

Proj.-Nr. 233-018/038

## VORBEMERKUNG

---

Durch den Wegfall der offenen Stellplätze auf dem Grundstück der Stadtbibliothek entstand die Diskussion über ein neues Parkierungskonzept für den Ortskern von Beutelsbach. Insbesondere die Läden rund um den Marktplatz und im Umfeld der künftigen Stadtbibliothek benötigen Parkierungsflächen, um ihren Geschäftsbetrieb erfolgreich zukünftig betreiben zu können. Darüber hinaus ist eine städtebauliche Ordnung sinnvoll und notwendig.

Aus diesem Grund werden nachfolgend drei Untersuchungsbereiche beleuchtet:

1. Die Frage, ob im Untergeschoss der Stadtbibliothek die Zahl der Stellplätze erhöht und für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden kann.
2. Die Bereitstellung weiterer Stellplätze im Öffentlichen Raum / Städtebauliche Ordnung.
3. Parkierungsanlagen im Bereich des Rathauses.

### ZU 1.: PARKPLÄTZE IN DER STADTBIBLIOTHEK

---

Die Firma Realgrund AG als Investor hat mit Plandatum 08.05.2018 eine überarbeitete Version der Möglichkeiten zur Parkierung im Untergeschoss der künftigen Stadtbibliothek übersandt. (vgl. Anlage). Darin sind 47 Stellplätze in der Tiefgarage und 2 Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Doppelparker sind nicht vorgesehen, allerdings 6 „gefangene“ Stellplätze. In Teilbereichen wurde das Grundstück der Stadt Weinstadt zum nördlichen Nachbarn hin unterbaut. Laut Angabe des Bauträgers könnten ca. 39 Stellplätze an Bewohner / Eigentümer verkauft werden. Der Bauträger beabsichtigt, bis zu 10 Stellplätze an externe Interessenten zu veräußern. Aus Sicht der Realgrund AG macht es keinen Sinn, die verbleibenden 10 Stellplätze öffentlich zu bewirtschaften, insbesondere vor dem Hintergrund der 1-spurigen Ein- und Ausfahrt. Daher ist auch kein zusätzlicher öffentlicher Ausgang aus der Tiefgarage vorgesehen.

Mit Datum vom 09.05.2018, Versand am 11.05.2018, wurde eine weitere Variante mit zwei Untergeschossen vorgelegt. Darin sind nun ca. 63 Stellplätze (61 unterirdisch, 2 oberirdisch) in zwei Untergeschossen untergebracht. Darin sind keine „gefangenen“ Stellplätze und keine Doppelparker enthalten. Die Kellerräume und Fahrradabstellplätze sind im 1. UG vorhanden.

Die Rampen sind ins 1. UG zweispurig, ins 2. UG einspurig. Es sind im 1. UG 14 öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Nach Angaben des Bauträgers belaufen sich die Kosten für die öffentlichen Stellplätze auf jeweils 106.869,00 EUR pro Stellplatz. (Netto)

Es handelt sich um eine unverbindliche Grobkostenschätzung.

Zusammenfassende Stellungnahme:

Die planerische Konzeption hinsichtlich der Zahl der Stellplätze lässt sich kaum noch positiv verändern. Die 49 (bzw. 63) Stellplätze erscheinen uns realistisch.

Eine öffentliche Nutzung insbesondere sofern nur das 1. UG realisiert wird erscheint nicht sinnvoll, da eine Vermischung von öffentlichem Parken und privaten Stellplätzen immer problematisch sein wird. Dies führt sicherlich zu Konflikten im Betrieb (Falschparker, Vandalismus etc.) und zu unzumutbaren Rangiervorgängen. Die Stellplätze sind z. Teil mit gefangenen Erschließungswegen versehen, so dass ein rückwärtiges Ausfahren und Wenden unumgänglich wird. Darüber hinaus ist die Zahl von 10 bzw. 14 Stellplätzen viel zu niedrig um einen „öffentlichen“ Betrieb zu rechtfertigen und wirtschaftlich werden zu lassen. Auch ist eine geringe Akzeptanz zu erwarten, da die Chance einen Parkplatz zu finden sehr gering ist und die Sackgassensituation eine weitere Akzeptanzbremse darstellt. Darüber hinaus ist im heutigen Konzept noch ggf. eine Nachjustierung erforderlich, da unserer Meinung die geforderten 5 m Radian nicht durchgängig eingehalten werden.

Die Höhe der Mehrkosten für das 2. UG kann von unserer Seite nicht geprüft werden. Es ist allerdings von der Tendenz her richtig, da die Ebene -2 sich mehr als 4 m unter Gelände befindet. Dadurch entstehen Sprungkosten unter anderem durch maschinellen Rauch-/Wärmeabzug oder Sprinkleranlage (vgl. GaVO § 12). Darüber hinaus handelt es sich um ein sehr beengtes Grundstück, so dass Mehrkosten für Baugrube, Verbau und Rückverankerung entstehen. Die Grund- und Hochwassersituation wird ebenfalls zu erhöhtem Aufwand wegen Wasserhaltung, weißer Wanne etc. führen.

Insgesamt ist auch bei dem 1. UG ein ungünstiges Verhältnis zwischen Erschließungsfläche und Stellplatzzahl (mehrmals einhüftige Situation) feststellbar, so dass die Wirtschaftlichkeitsannahme des Bauträgers als korrekt anzunehmen ist.

Die Empfehlung geht eindeutig in das Belassen bei einem Untergeschoss und die Vermeidung der öffentlichen Bewirtschaftung. Ein Verkauf an Nachbarn erscheint aus unserer Sicht sehr sinnvoll.

Auch eine Verlagerung von Kellerräumen in ein 2. Untergeschoss macht wegen den entstehenden Kosten wenig Sinn. Fahrradstellplätze im 2. UG erscheinen aufgrund der notwendigen größeren Aufzüge nicht als sinnvoll.

## ZU 2.: PARKIERUNG IM ÖFFENTLICHEN RAUM

---

Ziel der städtebaulichen Untersuchung war es, darzustellen, wie durch eine Gestaltung der im städtischen Besitz befindlichen öffentlichen Flächen eine Erhöhung der Stellplätze erzeugt werden kann. Die Zahl der öffentlichen Stellplätze um das geplante Bauvorhaben der Stadtbücherei kann dabei nach ersten Überlegungen um etwa 17 weitere Stellplätze ergänzt werden. (skizzenhafte Abbildung der Stellplatzzahl - unter Vorbehalt einer verkehrstechnischen und baugenehmigungsrechtlichen Prüfung)

Dazu sind allerdings einige (schmerzhafte) Eingriffe notwendig.

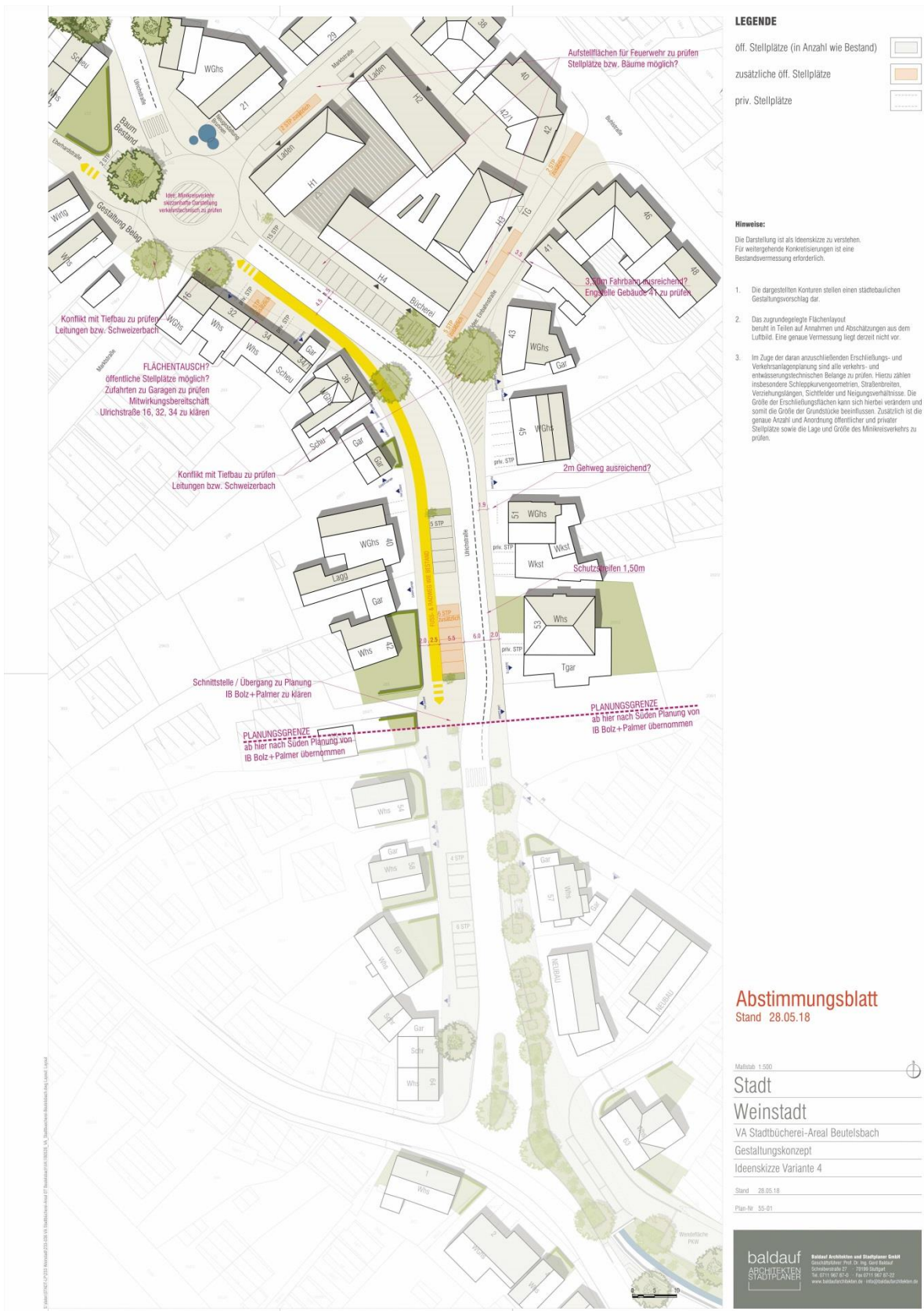
Durch ein Verschwenken der Ulrichstraße nach Osten können im Bereich Ulrichstraße 40 & 42 Senkrechtparkplätze angeordnet werden. Dadurch werden die derzeit im Bau befindlichen Stellplätze von Süden nach Norden fortgeführt. Eine Baumsetzung in diesem Bereich steht in direktem Bezug zu den Gegebenheiten des Untergrunds. Um an dieser Stelle weitere Bäume zu setzen ist ggf. eine Verlegung von Gasleitung und Kanal notwendig, was innerhalb der Planfortschreibung geprüft werden muss. Durch die Verdolung des Schweizerbach und eine Vielzahl an Medien insgesamt ist die Baumsetzung hier voraussichtlich nur eingeschränkt möglich.

Die zusätzliche Anordnung von Senkrechtparkern könnte insbesondere in Nähe der Kurve zur Beeinträchtigung der Fahrsicherheit für Radfahrer führen (vgl. Stellungnahme Brenner Ingenieure).

Durch die punktuelle Wegnahme von „privaten“ Stellplätzen die sich heute bereits teilweise auf öffentlichem Grund befinden und die Einbahnregelung für den Bereich der Ulrichstraße östlich der neuen Stadtbibliothek könnten zusätzlich weitere öffentliche Stellplätze generiert werden.

Insgesamt und zusammenfassend gesehen erscheint es sinnvoll, etwa 10 - 15 Stellplätze im öffentlichen Raum neu anzulegen, auch wenn dadurch Einschränkungen in der Funktionalität und der Grüngestaltung hingenommen werden müssen. Eine Geschwindigkeitsreduzierung in Verbindung mit entsprechenden stadtgestalterischen Maßnahmen in diesem Abschnitt ist zu prüfen.

# STADT WEINSTADT PARKIERUNGSKONZEPT FÜR DEN ORTSKERN BEUTELSBACH



### ZU 3.: PARKIERUNG AM RATHAUS

---

Sollten die vorabgenannten Maßnahmen für die Parkierungssituation im Ortskern von Beutelsbach nicht ausreichen, gibt es sinnvolle und umsetzbare Parkierungskonzepte für den Bereich des Rathauses.

Untersucht wurden insgesamt vier Möglichkeiten:

#### 1. Tiefgarage unter dem Marktplatz

Mit einer Zufahrt von der Ulrichstraße lassen sich insgesamt ca. 98 Stellplätze realisieren. Hierzu ist eine Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen erforderlich (vgl. Anlage).

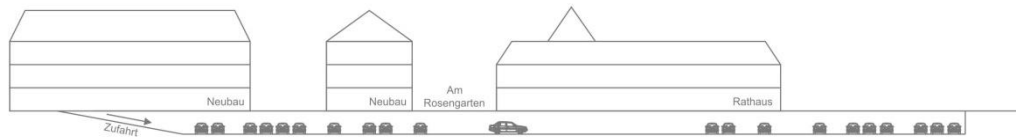
Die Stellplätze können modular entstehen, zunächst mit 38 Stellplätzen, dann mit 35 zusätzlichen und nochmals mit 25 Parkierungseinheiten. In der Gesamtschau können die Ausgänge so angelegt werden, dass sie direkt an der Buhlstraße bzw. am Marktplatz angeordnet sind und damit eine optimale Erreichbarkeit garantieren.

Diese Maßnahme ist machbar, allerdings mit großem technischem Aufwand verbunden (Wegfall der Bäume, Verlegung der Leitungen etc.).

Das angedachte Technische Rathaus (vgl. Konzeption vom Juli 2015) kann bei dieser Version weiterhin entstehen. Es müssten allerdings Vorkehrungen für die spätere statische Bewältigung des Bauvorhabens getroffen werden.

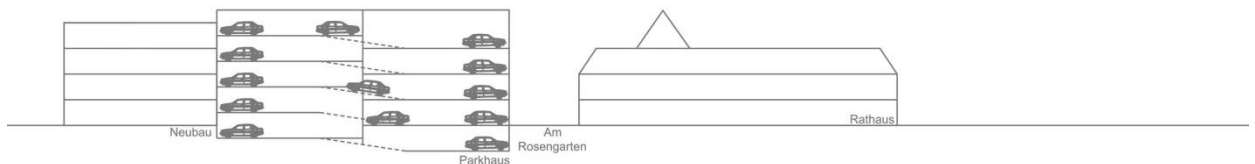


# STADT WEINSTADT PARKIERUNGSKONZEPT FÜR DEN ORTSKERN BEUTELSBACH



2. Bau eines Parkierungsgebäudes an der Ulrichstraße

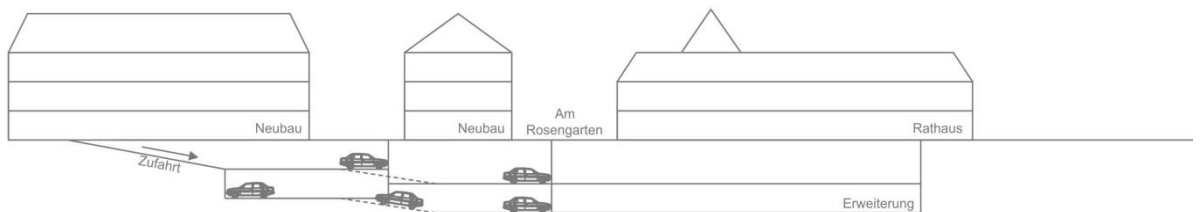
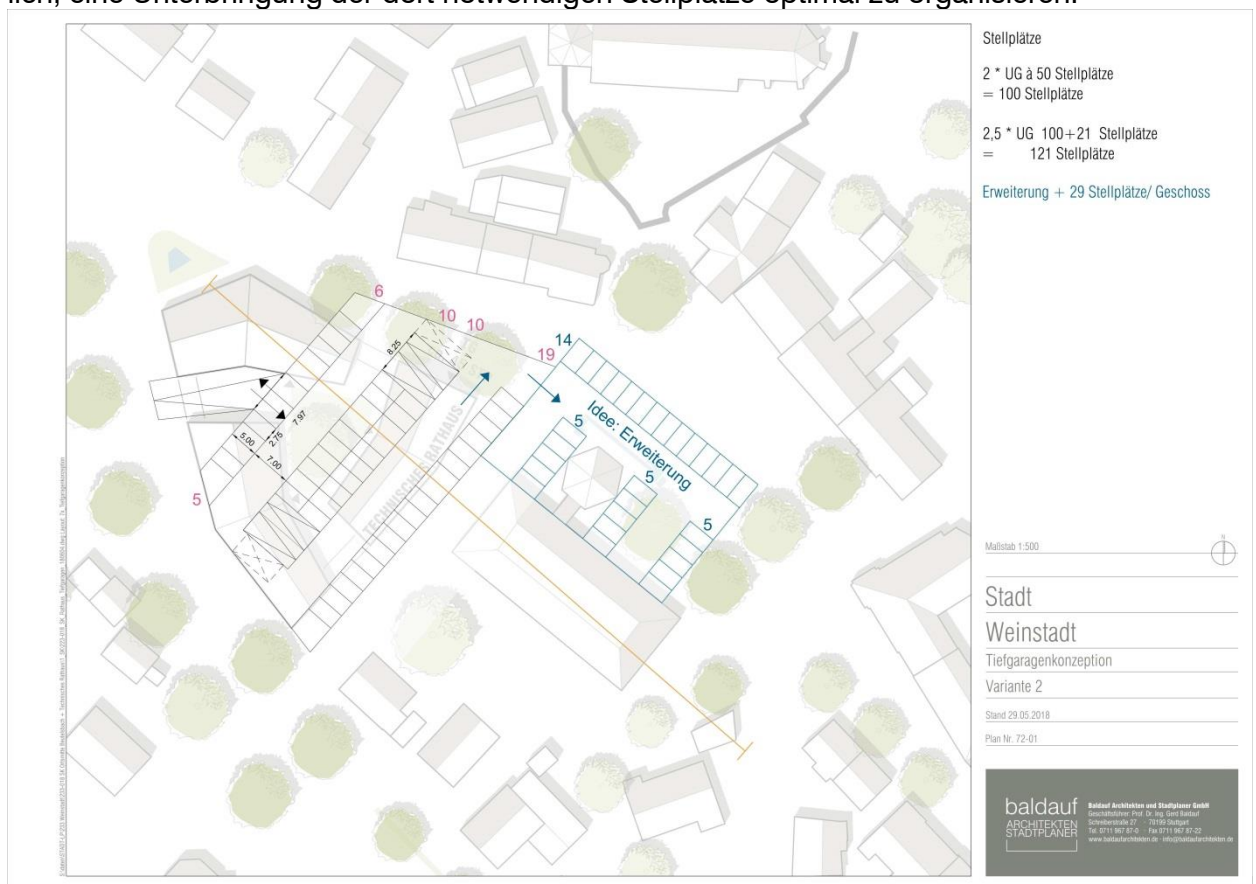
Zwischen Marktplatz und Ulrichstraße lässt sich ein Parkierungsgebäude erstellen. Es ist im D´Humy System relativ kostengünstig zu erstellen. Die einfache Anordnung erlaubt über 4 Geschosse plus Untergeschoss ca. 150 – 160 Stellplätze. Parkierungsgebäude lassen sich heute auch architektonisch sehr gut platzieren, so dass dies eine sinnvolle und ansprechende Lösung sein könnte. Dadurch entfällt allerdings der Platz für ein Technisches Rathaus weitgehend, es müssten dazu weitere Grundstücke an der Ulrichstraße erworben werden, das Erweiterungsgebäude wäre dann zwischen Buhlstraße und heutigem Rathaus.



3. Der Bau einer Tiefgarage unter dem neuen Technischen Rathaus

Wiederum ausgehend von der Ulrichstraße ist es möglich, im bereits geschilderten D´Humy System eine Parkierung unter dem späteren Technischen Rathaus vorzusehen. Auf 2 ½ Ebenen lassen sich hier bis zu 121 Stellplätze unterbringen. Erweiterungsmöglichkeiten Richtung Norden sind ebenfalls gegeben, zusätzlich ließen sich auch Teile der in 1. beschriebene Garagen unter dem Marktplatz addieren.

Die Neubebauung des Grundstücks mit dem Technischen Rathaus wäre ebenfalls möglich, eine Unterbringung der dort notwendigen Stellplätze optimal zu organisieren.





#### 4. Parkierungsanlage unter Hinzuziehung des Grundstücks Ulrichstraße 3

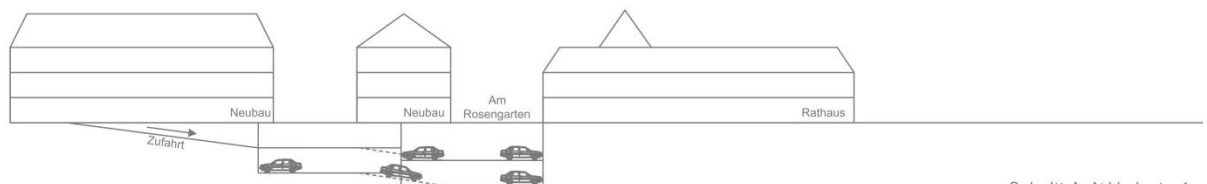
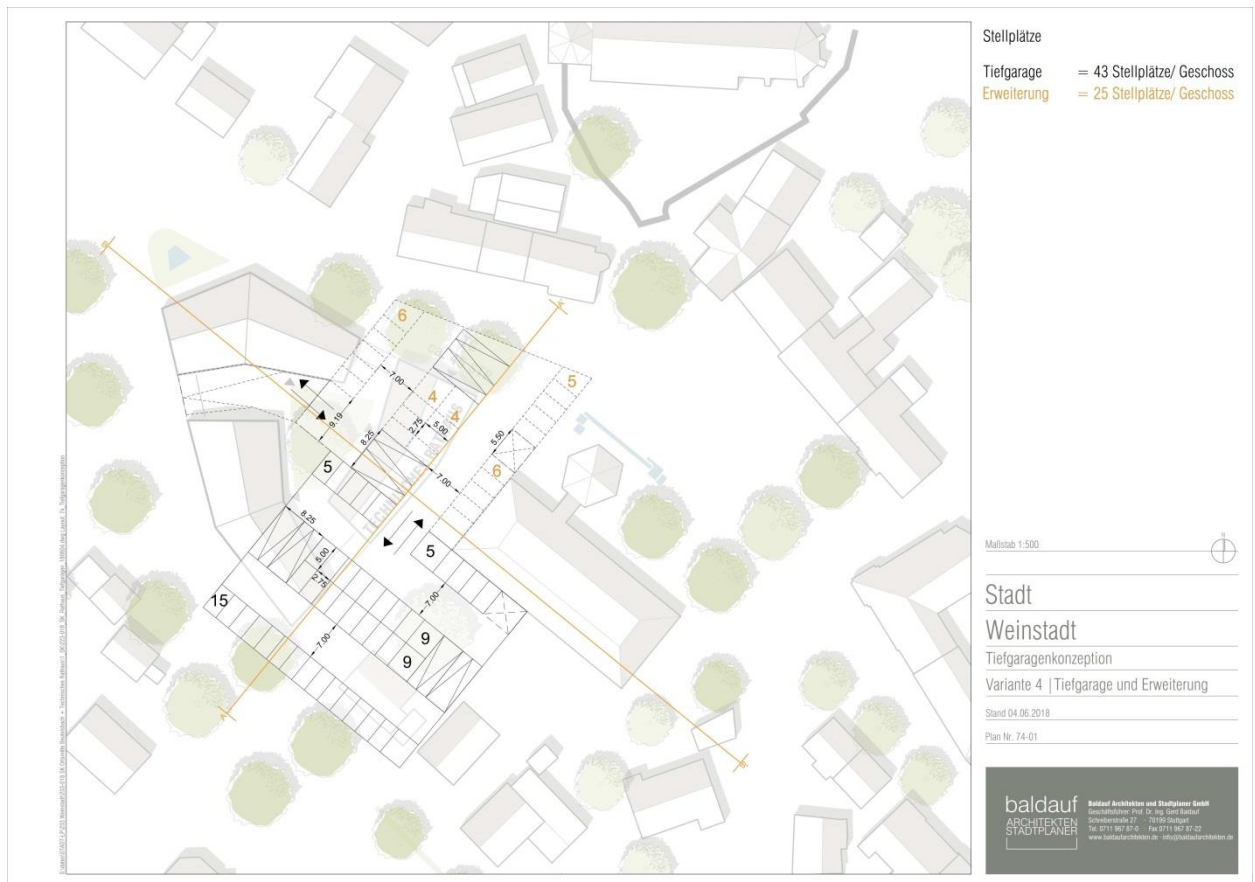
Diese Parkierungsanlage ließe sich modular aufbauen, indem zunächst eine oberirdische, von der Ulrichstraße anzudienende Parkierungsanlage errichtet wird. Auf ihr sind ca. 50 Stellplätze möglich.



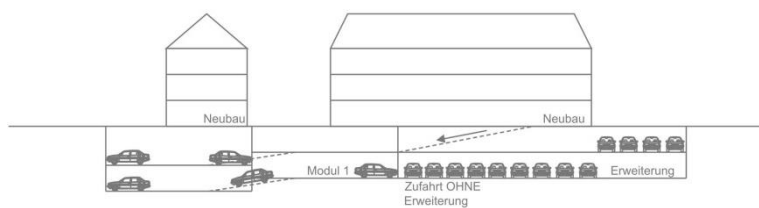
Diese Parkierungsanlage könnte auch eine unterirdische Ergänzung erhalten, die mit geringen Rampen vom Marktplatz aus angedient werden könnte. Damit wären max. 138 Stellplätze in diesem Bereich möglich.

Die Anlage kann so gestaltet werden, dass sie später für das Technische Rathaus verwendbar bleibt. In diesem Falle müssten die oberirdischen Stellplätze im Bereich der Ulrichstraße entfallen, die unterirdische Parkierungsanlage würde ergänzt durch weitere Stellplätze zum Marktplatz hin, die modular erweiterbar bleiben.

Das Technische Rathaus kann demnach ebenso errichtet werden, ergänzt durch ein weiteres Gebäude an der Ulrichstraße. Bei einer Konzeption mit einer modularen Erweiterung zum Marktplatz hin wären ca. 136 Stellplätze möglich.



Schnitt A-A' Variante 4



Schnitt B-B' Variante 4  
 Tiefgaragenenerweiterung

**Achtung! Pläne und Schnitte sind in diesen Darstellungen maßstabslos eingefügt.**