



Sachbearbeitung	C3 - Controlling		
Datum	11.04.2023		
Geschäftszeichen	R 3		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 02.05.2023	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 161/23

Betreff: Parkplatz Steingasse
- Beschluss zum weiteren Vorgehen -

Anlagen: Infoabend-Beteiligung Zusammenfassung
online-Beteiligung Zusammenfassung

Anlage 1
Anlage 2

Antrag:

1. Den Bericht zur Kenntnis zu nehmen.
2. Für die weitere Entwicklung die Alternative 4 - Teilbebauung des Grundstücks mit einem 2-Giebelhaus - zugrunde zu legen.
3. Aufgrund der derzeitigen Situation im Handel soll die Entwicklung vorläufig zurückgestellt werden.

von Winning

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, OB, SUB, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Finanzielle Auswirkungen

Die in dieser GD dargestellten Alternativen haben unterschiedliche finanzielle Auswirkungen:

	Investition	laufend/Jahr
Alternative 1: durch PBG bewirtschafteter Parkplatz	ca. 300.000 €	ca. 65.000 €
Alternative 2: Stadtgarten	Derzeit keine Angabe möglich	
Alternative 3: 3-Giebel-Bebauung	Derzeit keine Angabe möglich	
Alternative 4: 2-Giebel-Bebauung mit kleinem Stadtgarten	Derzeit keine Angabe möglich	

Alle Alternativen haben keine Auswirkungen auf den Stellenplan.

Im Haushalt 2023 und in der mittelfristigen Finanzplanung sind für die Umsetzung einer der Alternativen keine Mittel eingeplant. Die Finanzierung wird ggf. innerhalb des Budgets beim Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt gedeckt oder im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2024 gemeldet.

2. Beschlüsse, Berichte und Anträge aus dem Gemeinderat

2.1. Beschlüsse und Berichte

2010 wurde das "Innenstadtkonzept 2020" vom Gemeinderat beschlossen. Der Parkplatz Steingasse ist im Planbereich 2 Neue Straße Mitte - Frauenstraße als Baustein 5 benannt. Folgende Zielsetzung wurde dabei für diesen Baustein formuliert: "Die im Rahmen des Innenstadtprogramms 1995 geplante Quartiersgarage unter dem derzeitigen Parkplatz zwischen Steingasse und Frauenstraße wurde nicht umgesetzt. Ziel der Verwaltung ist es, den nördlichen Teilbereich in einen grünen Stadtplatz umzugestalten. Die restliche Fläche soll als Parkplatz erhalten bleiben und nachts dem Anwohnerparken dienen."

Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 14.12.2021 auf Grundlage der GD 470-21 beschlossen, dass zur Vorbereitung einer Entscheidung über die weitere Entwicklung des Parkplatzes die Verwaltung beauftragt wird, einen Beteiligungsprozess in der Öffentlichkeit durchzuführen, um ein differenziertes Votum aus der Anliegerschaft zu bekommen. Hierzu gehörte auch ein digitales Format, um die Meinung aus der Bürgerschaft abzufragen. Auf dieser Basis sollte dem Gemeinderat eine Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung der Fläche vorbereitet werden, was mit dieser GD erfolgt.

2.2. Anträge

Antrag Nr. 75 vom 10.05.2021 "Parkplatz Steingasse"

Antrag Nr. 76 vom 10.05.2021 "Parkplatz Steingasse"

Antrag Nr. 85 vom 26.05.2021 "Problematik auf dem Parkplatz Steingasse"

Antrag Nr. 91 vom 14.06.2021 "Parkplatz Steingasse"

Antrag Nr. 50 vom 15.03.2022 "Kurzfristige Maßnahmen für die Steingasse forcieren"

Antrag Nr. 57 vom 22.03.2022 "Abgrenzung Parkplatz Steingasse"

Antrag Nr. 58 vom 22.03.2022 "Verkehrsreduzierung in der Steingasse"

3. Ausgangslage

Die Historie, die Lage im aktuellen Verkehrsnetz, die technischen Installationen, der Baumbestand und die zurückliegenden kurzfristigen Maßnahmen wurden in der GD 470-21 ausführlich erläutert und sind im Wesentlichen weiterhin aktuell.

4. Alternativen zum weiteren Umgang mit der Fläche "Parkplatz Steingasse"

Für die künftige Entwicklung der Fläche stehen jetzt - neben der sogenannten "Null-Alternative" - vier Alternativen zur Diskussion. Die Null-Alternative belässt die Widmung als öffentlicher Parkplatz und die städtische Bewirtschaftung im heutigen Zustand.

- Die Alternative 1 stellt eine Umorganisation und den Teilumbau zu einem durch die Parkbetriebsgesellschaft mbH (PBG) bewirtschafteten privaten Parkplatz dar.
- Die Alternative 2 bedeutet den Wegfall der öffentlichen Stellplätze und Umgestaltung in eine Grünfläche mit Bestands- und neuen Bäumen.
- Die Alternativen 3 und 4 stellen unterschiedliche Bebauungen dar: im Fall der Alternative 3 mit einem 3-Giebel-Haus wird das Areal nahezu vollständig überbaut.
- im Fall der Alternative 4 mit einem 2-Giebel-Hauses wird sowohl eine Bebauung als auch ein kleiner Quartiersgarten und etwa 6 Stellplätze zur Andienung des Einzelhandels ermöglicht.

Da für die Alternativen 2-4 eine Planungs- und Bauzeit erforderlich ist, ist für diese Alternativen eine Übergangslösung erforderlich, die sich im Grundsatz an der Nullvariante orientiert. Für den Interimszeitraum als öffentlicher Parkplatz sollte kein höherer Investitions- und Unterhaltungsaufwand für Schranken, Poller, Ausweise, o.ä. vorgenommen werden.

Unabhängig von den weiteren Überlegungen wurde bereits begonnen, die Beleuchtungssituation anzupassen, da sie die aktuelle Situation mit einfachen Mitteln verbessert. So wurde die Lichtintensität in der Steingasse erhöht und am Parkplatz Steingasse ein Leuchtentausch vorgenommen. Dadurch konnte die Beleuchtungssituation verbessert werden, sodass die gültigen Richtlinien eingehalten und alle Normen erfüllt werden. Aus Rücksichtnahme auf die Klinik Dr. Schwarz wurde die Beleuchtungsintensität allerdings durch eine Veränderung der Leuchtausrichtung wieder etwas zurückgenommen. Weitere Maßnahmen sind nicht vorgesehen, eine Dimmung der Lichtintensität ist mit den eingebauten Leuchten nicht möglich.

Die abendliche Überwachung des Parkplatzes durch einen Sicherheitsdienst wurde zur Zeitumstellung im letzten Herbst 2022 wie im Vorjahr auch wieder eingestellt, auch die Poller zur Steingasse wurden nachts nicht mehr eingesetzt. Dafür wurde versuchsweise die Zufahrt von der Sammlungsgasse geschlossen, um eine gewisse Verkehrsberuhigung für das direkt an die Zufahrt angrenzende Wohngebäude zu erreichen.

Am 05.05.2022 fand in den Räumlichkeiten der Spitalhofschule eine Abendveranstaltung auf Einladung des Vereins "Leben in der Stadt" mit Anwohnerinnen und Anwohnern rund um die Steingasse statt. Unter den Teilnehmenden der Podiumsdiskussion waren Vertreter der FWG-, SPD- und CDU/UfA-Fraktionen. Im Zug der Veranstaltung wurde die Verwaltung gebeten, möglichst noch 2022 einen Verkehrsversuch rund um die Steingasse durchzuführen, welcher für eine Verkehrsentlastung sorgt. In den folgenden Monaten beschäftigte sich die Abteilung

Verkehrsplanung mit den vielen verschiedenen Varianten der Verkehrsführung, ehe - kapazitätsbedingt - über den Winter die vielversprechendste Lösung erarbeitet wurde. Der Verkehrsversuch, der für die Dauer von einem Jahr vorgesehen ist, soll in den Sommerferien 2023 eingerichtet werden. Er setzt auf Einbahnstraßenregelungen und bezieht die auch Bockgasse mit ein. Gleichzeitig wird das Gehwegparken in der Bockgasse unterbunden, sofern die Restgehwegbreite von 1,50 Metern nicht eingehalten werden kann. Die Pläne des Verkehrsversuchs werden in der Ausschusssitzung vorgestellt und anschließend in einer noch anzuberaumenden Informationsveranstaltung der interessierten Bürgerschaft präsentiert.

Für die Entwicklung des Parkplatzes Steingasse stehen neben der "Nullvariante" folgende Alternativen zur Entscheidung an:

4.1. Alternative 1: durch die PBG bewirtschafteter, privater Parkplatz

Alternativ zum Erhalt des öffentlich gewidmeten Parkplatzes könnte der Platz entwidmet werden und der PBG zum Betrieb einer privaten Parkierungsfläche vergleichbar einem Parkhaus oder einer Tiefgarage übertragen werden. Auf diese Weise ist es möglich, sehr viel spezifischer auf die jeweiligen Bedarfe einzugehen, da die strengen Vorgaben der StVO an einen öffentlichen Parkplatz nicht mehr angewendet werden müssen. Auch ist eine differenziertere Gestaltung der Parkgebühren möglich. Der Parkplatz ist aus Sicht der Parkbetriebsgesellschaft (PBG) mit der Anordnung von Schrägparkern, ausreichend großen und breiten Stellplätzen, guter innerer Erschließung (Fahrwege) und einer sehr guten äußeren Erschließung (Zu- und Ausfahrtsmöglichkeiten) über die Steingasse ein attraktiver Parkplatz. Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Erschließung den anliegenden Bebauungsstrukturen geschuldet und historisch gewachsen ist. Jedoch stellt genau diese Bestands-Situation eine zukünftig automatisierte Parkraumbewirtschaftung vor kostenintensive Anforderungen:

Ein Betrieb mit Parkraumbewirtschaftung erfordert einen hohen Aufwand in Hinblick auf die baulichen Maßnahmen, wie z.B. Schrammborde, Fundamente für die Schranken- und Kassenanlagen, Anfahrtsschutz für die Anlagenteile, etc. Zudem sind die Anlagenteile mit Strom- und Datenverbindungen auszustatten. Die Zu- bzw. Ausfahrten müssen mit Schrankenanlagen versehen werden, zudem sollten Redundanzen beim Ein- und Ausfahren und für die Bezahlung geschaffen werden. Für einen redundanten und somit aus technischer und betriebswirtschaftlicher Sicht optimalen Betrieb wären jeweils mindestens 2 Zufahrten und 2 Ausfahrten vorzusehen. Die südliche Ausfahrt zur Sammlungsgasse wurde bereits testweise geschlossen und soll es auch auf Dauer bleiben. Beim Ausfall einer Zu- bzw. Ausfahrt könnte der Parkplatz trotzdem weiter und ohne Einnahmeausfälle betrieben werden. Wird die Redundanz eingeschränkt, könnte auf eine Einfahrt verzichtet und damit der finanzielle Aufwand etwas reduziert werden. Dies bedürfte jedoch einer verkehrstechnischen Untersuchung bzw. Beurteilung, da sich die Parksuchverkehre entweder in die Steingasse oder in die Sammlungsgasse verlagern könnten. In jedem Fall wären aufgrund der erforderlichen Redundanz zwei Kassenautomaten erforderlich, sofern der Parkplatz nicht mit Kennzeichenerfassung und digitaler Abrechnung betrieben werden kann.



Abbildung-1·Bestand → → → → →©-google-maps

Eine erste Kostenschätzung ergibt eine Investitionssumme von rd. 300.000 € netto. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich nach erster Ermittlung auf rd. 5.400 € netto (jährlich: 65.000 € netto). Bei der Betrachtung der anzusetzenden jährlichen Einnahmeerlöse ist von rund 40.000 € auszugehen. Eine Wirtschaftlichkeit ist unter den getroffenen Annahmen in keinem Fall erreichbar, ggf. könnte eine teilweise Vermietung an Dauerparker insbesondere in den Nachtzeiten die Bilanz etwas verbessern.

Bei der Begutachtung und Bewertung der Gegebenheiten vor Ort wurde zudem festgestellt, dass eine hohe Zufahrtfrequenz durch Anlieger / Andierer / Lieferservices / Handwerker, etc. erfolgte. Den privaten Anlieger-Stellplätzen muss eine kostenfreie Nutzung der Schrankenanlage gewährleistet werden. Dies ist bei der Planung und Errichtung der Parkautomation / Schrankenanlage zu berücksichtigen.

Zudem stellt der Parkplatz Steingasse - aus Sicht der PBG - im Hinblick auf möglichen Vandalismus bzw. Manipulation der Parkinfrastruktur ein Risiko dar, welches mangels Erfahrungen im Betrieb von oberirdischen, öffentlichen Parkplätzen noch nicht beurteilt werden kann. Die Schrankenanlagen müssten nach erster Einschätzung in einer stabileren Ausführung als sonst in den Parkhäusern üblich aufgebaut werden. Mögliche Schäden an den Schrankenanlagen und der Kassenautomation können trotz Vorhaltung eines Ersatzteilpakets und einer schnellen Reaktionszeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der PBG die Einnahmesituation verschlechtern.

In die Kostenschätzung sind keine weiteren Aufwendungen für Reinigung / Winterdienst und Beleuchtung eingeflossen. Je nach Pachtmodell müssten entsprechende vertraglichen Vereinbarungen getroffen werden. Jedoch ist an dieser Stelle anzumerken, dass sich dies weiter negativ auf die Betriebskosten auswirkt.

4.2. Alternative 2: Umgestaltung zu einem Stadtgarten

Über das Konzept der Ulmer Stadtgärten sind seit 2008 sieben "grüne Zimmer" als Ergänzungen zu den urbanen Plätzen entstanden. Der öffentliche Stadtgarten wurde als noch junges Element der städtischen Gartenkultur etabliert und trägt mit Baumpflanzungen und artenreichen Staudenpflanzungen zur Artenvielfalt in der Stadt bei. Hierbei soll die Attraktivität der Innenstadt

gesteigert, das Wohnen in der Stadt gefördert und die sinnliche Gartenkultur erlebbar gemacht werden. Bedeutungslos gewordene und meist als Abstellflächen für PKW genutzte Bereiche der Innenstadt wurden als sozial integrative Räume für die Stadt und ihre Menschen zurückgewonnen. Als Treffpunkte und Naherholungsflächen für die dicht bebaute Nachbarschaft dienen sie auch als soziale Interaktionspunkte. In Einzelfällen haben die Stadtgärten allerdings aufgrund der Belebung in den Abendstunden auch zu Beschwerden aus der unmittelbaren Nachbarschaft geführt.



Alternative 2: Umgestaltung zum Stadtgarten

Bei einer Umgestaltung des Parkplatzes in einen Stadtgarten können die sieben vitalen, großkronigen Bäume auf dem Parkplatz erhalten bleiben, darüber hinaus wird über die Entsiegelung der asphaltierten Flächen eine deutliche Standortverbesserung für die Bäume erzielt.

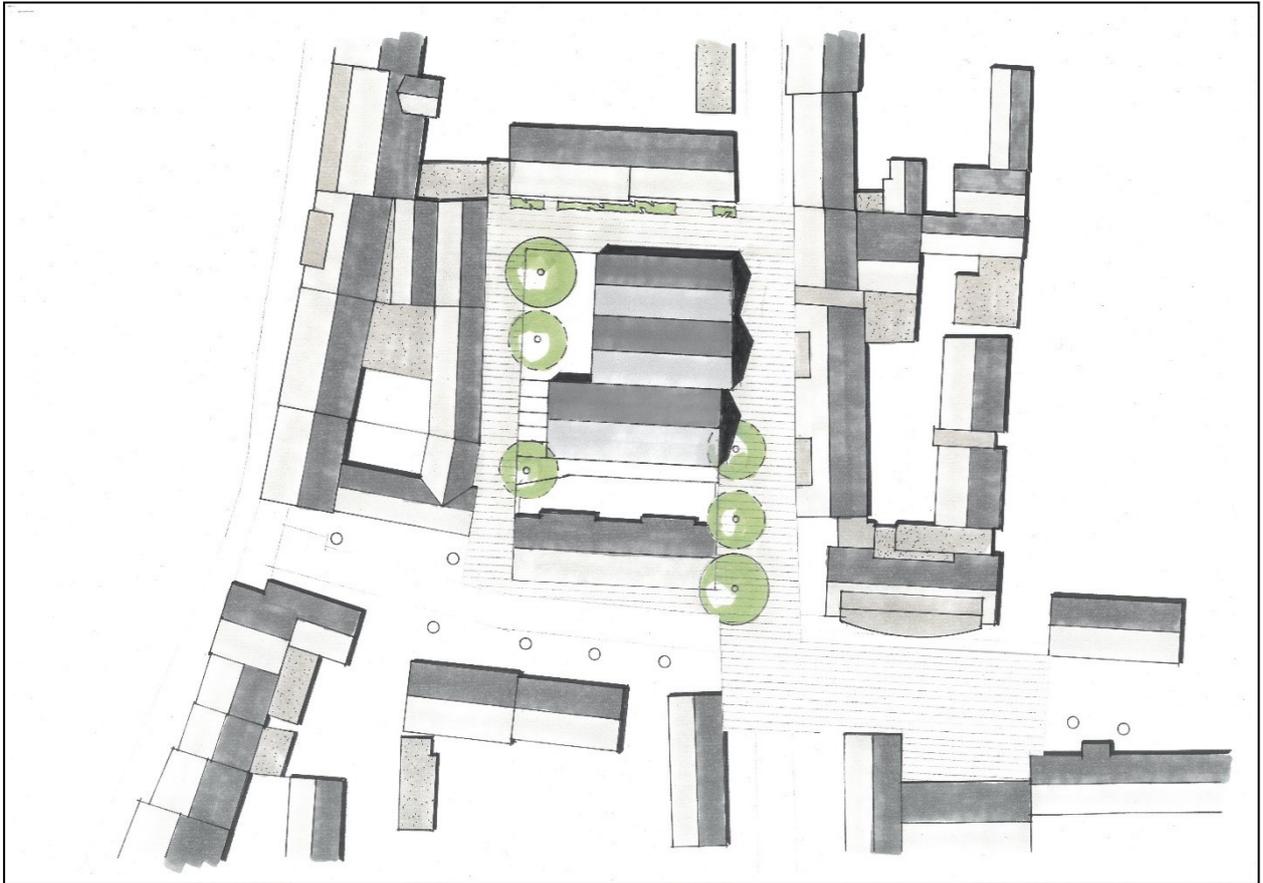
Ein neuer Stadtgarten in der Steingasse würde als weiteres "grünes Zimmer" gut in das Konzept der Ulmer Stadtgärten passen und könnte einen historischen Bezug zur Situation des Klostersgartens in reichsstädtischer Zeit herstellen. In der geschützten Hofsituation könnte ein wohnortnaher, mit Bäumen überstellter Stadtgarten mit hoher Aufenthaltsqualität in dem innerstädtischen, teilweise verdichteten Quartier entstehen. Hier wäre von einem geometrisch angelegten "essbaren" Kräuter-/Naschgarten bis zu einem insektenfreundlichen Staudengarten vieles denkbar.

Ein Stadtgarten wäre allerdings überwiegend von Gebäuderückseiten umstanden, so dass die Aufenthaltsfläche nicht die Qualität hätte, die man von einem neu angelegten Stadtgarten erwarten würde. Darüber hinaus muss in jedem Fall eine Zufahrt zu den in der Innenecke der Flächen liegenden privaten Stellplätzen entweder entlang der Nord- oder der Westseite ermöglicht werden. Eine Möglichkeit zum Be- und Entladen für die anliegenden Geschäfte entlang der Frauenstraße ist nicht gegeben.

4.3. Alternative 3: Bebauung des Grundstücks mit einem 3-Giebelhaus

Der Parkplatz Steingasse ist eines der letzten Bebauungspotenziale im Altstadtbereich. Mit der Aufgabe des Parkplatzes bestünde nun die Chance, die wenig attraktive Freifläche für eine bauliche Ergänzung zu nutzen. Eine Neubebauung würde einerseits den bislang isoliert stehenden Zeilenbau an der Sammlungsgasse in einen städtebaulichen Zusammenhang setzen und andererseits zu den nördlich anschließenden, historisch geprägten Baustrukturen vermitteln. Auf diese Weise könnte der Blockrand entlang der Steingasse ergänzt und die wenig attraktiven Rückfassaden der

Bestandsgebäude wieder in die zweite Reihe gerückt werden. Im Kern des Baublocks könnte ein kleinerer, v.a. den direkten Anliegern zugedachter L-förmiger Freiraum entstehen, der zugleich dem attraktiven Kulturdenkmal an der Nordseite ein Vorfeld bietet.



Alternative 3: 3-Giebelbebauung, Lageplan M 1:500

Inwieweit noch Bestandsbäume in eine Neuplanung integriert und Flächen entsiegelt werden können, wäre im Zuge einer vertieften Planung bzw. eines konkurrierenden Planungsverfahrens zu untersuchen, ebenso die mögliche Größe für einen qualitätsvollen halböffentlichen (Aufenthalts-) Raum. Das Verhältnis zwischen zu bebauender Fläche und verbleibender Freifläche wäre unter diesem Aspekt auszuloten. Zudem müssten die funktionalen Anforderungen (Zufahrten zu bestehenden Garagen, Andienungsf lächen, Anzahl baurechtlich notwendiger Stellplätze) im Zuge der Konzeptfindung berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es eher schwierig, entsprechend auf die Bestandsbäume einzugehen.

Ein besonders positiver Aspekt bei einer Überplanung der Fläche kann die Erhöhung des Anteils von bezahlbaren frei finanzierten und geförderten Wohnungen durch die UWS sein, gegebenenfalls ergänzt um zusätzliche zu vermietende Stellplätze auf bis zu zwei Tiefgaragenebenen, vergleichbar einer Quartiersgarage. In diesem Fall wäre auch ein halböffentlich zugängliches TG-Geschoss mit zu mietenden Stellplätzen realisierbar, in dem die entfallenden oberirdischen Stellplätze zumindest in Teilen ersetzt werden könnten. Die Wirtschaftlichkeit eines solchen Modell ist dabei jedoch noch im Detail zu überprüfen. Der Verkaufspreis des Grundstücks könnte aber in die Investitionskosten der Stellplätze verrechnet werden und damit die Gesamtwirtschaftlichkeit etwas verbessern.

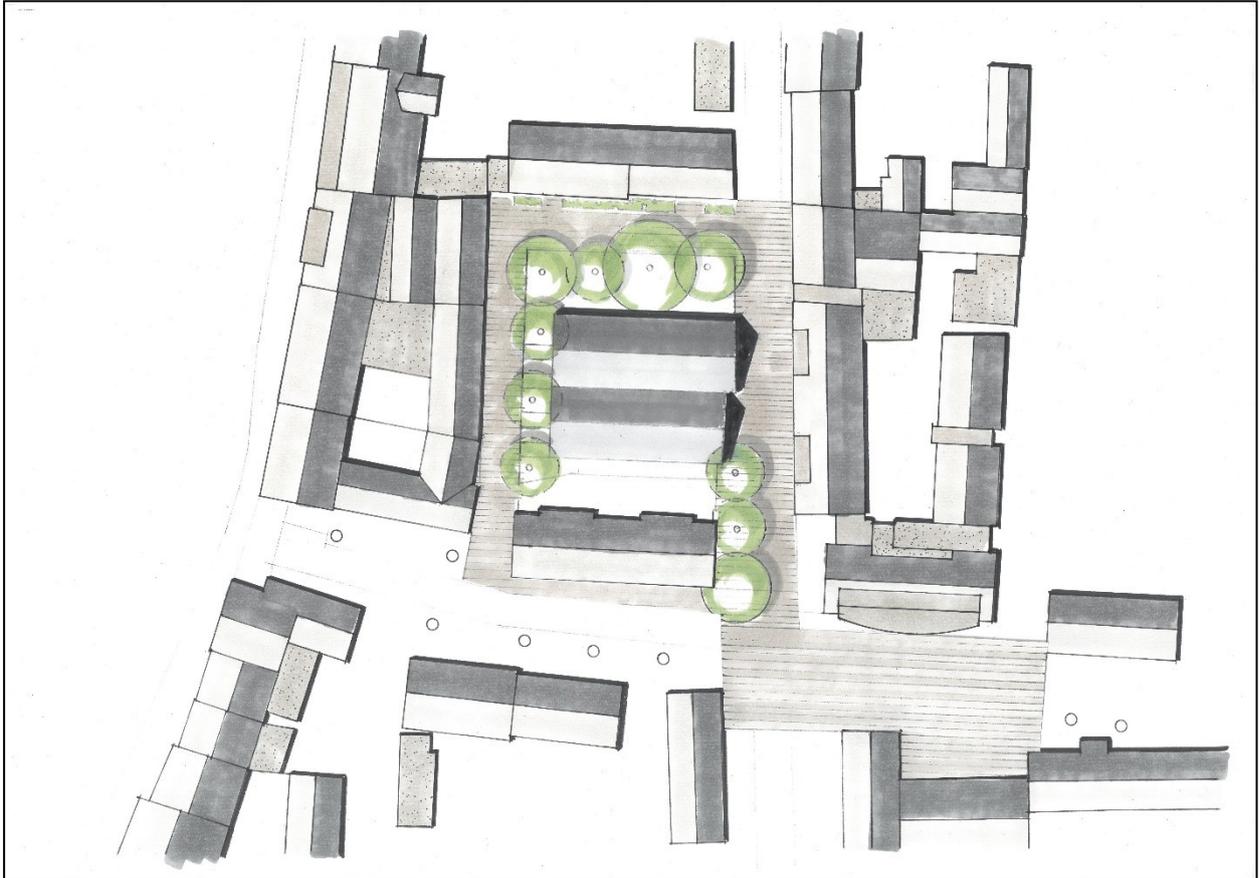
Eine weitere Überlegung ist die Integration von schulischen Nutzungen im Erdgeschoss und gegebenenfalls ersten Obergeschoss. Als Bruttogeschossfläche stehen etwa 900 m² je Geschoss zur Verfügung. Für die nahe gelegene Spitalhofschule besteht Erweiterungsbedarf für Mensa und Fachräume. In den Geschossen darüber wäre dann wieder Wohnnutzung möglich. Eine

Nutzungsmischung von Schule und Wohnen ist allerdings auf Grund der Zielkonflikte nicht völlig unkritisch und muss von Bauherrin oder Bauherr - auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit - im Detail untersucht werden. Eine Alternative zur horizontalen Nutzungsschichtung könnte sein, beispielsweise das südliche der drei Häuser für Schulzwecke zu nutzen und das nördlich anschließende Doppelgiebelhaus getrennt davon als Wohn- und Geschäftshaus zu entwickeln. Falls der Flächenbedarf der Schule noch weiter steigen sollte, wäre auch eine vollständige Nutzung des Areals für einen Erweiterungsbau zu überlegen, falls sich die Wegebeziehungen und der Fußgängerverkehr zwischen Stammhaus und Erweiterungsbau als machbar einschätzen lassen.

4.4. Alternative 4 als Kompromissvorschlag: Teilbebauung des Grundstücks mit einem 2-Giebelhaus

Um möglichst viele der unterschiedlichen und teilweise konkurrierenden Nutzungsvorstellungen für den heutigen Parkplatz zu vereinen, besteht die Möglichkeit einer Teilbebauung des Grundstücks mit einem 2-Giebelhaus. Als Bruttogeschossfläche stehen damit etwa 700 m² je Geschoss zur Verfügung. Hierbei können die drei größten und vitalsten der insgesamt sieben Bäume erhalten bleiben und vor dem historischen Bau der Klinik in einem kleinen überwiegend grünen Quartiersplatz zusammengefasst werden. Zwischen der Neubebauung und den westlich angrenzenden Nebengebäuden des Einzelhandels an der Frauenstraße entsteht eine ausreichend große Fläche zur Andienung der Hofzufahrten und insbesondere für etwa 6 Kundenstellplätze, die dem Einzelhandel direkt zugeordnet werden können.

Das Verhältnis zwischen zu bebauender und verbleibender Freifläche wäre unter dem Aspekt der erforderlichen Größe für einen qualitätsvollen öffentlichen Aufenthaltsraum noch auszuloten. Aufgrund des kleineren Bauvolumens, das im ungünstigen Verhältnis zur aufwändigen Tiefgarage steht, wird die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum schwieriger. Die Tiefgarage wird bei Verwendung eines Aufzugssystems auf einem Geschoss voraussichtlich mehr Stellplätze unterbringen können als baurechtlich erforderlich ist. Daher besteht für die Nachbarschaft die Chance auf zusätzlich zu mietende oder zu kaufende Stellplätze. Theoretisch wäre auch ein öffentlich zugängliches weiteres TG-Geschoss möglich, in dem die entfallenden oberirdischen Parkplätze zumindest in Teilen ersetzt werden könnten. Aufgrund des hohen baulichen Aufwands würden sich aber ähnlich wie in der Quartiersgarage im Irrgänge sehr hohe Kosten je Stellplatz ergeben.



Alternative 4: 2-Giebelbebauung, Lageplan M 1:500

Die Integration von schulischen Nutzungen im Erdgeschoss und gegebenenfalls ersten Obergeschoss wäre unter den gleichen Aspekten wie bei Alternative 3 grundsätzlich möglich aber kritisch zu prüfen. Dabei zu bedenken ist die kleinere Bruttogeschossfläche von etwa 700 m² je Geschoss.

5. **Beteiligung der gewerbetreibenden Anliegerinnen und Anlieger und der Anwohner- und Bürgerschaft**

Auf der Grundlage der drei Alternativen aus der GD 470-21 hat die Verwaltung einen Beteiligungsprozess in der Öffentlichkeit durchgeführt:

- Alternative 1: Bewirtschafteter Parkplatz
- Alternative 2: Stadtgarten
- Alternative 3: Bebauung mit Wohnungen

Am 1. Juni 2022 wurden die Anliegerinnen und Anlieger über eine Postwurfsendung und über die Tagespresse zu einem Infoabend auf dem Parkplatz Steingasse eingeladen, bei dem die Alternativen an Stellwänden vorgestellt und diskutiert wurden. Etwa 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer beteiligten sich und brachten sich sowohl durch Wort- als auch Schriftbeiträge ein. Eine Dokumentation befindet sich im Anhang, Anlage-1.

Betroffene aus dem angrenzenden Einzelhandel und der medizinischen Versorgung wurden zu Einzelgesprächen eingeladen. Ihre schriftlichen Stellungnahmen, die der GD 470-21 bereits als Anlage beigefügt waren, spiegelten Ihre Anliegen im Wesentlichen wider. Diese sind:

- Für das Sportgeschäft sind Kundenparkplätze von existentieller Bedeutung. Ein großer Teil des Umsatzes wird mit Sportartikeln gemacht, die entweder relativ schwer von Hand zu transportieren sind oder als Vereinsausstattungen von Lieferwagen abgeholt werden. Eine Anzahl von etwa drei bis fünf Stellplätzen, die ausschließlich dem Sportgeschäft zur Verfügung stehen, könnten nach grober Abschätzung für den aktuellen Bedarf ausreichend sein.
- Ähnliches gilt für das Geschäft von Musikinstrumenten, allerdings ist der Bedarf der fest für das Geschäft verfügbaren Stellplätze etwas geringer.
- Die Klinik wird immer wieder von Patientinnen und Patienten angesteuert, die mobil stark eingeschränkt sein können und daher bis vor die Tür gefahren werden müssen. Es gibt einen Bedarf von mindestens einem fest verfügbaren Stellplatz bzw. einer Lieferzone.
- Eine orthopädische Praxis in unmittelbarer Nähe zum Parkplatz hat sich am Infoabend am 1. Juni intensiv mit dem Anliegen eingebracht, Kinderpatienten und -patientinnen von ihren Eltern zur ambulanten Operation mit dem eigenen PKW bringen und abholen zu können, möglichst direkt an der Tür.

Ergänzend wurde im Anschluss an den Infoabend über ein digitales Format die Meinung aus der Bürgerschaft abgefragt. Teilweise entstand unter den Teilnehmerinnen und Teilnehmern selbst eine intensive Diskussion über die schriftlichen Beiträge. Eine Dokumentation befindet sich im Anhang, Anlage-2.

6. Empfehlung der Verwaltung zum weiteren Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, für die weitere städtebauliche Entwicklung eine Teilbebauung des Areals Parkplatz Steingasse entsprechend der oben dargestellten Variante 4 zugrunde zu legen. Hierbei sollen die drei größten und vitalsten Bäume erhalten bleiben und zu einem Quartiersplatz zusammengefasst werden. Außerdem sollen etwa sechs Kundenstellplätze und eine Lieferzone entstehen, die dem Einzelhandel direkt zugeordnet werden können.

In einem ersten Schritt sind städtebauliche und nutzungsspezifische Kriterien festzulegen, um eine Grundstücksvergabe beispielsweise an die UWS vorzubereiten. Hierzu gehört auch die Überprüfung, einer möglichen Integration von Schulnutzungen. Dabei ist es erforderlich, das Nutzungskonzept der Spitalhofschule einschließlich der Außenstelle Nagelstraße und die Schulentwicklung mit den damit verbundenen Auswirkungen in das Quartier hinein auszurichten.

Aufgrund der derzeitigen Situation im Einzelhandel und der Frauenstraße im Besonderen empfiehlt die Verwaltung allerdings, die Umsetzung noch ein paar Jahre zu schieben, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Die bestehenden Parkierungsregelungen sollen - ggf. mit geringfügigen Anpassungen - beibehalten werden, so lange es zu keinen bedeutenden Veränderungen der heutigen Situation kommt. Nach Einschätzung eines großen Teils der Angrenzer hat sich die Situation in den letzten Jahren durch die vorgenommenen Maßnahmen deutlich verbessert, auch wenn von einigen immer noch vehement weitere Veränderungen angemahnt werden. Aus Sicht der Verwaltung gibt es eine große Chance, dass sich die Situation durch den vorgesehenen Verkehrsversuch mit entsprechenden Einbahnstraßenregelungen weiter entspannend wird.