

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Gemeinderat	19.10.2022	öffentlich

Sanierungsgebiet Oberer Schulberg - Städtebauliche Entwurfsvarianten

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat trifft eine Entscheidung zugunsten einer städtebaulichen Entwurfsvariante für den nördlichen Planbereich am Oberen Schulberg
2. Der Gemeinderat trifft eine Entscheidung zugunsten einer städtebaulichen Entwurfsvariante für den südlichen Planbereich am Oberen Schulberg

<u>Finanzielle Auswirkung:</u>	<u>Im Haushaltsplan bereitgestellte Mittel:</u>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Überschreitung:</u>	<u>Investitionsauftrag / Kostenstelle:</u>
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
<u>Finanzierungsvorschlag:</u>	
<u>Geschätzter jährlicher Aufwand:</u>	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Abschreibungen €
	Personal- / Sachaufwand €

Sachvortrag und Begründung:

Entscheidungen zur städtebaulichen Entwicklung „Oberer Schulberg“

Zur Regelung der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Sanierungsgebiets „Oberer Schulberg“ werden Entscheidungen des Gemeinderats notwendig:

1. Entscheidung zugunsten einer städtebaulichen Entwurfsvariante für den nördlichen Planbereich am Oberen Schulberg
2. Entscheidung zugunsten einer städtebaulichen Entwurfsvariante für den südlichen Planbereich am Oberen Schulberg

Verlauf und Terminierung der Entscheidungsfindung

Als nicht-öffentlicher Vorstellungstermin zu den oben aufgeführten Entscheidungen diente der Ausschuss für Umwelt und Technik am 14.09.2022.

Die städtebaulichen Entwurfsvarianten wurden daran anschließend am 21.09.22 auf einer Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt und diskutiert. Das Protokoll liegt der Vorlage bei. Aufbauend darauf werden in der Gemeinderatssitzung am 19.10.2022 die Beschlüsse des Gemeinderats zur Auswahl einer städtebaulichen Entwurfsvariante für den nördlichen Planbereich und einer städtebaulichen Entwurfsvariante für den südlichen Planbereich angesetzt.

Städtebauliche Entwurfsvarianten

Die Entscheidungsgrundlage für die städtebaulichen Entwurfsvarianten für den nördlichen Planbereich und den südlichen Planbereich am Oberen Schulberg bildet die „Präsentation Plangebiet Oberer Schulberg“ in der Anlage. Diese Präsentation baut auf den zuvor im Verfahren stattgefundenen Präsentationen, Besprechungen und Diskussionen zu den städtebaulichen Entwurfsvarianten auf (Klausurtagung am 11.03.2022, Ausschuss für Umwelt und Technik 16.09.2020).

Die vorliegende Präsentation stellt die Entwurfsvarianten in 2D-Plandarstellungen, 3D-Perspektivdarstellungen sowie Beschreibungen der Bauformen dar. Dadurch unterstützt die Präsentation die Entscheidung hinsichtlich folgender städtebaulicher Aspekte und Vorgaben:

- Gebäudetypen (Reihenhaus, Mehrfamilienhaus, Einzelhaus)
- Gebäudeanzahl
- Dachform (Satteldach, Flachdach)
- Geschosszahl
- Gebäudehöhen bei Flachdächern (II-geschossig ca. 6,30 m, III-geschossig ca. 9,30 m)
- Trauf- und Firsthöhen bei Satteldächern (Traufhöhe ca. 6,30 m, Firsthöhe ca. 11,40 m)
- Einfügen der Gebäudekörper in die städtebauliche Umgebung
- Wirkung der Gebäude an der Hanglage
- Städtebaulich deduzierte Anzahl von Wohneinheiten und Anzahl künftiger Bewohner*innen

Entwurfscharakter nördlicher Planbereich

Die verschiedenen Entwurfsvarianten des nördlichen Planbereichs unterscheiden sich hinsichtlich der oben aufgeführten städtebaulichen Aspekte und Vorgaben, jedoch verfolgen sie einheitliche Leitlinien für die generelle städtebauliche Entwicklung:

- An die Hangsituation angepasste Einbringung der Bebauung mittels abgestufter Höhen der Bauplätze
- Nutzen der Hangsituation und Höhenabstufung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen
- Erhalt der historischen Pfarrgartenmauer südlich des nördlichen Planbereichs
- Einbringung einer Fußwegeverbindung vom Anton-Pilgram-Weg mit Fußwegeanschluss zum südlichen Planbereich

Entwurfscharakter südlicher Planbereich

Auch die Entwurfsvarianten des südlichen Planbereichs verfolgen trotz ihrer Unterschiedlichkeit einheitliche Leitlinien für die generelle städtebauliche Entwicklung in dem Bereich:

- Gemeinsame Erschließung und Entwicklung der einzelnen Grundstücke im südlichen Planbereich mit Hinblick auf dessen rückwärtige Lage an der Holdergasse
- An die Hangsituation angepasste Einbringung der Bebauung mittels abgestufter Höhen der Bauplätze
- Nutzen der Hangsituation und Höhenabstufung zur Unterbringung von Tiefgaragen bzw. in den Hang eingeschobene Stellplätze
- Schaffung einer Fußwegeverbindung von der Holdergasse zum nördlichen Planbereich
- Schaffung eines Zugangs zum Pfarrgarten, hierbei Erhalt der historischen Pfarrgartenmauer
- Anschluss des Fußwegs an den Rettungsweg des westlich gelegenen Terrassenhauses

Hinweise

- Sämtliche Entwurfsvarianten für das nördliche Plangebiet und das südliche Plangebiet sind flexibel miteinander kombinierbar.
- Die Erschließung der städtebaulichen Entwurfsvarianten inklusive der Verkehrsführung der An- und Abfahrtsrouten erfolgt gemäß der Entscheidung des Gemeinderats hinsichtlich der Erschließungsvariante für das Plangebiet Oberer Schulberg (siehe Verkehrsuntersuchung - Städtebauliche Erneuerung Oberer Schulberg, Fortgeschriebener Bericht 2022, Stand August 2022). Diese Entscheidung ist ebenfalls für den 19.10.2022 vorgesehen.

Städtebauliche Entwurfsvarianten