

## VORENTWURF

Aufstellung

### **Bebauungsplan Nr. 272 II**

---

„Nördlich der August-Wessels-Straße, westlich der Auerstraße“

- *Auszug* -

Die künftige MIV-Erschließung des Gaswerkareals wird auf eine neue Erschließungsstraße westlich der Toranlage an der August-Wessels-Straße und eine weitere Erschließung im Nordosten des Areals an die Auerstraße konzentriert. Eine direkte Verbindung zwischen den beiden genannten Erschließungsstraßen wird als Lückenschluss ausschließlich für sehr große LKWs und die Feuerwehr nördlich der „Herzkammer“ angeboten. Hinsichtlich Freiraum und Grünstrukturen zielt das städtebauliche Konzept vorwiegend auf einen Erhalt der vorhandenen Strukturen und Aufwertung deren Erholungs- und Freizeitfunktionen für die anliegenden Stadtteile ab.

Auch der Baukunstbeirat der Stadt Augsburg hat in seiner Sitzung vom April.2017 die entwickelte Grundkonzeption und Fortsetzung der bisherigen Planungsschritte ausdrücklich unterstützt. Die Einmaligkeit des Areals und im Besonderen der Gasscheibenbehälter sollten aufgrund ihrer großen städtebaulichen Kraft unbedingt erhalten werden. In der Entwicklung und baulichen Nutzung der historischen Baustruktur der Teleskopbehälter sieht der Baukunstbeirat hingegen noch Verbesserungsbedarf. Die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen stempelartig in die Teleskopgasbehälter eingesetzten Kuben stellen keine angemessene Reaktion im Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz dieser Behälter dar. Die Teleskopbehälter müssten nun im Hinblick auf die Machbarkeit von konkreten Möglichkeiten (z.B. im Hinblick auf die Statik) untersucht werden, um konkrete Anhaltspunkte zum weiteren Umgang mit diesen zu erhalten. Der geplanten Nachverdichtung östlich des Reinigergebäudes wurde ebenso zugestimmt, wie der verdichteten Neubebauung im südwestlichen Planbereich. An der Einmündung zur Gubener Straße wird die Gebäudestruktur im weiteren Planungsprozess insbesondere zur Grundstücksgrenze weiter verfeinert und konkretisiert. Die gesamte Entwicklung des Areals wird auch weiterhin eng durch den Baukunstbeirat begleitet werden.

## **D.5. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **D.5.1. Ziele der Planung**

Ziel der Planung ist eine städtebauliche und funktionale Reaktivierung und Neuordnung des historisch bedeutsamen Gaswerkareals in Augsburg Oberhausen. Durch die Aktivierung der vorwiegend denkmalgeschützten Bestandsgebäude und Inanspruchnahme der Nachverdichtungspotentiale des Areals soll ein Kreativquartier mit überwiegend kultur- und kreativwirtschaftlicher bzw. kultureller Nutzung im ehemaligen städtischen Gaswerk entstehen. Ziel ist eine hohe Durchmischung der Nutzer aus dem zivilgesellschaftlichen Sektor (Künstler, Musiker, Theatergruppen, Kulturvereine, Forschungs- und Bildungseinrichtungen, etc.) mit erwerbswirtschaftlich orientierten Unternehmen aus den Branchen der Kultur- und Kreativwirtschaft (Musikwirtschaft, Literaturmarkt, Markt für bildende Künste, Markt für darstellende Künste, Pressemarkt, u.ä.). Diese Nutzungen sollen durch Unternehmen anderer Branchen mit kultur- und kreativwirtschaftsnahen Angeboten (z. B. Einzelhandel mit Musikinstrumenten oder Künstlerbedarf, Anwälte für Urheberrecht) sowie Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistung, Technologie, Forschung und Verwaltung ergänzt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser geplanten Entwicklung des Gaswerkareals werden das derzeit ruhende Verfahren zur Aufstellung des BP Nr. 272 sowie parallel hierzu auch das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wieder aufgenommen bzw. der neue BP Nr. 272 II aufgestellt. Die ursprünglich formulierten Ziele für die Entwicklung des Gaswerkareals werden konkretisiert und auf die Nutzungsarten fortgeschrieben, die für die Entwicklung des Gaswerkareals als Kultur- und Kreativareal planerisch umzusetzen sind.

Für den überplanten Störfallbetrieb an der Gubener Straße werden die für den Großteil dieses Areals bereits aus dem BP Nr. 212 A planungsrechtlich gesicherten Nutzungen und baulichen Entwicklungen auch weiterhin in modifizierter Form gesichert und weiterentwickelt.

### **D.5.2. Planungskonzept**

Das konkretisierte städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Gaswerkareals vom 04.04.2017 des Büros Beer Bembe Dellinger (siehe Anlage F. 5 „Planungskonzept“) sieht für die künftige Entwicklung des Gaswerkareals im Wesentlichen eine funktionale und strukturelle Dreiteilung dieses Areals vor. So werden für den zentralen Bereich um das denkmalgeschützte Gebäudeensemble (sog. „Herzkammer“), den Bereich der ehemaligen Gasbehälter im Osten und das Westareal sowohl hinsichtlich der Nutzung, als auch hinsichtlich der baulichen Strukturen unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt. Für den im Nordwesten des Plangebietes befindlichen Bereich des Störfallbetriebes sollen die Vorgaben des hierfür bereits rechtsverbindlichen BP Nr. 212 A „Gubener Straße“ beibehalten und modifiziert werden. Dieses Areal wird weiterhin als Gewerbequartier mit dem hierfür üblichen Nutzungsspektrum gesichert.

Für die drei Teilbereiche des ehemaligen Gaswerkareals wird planerisch folgendes Konzept verfolgt:

#### Zentrum („Herzkammer“, Sondergebiet „Kultur und Kulturwirtschaft“ - SO 2):

Wie bereits in der Rahmenplanung aufgezeigt, genießt der Erhalt und die Stärkung des denkmalgeschützten Bestandes des ehemaligen Gaswerkes als markantes Ensemble mit dem Fortbestand des Innenhofes höchste Priorität. Die Freistellung des gesamten zentralen Bereiches bewirkt die Herausstellung und Betonung des hier vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudeensembles des ehemaligen Gaswerkareals zwischen dem Portalgebäude an der August-Wessels-Straße und den vorgelagerten, industriell geprägten Freiflächen.

Dieser Grundsatz wurde bereits mit dem städtebaulichen Konzept der Machbarkeitsstudie Gaswerk vom Architektenteam Gaswerk Augsburg-Oberhausen mit Dynamo/Cordes/Felmede+Mandel festgehalten. Unter dieser Voraussetzung konnte auch die Zustimmung der Denkmalpflege erreicht werden, die Flächen der beiden Teleskopgasbehälter im Osten des Areals neu zu bebauen, die bisher denkmalpflegerisch dem „kontrollierten Verfall“ preisgegeben waren und damit mit den umgebenden Freiflächen aufgrund der Verkehrssicherungspflicht auf Jahrzehnte nicht nutzbar gewesen wären. Damit waren ein zusätzliches Nachverdichtungspotential und die Wiedernutzbarmachung der umgebenden Freiflächen gesichert und ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept erst möglich geworden.

Aus vorgenannten Gründen sieht die Planung daher im Bereich des zentralen Gebäudeensembles um Ofenhaus, Behälterurm, Reinigergebäude, etc. und der für die „Adressbildung“ des gesamten Areals besonders bedeutenden Toranlage an der August-Wessels-Straße keine weiteren baulichen Nachverdichtungspotentiale vor.

Stattdessen können geringfügige Rückbaumaßnahmen in diesem Bereich die „Herzkammer“ noch weiter aufwerten und stärken.

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der sog. „Herzkammer“ sollen künftig vorwiegend die Nutzer des derzeit noch in den Kasernengebäuden der ehemaligen Reese-Kaserne beheimateten Kulturparks West aufnehmen. Zudem wird das Ofenhaus (Baufeld 2-2) aktuell bereits als Interimsspielstätte für das Theater Augsburg umgebaut und unmittelbar nördlich davon eine neue Werkstatt (Baufeld 2-1) für das Theater errichtet. Ebenfalls bereits in Bau befindet sich ein Parkhaus (Gemeinschaftsgarage GGa) für die Interimsspielstätte, das aus Abschirmungsgründen (siehe D.5.8.1. „Störfallbetrieb“) zwischen dem Störfallbetrieb und der Interimsspielstätte erforderlich ist.

#### Westareal (Sondergebiet „Kultur- und Kreativwirtschaft, Technologie, Dienstleistung und Verwaltung“ - SO 1):

Für den Bereich südlich des Störfallbetriebes an der Gubener Straße sollen Baukörperstrukturen in Anlehnung an die Vorgaben der Rahmenplanung mit einer durchgängigen und multifunktionalen Erdgeschosebene („Co-Working-Spaces“) umgesetzt werden. In Anlehnung an die südlich der August-Wessels-Straße bereits vorhandenen gewerblichen Gebäudestrukturen des Deuter-Parks wird für das Westareal ein großes Nachverdichtungspotential gesehen, das grundsätzlich auch eine Überbauung bzw. Integration der an der August-Wessels-Straße vorhandenen Gasregelstation zulässt. Das hier gewählte Raumprogramm und die bauliche Struktur sollen eine gemischte Nutzerstruktur ermöglichen, Testnutzungen zulassen oder auch anmietbare Besprechungsräume für Präsentationen, Gastronomie, etc. anbieten. Mit den räumlichen und baulichen Verbindungen, insbesondere durch durchgängige und multifunktionale Verbindungs-, Kommunikations- und Aufenthaltsebene, sollen in diesem Bereich kreative und gemischte Nutzergemeinschaften gefördert, gemeinschaftliches Zusammenarbeiten gestärkt und Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungen erreicht werden.

#### Ostareal (Bereich um Gasbehälter, Sondergebiet „Kreativwirtschaftliches Gewerbe, Technologie, Forschung, Dienstleistung und Verwaltung“ – SO 3):

In den ersten Planungsüberlegungen waren die beiden Teleskopgasbehälter dem kontrollierten Verfall preisgegeben. Damit war aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht auch keine Bebauung bzw. Nachverdichtung im Ostareal möglich. Da der Hauptpriorität der Planung jedoch darauf liegt, den zentralen Bereich um die „Herzkammer“ von Bebauung freizuhalten und freizustellen, wurde die Planung dahingehend modifiziert, dass im Bereich des SO 3 nun eine Nachverdichtung möglich ist.

Die denkmalgeschützten markanten Glockenbaukörper (Sockel) einschließlich der zugehörigen Stahlgerüste dieser ehemaligen Teleskopgasbehälter sind als Analogie aus denkmalpflegerischer Vorgabe dabei nach Möglichkeit zu erhalten.

Innerhalb der Grundflächen der ehemaligen Teleskopgasbehälter können neue Gebäudestrukturen ausgebildet werden, die in ihrer Höhenentwicklung unter der Höhe des Stahlgerüsts analog der Bestandskubaturen bleiben müssen. Sofern aus nachvollzieh-

baren Gründen (Statik, Sicherheitsaspekte, etc.) ein Erhalt der denkmalwerten Bausubstanz der Teleskopgasbehälter nicht möglich sein sollte, müssen neue architektonische Lösungen in Reminiszenz an den historischen Baubestand anstelle der ehemaligen Behälter treten.

Im großen Scheibengasbehälter, der als Landmarke weithin sichtbar ist, könnten im Basisgeschoss Veranstaltungsräume, Proberäume, Tonstudios oder ein Wochenmarkt untergebracht werden. Dieser markante Gasbehälter ist aufgrund seines einzigartigen Raumeindrucks zu erhalten. Er könnte z.B. in ein Konzept für die Erzeugung regenerativer Energien (Wasserspeicher, etc.) eingebunden werden, womit die Geschichte des Gaswerkes als Energieproduzent aufgenommen und in die Zukunft geführt werden kann. In der Nacht könnte die Landmarke durch eine Illuminierung / Lichtkunst auf das neue Quartier aufmerksam machen.

Ein weiteres Potential zur Nachverdichtung wird zwischen dem Reinigergebäude im Osten der „Herzkammer“ und dem großen Scheibengasbehälter im Bereich der heutigen Erdgasregelstation und Wasseraufbereitungsanlage gesehen. Hier kann ein neues Gebäude erstellt werden, das bei Bedarf unter anderem auch einen Teil des ruhenden Verkehrs aus dem Ostareal aufnehmen könnte.

#### Freiraumstruktur:

Die Gehölz-, Grün-, Biotop- und Baumbestandsstrukturen sowie Obstwiesen im Bereich der Teleskop- und des Scheibengasbehälters im Osten des Areals sollen gemäß Freiraumkonzept (siehe Anlage F. 7.) und den Belangen der Denkmalpflege (Erhalt des industriellen Charakters) nach Möglichkeit weitgehend erhalten werden, zumal dieser Bereich auch natur- und artenschutzrechtlich eine hohe Wertigkeit aufweist.

Der gesamte zentrale Bereich um die „Herzkammer“ soll als zusammenhängendes, in seiner Gesamtheit erlebbares Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Hierbei spielen der Erhalt der wertgebenden Gehölz-, Biotop- und Baumbestände, sowie Erhalt der industriellen Merkmale (Leitungen, Beläge, etc.) und das Freihalten dieser Flächen von zusätzlichen baulichen Einbauten oder einer zu starken verkehrlichen Belastung eine große Rolle.

Grundsätzlich ist dem Erhalt des gewachsenen Grünbestandes und dessen Erholungs- und Freizeitfunktion für die Bewohner der anliegenden Stadtteile Oberhausen, Kriegshaber und Bärenkeller hohe Bedeutung beizumessen, da diese Stadtteile hinsichtlich Frei- und Grünräumen bislang unterversorgt sind.

#### Erschließungsstruktur:

Die MIV-Erschließung des Gaswerkareals soll künftig so bewerkstelligt werden, dass insbesondere der zentrale Bereich um die „Herzkammer“ wie der Südosten des Areals weitest möglich von Erschließungsanlagen freigehalten werden. Mit einer neuen privaten Erschließungsachse westlich der Toranlage zur August-Wessels-Straße und einer weiteren privaten Erschließungsachse im Nordosten des Areals zur Auerstraße hin sollen für die MIV-Erschließung des Gaswerkareals künftig zwei Schwerpunkte gesetzt werden, die ausschließlich für die Anlieferung oder Sonderfahrzeuge bei Bedarf über die privaten Flächen nördlich der „Herzkammer“ verknüpft werden können. Eine Ein-

bahnstraße als „Überlauf“ nach Westen auf die Gubener Straße nördlich des Sondergebiets SO 1 ermöglicht insbesondere nach dem Ende von Veranstaltungen einen schnellen besucherbedingten Verkehrsabfluss.

Für Fuß- und Radfahrer soll für das bislang nur schwer zugängliche Gaswerkareal künftig eine hohe Durchlässigkeit geschaffen werden.

### **D.5.3. Art der baulichen Nutzung**

#### **D.5.3.1. Gewerbegebiet**

Der Bereich des „Störfallbetriebes“ wird als Gewerbegebiet (Baufeld 4) gemäß § 8 BauNVO mit dem hierfür üblichen Nutzungsspektrum festgesetzt. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen orientieren sich die Festsetzungen an den Vorgaben des rechtsverbindlichen BP Nr. 212 A „Gubener Straße“ und des unmittelbar angrenzenden, ebenfalls rechtsverbindlichen BP Nr. 272 I „Gewerbegebiet südlich des Holzweges / östlich der B 17, Teilbereich Nord“.

Zum Schutz benachbarter Nahversorgungszentren (Stadtteilzentrum Oberhausen, Nahversorgungszentrum Oberhausen Nord, Bärenkeller) werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet nur eingeschränkt zugelassen. So sind Verkaufsflächen nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb bzw. einem produzierenden Gewerbebetrieb zulässig, wenn sie diesem hinsichtlich Flächenansiedlung und Baumasse untergeordnet sind. Ansonsten sind nur Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des sonstigen Bedarfs Kfz-Teile und Zubehör zulässig, da derartige Betriebe sich typischerweise in Gewerbegebieten befinden. Mit der Beschränkung auf wenige Sortimente des sonstigen Bedarfs werden keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ausgelöst. Die Planung trägt somit den Vorgaben der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes der Stadt Augsburg aus dem Jahr 2016 (EHK 2016) Rechnung.

Die allgemein zulässigen Bordelle, bordellartigen Betriebe, Wohnungsprostitution, Wettbüros sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und einen Trading-Down-Effekt in unmittelbarer Nachbarschaft des historisch bedeutenden Gaswerkareals vermeiden zu können( siehe hierzu auch D.4.3.).

#### **D.5.3.2. Sondergebiete**

Aufgrund der geplanten Entwicklung des Gaswerkareals als kultur- bzw. kreativwirtschaftliches sowie kulturelles Quartier werden die drei Teilbereiche des Areals (Westareal, „Herzkammer“, Ostareal) als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit spezifischen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die in den einzelnen Sondergebieten zulässigen Hauptnutzungen stellen vorwiegend auf die Branchen der zwölf Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft (siehe Anlage F.3.) ab, die durch ergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Forschung, Verwaltung, etc.) abgerundet werden.

Das Mischen von „Wohnen und Arbeiten“ unter dem Motto „Stadt der kurzen Wege“ ist ein grundsätzliches Ziel der Stadt Augsburg, das in vielen Bereichen des Stadtgebietes auch bereits in dieser Form umgesetzt wurde (z.B. AKS-Gelände) oder wo möglich in aktuellen Planungsprozessen Berücksichtigung findet. Auf dem Gaswerkareal sind im Bereich der „Herzkammer“ (SO 2) und im Ostareal (SO 3) untergeordnet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen möglich, sowie im SO 3 temporäres Wohnen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Hostel, Boardinghaus) vorgesehen. Die unmittelbare Nachbarschaft zu dem Störfallbetrieb (Fl.-Nr. 367/26, Gemarkung Oberhausen) und die damit verbundenen Einschränkungen lassen jedoch kein reguläres dauerhaftes Wohnen auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks zu.

Die umgebenden gewerblichen / industriellen Nutzungen und die im Plangebiet festgesetzten Nutzungen (Sondergebiete mit kultur- und kreativwirtschaftlichem Schwerpunkt) mit regelmäßigen Tag- und Nachtaktivitäten sowie sonstigen Veranstaltungen (dauerhafte Belegung des Areals über nahezu 24 Stunden, z. B. Liveclub, Modular usw.) würden erhebliche Immissionsschutzkonflikte mit schutzbedürftigen dauerhaften Wohnnutzungen auf diesem Areal verursachen.

Sonstige Vergnügungsstätten, die nicht in den Sondergebieten auf dem Gaswerkareal explizit aufgeführt sind, sind nicht gewünscht, um dem Planungsziel eines Kultur- und Kreativquartier und somit städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken und einen Trading-Down-Effekt auf dem historisch bedeutenden Gaswerkareals vermeiden zu können.

#### D.5.3.2.1. Westareal

Bei der Umsetzung einer baulichen Nutzung im Bereich südlich des Störfallbetriebes ist zu berücksichtigen, dass diese Flächen innerhalb des sogenannten „angemessenen Achtungsabstandes“ für entzündliche und leicht entzündliche Flüssigkeiten des benachbarten Störfallbetriebes liegen (siehe D.5.8.1. „Störfallbetrieb“). Innerhalb dieses Achtungsabstandes müssen schutzbedürftige Gebiete nach § 50 Satz 1 BImSchG vermieden werden, bzw. entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Brandszenarien aus dem angrenzenden Betrieb getroffen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird das Westareal südlich des Störfallbetriebes gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kreativwirtschaft, Technologie, Dienstleistung und Verwaltung“ (SO 1) festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind alle Branchen der zwölf Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft (siehe Anlage F.3.) zulässig. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zum Störfallbetrieb werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 c BauGB) im SO 1 jedoch Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen (Wohnnutzungen), sowie publikumswirksame / -intensive Nutzungen (Versammlungsstätten, etc.) oder sonstige sensible Nutzungen (Kindergärten, Schulen, Altenheime, etc.) generell ausgeschlossen.

Um eine gemischte Nutzerstruktur im Westareal zu ermöglichen, sollen im SO 1 ergänzend auch kreativwirtschaftliches Gewerbe, kreativwirtschaftliche Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzung, Räumlichkeiten für freie Berufe, Entwicklungs- und Hochschuleinrichtungen sowie Einrichtungen für Erwachsenenbildung möglich sein.

Am Übergang zu der ähnlich strukturierten Nutzung im Bereich des Deuter Parks südlich der August-Wessels-Straße sollen im SO 1 auch IT-Unternehmen, Multimediaunternehmen und Firmen aus den Bereichen Technologieentwicklung und Dienstleistung (Umwelttechnik, Medizintechnik, Robotik, u.ä.) angesiedelt werden können.

Zur Belebung der durchgängigen, multifunktionalen Zonen in den geplanten Gebäudestrukturen können auch noch eine Betriebs-Kantine oder ein Café zur Versorgung der kultur- und kreativwirtschaftlichen und sonstigen Nutzungen im SO 1 realisiert werden (kein Besucherverkehr aufgrund der Nähe zum Störfallbetrieb).

Mit der Zulässigkeit von Parkhäusern / Tiefgaragen und einem Teil ebenerdiger Stellplätze soll das ruhende Verkehrsaufkommen der Nutzungen im SO 1 bewältigt werden.

#### D.5.3.2.2. „Herzkammer“

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude der sogenannten „Herzkammer“ sollen künftig vorwiegend die Nutzer des derzeit noch in den Kasernengebäuden der ehemaligen Reese-Kaserne beheimateten Kulturparks West aufnehmen. Der zentrale Bereich des ehemaligen Gaswerkareals wird demzufolge gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur und Kulturwirtschaft“ (SO 2) festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes sind die Nutzungen aus den Bereichen Musikwirtschaft (selbstständige Musiker, Musik- / Tanzensembles, Tonstudios, Theater- / Konzertveranstalter, etc.), Markt für darstellende Künste (selbstständige Bühnen-, Film-, TV-Künstler, Theaterensembles, private Musical- / Theaterhäuser, Konzerthäuser, Varietés und Kleinkunsthäuser, etc.) und Designerwirtschaft (Grafik- und Kommunikationsdesign, Herstellung von Schmuck-, Gold- und Silberschmiede-Waren, selbstständige Fotografen, etc.) und Software- / Games-Industrie (Verlegen von Computerspielen, Verlegen von sonstiger Software, Webportale, Entwicklung und Programmierung von Internetpräsentationen, sonstige Softwareentwicklung) gemäß dem Nutzungsspektrum in Anlage F.3. zulässig. Ergänzend hierzu können weitere Gebäude und Räume für selbstständige Restauratoren und für in Zusammenhang mit den Hauptnutzungen stehende Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie freie Berufe untergeordnet zugelassen werden, um Synergieeffekte mit den unmittelbar benachbarten Sondergebieten SO 1 und SO 3 herstellen zu können.

Ebenso sollen Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige Räumlichkeiten für Gastronomie und Veranstaltungen (Events, Club, Diskothek etc.) zulässig sein, sofern sie gegenüber der kulturellen und kulturwirtschaftlichen Hauptnutzung untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise zulässigen und den kulturellen und kulturwirtschaftlichen Hauptnutzungen zugeordneten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollen nach Möglichkeit im Bereich der Direktorenvilla umgesetzt werden, da dieses Gebäude bereits in der Vergangenheit für derartige Zwecke genutzt wurden.

Für die nicht überbaubaren Freiflächen der Hofes der „Herzkammer“ und zwischen dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der „Herzkammer“ und dem Portalgebäude an der August-Wessels-Straße sollen temporäre kulturelle und kulturwirtschaftliche Nutzungen (Festivals, z.B. „Modular“ etc.) möglich sein. Dauerhafte / feste bauliche Anlagen oder Einbauten sind in diesem Zusammenhang aber nicht zulässig. Zudem müssen die Nutzungen der Freiflächen einer zeitlichen Beschränkung unterliegen.

#### D.5.3.2.3. Ostareal

Auf den Flächen der ehemaligen Gasbehälter im Osten des Gaswerkareals sollen gemischte Nutzungen im Bereich des kreativwirtschaftlichen Gewerbes mit kreativwirtschaftsnahen Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie im Bereich Technologie und Forschung angeboten werden. Für den östlichen Teil des Areals wird daher ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Kreativwirtschaftliches Gewerbe, Technologie, Forschung, Dienstleistung und Verwaltung“ (SO 3) festgesetzt. Analog zum SO 1 sind auch im SO 3 alle Branchen der zwölf Teilmärkte der Kultur- und Kreativwirtschaft (siehe Anlage F.3.) zugelassen. Auch die ergänzenden Nutzungen des SO 1 (kreativwirtschaftliches Gewerbe, kreativwirtschaftliche Dienstleistungs-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, etc.) sind im SO 3 möglich, um ein hohes Maß an Synergien zwischen den einzelnen Teilbereichen des kultur- und kreativwirtschaftlichen Quartiers gewährleisten zu können.

Über das Nutzungsspektrum des SO 1 hinaus werden im SO 3 auch Betriebe des temporären Wohnens (Beherbergungsgewerbe, Hostels, Boardinghäuser) zugelassen, nachdem im Osten des Areals für Nutzungen zum temporären Aufenthalt von Personen keine Restriktionen aufgrund des Störfallbetriebes bestehen. Zudem sind im Bereich der denkmalgeschützten, ehemaligen Gasbehälter für derartige Nutzungen sehr ansprechende architektonische Lösungen denkbar. Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sollen im östlichen Teil des Gaswerkareals ebenfalls Wohnungen und Wohngebäude möglich sein, sofern diese gegenüber den Hauptnutzungen deutlich zurücktreten. Für die Versorgung der im Quartier ansässigen Künstler, sonstigen Nutzer und Besucher sollen im SO 3 ergänzend auch Läden möglich sein (z.B. Künstlerbedarf, Musikinstrumente, etc.), die den Nutzungen aller drei Sondergebiete (SO 1 – 3) dienen, zumal diese auch zu einer Belebung des Gesamtareals beitragen können.

Für den großen Scheibengasbehälter im Baufeld 3-2 werden verschiedene Nutzungen (Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Ausstellungen und museale Nutzungen, Proberäume, Ton-, Film- und Fotostudios) zur Belebung des Basisgeschosses dieser Landmarke zugelassen. Mit der Nutzung und Erzeugung erneuerbarer Energien sowie Anlagen für sportliche Zwecke können auch verschiedene Möglichkeiten zur Aktivierung des gesamten ehemaligen Gasbehälters angeboten werden.

#### D.5.3.3. Fremdwerbeanlagen

Die als gewerbliche Anlagen einzuordnenden Fremdwerbeanlagen werden im gesamten Geltungsbereich des BP 272 II ausgeschlossen, da sie zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen, sowie der angestrebten Charakteristik eines hochwertig gestalteten neuen Kultur- und Kreativquartiers widersprechen würden.

### D.5.4. Maß der baulichen Nutzung

#### D.5.4.1. Gewerbegebiet

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet (Baufeld 4) durch die Festlegung von GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Vorgaben zur GRZ (0,8)

und zur GFZ (2,4) orientieren sich an den diesbezüglichen Festsetzungen der benachbarten rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 212 A bzw. BP Nr. 272 I. Sie liegen im Rahmen der Höchstwerte des § 17 BauNVO und ermöglichen dem vorhandenen Betrieb künftig auch noch ein gewisses Entwicklungspotential. Dieser Prämisse trägt auch die festgesetzte Obergrenze zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse (maximal 4) Rechnung, die sich auch an den Vorgaben des nördlich gelegenen BP Nr. 272 I orientiert.

#### D.5.4.2. Sondergebiet SO 1 (Westareal)

Im SO 1 wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ, Geschossfläche (GF), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen (OK) definiert.

Nachdem im Südwesten des Gaswerkareals das höchste Nachverdichtungspotential gesehen wird, orientiert sich die im SO 1 zulässige GRZ mit 0,8 an den gewerblichen Nutzflächen in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft und südlich der August-Wessels-Straße (Deuter Park). Für das als Bindeglied zu diesen benachbarten Gewerbeflächen fungierende Westareal wird hier eine hohe bauliche Dichte als städtebaulich verträglich gesehen. Mit der zulässigen Geschossfläche von 18.000 m<sup>2</sup> wird der nach § 17 BauNVO definierte Höchstwert der GFZ in Sondergebieten (GFZ 2,4) jedoch deutlich unterschritten. Der festgesetzte Wechsel zwischen I - II und VI Vollgeschossen sowie die hierauf jeweils abgestellte Höhenentwicklung von OK maximal 8,0 m bzw. OK maximal 23,0 m, sichern die bereits in der Rahmenplanung für das Westareal aufgezeigte Gebäudestruktur mit wechselnder Höhenentwicklung. Mit diesen Vorgaben ist die Umsetzung von ein bis zwei durchgehenden Sockelgeschossen möglich, auf die in gleicher Rhythmik weitere fünf Geschosse aufgesetzt werden können.

#### D.5.4.3. Sondergebiet SO 2 („Herzkammer“)

Im Bereich der „Herzkammer“ sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sehr konkret auf den denkmalgeschützten Gebäudebestand abgestellt. Für jedes einzelne Gebäude ist die vorhandene Grundfläche und die bestehende maximale Höhengröße (OK) festgesetzt. Mit diesen Vorgaben kann der denkmalgeschützte Gebäudebestand gesichert werden. Für die noch zu bebauenden Baufelder 2-1 und 2-11 stellen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf den hier maßgebenden Genehmigungssachverhalt (Baufeld 2-1) bzw. auf die Vorgaben des Denkmalschutzes (Baufeld 2-11) ab, die das Denkmalsensemble dadurch entsprechend berücksichtigen. Über den denkmalgeschützten Bestand und die baulichen Entwicklungen in Baufeld 2-1 und 2-11 hinaus, sind im Bereich der „Herzkammer“ keine Nachverdichtungen vorgesehen, so dass großzügige, zusammenhängende Freiflächen um den denkmalgeschützten Gebäudebestand gewährleistet werden können. In Summe bleibt die im SO 2 mögliche Gesamt-GRZ deutlich unter dem in Sondergebieten gemäß § 17 BauNVO hierfür zulässigen Höchstwert (GRZ 0,8).

#### D.5.4.4. Sondergebiet SO 3 (Ostareal)

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Scheibengasbehälters und der ehemaligen Teleskopgasbehälter wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der jeweils zulässigen Grundfläche (GR), der zulässigen Geschossfläche (GF, außer Baufeld 3-2) und der zulässigen Gebäudehöhe (OK) bestimmt. Die jeweils festgesetzten Grundflächen und Gebäudehöhen bilden die Kubaturen des vorhandenen

Scheibengas- bzw. der Teleskopgasbehälter ab. Die zulässigen Geschossflächen in den Baufeldern der beiden ehemaligen Teleskopgasbehälter (Baufeld 3-3 und 3-4) ermöglichen in diesen Bereichen eine Nachverdichtung, ohne dass die historische Baustruktur der Behälter und der ebenfalls denkmalgeschützten Stahlgerüste hierdurch überprägt wird.

Für das Baufeld 3-1 östlich des denkmalgeschützten Reinigergebäudes (Baufeld 2-8) wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung durch ein maximal fünfgeschossiges Gebäude geschaffen. Dessen maximale Höhenentwicklung liegt mit 20,0 m unter dem Höhenniveau des Reinigergebäudes dessen Fernwirkung somit erhalten werden kann und somit ebenfalls den denkmalpflegerischen Belangen Rechnung trägt. Im Baufeld 3-1 erfährt das Maß der Nutzung durch die maximal zulässige Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) von maximal 6.000 m<sup>2</sup> eine Begrenzung.

Mit den Nachverdichtungspotentialen im Bereich der ehemaligen Teleskopgasbehälter stehen im Ostareal insgesamt 23.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche (ohne Scheibengasbehälter in Baufeld 3-2) für kultur- und kreativwirtschaftliche sowie ergänzende Nutzungen zur Verfügung. Der für Sondergebiete in § 17 BauNVO definierte Höchstwert der GFZ von 0,8 wird auch im Ostareal deutlich unterschritten.

#### **D.5.5. Sonstige Festsetzungen**

##### **D.5.5.1. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Höhenlage**

Mit der im SO 1 festgesetzten abweichenden Bauweise kann die Umsetzung der bereits in der Rahmenplanung für diesen Bereich vorgeschlagenen durchgängigen, multifunktionalen Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche auf EG- bzw. 1. OG-Niveau gesichert werden. Für die SO 2 und SO 3 sind Vorgaben zur Bauweise entbehrlich, da infolge der eng gefassten Baugrenzen in diesen Bereichen kein Regelungsbedarf diesbezüglich besteht. Auch für das GE im Nordwesten des Plangebietes liegen keine funktionalen oder gestalterischen Zwänge vor, welche die Festsetzung einer Bauweise erfordern.

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind im GE und im SO 1 sehr großzügig gefasst, so dass hier das größte Nachverdichtungspotential innerhalb des Plangebietes besteht. Im Bereich der zentralen „Herzkammer“ (SO 2) sind die überbaubaren Grundstücksflächen sehr eng an den Außenkanten des denkmalgeschützten Gebäudebestandes orientiert, nachdem dieser baulich nicht erweitert werden soll / kann. Gleiches trifft auf die Baufelder 3-3 und 3-4 im SO 3 zu. Auch hier sollen die bestehenden Außengrenzen der denkmalgeschützten Teleskopgasbehälter nicht überschritten werden.

Im Baufeld 3-2 sollen die Außengrenzen / Ausprägung des denkmalgeschützten Scheibengasbehälters verbindlich durch Baulinien gesichert werden, nachdem dessen Erhalt zwingend ist. Im Baufeld 3-1 stellt die durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche den Bezug zum westlich gelegenen Reinigergebäude in Baufeld 2-8 her und sichert die Möglichkeit einer vergleichbar ausgeprägten baulichen Nachverdichtung.