

werbebetriebe nicht prägend ist. Sie stellen nur einen geringen Teil der nach § 7 Abs. 2 BauNVO in einem Kerngebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen dar.

## **2. Maß der Nutzung**

### **2.1 Geschossfläche**

Insgesamt sind im Plangebiet künftig 163.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Die Summe der Geschossflächen der Neubauten umfasst dabei eine Fläche von 156.600 m<sup>2</sup>. Für den zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudebestand wird eine Fläche von rd. 7.200 m<sup>2</sup> veranschlagt.

Im Kerngebiet kann damit eine Geschossflächenzahl von 3,0 erreicht werden. Die Obergrenze für Kerngebiete nach § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Durch die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche wird das städtebaulich vertretbare Maß der Nutzung festgesetzt. Dieses Maß dient der Begrenzung des Baukörpervolumens bei der vorgenommenen flächenmäßigen Ausweisung und ermöglicht bei der Umsetzung der städtebaulichen Figur unterschiedliche Variationen.

Mit dem Flächenangebot soll die wirtschaftliche Tragfähigkeit künftiger Nutzungen gewährleistet werden. Dies ist dann gewährleistet, wenn keine oder nur wenige Abstriche hinsichtlich der möglichen Ausnutzbarkeit der zulässigen Obergrenzen für unterschiedliche Investitionsmodelle im Kerngebiet gemacht werden müssen. Das Kerngebiet bedeutet eine Angebotsplanung für die maximale Ausnutzung der rechtlich zulässigen Geschossflächen. Diese können, müssen aber nicht ausgenutzt werden. Der zulässigen Dichte der Bebauung sowie dem Versiegelungsgrad werden durch die vorgesehene Festsetzung von Baugrenzen, Oberkanten und Geschossflächen gleichwohl Grenzen gesetzt.

Um einen Gestaltungsspielraum zu belassen, ist die zulässige Geschossfläche regelmäßig niedriger als das maximal mögliche Volumen innerhalb der durch die Baugrenzen und Gebäudehöhen bestimmten Kubatur. Die Festsetzungen der Baugrenzen der einzelnen Baufelder ermöglichen mehr Geschossfläche, als durch die absolut als Obergrenze festzusetzende Geschossfläche. Konkret bedeutet dies, dass durch die festzusetzende Geschossfläche im Regelfall rd. 70 bis 85 % der – unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,25 m brutto – theoretisch maximal möglichen Geschossfläche ausgeschöpft werden. Die einzelnen Baufelder können insofern – bis auf die überbaubare Fläche an der Südspitze – nicht vollständig bebaut werden.

### **2.2 Grundfläche**

Die durch Baugrenzen umschlossene Fläche ist gleichzeitig die maximal zulässige Grundfläche von Hauptanlagen. Insgesamt können damit maximal 22.700 m<sup>2</sup> durch Gebäude überbaut werden. Dieses entspricht einer Grundflächenzahl von 0,41. Durch vorgesehene Tiefgaragen kommen rd. 21.000 m<sup>2</sup> hinzu, die unterbaut werden dürfen. Diese entspricht einer zusätzlichen (unterirdischen) Grundflächenzahl von 0,38. Insgesamt ergibt sich damit eine Grundflächenzahl von 0,8. Mit dieser wird die im Kerngebiet gemäß § 17 BauNVO zulässige Obergrenze einer vollständigen Versiegelung (GRZ 1,0) unterschritten. Auch gemäß geltendem Planungsrecht (Reines Arbeitsgebiet des Baunutzungsplans) besteht die Zulässigkeit einer hundertprozentigen Überbauung (Versiegelung).

Der Bebauungsplan schafft planungsrechtlich erst die Voraussetzungen für eine geringere Versiegelung und für die Errichtung von zwei Grünflächen auf vormals verkehrlich bzw. industriell genutzten Flächen. Die Nordspitze könnte als Teilfläche des heutigen Reinen Arbeitsgebietes gegenwärtig vollständig versiegelt werden.

### **2.3 Baugrenzen und Gebäudehöhen**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen und Gebäudehöhen wird im Zusammenwirken mit der Angabe der Geschossflächen das quantitative Volumen der Baukörper der Neubebauung begrenzt. Alle städtebaulich wichtigen Kriterien können damit hinreichend festgelegt und zugleich sicher beurteilt werden. Die Festsetzung der zulässigen Geschossfläche, der größtmöglichen Baukörperausdehnung