

Köln-Buchheim

**Bergisch Gladbacher Straße / Mülheimer Ring
(Grundstück der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife)**

**Erläuterung des städtebaulichen Konzepts
Rahmenbedingungen für die Veräußerung der Fläche**



Schrägluftbild: © KölnGIS Amt 23, Mai 2008

1 Ausgangslage

Die städtische Fläche der ehemaligen Straßenbahn-Wendeschleife an der Bergisch Gladbacher Straße in Köln-Buchheim (Gemarkung Mülheim, Flur 3, Flurstücke 3469/224, 3470/224, 3789/224) soll veräußert werden. Nachdem die Nutzung als Straßenbahnwendeschleife entfallen ist und die Mietverträge der Kleingärten beendet wurden, ist in Vorbereitung der Veräußerung und baulichen Entwicklung der Fläche die Freimachung erfolgt.

Planerisches Ziel für das Grundstück ist es, in Korrespondenz zur städtischen Wohnraum- und Sozialbedarfsplanung Wohnungsbau mit einem maßgeblichen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen sowie eine sechsgruppige Kindertagesstätte zu realisieren. Das städtebauliche Konzept sieht eine Aufteilung der Fläche auf die beiden Nutzungen vor.

2 Lage

2.1 Erschließung

Die in Rede stehende Fläche befindet sich in Köln-Buchheim in zentraler Lage unmittelbar an der Bergisch Gladbacher Straße, circa 500 m westlich der BAB A3, Anschlussstelle Köln-Dellbrück. In einer Entfernung von circa 200 m verläuft westlich des Grundstücks die Bahntrasse Köln-Düsseldorf in nord-südlicher Richtung. Die Bahntrasse ist in diesem Bereich identisch mit der Stadtteilgrenze Mülheim und Buchheim. Westlich der Bahntrasse befindet sich das Mülheimer Gewerbegebiet Schanzenstraße.

2.2 Umgebung

Zwischen Bahntrasse und Grundstück befinden sich die Feuer- und Rettungswache 9 (Mülheim) der Kölner Berufsfeuerwehr sowie Geschosswohnungsbauten. Unmittelbar westlich grenzen ein Kiosk auf der Ecke zum Mülheimer Ring und, etwas nach Norden versetzt, ein fünfgeschossiger Wohnungsbau an, der als Grenzbebauung mit einer geschlossenen Fassade zur Bergisch Gladbacher Straße weist.

Nördlich befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung mit 44 Hauseinheiten, die nach § 34 BauGB genehmigt und im Jahr 2011 fertig gestellt worden ist. Die Siedlung ist vom Mülheimer Ring aus erschlossen und grenzt mit den Gärten der südlichen Häuserreihe an die Fläche an. Nördlich an die Siedlung schließt das Gewerbegebiet Piccoloministraße an, das durch die Stadt mit der Zielgruppe kleiner und mittlerer Unternehmen vermarktet wird.

Östlich des Grundstücks befinden sich Geschosswohnungsbauten in privater Hand, die mit einer Ringerschließung von der Bergisch Gladbacher Straße aus über die Gronauer Straße erschlossen sind. Die Gebäude sind überwiegend drei- bis fünfgeschossig mit Satteldach. Im Blockinnenbereich befindet sich eine über einen Privatweg von der Bergisch Gladbacher Straße aus erschlossene Einfamilienzeilenhaussiedlung mit 18 Hauseinheiten.

Südwestlich grenzen drei- bis viergeschossige Wohnungsbauten an der Bergisch Gladbacher Straße und der Wichheimer Straße sowie südlich eine kleine parkähnliche Grünfläche an, die den Auftakt zu einer Wohnsiedlung entlang der Johannes-Stumpf-Straße bildet.

2.3 Infrastruktur

2.3.1 Versorgung

Die Fläche liegt zwischen dem Stadtteilzentrum Mülheim-Keupstraße (circa 750 m westlich) sowie dem Stadtteilzentrum Holweide-West (circa 750 m östlich). Das Bezirkszentrum Mülheim-Wiener Platz / Frankfurter Straße und das Nahversorgungszentrum Buchheim liegen circa 1 km südlich und sind über die entlang der Bahntrasse nach Süden verlaufende Acker-

straße zu erreichen. Südwestlich des Grundstücks befindet sich an der Bergisch Gladbacher Straße ein Discounter.

2.3.2 ÖPNV

Die Erschließung mit dem ÖPNV erfolgt über die KVB-Haltestellen Mülheimer Ring und Gronauer Straße der Buslinie 159 (Köln-Poll – Köln-Holweide). Die nächstgelegene übergeordnete ÖPNV-Anbindung erfolgt am Bahnhof / S-Bahnhof Mülheim in einer Entfernung von circa 1 km südlich. Es besteht über die Ackerstraße, die östlich der Bahntrasse die Bergisch Gladbacher Straße und die Frankfurter Straße verbindet, eine annähernd geradlinige Verbindung zum Bahnhof Mülheim.

2.3.3 Soziale Infrastruktur

In der Siedlung am Johannes-Stumpf-Weg südlich der Bergisch Gladbacher Straße befindet sich die zur katholischen Kirchengemeinde St. Mauritius gehörige Kirche St. Theresia des Architekten Gottfried Böhm. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen der katholische Kindergarten St. Theresia sowie die Gemeinschaftsgrundschule An St. Theresia. In einem Radius von 600 m gibt es vier weitere Kindertagesstätten sowie die Gemeinschaftshauptschule Wuppertaler Straße.

2.3.4 Freiflächen

Circa 500 m südlich der Fläche befindet sich an der Straße Stegwiese der Auftakt des geschützten Landschaftsbestandteils 9.34 „Faulbach und Strunderbach um Haus Herl und Herler Mühle, Buchheim“ mit dem stadtseitigen Ende der Faulbachau. Dort ist der Anschlusspunkt an den rechtsrheinischen Teil des Grüngürtels, dessen Vernetzung in die Stadtquartiere insbesondere mit dem Masterplan Grüngürtel Impuls 2012 gestärkt werden soll.

Östlich liegen um den Einmündungsbereich des Herler Rings in die Bergisch Gladbacher Straße herum Sportstätten mit einer starken Durchgrünung.

Nordwestlich grenzt an die Wohnsiedlung Gronauer Straße ein im Bebauungsplan Nr. 72489/05 (Piccoloministraße) als öffentliche Grünfläche festgesetzter Park an, der entlang der Autobahnauffahrt der Anschlussstelle Köln-Dellbrück zur Vernetzung des Grüngürtels nach Norden beiträgt.

3 Rahmenbedingungen

Die Fläche unterliegt einigen Restriktionen.

3.1 Leitungstrassen, Kanäle

Auf der Fläche verläuft am südlichen Grundstücksrand eine Kanaltrasse der Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR (StEB), die wegen ihres 10 m breiten Schutzstreifens eine Bebauung entlang der Bergisch Gladbacher Straße in einer Tiefe von circa 12 m ab südlicher Grundstücksgrenze unterbindet. In Abstimmung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln (StEB) kann zumindest die Bebauung um 2 m über den Schutzstreifen auskragen.

Über den östlichen Grundstücksteil verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Gasleitung mit einem Schutzstreifen von 8 m Breite, der ebenfalls nicht überbaut werden darf. Dies wirkt sich im städtebaulichen Konzept auf die Geometrie der Baukörper zueinander sowie die Anordnung oberirdischer Stellplätze aus.

Eine Verlegung der Leitungen ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht abzubilden. Insbesondere die Kanäle liegen sehr tief (> 5 m unter Geländeoberfläche), so dass die Verlegung extrem teuer und die Bauvorhaben damit unwirtschaftlich würden. Eine Verlegung der Gasleitung wiederum erbringt für das Maß der baulichen Nutzung keine entscheidenden Vorteile, so dass auch hier eine Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.

3.2 Immissionen

Das Grundstück unterliegt einem hohen Lärmeintrag aus den Verkehrsemissionen der Bergisch Gladbacher Straße und der westlich verlaufenden Güterbahntrasse. Dementsprechend wurde das städtebauliche Konzept auf die Lärmsituation untersucht und Lärmpegelbereiche festgelegt, nach denen die Außenbauteile entsprechende schalltechnische Dämmwerte aufweisen müssen. Die Lärmuntersuchung und die Festlegung der Lärmpegelbereiche sind bei der Planung zu berücksichtigen.

4 Städtebauliche Struktur

4.1 Zielsetzung

Auf dem Grundstück sollen Wohnungsbau mit einem maßgeblichen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen und eine sechsprüppige Kindertagesstätte positioniert werden. Das städtebauliche Konzept nimmt zudem die westlich angrenzenden, ebenfalls in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücke (Gemarkung Mülheim, Flur 3, Flurstücke 1875, 2389) mit auf und ergänzt die an dieser Stelle zur Bergisch Gladbacher Straße weisende Baulücke mit einer konzeptionell eingebundenen Bau- und Nutzungsstruktur. Zusätzlich wurde seitens der Stadt das Flurstück 3790/224 an der Nordgrenze der Fläche erworben und mit in die Planungskonzeption integriert.

Das übergeordnete Ziel für die bauliche Struktur ist es, die Baukörper so anzuordnen, dass an dem von zwei Seiten stark verlärmten Standort ein ruhiger Innenbereich entstehen kann. Hierfür ist die Raumkante entlang der Bergisch Gladbacher Straße und nach Nordwesten (rückwärtiger Bereich des Mülheimer Rings) soweit wie möglich zu schließen.

Ferner soll für die Kindertagesstätte ein eigenständiges und erschlossenes Grundstück herausgetrennt werden, um durch die Entkopplung vom Wohnungsbau eine höhere Flexibilität für die Realisierung einzuräumen.

4.2 Wohnungsbau

Der Wohnungsbau wird in Form einer südlichen und östlichen Mantelbebauung für das Grundstück vorgeschlagen.

Der Auftakt für die neue Bebauung wird westlich der zu entwickelnden Fläche mit einem Anbau an den nördlich benachbarten, grenzständigen fünfgeschossigen Wohnungsbau Mülheimer Ring 2 (Gemarkung Mülheim, Flur 3, Flurstücke 1875, 2389) gebildet. Dieser Baukörper ist keine zwingende Voraussetzung für die Bebauung des Grundstücks, besetzt aber aufgrund seines Charakters als Baulückenschließung die städtebaulich wichtige Ecksituation der Bergisch Gladbacher Straße zum Mülheimer Ring. Zurzeit ist die Ecke nicht gefasst sondern vielmehr durch einen eingeschossigen Kiosk mindergenutzt. Im Erdgeschoss verläuft die südliche Gebäudekante entlang dem Kanalschutzstreifen, so dass eine Bautiefe von circa 10 m entsteht. Die darüber liegenden Vollgeschosse kragen um 2 m über das Erdgeschoss hinaus. Das Dach wird in Fortsetzung des Bestands als Flachdach ausgeführt.

An den Baukörper grenzt östlich eine Zufahrt an, die von der Bergisch Gladbacher Straße aus den nördlichen Grundstücksteil mit der dort positionierten Kindertagesstätte erschließt.

Entlang der Bergisch Gladbacher Straße ist ein Geschosswohnungsbau als geschlossene Riegelbebauung vorgesehen. Der Baukörper hat vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss und soll als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden. Auch hier führt das Erdgeschoss mit einer Bautiefe von 10 m bis an den Schutzstreifen der Kanaltrasse heran und kragen die darüber liegenden Vollgeschosse um 2 m darüber hinaus. Das Staffelgeschoss springt zu allen Seiten um 2 m hinter die Außenkanten des darunter liegenden Vollgeschosses zurück. Der Stellplatznachweis erfolgt in einer Tiefgarage.

Der Gebäuderiegel führt im Osten des Grundstücks bis an den Schutzstreifen der Gasleitung heran und endet dort mit einer leicht schräg angeschnittenen Stirnseite entlang des Schutzstreifens. In deren Bauflucht schließt sich nördlich ein weiterer Geschosswohnungsbau an, der zugunsten größerer, den Erdgeschosswohnungen zugewiesener Freibereiche analog aufgebaut sein kann: Das Erdgeschoss ist in diesem Fall 10 m tief, die darüber liegenden Vollgeschosse kragen nach Westen um 2 m aus und das Staffelgeschoss springt zu allen Seiten um 2 m zurück. Alternativ kann das Erdgeschoss auch die volle Baukörperhöhe erhalten. Die Stellplätze werden teilweise in der Tiefgarage, teilweise oberirdisch entlang der östlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt an der südlichen Stirnseite ins Gebäude integriert, um die Störungen für die Freibereiche des Gebäuderiegels an der Bergisch Gladbacher Straße zu minimieren. Auf eine eingehaute, an die südliche Stirnseite angeschlossene Zufahrt ist zu verzichten, weil diese die Freibereiche der östlichen Erdgeschosswohnungen entlang der Bergisch Gladbacher Straße, die vor dem Verkehrslärm am wenigsten geschützt sind, in ihrer Qualität zusätzlich mindern würde. Die oberirdischen Stellplätze werden entlang der östlichen Grundstücksgrenze als Senkrechtparker angeordnet und sollen mit eingestreuten Baumstandorten gestalterisch gegliedert werden. Ihre Positionierung ist der Tatsache geschuldet, dass östlich des Schutzstreifens für die Gasleitungs-trasse nicht hinreichend Grundstückstiefe für eine Bebauung besteht.

4.2.1 Freianlagen

Dem Wohnungsbau werden Freibereiche zugeordnet, die entweder als Gemeinschaftsfreibereiche gestaltet oder den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden können. Beide Baukörper erhalten rückwärtige Freibereiche.

Der südliche Gebäuderiegel wird über drei Fußwege von der Bergisch Gladbacher Straße aus erschlossen. Der Kanalschutzstreifen dient teilweise als Freifläche für die Erdgeschosswohnungen, teilweise als Aufstellfläche für die Feuerwehr, die je nach Freiflächenkonzept auch mit Gemeinschaftsflächen kombiniert sein kann. Zur Bergisch Gladbacher Straße hin ist eine Heckenpflanzung mit integrierten Baumstandorten und gestalterisch eingefassten Fahrradabstell- und Müllsammelplätzen denkbar. Der Vorbereich bedarf im Rahmen der späteren Planung einer vertieften gestalterischen Qualifizierung.

4.2.2 Spielflächen

Im Nordosten des Grundstücks befindet sich nördlich des Wohnungsbaus ein größerer Freibereich, auf dem an der Grundstücksgrenze zur angrenzenden Einfamilienhaussiedlung Spielflächen eingerichtet werden können. Ferner kann auf der Tiefgarage angrenzend an das Grundstück der Kindertagesstätte wohnungsnah Kleinkinderspiel errichtet werden.

4.3 Kindertagesstätte

Die sechsgruppige Kindertagesstätte liegt als geometrisch freier, aber geschlossener mehrteiliger Baukörper im Norden des Grundstücks. Die geschlossene Baustruktur dient der Abfangung der Lärmimmissionen der östlich verlaufenden Bahntrasse, so dass ein lärmabgewandter Spiel- und Freibereich im Inneren des Grundstücks entstehen kann.

Die Erschließung erfolgt über die Lücke zwischen den beiden entlang der Bergisch Gladbacher Straße vorgeschlagenen Baukörpern. Die Stellplätze sind, mit einigen Bäumen gestalterisch gegliedert, entlang der westlichen Grundstücksgrenze dargestellt. Die genaue Lage der Stellplätze sowie die Organisation der Bring- und Holverkehre bleiben dem konkreten Freianlagenkonzept für die Kindertagesstätte überlassen.

Der Frei- und Spielbereich für die Kindertagesstätte liegt östlich im Lärmschatten der geplanten Baukörper. Durch die Einfassung der Fläche mit riegelförmigen Baukörpern entsteht dort die am wenigsten lärmbelastete Fläche.

Die Anforderungen an das Gebäude, die Freibereiche und die Erschließung sind durch den Erwerber mit den jeweiligen städtischen Fachdienststellen abzustimmen.

4.4 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischgebiet dar; eine Korrektur ist angesichts der gewerblichen Prägung östlich des Mülheimer Rings nicht erforderlich. Ein Bebauungsplan für das Grundstück existiert nicht. Die vorgeschlagene Bau- und Nutzungsstruktur ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Sie passt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung der Kita ist über geeignete Grundstückszuschnitte zu sichern.

4.5 Schalltechnische Untersuchung

Die bestehende Lärmsituation wird wesentlich durch den Straßen- und Schienenverkehr bestimmt. In den westlichen Bereichen, insbesondere in den oberen Geschossen, wirken besonders die Emissionen der Schienenstrecken auf den Planbereich. Aktive Schallschutzmaßnahmen in unmittelbarer Nähe der Verkehrswege kommen aufgrund der städtebaulichen Situation und aus Kostengründen nicht in Betracht.

Für die Ermittlung der resultierenden Außenlärmpegel hat die schalltechnische Untersuchung vorsorglich die lauteste Höhe (Wohnungsbau: 12,7 m; Kindertagesstätte: 4,5 m) festgelegt. Aufgrund der geringen geschossweisen Unterschiede (max. 4 dB(A)) kann bei den Wohnungsbauten eine nicht gerechtfertigte Überdimensionierung der unteren Geschosse bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche ausgeschlossen werden.

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei der Kindertagesstätte für den Tageszeitraum, da eine nächtliche Nutzung nicht erfolgt, und für die Wohnungsbauten für den Nachtzeitraum. Die Details der Ermittlung können der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage) entnommen werden.

Die unmittelbar zur Bergisch Gladbacher Straße und zum Mülheimer Ring weisenden Fassaden der Wohnbebauung liegen im Lärmpegelbereich VI. Die rückwärtigen Fassaden und der nördlich auf das Grundstück eingerückte Wohnungsbau liegen im Lärmpegelbereich V.

Für die Kindertagesstätte ermittelt die Untersuchung an der Westfassade Lärmpegelbereich IV, an den übrigen Fassaden Lärmpegelbereich III.

4.6 Verkehr, Erschließung

Das Grundstück bindet an zwei Stellen an die Bergisch Gladbacher Straße an.

Die östliche Zufahrt befindet sich über dem Schutzstreifen der Gasleitungstrasse. An dieser Stelle kann ein vollwertiger Anschluss an die Bergisch Gladbacher Straße mit Ein- und Ausfahrt in beide Richtungen hergestellt werden. Hierzu ist die bestehende Verkehrsführung mit einem Linksabbieger von der stadtauswärts führenden Fahrtrichtung aus zu ergänzen. Die hierfür entfallenden öffentlichen Stellplätze sind durch einen um die Anzahl der entfallenden Stellplätze erhöhten Stellplatznachweis auszugleichen.

Die westliche Zufahrt befindet sich an der heutigen westlichen Grundstücksgrenze der ehemaligen Straßenbahnwendeschleife und erschließt die Kindertagesstätte im rückwärtigen Grundstücksbereich und den an den Bestand angebauten westlich gelegenen Wohnungsbau. Diese Zufahrt ist für die Einfahrt aus östlicher Richtung sowie Ausfahrt in westliche Richtung („rechts rein, rechts raus“) vorgesehen. Wegen der Nähe zum Einmündungsbereich des Mülheimer Rings und der Lage im Bereich des freien Rechtsabbiegers ist an dieser Stelle ein Vollanschluss an die Bergisch Gladbacher Straße nicht möglich.

Um einen vollwertigen verkehrlichen Anschluss der Kindertagesstätte zu gewährleisten, ist zwischen der Riegelbebauung und der Bergisch Gladbacher Straße im Bereich der Feuerwehraufstellflächen eine private Erschließung zu realisieren, die eine Durchbindung von der östlichen zur westlichen Zufahrt herstellt. Je nach konzeptionellem Ansatz kann diese Durchbindung in Ein- oder Zweirichtungsverkehr dimensioniert werden.

4.7 Vorgaben für die Ausschreibung

Das städtebauliche Konzept ist für die Ausschreibung zugrunde zu legen. Der potenzielle Erwerber soll darauf verpflichtet werden; er ist dazu aufzufordern, die Architekturen für Wohnungsbau und Kindertagesstätte über eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von Vertretern des Dezernates VI – Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr – im Beurteilungsgremium zu ermitteln. In der Vorprüfung sind Vertreter der folgenden Fachämter zu berücksichtigen: Stadtplanungsamt, Amt für Straßen und Verkehrstechnik; sowie zu beteiligen: Amt für Schulentwicklung (KITA-Bau), Amt für Wohnungswesen (Wohnungsbauförderung).

Für die Ausschreibung sind die folgenden städtebaulichen Vorgaben zu berücksichtigen:

- Es ist zu prüfen, ob die grenzständige Bebauung Mülheimer Ring 2 auf den südlich angrenzenden Flurstücken 1875 und 2389 (Gemarkung Mülheim, Flur 3) in gleicher Bau- und Nutzungsart bis zur Schutzzone der südlich gelegenen Kanaltrasse (wie im städtebaulichen Konzept vorgeschlagen) ergänzt werden kann. Der Wohnungsbau ist in Gänze von einem Investor / einem Architekten zu planen.
- Für die Kindertagesstätte ist ein selbständig erschlossenes Grundstück heraus zu parzellieren, das gemäß städtebaulichem Konzept eine Zuwegung zur Bergisch Gladbacher Straße erhält.
- Für die Umsetzung der Zufahrtsbereiche und die dadurch notwendige Änderung der Verkehrsführung ist eine Verkehrsuntersuchung und eine Straßenplanung durch den Erwerber im Zuge der Planung zu veranlassen und mit dem Amt für Straßen und Verkehrstechnik abzustimmen. Die Änderungen an der öffentlichen Verkehrsfläche gehen zu Lasten des Erwerbers.
- Die Stellplätze für den Wohnungsbau sind überwiegend unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen. Der Stellplatzschlüssel erhöht sich um die Anzahl der im öffentlichen Straßenraum durch die zusätzliche Zufahrtsspur entfallenden Stellplätze.
- Müllsammelplätze und Fahrradabstellplätze sind baulich integriert oder gestalterisch eingefasst zu entwickeln.
- Bei der weiteren Planung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen. Sollte die Baustruktur vom städtebaulichen Konzept maßgeblich abweichen, ist die schalltechnische Untersuchung durch den Investor zu überprüfen.
- Die städtebaulichen Kennwerte sollen in ihrer Größenordnung den Kennwerten in der folgenden Tabelle entsprechen, die dem vorgelegten städtebaulichen Konzept zugrunde liegen:

Kennwert	Wohnungsbau Mülheimer Ring	Wohnungsbau	Kindertagesstätte
Grundstück	802 m ²	4.214 m ²	3.154 m ²
Fläche Erschließungsanlagen	180 m ²	940 m ²	830 m ² (Hinweis: der hohe Wert resultiert aus der rückwärtigen Lage der Kita)
Bruttogrundfläche	155 m ²	1.260 m ²	650 m ²
Geschossfläche	775 m ²	5.050 m ²	1.300 m ²
Bruttofläche Staffelgeschoss	Kein Staffelgeschoss	780 m ²	Kein Staffelgeschoss
Bruttofläche Tiefgarage	Keine Tiefgarage	1.315 m ²	Keine Tiefgarage

Kennwert	Wohnungsbau Mülheimer Ring	Wohnungsbau	Kindertagesstätte
GRZ*	0,4	0,7	0,5
GRZ Vorgabe**	0,4	0,5	0,3
GFZ	1,2	1,2	0,4
Anzahl Vollgeschosse	5	4	2
Dachform	Flachdach	Staffelgeschoss	Flachdach
Öffentlich geförderter Wohnungsbau	Denkbar	Südlicher Gebäuderiegel (vgl. Planzeichnung)	Kein Wohnungsbau

*GRZ: (Bruttogrundfläche + Fläche Erschließungsanlagen) / Grundstücksfläche

**GRZ Vorgabe für Mehrfachbeauftragung: Überschreitung im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO möglich