende Bebauung verbessert, der Dissens mit dem Eigentümer des Gebäudes Im Schönblick 38 wird aufgelöst. Da sich u. A. auch die Grundflächenzahl (GFZ) verringert, empfiehlt die Verwaltung das Angebot der HKPE anzunehmen.

## 2. Tiefgaragen

a. Städtebaulicher Eckpunkt der Planungskonkurrenz:

keine Aussage zu Tiefgaragen

b. Bereits in den Entwurf aufgenommene Änderungen:

- Zusammenfassung der Tiefgaragen auf dem Grundstück Corrensstraße 45 (Haus 1) und der nördlichen Tiefgarage auf dem Grundstück Corrensstraße 41 (Haus 2, 3 und 4) zu einer Tiefgarage mit jeweils einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt.

- Verlegung der Ein- und Ausfahrt der südlichen Tiefgarage auf dem Grundstück Corrensstraße 45 weiter nach Osten.

c. Dissenspunkte:

2.1 Eine gemeinsame große Tiefgarage mit Erschließung von der Straße Im Rotbad statt zwei Tiefgaragen  
(Forderung der AWI und der BI)

- Nur noch eine ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage, sichtbare Zufahrtsrampen sind nicht erforderlich.
- Keine Beeinträchtigung der Anwohner an der Corrensstraße durch Lärm und Blick auf Zufahrtsrampen.
- Keine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Corrensstraße.
- Es entfallen weniger Stellplätze im öffentlichen Straßenraum.
- Der Zufahrtsverkehr wird nicht mehr auf zwei Tiefgaragenzufahrten aufgeteilt, die gesamte Verkehrsbelastung wird auf die Straße Im Rotbad und die dortigen Anwohner verlagert.
- Der erforderliche unterirdische Verbindungstunnel zwischen der oberen, nördlichen Tiefgarage und der unteren, südlichen Tiefgaragen darf nach der Landesbauordnung (LBO) eine Steigung von 15% nicht überschreiten. Eine Rampe zwischen den beiden Tiefgaragen entsprechend der bisherigen Planung hätte jedoch eine Steigung von 21%.
- Unter den Gebäuden 1-4 muss deshalb unterhalb des bisherigen Untergeschosses ein zusätzliches Garagengeschoss bzw. 2. Untergeschoss angeordnet werden (s. Schnitt 1-1). Es entstehen geschätzte Mehrkosten zwischen 1 und 1,5 Mio € durch den zusätzlichen Aushub (ca. 3.360 m<sup>3</sup>), das Bauvolumen der zusätzlichen Untergeschosse (ca. 2.670 m<sup>3</sup>) und die Hangsicherungsmaßnahmen während der Bauzeit. Zusätzlich ist ein zweiter Rettungsweg aus jedem UG erforderlich, eine natürliche Belüftung der Tiefgarage ist nicht mehr möglich, eine mechanische Lüftungsanlage und - auf Grund der Größe der Tiefgarage - die Bildung von Brandabschnitten werden zusätzlich notwendig.
- In den Freiflächen der Terrassen 3 und 4 würden die Zufahrtsrampen zur Tiefgarage entfallen, dafür müssen dort die Rettungstreppenhäuser aus den Untergeschossen der Gebäude Haus 1-4 sowie die Lüftungsanlagen für die Tiefgarage untergebracht werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Das Plangebiet hat durch die Lage an zwei Straßen gerade den Vorteil, dass eine Erschließung nicht nur von einer Seite möglich ist und so die Belastungen, die durch die Neubebauung entstehen, auf die Umgebung verteilt werden können. Die Entlastung der Anwohner an der Corrensstraße durch den Verzicht auf eine Tiefgaragenzufahrt an dieser Stelle führt zu einer gleichzeitigen Mehrbelastung der Anwohner am Rotbad. Der Aufwand und die Mehrkosten die durch eine gemeinsame Tiefgarage für das gesamte Plangebiet entstehen, werden im Verhältnis zu den dadurch erzielbaren Verbesserungen für nicht vertretbar gehalten. Die Verwaltung empfiehlt daher, das bisherige Konzept mit zwei Tiefgaragen, eine im Süden mit Erschließung vom Rotbad und eine im Norden mit Erschließung von der Corrensstraße, beizubehalten.

### **3. Geschossflächenzahl (GFZ)**

- a. Städtebaulicher Eckpunkt der Planungskonkurrenz:  
Es ist bezüglich der Geschossflächenzahl (GFZ) von einem Korridor von 1,1 bis maximal 1,2 bezogen auf das Gesamtgrundstück auszugehen. In der Planungskonkurrenz soll eine kritische Auseinandersetzung mit der Geschossflächenzahl insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der heterogenen Umgebungsbebauung erfolgen.
- b. Bereits in den Entwurf aufgenommene Änderungen:  
Unter Berücksichtigung der Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen ergibt sich durch die Optimierung der Wohnungsgrundrisse und der inneren Erschließung der Gebäude gegenüber der Planungskonkurrenz eine geringfügige Erhöhung der GFZ von 1,14 auf 1,18.
- c. Dissenspunkte:

3.1 Die Geschossflächenzahl (GFZ) im Plangebiet soll von 1,18 auf 1,1 reduziert werden.

(Forderung der AWI)

- Die Dichte soll den rechnerischen Mittelwert zwischen der Bebauung südwestlich (Im Rotbad 51-57, GFZ 0,87) und nordöstlich (Corrensstraße 36-46, GFZ 1,38) nicht überschreiten, dieser Mittelwert liegt bei ca. 1,1.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) beschreibt das Verhältnis von Grundstücksgröße zu Geschossfläche. Die Geschossfläche wird dabei im vorliegenden Fall nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen sowie den Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände berechnet.
- Bei Annahme des Angebots der HKPE, das Gebäude Haus 4 um ein Geschoss ohne Kompensation der entfallenden Geschossfläche zu reduzieren, sinkt die GFZ von 1,18 auf 1,15.

Empfehlung der Verwaltung:

Bei der Erarbeitung der städtebaulichen Eckpunkte für die Planungskonkurrenz wurde über dieses Thema ausführlich diskutiert und anschließend der obenstehende Kompromiss vom Planungsausschuss beschlossen. Die rechnerischen Kennzahlen der Baunutzungsverordnung, zu denen auch die Geschossflächenzahl zu zählen ist, sind nur ein untergeordneter Aspekt für eine qualitätvolle Gestaltung eines Baugebiets und die Verträglichkeit mit der Umgebung. Auf Grund der Berechnungsmethode würde eine Änderung der GFZ voraussichtlich zu Veränderungen der Grundrisse und zur Reduzierung der Wohnflächen (Aufenthaltsräume) führen, nicht jedoch zu der erwünschten, wahrnehmbaren Verkleinerung der Baukörper. Der vorliegende Entwurf bleibt nicht nur deutlich unter der GFZ der benachbarten Bebauung von 1,38 sondern weist auch eine hohe städtebauliche Qualität auf. Die Verwaltung empfiehlt die maximale GFZ entsprechend den städtebaulichen Eckpunkten aus genannten Gründen nicht zu reduzieren.

### **4. Gewerbeflächen**

- a. Städtebaulicher Eckpunkt der Planungskonkurrenz:  
Das Quartier soll durch eine verträgliche und qualitativ hochwertige Nutzungsmischung



von Wohnen und gewerblicher Nutzung lebendig gestaltet werden. In der Mehrfachbeauftragung werden Vorschläge zur räumlichen Anordnung einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Nahversorgung und Infrastruktureinrichtungen im Umfang von ca. 5% der Bruttogeschossfläche sowie für flexibel zum Arbeiten oder Wohnen nutzbaren Flächen im Umfang von ca. 2-3% der Bruttogeschossfläche erwartet.

b. Bereits in den Entwurf aufgenommene Änderungen:

Der Anteil gewerblich genutzter Flächen an der Bruttogeschossfläche (BGF) ist von 3,6% (Planungskonkurrenz) auf 5,7% (Planstand vom 12.03.2015) gestiegen. Es sind weiterhin die Erdgeschosse der Gebäude Haus 6 und Haus 9 am öffentlichen Platz für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Durch Änderungen der Zugangssituation und der Grundrissorganisation werden Erschließungsflächen in den Erdgeschossen (z. B. Treppenhäuser), die der Wohnnutzung zugeordnet waren, jetzt der gewerblichen Nutzung zugeschlagen. Das prozentuale Verhältnis von BGF Wohnen zu BGF Gewerbe hat sich dadurch geändert, ohne dass die Grundrisse und damit die gewerblich nutzbare Fläche maßgeblich verändert wurden.

c. Dissenspunkte:

4.1 Der Anteil gewerblich genutzter Flächen soll von 5,7% auf 5% reduziert und der 5%-Anteil festgeschrieben werden.

(Forderung der AWI)

Der Anteil gewerblich genutzter Flächen soll nicht reduziert werden.

(Forderung der BI)

- Mit der Reduzierung und Festschreibung des gewerblich genutzten Flächenanteils, wird verhindert, dass der Anteil gewerblicher Nutzung und damit die Gefahr von Leerstand steigt.
- Für eine attraktive Nutzungsmischung bzw. ein Quartierszentrum am öffentlichen Platz ist ein Mindestangebot an Flächen erforderlich. Diese müssen möglichst flexibel gestaltet sein, damit sie je nach Art der Interessenten aufgeteilt werden können. In der bisherigen Planung sind deshalb innerhalb der Erdgeschossflächen keine Zwischenwände oder Unterteilungen enthalten, die von der Bruttogeschossfläche noch abzuziehen wären. Bei der Ermittlung der Bruttogeschossflächen für die Wohnnutzung wurden die Wände dagegen schon abgezogen, da hier die Grundrissaufteilung weitgehend feststeht. Der Anteil der gewerblich genutzten Flächen wird sich deshalb voraussichtlich noch geringfügig reduzieren.
- Bei Annahme des Angebots der HKPE, das Gebäude Haus 4 um ein Geschoss ohne Kompensation der entfallenden Geschossfläche zu reduzieren, steigt der prozentuale Anteil der gewerblich genutzten Fläche im Bezug zur Gesamtfläche.
- Um den Gewerbeflächenanteil auf 5% zu vermindern, müsste in einem der Erdgeschosse der Gebäude Haus 6 und 9 ein Raum eingeplant werden, der der Wohnnutzung zugeordnet ist.

Empfehlung der Verwaltung:

Um in der späteren Vermarktung der gewerblich genutzten Flächen eine möglichst hohe Flexibilität bei der Aufteilung der Flächen zu haben, wird eine Reduzierung und Festschreibung des prozentualen Anteils der Bruttogeschossfläche auf 5% nicht befürwortet. Für die gewerbliche Nutzung sind die Erdgeschosse der Gebäude Haus 6 und 9 mit ca. 600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche vorgesehen. Eine maßgebliche Veränderung dieser Flächen ist planerisch nicht sinnvoll möglich. Die Verwaltung schlägt des-

halb vor, die Flächen für Gewerbe nicht mehr prozentual zu fixieren sondern hierfür die Erdgeschosse der Gebäude Haus 6 und Haus 9 mit ca. 600 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche festzulegen.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zu folgen und den Empfehlungen zu den einzelnen Dissenspunkten zuzustimmen. Der modifizierte Entwurf wird als Grundlage für das weitere Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herangezogen.

4. Lösungsvarianten

Zu einzelnen Dissenspunkten wird eine von der Empfehlung der Verwaltung abweichende Vorgehensweise beschlossen. Der städtebauliche Entwurf, der die Grundlage für das weitere Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes darstellt, ist in diesen Punkten entsprechend zu ändern.

5. Finanzielle Auswirkung

Keine

6. Anlagen

Ergebnis der Planungskonkurrenz, Mai 2014 (Anlage 1)  
Städtebauliche Eckpunkte entsprechend Beschluss PA vom 14.10.2013 (Anlage 2)  
Städtebaulicher Entwurf Ackermann+Raff, Stand 12.03.2015/25.03.2015 (Anlage 3)  
Kennwerte, Dichte (Anlage 4)