

**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 Wucharz, Autofrei-Wohnen-4 GbR, WE 4  
Isabella Leber, Pool Leber Architekten, Architektin  
Frau Regensburger, Planungsreferat Städtebau, B-PLlan  
Herr Burger, Planungsreferat Grünplanung  
Autofrei-Wohnen-4 GbR

<b>T</b>	<b>V</b>
✓	✓
✓	✓
✓	✓
✓	✓

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

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| 1 | <b>Abstandsflächen</b><br>- Abstandsflächenüberschreitung nach Norden und Osten unproblematisch da öffentlicher Grund<br>- Abstandsflächenüberschreitung nach Süden und Westen begründen<br>- wenn man h/2 bei Grünes Riem und WOA anwendet, dann keine Überschneidungen<br>- Nachbarrechte bzgl. Einsehbarkeit - Balkone: Anfragen bei Nachbar, falls dieser noch nicht feststeht Abklärung mit Kommunalreferat (Herr Rehle) im Rahmen des Bauantrags<br>- weiteres Dokument von Frau Dennerlein :Teiländerung des Bebauungsplanesmit 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 Absenkung der Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden um 1,20 m unter die Oberkante des Hofniveaus wird eine nachhaltige Begrünung und Bepflanzung 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 geregelt. Lediglich in den Bereichen, in denen die Höhenentwicklung der Gebäude das Planungskonzept maßgebend bestimmt, wird die Anzahl der Geschosse zwingend festgesetzt.

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

Am Edinburgplatz 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 Gebäudefronten besonders wahrnehmbar wären, auszuschließen, werden Wandhöhen zwingend festgesetzt.

### 5.1.5 Belichtung, Belüftung, Besonnung

Moderate Bauhöhen, kleinteilige 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 Gebäudewohnräumen werden bei Ausnutzung der Bauräume die vollen Abstandsflächen unterschritten. Diese Gebäudestellung ist notwendig, um die gewünschten kleinteiligen Baustrukturen zu ermöglichen und gleichzeitig ein Verhältnis von Gebäudeflächen bzw. Gebäudelängsentwicklung und Lücken zu sichern. Das ist notwendig, um die erforderlichen städtischen Raumkanten zu sichern. Die Unterschreitung ist hinnehmbar, weil jeweils nur Stirnseiten bzw. nur kurze Bereiche der Gebäudelängsseiten betroffen sind und somit eine zusätzliche Belichtung über Eck möglich ist. Zur Freihaltung der Gebäudelücken 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 | <b>Überschreitung der Baulinie SÜD (Befreiung)</b><br>- <b>Balkone und Erker:</b> Einsehbarkeit: Anfragen bei Nachbar, falls dieser noch nicht feststeht Abklärung mit Kommunalreferat (Herr Rehle) im Rahmen des Bauantrags<br>Begründungsvorschläge von Frau Regensburger:<br>- kristalliner Gesamtbau, der dennoch Durchblicke gewährt<br>- skulpturale Ausformung der Erker und Balkone als fließendes Ornament<br>- Erkermotiv wird um die Ecke geführt, und bindet somit West- und Südseite zusammen<br>- 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 Löffler:**  
- 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  
- Höhenprofil 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