

Telefon: 0 233-22826  
Telefon: 0 233-22936  
Telefon: 0 233-22821  
Telefax: 0 233-24140

**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN-HAI-35R  
PLAN-HAI-53  
PLAN-HAI-35V

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 m  
Messestadt Riem  
4. Bauabschnitt Wohnen  
Edinburghplatz südlich**  
(Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1728 d, Teil 1)

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 15 Trudering-Riem

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 05339

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 10.11.2010 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage**

|  |   |
|--|---|
| <b>Anlass</b>                                | Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für den 4. Bauabschnitt Wohnen in der Messestadt Riem   |
| <b>Inhalte</b>                               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Darstellung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches je mit Stellungnahme der Verwaltung.</li><li>- Bebauungsplan mit Grünordnung (Plan, Satzung und Begründung) insbesondere mit den Festsetzungen allgemeine Wohngebiete (WA), Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.</li></ul> |
| <b>Entscheidungs-vorschlag</b>               | Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird entsprechend dem Antrag der Referentin gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen.  |
| <b>Gesucht werden kann im RIS auch nach:</b> | Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1728 m<br>Messestadt Riem, 4. Bauabschnitt Wohnen<br>Edinburghplatz südlich<br>Satzungsbeschluss  |

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 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 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 Gebäudezwischenräumen 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 Gebäude längsseiten betroffen sind und somit eine zusätzliche Belichtung über Eck möglich ist. Zur Freihaltung der Gebäudecken 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