

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 2

Vorlage Nr. 146/2022

Sitzung des Gemeinderats

am 19. Juli 2022

-öffentlich-

Schafhausplatz

- Städtebauliche Konzeption

Antrag zur Beschlussfassung:

Der geänderten städtebaulichen Konzeption der Architektin Cornelia Schüle, Flein, wird zugestimmt

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Themeninhalt:

Es wird verwiesen auf die Vorlage 101/2022 von der Gemeinderatssitzung am 21. Juni 2022. Frau Architektin Schüle wird bei der Sitzung anwesend sein und steht für Fragen zur Verfügung.

Das Büro Költz hat die Verwaltung im Hinblick auf den zu erwartenden Verkehr folgende Hinweise gegeben:

- Für die geplanten 56 Wohneinheiten und das Gebäude Maulbronner Straße kann prognostisch von überschlägig rund 350 Fahrten je Werktag (Summe Ziel- und Quellverkehr) ausgegangen werden.
- Der an die Eibensbacher Straße angebundene bestehende öffentliche Parkplatz (14 Stellplätze) erzeugt bei einem ca. 6-fachen Stellplatzumschlag ein Fahrtenaufkommen von rund 170 Fahrten/Werktag.
- Die bestehenden 14 privaten Stellplätze, die über diesen Parkplatz angefahren werden, erzeugen ca. 40 Fahrten am Tag.
- Bei einer Anbindung des Vorhabens an die Eibensbacher Straße erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Bereich der bestehenden Parkplatzanbindung von derzeit ca. 210 Fahrten/Tag auf ca. 560 Fahrten/Tag.

- Die Verkehrsbelastung der Eibensbacher Straße bewegt sich sowohl ohne als auch mit Umfahrung Pfaffenhofen – Güglingen in einer Größenordnung von ca. 3.000 bis 3.300 Fahrten je Tag.
- Unter dem Aspekt der Leistungsfähigkeit kann auch ohne vertiefende Berechnungen die Aussage getroffen werden, dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung der gebündelten Anbindung an die Eibensbacher Straße gegeben ist und daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Anbindung bestehen.
- Bei Ein- und Aus-Parkvorgängen auf dem öffentlichen Parkplatz können jedoch gegenseitige Beeinträchtigungen und Störungen des Verkehrsablaufes in den Spitzenstunden im Bereich des Parkplatzes nicht ausgeschlossen werden.
- Eine Anbindung über die Wilhelmstraße würde vor diesem Hintergrund dazu beitragen, dass derartige Störungen zwischen öffentlichen und privaten Nutzern nicht zunehmen.
- Im Rahmen der Abwägung sind aber neben den verkehrlichen Aspekten auch städtebauliche und realisierungstechnische Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Zum Vorschlag der Tiefgarageneinfahrt von der Maulbronnerstraße:

Dies ist auch an der östlichen Grundstücksseite, direkt an der Grenze zur Apotheke nicht möglich, weil der Höhenunterschied dort bis zur Tiefgaragenbodenebene einen Höhenunterschied von 5,81 m vorweist. Nach Landesbauordnung würde eine Rampenlänge von ca. 48 m gebaut werden müssen.

Der Vorschlag der Tiefgaragenzufahrt über den öffentlichen Parkplatz über die Eibensbacherstraße erscheint am sinnvollsten und am praktikabelsten. Hier auch den Lärm und den Verkehr aus der Wilhelmstraße herauszuhalten und auf die Einwohner/Nachbarn rücksichtnehmend. Diese Lösung ist aus Sicht der Verwaltung die deutlich bessere städtebauliche Variante als die Zufahrt über die Wilhelmstraße.

Mit dem Landratsamt Heilbronn wurde letztes Jahr besprochen mit dem Dachfirst herunterzugehen und sich mehr in die Umgebung einzufügen. Darauf wurde eingegangen, der Dachfirst um 2 Meter heruntergenommen. Die Traufhöhe hat sich zum letzten Jahr nicht geändert und ist nur 38 cm höher wie die Traufe der Apotheke. Es gibt einen Firstversprung von 1,26 m von der Apotheke zum Gebäude Volksbank und einen weiteren Versprung, der vorhanden ist von 2,84 m zum Eckgebäude Kepplerstraße. Innerhalb dieser Häuserzeile ist der First nahezu gleich und verspringt um 4,5 cm bzw. ist nahezu gleich dem First im Innenhof von 225,95.

Des Weiteren ergibt die Bebauung eine Ausnutzung von einer GRZ I von 0,48. Erlaubt wäre eine GRZ I von 0,6. Das bedeutet, dass hier eine Bebaubarkeit von 48,6 % der Grundstücksfläche vorliegt, erlaubt wären 60 %. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 3339,84 m², geplant sind ca. 1.623,30 m². Vollständig wäre eine Bebauung von 2.003,90 m² möglich.