

Universitätsstadt Tübingen

Fachbereich Planen Entwickeln Liegenschaften
von Winning, Tim Telefon: 07071-204-2261
Gesch. Z.: /

Vorlage 71/2015
Datum 06.02.2015

Berichtsvorlage

zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: **Parkierung Universitätsklinikum Berg;
Sachstandsbericht**

Bezug:

Anlagen: 0

Zusammenfassung:

Das Universitätsklinikum (UKT) hat kurzfristig einen Antrag auf Genehmigung eines Parkhauses auf dem Schnarrenberg angekündigt. Das Bauvorhaben widerspricht relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und könnte voraussichtlich nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes genehmigt werden.

Das Amt für Vermögen und Bau VBA bereitet derzeit einen Rahmenplan für die Entwicklung auf dem Schnarrenberg / Steinenberg vor, in dem künftige Entwicklungen von UKT und Universität berücksichtigt und dargestellt werden sollen. Vor dem Hintergrund der möglichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Steinenbergs und die verkehrliche Belastung auf den Zufahrtstrecken zum UKT hält die Verwaltung es für richtig, über eine so relevante Baumaßnahme erst im Zuge einer Rahmenplanung zu entscheiden.

Ziel:

Mit der Vorlage soll der Bedarf einer geordneten Diskussion über die Entwicklungen am Schnarrenberg / Steinenberg sowie den Umgang mit dem daraus resultierenden Stellplatzbedarf aufgezeigt werden.

Bericht:

1. Anlass / Problemstellung

Das Universitätsklinikum (UKT) hat kurzfristig einen Antrag auf Genehmigung eines Parkhauses auf dem letzten freien Baugrundstück auf dem Schnarrenberg westlich der neuen Augenklinik bzw. südlich des anatomischen Instituts angekündigt. Der Antrag muss derzeit durch die Verwaltung abgelehnt werden, weil er den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Die große kommunalpolitische Bedeutung des Vorhabens macht indessen eine Debatte im Gemeinderat vor der Entscheidung über den Bauantrag erforderlich.

2. Sachstand

Der Gemeinderat hat am 21.10.1996 den Bebauungsplan Nr. 432 „Klinikumserweiterung Oberer Schnarrenberg“ als Satzung beschlossen. Dem ging eine intensive Diskussion voraus. Das grundsätzliche Entwicklungskonzept des Generalbebauungsplanes der Universität von 1958 wurde 1961 durch einen Ortsbauplan und die Darstellung als Sonderbaufläche „Kliniken“ im Flächennutzungsplan 1980 konkretisiert. Die Stadtverwaltung hat wegen der besonderen naturräumlichen Bedeutung des Steinenbergs und um eine städtebauliche Leitlinie für die geplante Entwicklung des Bereichs Schnarrenberg / Steinenberg zu erhalten auf der Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes bestanden. Dieses wurde von der Universität aufgegriffen und das Planungsbüro Humpert + Rosenstiel, Freiburg 1994 mit der Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts beauftragt. Dieser Rahmenplan sah vor, dass sich das Klinikum nach und nach entlang einer Erschließungsachse weit in den Steinenberg hinein erweitern sollte. Dieser Plan wurde nach intensiver Diskussion in der Öffentlichkeit und im Gemeinderat verworfen. Die Erweiterung des Klinikums sollte sich auf den Schnarrenberg beschränken, der Steinenberg von Bebauung frei bleiben. Die Grenze zwischen beiden Gebieten Weg FlSt. sollte sich am Feldweg Nr. 137/1, heute FlSt. Nr. 2920/5 orientieren. Jenseits dieses Wegs wurden zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung umfangreiche Pflege- und Naturschutzmaßnahmen durchgeführt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 432 „Klinikerweiterung Oberer Schnarrenberg“ war die Festsetzung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplätze hergestellt werden dürfen. Dabei sind oberirdische Garagen innerhalb des Bebauungsplangebiets grundsätzlich nicht zulässig. Festgesetzt ist außerdem, dass je notwendiger PKW-Stellplatz 1,5 Fahrradstellplätze herzustellen sind.

Der Gemeinderat verfolgte mit der Begrenzung der Stellplätze auf dem Schnarrenberg zwei wesentliche Ziele. Zum einen sollte sichergestellt werden, dass die knappen Flächen auf dem Schnarrenberg nicht durch Parkierungseinrichtungen belegt und stattdessen für Kliniken und Institute genutzt werden. Damit sollte dauerhaft ein Druck auf die Bebauung des Steinenbergs vermieden werden. Zum anderen sollte die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zum Klinikum begrenzt werden, um die Belastung der Tübinger Wohnbevölkerung an den Durchfahrtsstraßen - besonders in der Weststadt - nicht weiter über das erträgliche Maß anwachsen zu lassen. Beide Ziele sind aus Sicht der Verwaltung bis heute gültig.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung die Initiative des Personalrats zur Schaffung eines attraktiven Jobtickets tatkräftig unterstützt. Mit der Hilfe des Landes Baden-Württemberg,

UKT, SWT und Naldo ist es gelungen, die Zahl der Jobticketnutzer von 1200 auf 2000 zu steigern. Leider wurden aber in diesem Zusammenhang auf dem Schnarrenberg nur etwa 50 Parkberechtigungen zurückgegeben. Die erhoffte Entlastung ist nicht im gewünschten Umfang eingetreten. Darüber hinaus bemüht sich die Verwaltung seit mehreren Jahren, die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs durch Hereinführung der Buslinien durch das Klinikareal zu erhöhen.

Zur Berechnung der zulässigen Stellplatzzahl wird seit 1971 eine so genannte konsolidierte Stellplatzbilanz geführt, die alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze der Gebäude auf dem Schnarrenberg erfasst und der Zahl der vorhandenen Stellplätze auf dem Gelände gegenüberstellt. 2012 waren 512 Stellplätze vorhanden, die baurechtlich nicht notwendig waren. Mit der Baugenehmigung für den Neubau der Augenklinik wurden 102 Stellplätze erforderlich, gleichzeitig entfielen 110 Stellplätze, so dass aktuell ca. 300 Stellplätze über das baurechtlich notwendige Maß hinaus vorhanden sind. In dieser Zusammenstellung sind die öffentlichen und bewirtschafteten rund 170 Parkplätze entlang der Schnarrenbergstraße nicht enthalten.

Der Bau eines Parkhauses mit 500 Stellplätzen, wie vom UKT als Antrag angekündigt, stellt damit einen Verstoß gegen eine grundlegende Vorschrift des Bebauungsplans dar. Das geplante Baugesuch überschreitet überdies auch das bestehende Baufenster. Dies ist jedoch nicht von politischer Bedeutung.

Aus Sicht des UKT ist der Bau des beantragten Parkhauses die Voraussetzung für die Inbetriebnahme der Augenklinik. Die Verwaltung teilt diese Auffassung nicht, sieht aber sehr wohl, dass die vorhandenen Stellplätze auf dem Schnarrenberg bereits ausgelastet sind und daher eine Lösung für den Verkehr der Augenklinik gefunden werden muss. Hinzu kommt, dass für die Zukunft mit einer weiteren Entwicklung auf dem Schnarrenberg und ggf. Steinenberg gerechnet werden muss. Dafür wird es vermutlich auch erforderlich sein, zusätzlichen Parkraum bereit zu stellen.

2.1. Rahmenplanung

In den letzten Jahren gab es bereits mit der Augenklinik, Forschungsinstituten, dem Elternhaus und dem Gesundheitszentrum eine erhebliche bauliche Entwicklung auf dem Schnarrenberg, so dass derzeit nur noch wenige Bauflächen vorhanden sind. In dieser räumlich begrenzten Situation ist es aus Sicht der Verwaltung daher umso wichtiger, die nächsten Entwicklungsschritte und Flächennutzungen genau zu planen. Flächen, die jetzt für ein Parkhaus genutzt werden, können nicht mehr für notwendige Ansiedlungen von Instituten, Klinikerverweiterungen oder ergänzenden Nutzungen verwendet werden. Damit würde auch zwangsläufig die 1996 gezogene Grenze zum Steinenberg in Frage gestellt werden müssen. Hinzu kommt, dass eine zu große Zahl an Stellplätzen nicht nur der damaligen Position des Gemeinderats und den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Sie führt auch zu einem geringeren Druck, alternative Mobilitätsmodelle umzusetzen und verschlechtert damit die Verkehrssituation in den betroffenen Stadtteilen.

Die Verwaltung hat diese Zielkonflikte bereits früh erkannt und das landeseigene Amt Vermögen und Bau Tübingen seit 2011 wiederholt aufgefordert, eine überarbeitete Rahmenplanung für das UKT zu erstellen, Diese ist auch mit Blick auf den Flächennutzungsplan elementar notwendig, um in der Öffentlichkeit und den Gremien zu diskutieren, ob und wieweit in den nächsten 20 bis 30 Jahren eine weitere Inanspruchnahme von Flächen auf dem Steinenberg erforderlich ist. Diese Planung wurde im Herbst 2014 endlich beauftragt, erste Er-

gebnisse sollen im Frühjahr 2015 vorliegen. Der Verwaltung sind bislang keine konkreten Aussagen bekannt, jedoch gehen nach Gesprächen sowohl die Universität als auch das Amt für Vermögen und Bau davon aus, dass Teile des Steinenbergs zur Entwicklung benötigt werden. Damit das UKT für mögliche künftige Entwicklungen sinnvolle Flächenzuordnungen zugrunde legen kann, hält die Verwaltung auch in dessen Interesse eine Entscheidung auf Grundlage der Rahmenplanung für erforderlich. Dieses Vorgehen hat sich sowohl für die Morgenstelle als auch für die Max-Planck-Institute wehr bewährt.

Aus Sicht der Verwaltung kann über den Bau des beantragten Parkhauses daher nicht entschieden werden, ohne den gesamten Entwicklungsbedarf von Klinikum und Universität zu kennen und zu bewerten.

Dabei sollten aus Sicht der Verwaltung folgende Fragen im Vordergrund stehen:

- Welche Nutzungen sollen in den nächsten Jahrzehnten voraussichtlich noch am UKT angesiedelt werden?
- Für welche noch nicht vorhersehbaren Nutzungen sollen – auch aus den Erfahrungen der jüngeren Vergangenheit – weitere Bauflächen vorgehalten werden?
- Wie wird angesichts der problematischen verkehrlichen Anbindung des Standorts und der knappen Fläche mit Nutzungen umgegangen, die – wie das Gesundheitszentrum – nicht zwingend für den Betrieb des UKT erforderlich sind?
- Wie erforderlich ist ein Eingriff in den Steinenberg?
- Welche Flächen sind besonders gut für Klinik, Institute usw. geeignet, welche Flächen sind für die Parkierung oder andere untergeordnete Nutzungen geeignet?
- Hält der Gemeinderat an seiner bisherigen Linie fest, die Anzahl der Stellplätze auf das baurechtlich erforderliche Maß zu reduzieren, um die Weststadt und die Innenstadt zu entlasten und bis zu welcher Größenordnung soll ggf. von dieser Festsetzung abgewichen werden?

Aus Sicht der Verwaltung greift das angekündigte Baugesuch diesen Fragestellungen weit vor und schafft damit Rahmenbedingungen, deren Konsequenzen weit über die Frage des Parkhauses und das UKT hinausgehen. Dies ist umso mehr der Fall, da aus Sicht der Verwaltung diskutable Alternativen zu einem Parkhaus mit 500 Stellplätzen auf einem der letzten guten Baufelder bestehen. Die Verwaltung hat hierauf in den letzten Jahren immer wieder hingewiesen und um eine substantielle Prüfung gebeten. Nachfolgend sollen einige der denkbaren Alternativen kurz vorgestellt werden.

2.1.1. Standort 1: Erweiterung P4 nach Abbruch des IFIB durch Tiefgarage.

Das nicht mehr sanierungsfähige Gebäude des IFIB ist ein Institutsgebäude, das bis Ende des Jahrzehnts in einen Neubau auf der Morgenstelle umziehen soll. Dann ist ein Abriss vorgesehen. Da das Gelände direkt an das bestehende Parkhaus angrenzt, ist hier eine umfangreiche Erweiterung des Parkhauses als Tiefgarage möglich. Der Standort vermeidet es, Autoverkehr in das Klinikgelände zu führen und hat daher städtebaulich Vorteile. Die Lage zur Augenklinik ist optimal, weil der Fußweg auf weniger als 100m schrumpft. Nachteilig sind relativ hohe Kosten, die jedoch durch eine erhebliche Flächensparnis aufgewogen werden und durch Parkgebühren refinanzierbar sind.

2.1.2. Standort 2: Tiefgarage an der Zufahrt zum Campus Morgenstelle am Standort der geplanten Bibliothek.

Der Bebauungsplan „Campus Morgenstelle Teil II“ erlaubt künftig den Bau einer Tiefgarage an der bisherigen Zufahrt zum Großparkplatz Morgenstelle. Als Tiefgarage unter einer später

zu errichtenden Bibliothek sind hier 500 Stellplätze in mehreren Etagen machbar. Der Fußweg zum Klinikum Berg liegt mit 300-400m für Beschäftigte in einem vertretbaren Bereich.

2.1.3. Standort 3: Parkhaus am Standort des bestehenden Parkplatzes in der Kurve Breiter Weg/Schnarrenbergstraße

Für einen Neubau eines Parkhauses kann der bisher ebenerdig-asphaltierte Parkplatz des Klinikums in der Haarnadelkurve Breiter Weg/Schnarrenbergstraße genutzt werden. Bisher bestehen dort etwa 100 ebenerdige Stellplätze. Die starke Steigung der Schnarrenbergstraße würde es gestatten, ein Parkhaus mit 500 Stellplätzen zu errichten, ohne über das Niveau der Schnarrenbergstraße hinaus zu gehen. Ein direkte Anbindung der Schnarrenbergstraße über einen Steg ist ebenso möglich wie – mit einem machbaren Aufwand – eine südliche Fußwegeerschließung. Die Fläche ist bereits stark versiegelt. Der Standort ist von den südlichen Gebäuden des Klinikums nur ca. hundert Meter entfernt, der Höhenunterschied könnte mit einer Fußwegebeziehung gut überbrückt werden. Alle Buslinien zum Klinikum mit Ausnahme der X15 halten hier im Fünfminutentakt.

Darüber hinaus sieht die Verwaltung auch noch weitere Möglichkeiten im Bereich der Sarchalhe, der Morgenstelle und des bestehenden Parkhauses Innenstadtkliniken, zum Teil in Verbindung mit Park&Ride. Damit ist auch ein Prinzip verbunden, das die Verwaltung angesichts knapper Flächen sowieso für notwendig hält: je länger die Aufenthaltsdauer, z.B. bei ganztägig Beschäftigten, desto eher ist auch ein Fußweg von einigen hundert Metern zu vertreten. Nahe Stellplätze sollten bevorzugt für Patientinnen und Patienten, Besuchende, Gehbehinderte oder Personen, die Angehörige zur Klinik bringen, vorgehalten werden. Gerade innerhalb einer Einrichtung wie dem UKT ist diese Steuerung über die Vergabe von Parkplätzen gut möglich.

Selbstverständlich haben auch alle diese Alternativen Nachteile und erfordern konzeptionellen Aufwand. Angesichts des vorhandenen Bebauungsplans, der politischen Vorgeschichte und der Bedeutung für Steinenberg und die benachbarten Wohngebiete hält die Verwaltung diese Überlegungen aber nicht nur für gerechtfertigt, sondern für geboten. Aus zeitlicher Sicht wäre hierfür auch ausreichend Gelegenheit gewesen.

3. Vorgehen der Verwaltung

Die Verwaltung wird den Gemeinderat informieren, sobald das angekündigte Baugesuch eingegangen ist. Darüber hinaus wird sie mit Universität, UKT und dem Amt für Vermögen und Bau die Rahmenplanung vorantreiben und im Gemeinderat zur Diskussion stellen. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Diskussion in 2015 zu Ende geführt werden, wenn – wie vereinbart – die entsprechenden Vorarbeiten vorliegen.

Bis zur Klärung des Gesamtkonzepts hält es die Verwaltung nicht für richtig, über den angekündigten Bauantrag zu entscheiden. Für eine Genehmigung wäre zudem voraussichtlich eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da es sich relevante Bestandteile der Planung handelt. Eine Befreiung ohne Änderung des Bebauungsplans wäre – auch wenn sie sachlich geboten wäre – rechtlich kritisch.

Für den Start der Augenklinik stehen in jedem Fall Varianten wie die Nutzung des Parkhauses Innenstadtlinikum in Kombination mit Park&Ride sofort zur Verfügung, so dass dem Betriebsbeginn nichts im Weg steht. Der Fußweg von diesem Parkhaus zur Augenklinik ist

650m lang. Den Beschäftigten kann zugemutet werden, stattdessen den Bus der Linie 5 zu nutzen, um zum Klinikum Berg zu fahren.

Für die Verwaltung ist darüber hinaus vorstellbar, im Bereich westlich der Augenklinik auch in größerem Umfang provisorische ebenerdige Stellplätze zu genehmigen, um einen Engpass im Zusammenhang mit der Eröffnung der Augenklinik bis zu einer abschließenden Entscheidung über die Entwicklungen auf dem Schnarrenberg und Steinenberg abpuffern zu können. Im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes wäre eine Größenordnung von bis zu etwa 150 Stellplätzen realisierbar. Nach Zählungen der Stadtwerke ist der Bedarf der Augenklinik, der im Parkhaus König durch Patienten entsteht kleiner als 100 Stellplätze. Provisorische Stellplätze stehen beim absehbaren Bedarf für neue Gebäude auf dem Schnarrenberg den Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen.

4. Lösungsvarianten
5. Finanzielle Auswirkungen
6. Anlagen