

<u>Beratungsabfolge:</u>	<u>Datum:</u>	<u>Sitzungsart:</u>
Gemeinderat	25.01.2023	öffentlich

Sanierungsgebiet Oberer Schulberg, Städtebauliche Entwurfsvarianten

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die städtebauliche Entwurfsvariante Süd V5b (Satteldachvariante) für den südlichen Planbereich am Oberen Schulberg.

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

Sachvortrag und Begründung:

In der Gemeinderatssitzung vom 19.12.2022 wurde eine Entscheidung zugunsten einer Bebauungsvariante des nördlichen Plangebietes des Sanierungsgebietes „Oberer Schulberg“ getroffen (Entwurfsvariante Nord 2c). Für den südlichen Planbereich steht noch eine Entscheidung aus.

Der südliche Bereich des Plangebiets ist gekennzeichnet durch eine starke Hangneigung von bis zu 22 %. Die Entwurfsvarianten Süd V5a und Süd V5b sehen im Unterschied zu den weiteren Entwurfsvarianten vom Einbringen einer kompletten Tiefgarage in den Hang ab und bringen lediglich eine Stellplatzreihe mit einer Tiefe von 5,5 m in den Hang ein. Die einzelnen Stellplätze sind direkt von dem Erschließungsstich aus Richtung Holdergasse anfahrbar. Dadurch bedingen die Varianten Süd V5a und Süd V5b einen geringeren Eingriff in die Hangsituation und sind wirtschaftlich leichter umsetzbar.

Der Vorteil, dass nur eine Reihe in den Hang eingebracht wird, bedingt aufgrund der räumlichen Situation eine Begrenzung der Stellplatzanzahl auf 6. Diese Stellplätze werden in den Entwurfsvarianten genutzt, um eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern zu erschließen. Bei dem angestrebten Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit können so bspw. zwei Einfamilienhäuser umgesetzt werden. Der Stellplatzschlüssel gestattet es auch, eine zusätzliche Einliegerwohnung bei der Umsetzung der Varianten einzubringen.

In der Flachdachvariante Süd V5a beträgt die Gebäudehöhe 6,3 m und ermöglicht damit das

Einbringen von II Geschossen sowie einer zeitgemäßen Dämmung.

In der Satteldachvariante Süd V5b sind II Geschosse unterhalb des Dachraums und ein weiteres Geschoss im Dachraum vorgesehen. Die Traufhöhe von 6,3 m ermöglicht das Einbringen von zeitgemäßen Dämmungen auch im Dachraum.

Der Zugang zu den Gebäuden über eine Treppenanlage ist in den beiden Untervarianten Süd V5a und Süd V5b gleich und fügt sich in das Gesamtkonzept für die fußläufige Erschließung des Plangebiets ein. Die öffentliche Wegeverbindung aus Richtung der Holdergasse ermöglicht den Zugang zu den Gebäuden und führt zudem weiter Richtung Norden, um eine Verbindung zum nördlichen Plangebiet und zum Anton-Pilgram-Weg zu schaffen. Hierbei wird zudem der Anschluss an den Pfarrgarten und an den Rettungsweg des Terrassenhauses gesichert.

In der Variante Süd V5b entsteht durch das Satteldach mehr nutzbare Fläche. Des Weiteren fügt sich die Satteldachvariante gut in die Umgebung des südlichen Planbereiches ein.

Für den südlichen Bereich des Plangebiets „Oberer Schulberg“ wird dem Gemeinderat die städtebauliche Entwurfsvariante Süd V5b (Satteldachvariante) zum Beschluss empfohlen.