Nr. 2022/162 14.04.2022
Vorlage Az: 022.32
Sachbearbeiter: Marleen Götz

Beratungsabfolge:	**Datum:**	**Sitzungsart:**
Gemeinderat	27.04.2022	öffentlich

Sanierungsgebiet "Oberer Schulberg": Städtebaulicher Entwurf Holdergasse 6, 8 & 8/1

Beschlussvorschlag:

Der städtebauliche Entwurf Holdergasse Nr. 6, 8 & 8/1 wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkung: ☐ Ja ☒ Nein	**Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:**
Überschreitung: ☐ Ja ☒ Nein	**Investitionsauftrag / Kostenstelle:**
Finanzierungsvorschlag:	
Geschätzter jährlicher Aufwand: ☐ Ja ☐ Nein	Abschreibungen € Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

A) Vorherige Entwicklungen / Bestandssituation Holdergasse Nr. 6, 8 & 8/1
Die Gebäude an der Holdergasse Nr. 6, 8 & 8/1 auf den Flst. 10 & 11 bilden eine charakteristische Hofsituation im Sanierungsgebiet „Oberer Schulberg“. Die Gemeinde Schwieberdingen hat die entsprechenden Grundstücke im Vorfeld angekauft und den vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Entwicklung der Hofsituation anfertigen lassen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist eine ortsbildverträgliche Einbringung einer Wohnnutzung.
Der Gebäudebestand an der Holdergasse Nr. 6, 8 & 8/1 besteht aus zwei aneinandergrenzenden, traufständigen Wohngebäuden und einem giebelständigem Scheunengebäude. Diese Gebäudestellung formt eine prägende L-Formation des Hofes zur Holdergasse aus. Die Gebäude befinden sich seit längerem im Leerstand und weisen erhebliche Mängel auf. Eine Umnutzung oder Instandsetzung der Bestandsgebäude ist technisch bzw. wirtschaftlich nicht realisierbar.

B) Städtebaulicher Entwurf Holdergasse Nr. 6, 8 & 8/1
Vor diesem Hintergrund wird eine Neubebauung mit Wohnnutzung vorgesehen. Diese soll einerseits zeitgenössischen Wohnansprüchen gerecht werden und sich andererseits behutsam in das prägende städtebauliche Motiv der Hofstrukturen einfügen. Die Holdergasse ist geprägt durch eine Abfolge von giebelständigen Gebäuden an der Straße und traufständigen Gebäuden in den rückliegenden Grundstücksbereichen. Dies formt eine charakteristische Rhythmik von Gebäuden und offenen Hofbereichen entlang der Holdergasse aus.
Nach Norden fangen die traufständigen Gebäude der Holdergasse Nr. 6 & 8 die Hanglage des Oberen Schulbergs ab. Zudem stehen diese Gebäude in Bauflucht mit der östlich angrenzenden Bebauung der Holdergasse 4 & 4/1 auf dem Nachbargrundstück.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf greift die prägende Hofstruktur der Holdergasse Nr. 6, 8 & 8/1 auf, jedoch wird eine optimierte Anordnung der Gebäude vorgenommen. Das giebelständige Vordergebäude wird weiter östlich positioniert. Dadurch öffnet sich der westlich anschließende Hofbereich und es wird Raum für eine grüne Gartenfläche für die Wohnnutzung der Neubebauung geschaffen.
Der rückliegende Bereich der geplanten Neubebauung schließt wie im Bestand an die Holdergasse Nr. 4 & 4/1 an, um sich in den städtebaulichen Bestand zu integrieren und um das notwendige Abfangen der nördlichen Hanglage zu sichern.
Abgeleitet aus der städtebaulichen Umgebung wird eine Satteldachbebauung mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 m und einer Firsthöhe von ca. 11,70 m vorgesehen. Dies gestattet die Unterbringung von II Vollgeschossen und einem weiteren Geschoss im Dachbereich. Der städtebauliche Entwurf weist eine Geschossfläche von ca. 600 m^2 auf und ermöglicht die Unterbringung von 5 - 6 Wohnungen.
Für die fußläufige Erschließung des Gebäudes ist von der Holdergasse aus ein stufenloser Zugang zur südlichen bzw. östlichen Gebäudeseite vorgesehen. Für die Erschließung des motorisierten Verkehrs soll der Geländeverlauf an der Holdergasse genutzt werden. An der Holdergasse Nr. 6, 8 & 8/1 fällt das Gelände deutlich in Richtung Westen ab. Daher soll im westlichen Grundstücksbereich eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Holdergasse untergebracht werden. Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage kann auch der Bereich östlich der Neubebauung als Gartenfläche für die Wohnnutzung gestaltet werden. Die grünen Aufenthaltsbereiche tragen zu einer Steigerung des Grünanteils und der entsiegelten Fläche im Quartier bei.

C) Weiteres Vorgehen / Handlungsempfehlung
Der städtebauliche Entwurf ist die Grundlage für die Investoren- bzw. Bauherrensuche und wird als Vorgabe für die Anfertigung eines Baugesuchs zur Umsetzung des Vorhabens dienen.

Beschlussvorschlag: Der städtebauliche Entwurf Holdergasse Nr. 6, 8 & 8/1 wird beschlossen.