

## Bewertung des überarbeiteten Entwurfs Harter + Kanzler durch die Verwaltung

| Städtebauliches Kriterium                            | Vorgabe Bebauungsplan „Obertal“ (Entwurf)             | Vorgabe Auslobung   | Planung (Stand Wettbewerbsentwurf)  | Planung (Stand Überarbeiteter Entwurf)   | Bewertung durch die Verwaltung  |
|--|---|---|---|--|---|
| <b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>                        | i. d. R. 0,4 (mit Nebenanlagen 0,6)                   | 0,4 (mit Nebenanlagen 0,6)  | 0,35 (mit Nebenanlagen 0,64)  | 0,37 (mit Nebenanlagen ≈ 0,64)   | Abweichung von Auslobung ist städtebaulich vertretbar („GRZ I“ eingehalten)                                   |
| <b>Grundfläche der neu zu errichtenden Baukörper</b> | i. d. R. 150 qm (gemäß Größe Baufenster)              | 150 qm („Soll“), Abweichung durch Gebäude der Tagespflege möglich | Rückwärtiger Neubau: 388 qm (unterteilt in Gebäudeteile mit 157 und 213 qm, zzgl. „Gelenk“); Tagespflege-Neubau: 334 qm (unterteilt in Gebäudeteile mit 132 und 176 qm, zzgl. „Gelenk“) | Rückwärtiger Neubau: 408 qm (unterteilt in Gebäudeteile mit 161 und 230 qm, zzgl. „Gelenk“); Tagespflege-Neubau: 351 qm (unterteilt in Gebäudeteile mit 149 bzw. 183 qm, zzgl. „Gelenk“) | Abweichung von Auslobung („Soll“-Vorgabe) ist städtebaulich vertretbar (Kontext der Lage und Nutzung)         |
| <b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>                     | Keine Vorgabe   | 0,85 (inkl. oberirdische Nichtvollgeschosse) („Soll“)             | 0,81  | Berechnung liegt nicht vor, Vorgabe Auslobung voraussichtlich überschritten  | Abweichung von Auslobung („Soll“-Vorgabe) ist städtebaulich vertretbar („GRZ I“, Geschosse, Höhe eingehalten) |
| <b>Anzahl Wohneinheiten</b>                          | 3 je freistehendes Gebäude                            | Keine Vorgabe   | Rückwärtiger Winkelbau: 9; Vorderer Winkelbau: 5; Sonne 5 (insgesamt 19)  | Rückwärtiger Winkelbau: 12; Vorderer Winkelbau: 6 (jeweils Verzicht auf Maisonette-Ebene; Sonne 5 (insgesamt 23)   | Städtebaulich vertretbar, entspricht Auslobung (Kontext der Lage und Nutzung)                                 |
| <b>Anzahl Pkw- Stellplätze</b>                       | 2 pro Wohnung > 60 qm Wohnfläche, sonst 1 pro Wohnung | 1 pro Senioren-Wohnung (TG), 3 für Tagespflege (oberirdisch)      | 17 in TG, 3 oberirdisch   | Keine Aussage zur TG, 3+2 oberirdisch; es sind insgesamt 26 Stellplätze vorzusehen   | Städtebaulich vertretbar, entspricht Auslobung (Nutzung)  |
| <b>Tiefgaragen-einfahrten</b>                        | Integration von TG-Rampen in Haupt- oder Nebenanlage  | Integration von TG-Rampen in Haupt- oder Nebenanlage („Soll“)     | Entsprechend Vorgabe  | Entsprechend Vorgabe   | Auslobung eingehalten   |
| <b>Baulasten</b>                                     | Keine Vorgabe   | Berücksichtigung Abstandsflächenbaulast                           | Entsprechend Vorgabe  | Entsprechend Vorgabe   | Auslobung eingehalten   |

## Bewertung des überarbeiteten Entwurfs Lehmann durch die Verwaltung

| Städtebauliches Kriterium                            | Vorgabe Bebauungsplan „Obertal“ (Entwurf)             | Vorgabe Auslobung   | Planung (Stand Wettbewerbsentwurf)                                      | Planung (Stand Überarbeiteter Entwurf)  | Bewertung durch die Verwaltung  |
|--|---|---|---|---|---|
| <b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>                        | i. d. R. 0,4 (mit Nebenanlagen 0,6)                   | 0,4 (mit Nebenanlagen 0,6)  | 0,37 (mit Nebenanlagen 0,65)  | 0,38 (mit Nebenanlagen 0,72)  | Abweichung von Auslobung ist städtebaulich vertretbar („GRZ I“ eingehalten)                                   |
| <b>Grundfläche der neu zu errichtenden Baukörper</b> | i. d. R. 150 qm (gemäß Größe Baufenster)              | 150 qm („Soll“), Abweichung durch Gebäude der Tagespflege möglich | Rückwärtige Neubauten: Je 177 qm, Tagespflegegebäude: 294 qm            | Rückwärtige Neubauten: Je 199 qm, Tagespflegegebäude: 287 qm                          | Abweichung von Auslobung („Soll“-Vorgabe) ist städtebaulich vertretbar (Kontext der Lage und Nutzung)         |
| <b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>                     | Keine Vorgabe   | 0,85 (inkl. oberirdische Nichtvollgeschosse) („Soll“)             | 0,7 (da ohne Nutzung DG)  | 1,09 (inkl. oberirdische Nichtvollgeschosse)  | Abweichung von Auslobung („Soll“-Vorgabe) ist städtebaulich vertretbar („GRZ I“, Geschosse, Höhe eingehalten) |
| <b>Anzahl Wohneinheiten</b>                          | 3 je freistehendes Gebäude                            | Keine Vorgabe   | Rückwärtiger Neubau: je 4; Tagespflege-Neubau: 2; Sonne 4; insgesamt 14 | Rückwärtiger Neubau: je 6; Tagespflege-Neubau: 4; „Sonne“ 4; insgesamt 20 (Ausbau DG) | Städtebaulich vertretbar, entspricht Auslobung (Kontext der Lage und Nutzung)                                 |
| <b>Anzahl Pkw-Stellplätze</b>                        | 2 pro Wohnung > 60 qm Wohnfläche, sonst 1 pro Wohnung | 1 pro Senioren-Wohnung (TG), 3 für Tagespflege (oberirdisch)      | 16, keine Angaben zu oberirdischen Stellplätzen                         | 17 (TG), 1 (oberirdisch); 5 Stellplätze sind noch zusätzlich vorzusehen.              | Städtebaulich vertretbar, entspricht Auslobung (Nutzung)  |
| <b>Tiefgarageneinfahrten</b>                         | Integration von TG-Rampen in Haupt- oder Nebenanlage  | Integration von TG-Rampen in Haupt- oder Nebenanlage („Soll“)     | Nicht eingehalten   | Nicht eingehalten, jedoch Einhausung der Rampe  | Städtebaulich vertretbar aufgrund Einhausung der Rampe, Auslobung war „Soll“-Vorgabe                          |
| <b>Baulasten</b>                                     | Keine Vorgabe   | Berücksichtigung Abstandsflächenbaulast                           | Nicht eingehalten   | Nicht eingehalten   | Lösbar durch Anpassung der Baulast oder Verschiebung des Baukörpers   |