

Projekt 085 Wohnen ohne Auto
Bezeichnung Gestaltungskommission
Datum 08.09.2015
Von - Bis 11:30 - 12:30 Uhr
Ort Blumenstr. 28b

Ziel

Abklärung aller Genehmigungsrelevanten Fragen

Teilnehmer/Verteiler

Frau Julia Wuchacz, Autofrei-Wohnen-4 GbR, WE 4
 Isabella Leber, Pool Leber Architekten, Architektin
 Frau Regensburger, Planungsreferat Städtebau, B-PLan
 Herr Burger, Planungsreferat Grünplanung
 Autofrei-Wohnen-4 GbR

T	V
✓	✓
✓	✓
✓	✓
✓	✓
✓	✓
✓	

Nr	Bezeichnung	Verantwortlicher	Erledigen bis
-----------	--------------------	-------------------------	----------------------

- 1 **Abstandsflächen**
 - Abstandsflächenüberschreitung nach Norden und Osten
 unproblematisch da öffentlicher Grund
 - Abstandsflächenüberschreitung nach Süden und Westen
 begründen
 - wenn man h/2 bei Grünes Riem und WOA anwendet, dann keine
 Überschneidungen
 - Nachbarrechte bzgl. Einsehbarkeit - Balkone:
 Anfragen bei Nachbar, falls dieser noch nicht feststeht Abklärung
 mit Kommunalreferat (Herr Rehle) im Rahmen des Bauantrags
 - weiteres Dokument von Frau Dennerlein :Teiländerung des
 Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728 d, Teil 1, Seite 38,
 setzt Abstandsflächen ausser Kraft

Seite 38 von 79

Eine strikte Einhaltung der Obergrenzen der GRZ nach § 17 Abs. 1 und Abs. 4 Satz 2 BauNVO würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.
 Durch die Erweiterung der Tiefgaragen um einen Bereich von 100 m unter der Oberkante des Hofmauern wird eine nachhaltige Begrünung und Beplanzung mit Großbäumen der Wohnhöfe möglich. Die unterbauten Flächen der Wohnhöfe durch Tiefgaragen, welche die hohe GRZ hauptsächlich erzeugen, treten räumlich nicht in Erscheinung und haben durch die Absenkung nur geringe Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zur Folge. Die Flächen für Tiefgaragen werden durch die festgesetzten GRZ-Werte auf das notwendige Maß beschränkt, um die Versiegelung des Bodens zu minimieren.

5.1.4 Gebäudehöhen
 Die Höhenentwicklung im Quartier wird durch die Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze geprägt. Lediglich in Bereichen, in denen die Höhenentwicklung der Gebäude das Raumkonzept maßgebend bestimmt, wird die Anzahl der Geschosse zwingend festgesetzt.

Das soll auf den zentralen Stadtraum zu dessen Bedeutung und räumliches Erlebnisbild maßgeblich von der rhythmischen Abfolge von Baukörpern und Lücken im Wechsel von drei- und viergeschossiger Bebauung mit einem dreigeschossigen baulichen Abschluss im Süden geprägt werden. Ebenso wird die Höhenentwicklung von fünf Geschossen am Edinburghplatz zwingend festgesetzt, um die bauliche Fassung des Platzes in Abstimmung auf die vorhandene Bebauung sicherzustellen.

Am Edinburghplatz und am südlichen Abschluss des zentralen Stadtraums soll eine ruhige, einheitliche und durchgehende Gebäudehöhe gesichert werden. Um hier eine noch weitergehende Angleichung der Baukörper zu erreichen und auch geringe Höhensprünge, die hier in den durchgehenden Gebäudefasaden besonders wahrnehmbar wären, auszuschließen, werden die Wandhöhen zwingend festgesetzt.

5.4.5 Gebäudehöhen, Bebauung, Besonnung
 Monotone Baukörper, kleinräumige Bebauung, großzügige Wohnhöfe und große Grün- und Freiflächen sorgen für eine im Prinzip hohe Qualität des Quartiers in Bezug auf Belichtung, Belüftung und Besonnung. Lediglich in einigen wenigen (typischen) Situationen werden die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen unterschritten.

In den Gebäudezwischenräumen werden bei Ausnutzung der Bauräume die vollen Abstandsflächen unterschritten. Diese Gebäudestellung ist notwendig, um die gewünschten kleinen Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig ein Verhältnis von Gebäudeteilen bzw. Gebäudelängsentwicklung und Lücken zu sichern. Das ist notwendig, um die erforderlichen städtebaulichen Raumbedürfnisse zu erfüllen. Eine Abstandsverkürzung ist hinnehmbar, weil jeweils unterschiedliche oder kurze Bereiche der Gebäudenutzung benutzt sind und somit eine zusätzliche Belichtung über Eck möglich ist. Zur Fehrlösung der Gebäudeabstände werden Nebenanlagen ausgeschlossen.

Ebenso werden die Abstandsflächen in den Wohnstraßen nicht vollständig eingehalten. Erforderlich wäre jeweils die Summe der vollen Wandhöhen vor gegenüberliegenden Wänden. Dies würde zu Gebäudeabständen führen, die der städtebaulichen Konzeption grundlegend widersprechen. Die vorliegende Bebauungskonzeption erreicht die städtebaulich gewünschte Enge

2

Überschreitung der Baulinie SÜD (Befreiung)

- **Balkone und Erker:** Einsehbarkeit: Anfragen bei Nachbar, falls dieser noch nicht feststeht Abklärung mit Kommunalreferat (Herr Rehle) im Rahmen des Bauantrags
 Begründungsvorschläge von Frau Regensburger:
 - kristaliner Gesamtbau, der dennoch Durchblicke gewährt
 - skulpturale Ausformung der Erker und Balkone als fliesendes Ornament
 - Erkermotiv wird um die Ecke geführt, und bindet somit West- und Südseite zusammen
 - Visualisierungen des Baukörpers beim Bauantrag und den Befreiungen mit einreichen

Planungsreferat 14 - Protokoll

Projekt 085 Wohnen ohne Auto
Bezeichnung Gestaltungskommission
Datum 08.09.2015
Von - Bis 11:30 - 12:30 Uhr
Ort Blumenstr. 28b

3 **Überschreitung der Baulinie West (Befreiung)**

Terrasse Löffer:

- kein Problem aus Sicht von Frau Regensburger

4 **Überschreitung der Baulinie Ost (Befreiung)**

Treppe:

- Größe kein Problem
- Treppe als Austritt und Verteiler beschreiben
- Zusatzfunktion als Anbindung an Müll
- auch südlich der Treppe wassergebundene Fläche einzeichnen

Zuweg Müll

- begründbar
- Anbindung Urban Gardening
- Sickergraben auch vor Haus laufen lassen, mit Stauden begrünen, im Bereich der Bäume unterbrechen
- Sickergraben mit gebauter Kante zu Grünzug
- Höhnenprofil von Zuweg in Schnitt und Ansicht einzeichnen

Lichtschächte:

Anpassung der Lichtschächte an Geländeverlauf zusichern

5 **Abweichung B- Plan (Befreiung)**

Dachaufbau:

- Größe kein Problem, besser größer, um nutzbar zu machen
- Stauraum von Frau Regensburger befürwortet, damit Nutzung sinnvoll möglich
- Verschattung einplanen
- Begrünung sicherstellen
- Vorschlag von Frau Regensburger zu Balkonen: Balkonkästen einplanen, um unschöne Vielfalt zu vermeiden