

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 0 3 9 / 2 0 2 4 / B V

Datum:
05.02.2024

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Liegenschaften
Dezernat III, Amt für Mobilität

Betreff:
SRH Campus – Parkhaus "Unterer Rittel,

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss	20.02.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	14.03.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität	12.06.2024	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	04.07.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse:

- 1. Der Gemeinderat stimmt der Überlassung des östlichen Teilbereiches der städtischen Fläche „Unterer Rittel“ – Flurstück Nummer 30896/4 (Anlage 01) auf geeigneter vertraglicher Basis an die SRH zum Zwecke der Errichtung oberirdischer Parkstände zu.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
<ul style="list-style-type: none">Es werden Kosten für eine verbesserte Wegweisung entstehen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bezifferbar sind.	noch nicht bezifferbar
Einnahmen:	
<ul style="list-style-type: none">Grundstücksvergabe	noch nicht bezifferbar
Finanzierung:	
Folgekosten:	
<ul style="list-style-type: none">noch nicht bezifferbar	

Zusammenfassung der Begründung:

Für die Gesamtentwicklung des SRH-Campus ist die Errichtung eines Parkhauses auf der Westseite der OEG-Trasse wesentlicher Bestandteil. Der Ersatzneubau für das desolate bestehende Parkhaus bringt die heute noch fehlende Zugänglichkeit des Quartiers für den von Westen kommenden motorisierten Individualverkehr und schafft Raum für die Quartiers- und Freiraumentwicklung im Innern des Campus.

Begründung:

Im Rahmen der Informationsvorlage 0160/2023/IV zum Sachstand des Bebauungsplanverfahrens „Wieblingen SRH-Campus“ ergingen in der Sitzung des Gemeinderates am 14.12.2023 Arbeitsaufträge an die Verwaltung, unter anderem zu den Themen Parkhaus „Unterer Rittel“ und zur vorgesehenen zukünftigen Erschließung.

Aufgrund des unterschiedlichen Bearbeitungsaufwandes der Prüfaufträge und der zeitlichen Komponente hinsichtlich der Umsetzungszeiträume werden die Arbeitsaufträge in zwei Vorlagen abgebildet. Auch inhaltlich lassen sich die Erschließung und das Parkhaus am „Unteren Rittel“ separat betrachten. Für die Errichtung eines neuen Parkhauses westlich der OEG-Trasse sind folgende Aspekte strategisch für die Gesamtentwicklung des Campus relevant:

- Gemäß Rahmenplan soll der motorisierte Individualverkehr zukünftig mittels Parkgaragen an den Campuseingängen abgefangen werden. Das Schaffen dieser Mobilitätshubs erfolgt schrittweise. Durch die Lage an den Quartiersrändern wirken die Hubs unabhängig vom Verlauf einer zukünftigen inneren Erschließung des Campus auf das Ziel des zentralen Freiraums und eines weitgehend autofreien Campusinnern hin.
- Der Campus ist heute für den motorisierten Individualverkehr nur von Osten über die Mannheimer Straße kommend erschlossen. Durch die Realisierung von Parkmöglichkeiten auf der Westseite der OEG-Trasse wird das Gelände der SRH zukünftig – zunächst auch ohne einen Bahnübergang von Westen – zugänglich. Die „letzte Meile“ erfolgt über ein Angebot an Fahrrädern und Rollern innerhalb des Parkhauses.
- Auch für die bauliche Gesamtentwicklung des Campus ist die Errichtung des Parkhauses auf der Westseite der OEG wesentlicher Bestandteil. Das bestehende Parkhaus östlich der OEG (Bonhoeffer Straße 20) wurde im Jahr 1974 errichtet und ist aufgrund von Schäden an den Betonbauteilen stark sanierungsbedürftig. Aufgrund der Beschaffenheit der Betonbauteile ist eine vollständige Sanierung des Gebäudes wirtschaftlich nicht abbildbar. Um die Standsicherheit und Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden regelmäßig Abstützungsmaßnahmen und punktuelle Betoninstandsetzungen durchgeführt. Regelmäßige Kontrollen führen zu Parkplatzsperrungen, um die Nutzlasten zu senken.

Auf dem Campus stehen heute insgesamt 1.590 Stellplätze zur Verfügung, davon liegen 1.200 Stellplätze im bestehenden Parkhaus, somit circa 390 Stellplätze innerhalb anderer Bestandsgebäude beziehungsweise im Außenraum auf dem Campus. Gut 900 Stellplätze sind gegenwärtig baurechtlich notwendig und entsprechend auf dem Campusgelände nachzuweisen. Aufgrund der heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen ergibt eine Hochrechnung der baurechtlich notwendigen Stellplätze mit wachsender Nutzfläche auf dem Campus einen Bedarf von bis zu 1.300 Stellplätzen. Selbst mit Reduzierung dieses baurechtlich geforderten Bedarfes durch ein entsprechendes Mobilitätskonzept müssen die tatsächlichen Bedarfe Berücksichtigung finden.

Im bestehenden Parkhaus stehen derzeit aufgrund des baulichen Zustandes nur noch circa 950 Stellplätze zur Verfügung, Tendenz fallend. Die Spitzenauslastung des Parkhauses liegt bei circa 700 Stellplätzen. Für einen Neubau dieser Größenordnung steht auf dem Campus selbst keine Fläche zur Verfügung. Zudem erfordert die bauliche Entwicklung im laufenden Betrieb zunächst Ausweichflächen: der Neubau des Gebäudes „Work-Life-Fitness“ entsteht auf bisher als Garagenhof genutzter Fläche. Die hier entfallenen Stellplätze wurden im bestehenden Parkhaus nachgewiesen. Auf der Fläche Bonhoeffer Straße 20 soll zukünftig der Gebäudekomplex „Neurozentrum“ die Funktionen Fachkrankenhaus, Ambulanz, Bildung und Wohnen aufnehmen.

Neben den Bedarfen aus der Campusnutzung heraus können in einem neuen Parkhaus westlich der OEG auch Bedarfe des Sportzentrums West ohne Aufstockung der Stellplatzanzahl bedient werden: aufgrund der unterschiedlichen Nutzungszeiten entstehen hier Synergieeffekte. Ebenso könnte an diesem Standort die Anbindung einer Seilbahn ins Neuenheimer Feldes gedacht werden.

Planerische Überlegungen zum neuen Standort eines Parkhauses am westlichen Quartiers -eingang sind in der Anlage 02 zu dieser Beschlussvorlage dargestellt. Nur zur Veranschaulichung beginnt die Anlage mit einer Darstellung ebenerdiger Stellplätze gemäß aktuellem Planungsrecht. Bei Errichtung eines Hochbaus mit 7,5 Ebenen ließen sich circa 600 Stellplätze unterbringen. Das Gebäude liegt außerhalb von Leitungsschutzonen und tangiert den Gehölzbestand im Westen der Fläche „Unterer Rittel“ nicht. Für den betroffenen Kirschbaum im Osten der Fläche sind aufgrund des Vorkommens des streng geschützten Körnerbocks entsprechende Maßnahmen zu treffen. Fassaden- und Dachflächen werden begrünt, die Dachfläche mit PV belegt. Die von Bebauung freibleibende Fläche soll mit Baumpflanzungen ökologisch aufgewertet werden.

Der Neuversiegelungsgrad an dieser Stelle beträgt nach dieser Planung circa 2.370 m². In der Gesamtbilanz der Entwicklung des SRH Campus findet jedoch keine Erhöhung des Versiegelungsgrades statt. Das heißt innerhalb des Campus ist der Versiegelungsgrad nach Umsetzung des Rahmenplans geringer – bei gleichzeitiger Schaffung von baulicher Entwicklungsmöglichkeiten der Hochschul- und Kliniknutzungen sowie von öffentlich zugänglichen Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten im Freiraum.

Die Erschließung des Parkhauses erfolgt über vorhandene Struktur in Einbahnregelung: die Zufahrt erfolgt über das bestehende Leitsystem „Sportzentrum West“ westlich des Kurpfalzrings. Die Abfahrt vom Parkhaus wird über die bestehende Wegeführung östlich des Zubringers B37/A656 sichergestellt. Die Wege sind im Bestand zu schmal für regelmäßigen Begegnungsverkehr. Daher wird diese Führung als Einbahnstraßenregelung erfolgen. Aus Sicherheitsgründen ist der Anschluss an den Zubringer B37/A656 nur als Rechtsabbieger möglich. Um das übergeordnete Straßennetz zu erreichen ist eine Schleifenfahrt über den Kreisverkehr Wieblinger Weg/ Sandwingert notwendig. Diese Regelung ist als Zwischenlösung gedacht. Die Verkehrslage erreicht mit dieser Regelung einen kritischen Punkt und kann nicht auf Dauer beibehalten werden. Mittelfristig ist der Umbau des Anschlusses Kurpfalzring / L637 sowie die Verbreiterung des vorhandenen Weges zur Sicherung des Anschlusses Sportzentrum West und SRH vorgesehen.

Zwecks Realisierung eines oberirdischen Parkhauses auf der städtischen Fläche „Unterer Rittel“ – südlich der Sporthalle, ist die SRH mit dem Anliegen an die Stadt herangetreten, die zur Umsetzung des geplanten Bauwerks benötigte östliche Teilfläche des städtischen Flurstücks Nummer 30896/4 der SRH auf geeigneter vertraglicher Basis ab November 2024 zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück ist aktuell zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Als adäquate Lösung wird interimswise der Abschluss eines Pachtvertrages mit der SRH angestrebt, zur nachhaltigen Entwicklung der Potenzialfläche wird mit Umsetzung des Vorhabens von den Beteiligten die Bestellung eines Erbbaurechts favorisiert.

Planungsrechtlich ist die Nutzung der Fläche für oberirdische Parkstände gemäß dem seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wieblingen - Hinterer Entenpfuhl“ zulässig. Für die Errichtung eines Parkhauses müsste von diesem befreit werden. Die Befreiung entspräche den Zielsetzungen des Rahmenplanes, wäre städtebaulich vertretbar und würde, verglichen mit einer ebenerdiger Stellplatzanlage, den Versiegelungsgrad deutlich geringer halten.

Der Bezirksbeirat Wieblingen wurde im Rahmen der Informationsvorlage mit der Drucksachennummer 0160/2023/IV unter anderem über die Planungen des Parkhauses „Unterer Rittel“ informiert. Dieser empfahl in seiner Sitzung am 26.10.2023 dem Gemeinderat einen Beschluss „ohne Inanspruchnahme der Ackerfläche jenseits der Gleise der Linie 5“. Aus hier dargestellten Gründen entspricht der Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht dieser Empfehlung.

Die Beschlussvorlage zur zukünftigen Erschließung mit Darstellung der Arbeitsaufträge wird dem Gemeinderat im zweiten beziehungsweise dritten Quartal 2024 vorgelegt.

Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Erfolgt bei konkreten baulichen Planungen.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes		
Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
		Begründung:
		Die SRH stellt einen wichtigen Baustein in der Bildungslandschaft und der Gesundheitslandschaft der Stadt Heidelberg dar.
		Ziel/e:
SOZ 9	+	Ausbildung und Qualifizierung junger Menschen sichern
		Begründung:
		Die SRH stellt ein breites Spektrum an Ausbildungsmöglichkeiten für Jugendliche und Erwachsene insbesondere bedeutsam im Bereich der Rehabilitation bereit.
		Ziel/e:
MO 2	+	Minderung der Belastungen durch den motorisierten Verkehr
		Begründung:
		Das Parkhaus ist erster Baustein des Konzepts für den ruhenden Verkehr. Für die Entwicklungen innerhalb des SRH Campus ist der Ausweichstandort erforderlich.
		Ziel/e:
UM 7	-	Ökologische Land- und naturnahe Waldwirtschaft fördern
		Begründung:
		Zwecks Errichtung eines oberirdischen Parkhauses muss die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden.
<p>2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:</p> <p>Durch Konzentration von Stellplätzen in einem Hochbau können, entgegen der Darstellung im rechtskräftigen Bebauungsplan, Eingriff und Versiegelung deutlich reduziert werden. Durch Baumpflanzungen wird die freibleibende Fläche ökologisch aufgewertet. Der Parkhausneubau schafft Raum für die Quartiers- und Freiraumentwicklung im Innern des SRH-Campus.</p>		

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
01	Lageplan mit Überlassungsfläche (Nur digital verfügbar)
02	Darstellung des geplanten Parkhauses, Stand 23.01.2024 (Nur digital verfügbar)
03	Sachantrag der AG GAL/FWV vom 12.03.2024 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 14.03.2024)