

Stadt Koblenz

V + E Plan Krankenhaus Ev. Stift St. Martin

gem. § 12 BauGB
Bebauungsplan Nr. 92
Bereich Ev. Stift Koblenz

BEGRÜNDUNG

Städtebauliche Planung

Werkgemeinschaft archiplan
Dipl.-Ing. Eckart Hörmann
Freier Architekt Stadtplaner SRL
Maybachstraße 18
70469 Stuttgart
Tel. 0711/8965230
Fax. 0711/89652350

Vorhabenträger

Ev. Stift St. Martin gGmbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn L. Hecht
Johannes-Müller-Straße
56068 Koblenz
Tel. 0261/137-0
Fax. 0261/137-1654

Stuttgart, 22.01.1999
17.08.1999
12.10.1999
26.11.1999
13.12.1999
21.03.2000
16.06.2000

1. Allgemeines

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (gem. § 12 BauGB) für das Gebiet des Ev. Stiftes ist vor dem Hintergrund zu sehen, daß das gesamte Gebiet (räumlicher Geltungsbereich) sich im Besitz des Ev. Stiftes befindet, mit Ausnahme des Grundstückes Kurfürstenstraße 82 sowie der öffentlichen Flächen entlang der Südallee und der öffentlichen Verkehrsfläche der Ludwigstraße. Das Ev. Stift ist Eigentümer und Betreiber des Krankenhauses mit seinen Zusatzeinrichtungen.

Das Ev. Stift hat die Absicht, auf dem Gelände weitere notwendige Vorhaben zu realisieren. Das Ev. Stift ist auch Vorhabenträger.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadt Koblenz die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens mit dem Einleitungsbeschluss vom 22.04.1998 entschieden.

2. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Wesentliche Ziele und Ansätze für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- Festlegung der maximalen Entwicklungsmöglichkeiten unter wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten
- Darstellung der Entwicklungsabsichten des Ev. Stiftes. Dies sind u.a. im einzelnen:
 1. Bereinigen und Verbesserung funktionaler Mängel, wie
 - Kreuzung der Verkehrswege von liegend Kranken und Besuchern
 - fehlende Vorfahrtsmöglichkeit für Taxis
 2. Anpassung und Vergrößerung der Funktionsräume, z. B. OPs an moderne Anforderungen und Ausstattungen
 3. Erweiterung der Altenheim- und Altenpflegeeinrichtung auf wirtschaftlich-funktionale Einheit
 4. Errichtung einer Praxisklinik zur Anpassung an die Entwicklung der medizinischen Versorgung, die gekennzeichnet ist durch die Tatsache, dass immer mehr Leistungen, die seither von Krankenhäusern stationär erbracht wurden, als ambulante Leistungen erbracht werden.
 5. Ordnen und Verbesserung des ruhenden Verkehrs für Kurzzeit- und Langzeitparkierung. Erweiterung des Parkplatzangebotes für die Mitarbeiter des Ev- Stiftes sowie für Besucher auf das seit langem geforderte Maß. Verringerung des Parkplatzsuchverkehrs.
- Bildung von städtebaulich ablesbaren Raumkanten entlang der Kurfürstenstraße und Ludwigstraße
- Wiedererkennbarmachung vorhandener Platzerweiterungen

- Aufwertung des vorhandenen Freiflächenpotentials und Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen, Wohnumfeldverbesserung
- Aufnahme und Fortsetzung der vorhandenen Blockrandbebauungen „nördlich Joh.-Müller-Straße“, „westlich Südallee“, „südlich Ludwigstraße“
- Berücksichtigung des Kleinklimas
- Größtmögliche Entsiegelung vorhandener befestigter Flächen

Neben diesen aus den städtebaulichen Zielsetzungen und den Entwicklungsabsichten des Vorhabenträgers sich ergebenden Vorgaben hat die Aufstellung des Bebauungsplanes den Zweck,

- den angrenzenden Eigentümern und Anwohnern längerfristige „Planungssicherheit“ über die Absichten des quartiersdominanten Ev. Stiftes und Grundlage für eigene Entscheidungen zu geben.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse, Einordnung in die Flächennutzungsplanung

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes ist im Plan dargestellt.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz des Ev. Stiftes St. Martin Koblenz. Das Grundstück Kurfürstenstraße Nr. 82 befindet sich in Privatbesitz. Die straßenbegleitenden Parzellen entlang der Südallee sind weitgehend im Eigentum der Stadt Koblenz. Der nördliche Abschnitt der Kurfürstenstraße ist im Eigentum des Ev. Stiftes St. Martin.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Koblenz weist für das Gebiet „Sondergebiet“ (SO), für die Grundstücke Kurfürstenstraße 80 + 82 und Eckgrundstück „Wohngebiet“ (W) aus.

In einem Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB werden die Einzelheiten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

4. Bauliche Nutzung

4.1 Sondergebiet 1 (SO 1) „Klinikgebiet“

Die vorhandene überwiegende Nutzung „Klinikbereich“ bleibt bestehen. Die vorhandene Bettenzahl mit heute 434 Betten wird nicht erhöht bzw. nach Planungen des Landes auf unter 400 reduziert.

Das Eingangs- und Funktionsgebäude wird nach Osten erweitert. Hier werden die vorhandenen OP-Räume den aktuellen Anforderungen angepasst und eine moderne Intensivstation integriert.

Die Erweiterung wird wie das vorhandene Funktionsgebäude entlang der Joh.-Müller-Straße maximal 5 Vollgeschosse und ein zurückversetztes Technikgeschoss haben. Durch diese Erweiterung wird die historische Blockrandbebauung aufgenommen und bis zur Bauflucht entlang der Kurfürstenstraße geführt.

Die an der Ecke Südallee/Joh.-Müller-Straße gelegene, vom Funktionsgebäude und dem Panoramacafe begrenzte platzartige Erweiterung ist ein städtebaulich wichtiges Element als „Eingangsplatz“ und findet seine städtebauliche Ableitung aus dem diagonal vorhandenen nord-westlich gelegenen Eckbereich. Allerdings muss dieser „Eingangsplatz“ großzügiger und flächenhafter ausgebildet werden.

Zwischen der geplanten Erweiterung des Funktionsgebäudes und der vorhandenen Sporthalle entlang der Kurfürstenstraße, die sich in diesem Abschnitt im Eigentum des Ev. Stiftes befindet, wird im Bebauungsplan die Fläche für die geplante Praxisklinik ausgewiesen.

Die Praxisklinik wird 5-geschossig ausgebildet und erreicht die gleiche Höhe wie das Funktionsgebäude.

Entlang der Kurfürstenstraße wird die Bauflucht des nördlichen und südlichen Abschnittes der Kurfürstenstraße aufgenommen. In dieser Bauflucht liegen auch die Gebäude Nr. 80 und 82 sowie die bauliche Ergänzung an der Ecke Kurfürsten-/Ludwigstraße.

Die vorhandene Anlieferung zum Wirtschaftshof von der Kurfürstenstraße aus bleibt erhalten, wird jedoch ab dem 1.OG der Praxisklinik überbaut.

Im Untergeschoss der Praxisklinik werden 31 PKW-Stellplätze untergebracht, die über den Wirtschaftshof angefahren werden.

Im Erdgeschoss der Praxisklinik befinden sich die zweigeschossige Eingangshalle, eine Apotheke und ein Sanitätshaus sowie eine Orthopädiepraxis.

Im 1., 2. und 3. OG werden Arztpraxen untergebracht, deren ambulante OP-Räume zusammengefasst im 4. OG angeordnet sind, mit direkter Verbindung zum Funktionsgebäude in Notfällen.

Die Stellplatzüberdachung im Wirtschaftshof wird begrünt.

4.2 Sondergebiet 2 (SO 2) „Klinikbezogene Sondereinrichtungen“

Das Gebiet zwischen Kurfürstenstraße und Mainzer Straße ist als SO 2 = Sondergebiet ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich im Eigentum des Ev. Stiftes.

Die Nutzungen sind durch die Nähe des Krankenhauses festgelegt mit einem bestehenden 4-gesch. Altenheim, einem 6-gesch. Schwesternwohnhaus (5 Obergeschosse und ein zusätzliches Sockelgeschoss) sowie einer heute 1-gesch. Schwestern- bzw. Pflegeschule. Die Nutzungen werden in diesem Bereich nicht verändert.

Entlang der Kurfürstenstraße wird für das Altenheim eine Erweiterung nach Süden vorgesehen.

Es sind 4 Geschosse zulässig mit 1 zurückliegenden Staffelgeschoss. Das EG wird in einem Teilbereich als „Luftgeschoss“ ausgebildet, um die vorhandene Parkierung beizubehalten und die Zugänglichkeit des Innenhofes zu erhalten. Die eigentlichen Altenwohn-Appartements beginnen ab dem 1.OG. Als Ersatz für die überbaubare, heute teilversiegelte Parkierungsfläche, wird das Dach des Altenheims mit Dachbegrünung versehen.

Für die heute 1-geschossige Schwesternschule wird im V+E-Plan die Möglichkeit der Vergrößerung durch Aufstockung um 1 Geschoss auf max. 2 Vollgeschosse gegeben.

Der Weg zwischen Kurfürsten- und Mainzer Straße bleibt als Rad- und Fußweg erhalten.

Weitere Nutzungen und bauliche Erweiterungen sind in diesem Bereich nicht vorgesehen.

4.3 Bereich „Ludwigstraße“

Durch den Abriss des Thalwitzer-Gebäudes ist entlang der Ludwigstraße eine ungeordnete städtebauliche Situation entstanden, deren vorhandene Begrünung durch zufällige Sukzession entstanden ist. Die Grundstücksecke Ludwigstraße/Kurfürstenstraße ist verbuscht und wenig „städtisch“, eher als „Ruinengrundstück“ erlebbar.

Auch die noch vorhandene Mauer des früheren „Spitals“ entlang der Ludwigstraße trägt zum heutigen düsteren Erscheinungsbild bei.

Das ehemalige Thalwitzer Grundstück bleibt im mittleren Abschnitt als Freifläche erhalten und nimmt in seinem nördlichen Teilabschnitt den Sportplatz in der Größe eines Basketballfeldes auf (24 x 13 m). Von der Ludwigstraße aus erfolgt die Feuerwehrrzufahrt zum Innenbereich.

An der Ecke Kurfürstenstraße/Ludwigstraße ist die Fläche für ein Eckgebäude ausgewiesen. Die Abmessungen orientieren sich am angrenzenden Grundstück Nr. 82. Die dort vorhandene Traufhöhe und Firsthöhe (siehe Textfestsetzungen) darf nicht überschritten werden. Die Dachneigung entspricht der von Gebäude Nr. 82.

Die Nutzung wird entsprechend dem Flächennutzungsplan als „WA“ = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

An der Ecke Südallee/Ludwigstraße wird im Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen, ein Parkhaus für ca. 270 Pkw-Stellplätze zu errichten. Die Zufahrt bzw. Abfahrt erfolgt von der Ludwigstraße aus. Die Erschließung der halbgeschossig versetzten Parkierungsebene erfolgt über Rampen.

Das Parkhaus nimmt in erster Linie den Stellplatzbedarf des Krankenhauspersonals auf und ist mit der Rehaklinik fußläufig direkt verbunden. Entlang der Ludwigstraße sind 5 Parkierungsebenen, im Anschluß an die bestehende Reha-Klinik 6 Ebenen vorgesehen.

Die Attikahöhe entlang der Ludwigstraße beträgt max. 13,5 m über Straßenniveau = 84,5 m ÜNN, an der Reha-Klinik max. 15,0 m = 86,00 m ÜNN je einschließlich einer möglichen Überdachung der obersten Stellplatzreihen.

Das Parkhaus liegt innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes 1 (SO 1) als Anlage zur Unterbringung des klinikbezogenen ruhenden Verkehrs.

4.4 Gemeinbedarfsflächen

An der Südallee befindet sich im nördlichen Anschluss an die bestehende Trafostation ein eingezäunter, öffentlicher Spielplatz. Entsprechend der Anregung des Schul- und Jugendamtes wird der Spielplatz in Richtung Norden um ca. 100 m² erweitert.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“

Das Maß der baulichen Nutzung – die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) – ist abgeleitet aus der Struktur der vorhandenen, besonderen Bebauung des Krankenhauses und der Ausweisung des Gebietes als „Sondergebiet“ (SO) innerhalb des bebauten Stadtgebietes.

5.1.1 Grundflächenzahl

Im „SO 1“- Sondergebiet 1 ist eine GRZ von 0,9 festgesetzt, wobei befestigte oder unterbaute Flächen gem. § 19(4) BauNVO mit angerechnet werden.

Die maßgebliche Grundstücksgröße „SO 1“ beträgt einschließlich dem Teilbereich der privatisierten Kurfürstenstraße ca. 16.915 qm.

Die vorhandene überbaute Fläche beträgt ca. 6.984 qm, dies entspricht einer GRZ (vorh.) von 0,41. Unter Einbeziehung der heute befestigten und versiegelten Flächen von ca. 5.816 qm ergibt sich eine GRZ (vorh.) von 0,76.

Die in diesem Gebiet geplanten Bauvorhaben – Umbau des Andienungsbereiches für Liegendkranke, Erweiterung Funktionsgebäude, Praxisklinik sowie die Erstellung eines Parkhauses – verändern die GRZ der „überbauten Flächen“ um ca. 3.616 qm.

Die GRZ unter Einbeziehung der bereits versiegelten Flächen sowie Anrechnung einer neuen Feuerwehrezufahrt und des neuen Sportplatzes erhöht sich auf 0,85.

5.1.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird im „SO 1“ (Sondergebiet 1) auf 3,0 festgesetzt.

Die Summe aller Geschossflächen der bereits bestehenden Gebäude beträgt ca. 33.000 qm. Dies entspricht einer GFZ (vorh.) von 1,95.

Durch die geplanten Gebäude – Funktionsgebäudeerweiterung und Praxisklinik 5-geschossig (ca. 8.000 qm), Eingangsbereich und kleinere innere bauliche Veränderungen, teilweise technisch bedingt, der 1-2 geschossigen Bauteile (ca. 535 qm), Erweiterung der Aufzugsanlage am 12-gesch. Bettenhaus (ca. 660 qm) und dem Parkhaus (ca. 7.330 qm) erhöht sich die Geschossfläche um 16.525 qm auf dann insgesamt 49.525 qm. Dies entspricht einer GFZ von 2,93.

Im UG der Praxisklinik befindet sich ein Parkierungsgeschoss, das nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet wird.

5.1.3 Überschreitung

Die Obergrenzen der GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 für Sondergebiete nach BauNVO werden für das Sondergebiet 1 überschritten.

Die Überschreitung bei der GRZ um 0,1 auf 0,9 und bei der GFZ um 0,6 auf 3,0 ist bedingt durch die notwendigen baulichen Maßnahmen zur Erhaltung und Modernisierung der Krankenhausfunktion. Das Gelände des Krankenhauses liegt inmitten des bebauten Stadtgebietes fest umschlossen von bestehenden Straßen. Eine Erweiterung kann nur innerhalb des vorhandenen Grundstückes geschehen. Aus städtebaulichen Gründen sollte eine weitere Erhöhung der Geschossezahlen über die der angrenzenden vorhandenen Bebauung hinaus nicht erfolgen. Dies bedingt die Erhöhung der in Anspruch genommenen Grundfläche.

Um das Krankenhaus funktionsfähig zu erhalten und modernen Anforderung gerecht zu werden, ist die Erhöhung der Geschossflächen (ohne Erhöhung der Bettenzahl) notwendig. Ebenso notwendig ist die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Mitarbeiter und Besucher. Dies kann, da das Gelände bereits weitgehend bebaut ist, nur in einer Hochgarage mit 5 oberirdischen Parkebenen geschehen. Dadurch erhöht sich insgesamt die Geschossfläche.

Da das Klinikgebiet (SO 1) in unmittelbarer Nähe zur Kerngebietsbebauung des Bahnhofbereiches liegt und die unmittelbar angrenzende Bebauung (siehe 5.3 WA-Gebiet) bereits eine erhöhte Geschossflächenzahl aufweist, ist die Ausweisung einer Geschossfläche (GFZ) von 3,0 entsprechend einem Kerngebiet gem. § 17 BauNVO städtebaulich vertretbar. Die Maßstäblichkeit von Alt- und Neubauten in und um das Gebiet bleibt erhalten.

5.2 Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Klinikbezogene Sondereinrichtungen“

5.2.1 Grundflächenzahl

Das Sondergebiet 2 (SO 2) hat eine Grundstücksgröße von ca. 7.130 qm. Es ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Die vorhandenen überbauten Flächen betragen für das Alten- und Pflegeheim ca. 740 qm, das Schwesternwohnhaus ca. 770 qm, den 1-gesch. Verbindungsbau und die Pflege-Schwesternschule ca. 730 qm, zusammen 2.240 qm. Dies entspricht einer GRZ vorh. von 0,32.

Unter Einbeziehung der befestigten Flächen von ca. 1.690 qm auf insgesamt (2.240 + 1.690 = 3.930 qm) ergibt sich eine GRZ (vorh.) von 0,55.

Durch die geplante Altenheimerweiterung und mögliche Vergrößerung der Schule erhöht sich die überbaute und befestigte Fläche nur unwesentlich auf ca. 4.042 qm. Dies ergibt eine GRZ von 0,57.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Es ist eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,6 festgesetzt. Die vorhandenen Geschossflächen betragen für das 4-gesch. Altenheim ca. 2.875 qm, das Schwesternwohnhaus mit 5 Vollgeschossen und einem anrechenbaren Sockelgeschoss ca. 4.608 qm, den Verbindungspavillon und die Pflegeschule (je 1-geschossig) ca. 730 qm, zusammen 8.213 qm. Dies entspricht einer GFZ von 1,15.

Unter Einbeziehung der im Plan ausgewiesenen Erweiterungsflächen für das Altenheim mit 2.440 qm und der im Plan vorgesehenen Erweiterung und Aufstockung der Pflegeschule um 1 Geschoss mit ca. 640 qm ergeben sich Geschossflächen von 11.295 qm. Dies entspricht einer GFZ von 1,58.

5.2.3 Unterschreitung

Im Sondergebiet 2 werden die nach § 17 BauNVO für Sondergebiete zulässige GRZ von 0,8 und GFZ von 2,4 deutlich unterschritten. Dies hat seine städtebauliche Begründung auch in der Nähe zur Mainzer Straße, bei der eine stärkere Durchgrünung vorhanden ist.

In der deutlichen Unterschreitung der Höchstwerte wird auch ein gewisser städtebaulicher Ausgleich für die Überschreitung im Sondergebiet 1 gesehen.

5.3 Wohngebiet (WA) **Bereich „Ecke Ludwigstraße/Kurfürstenstraße“**

Das ausgewiesene „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) hat eine Grundstücksfläche von ca. 1.225 qm. Es ist entsprechend der vorhandenen Gebäude Kurfürstenstraße 80 und 82 eine GRZ von 0,9 und eine GFZ von 3,0 festgesetzt.

5.3.1 Grundflächenzahl

Da es sich in diesem Quartier um einzelne Grundstücke handelt, ist das Maß der Nutzung für jedes Grundstück einzeln zu berechnen.

Kurfürstenstraße 80 hat eine überbaute Fläche von ca. 255 qm bei einer Grundstücksgröße von ca. 391 qm. Dies entspricht einer GRZ von 0,65. Unter Einbeziehung der weitgehend befestigten Hoffläche von ca. 120 qm ergibt sich eine GRZ (vorh.) von 0,96.

Kurfürstenstraße 82 hat eine überbaute Fläche von ca. 308 qm bei einer Grundstücksgröße von ca. 394 qm. Dies entspricht einer GRZ von 0,78. Unter Einbeziehung der weitgehend befestigten Hoffläche mit ca. 74 qm ergibt sich eine GRZ (vorh.) von 0,97.

Das geplante Eckgebäude ist mit einer überbaubaren Fläche von ca. 320 qm bei einer Grundstücksgröße von ca. 440 qm dargestellt. Dies entspricht einer GRZ von 0,72. Hier besteht die Möglichkeit, zusätzlich Fläche (ca. 20 qm) als Hoffläche zu befestigen.

5.3.2 Geschossflächenzahl

Kurfürstenstraße 80 hat bei 6 Vollgeschossen eine Geschossfläche von ca. 1.370 qm. Dies entspricht einer GFZ (vorh.) von 3,50.

Kurfürstenstraße 82 hat bei 5 Vollgeschossen eine Geschossfläche von ca. 1.460 qm. Dies entspricht einer GFZ (vorh.) von 3,70.

Das geplante Eckgebäude kann bei einer GFZ von 3,0 eine Geschossfläche von 1.320 qm erreichen.

Das geplante Eckgebäude dient zur Arrondierung des Quartiers und wird aus städtebaulicher Sicht als Fortführung der Blockrandbebauung gesehen. Das geplante Eckgebäude muss sich in Größe der überbaubaren Fläche sowie in der Höhe und der Firstrichtung den vorhandenen Gebäuden Nr. 80 und 82 angleichen.

5.3.3 Überschreitung

Die Überschreitung der Obergrenzen von GRZ und GFZ gem. § 17 BauNVO für Wohngebiete ist begründet durch die in diesem innerstädtischen Gebiet vorhandene gründerzeitliche Bebauungsstruktur. Damit für das neu zu planende Eckgebäude eine befriedigende Stadtstruktur erreicht wird, wird die Maßstäblichkeit der beiden bestehenden Bauten (Nr. 80 + 82) aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen übernommen.

Trotz der größeren zulässigen Dichte (ähnlich einem Kerngebiet) wird die Art der Nutzung auf die eines Allgemeinen Wohngebietes beschränkt.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist allseitig von öffentlichen Straßen umgeben. Das Straßen- und Erschließungssystem wird wie seither beibehalten.

Für die Verkehrsströme und Verkehrsmengen wird verwiesen auf das Verkehrsgutachten des Ing.-Büros Vertec GmbH vom 27.09.1999 mit Ergänzung/Vermerk vom 30.11.1999.

Im Norden an der Joh.-Müller-Straße bleibt der Haupteingang zum Klinikbereich für Kranke und Besucher.

Der „Eingangsplatz“ wird im Zuge der Neugestaltung der Anlieferung für Liegendkranke und dem Umbau der der Zugangsrampe neu und großzügiger gestaltet.

Im Westen verläuft die „Südallee“. Von hier aus erfolgen die Zufahrten zum Bettenhaus und zum Gebäude der Reha-Einrichtung mit Eingang.

Bezüglich des Parkierungsgebäudes und der Parkierung im UG der Praxisklinik siehe auch Verkehrsgutachten des Ing.-Büros Vertec GmbH sowie Lärmgutachten der Firma GSA Limburg vom 27.10.1999 mit Ergänzung vom 29.11.1999.

Laut Aussage einer Untersuchung aus dem Jahr 1994 durch die Firma Vertec ist bereits aus der damaligen Sicht die Errichtung eines Parkhauses notwendig gewesen.

Von der im Süden verlaufenden Ludwigstraße erfolgt die Feuerwehrezufahrt zum Innenbereich und die Zu- und Abfahrt für das geplante Parkierungsgebäude.

Die Kurfürstenstraße ist im nördlichen Bereich (oberer Bereich des räumlichen Geltungsbereiches) privatisiert und dient der Zu- und Abfahrt zur Praxisklinik, zum Wirtschaftshof, zum Altenheim und zur Erschließung und Querverbindung von Krankenhaus und Altenheim sowie Schwesternwohnhaus und der vorhandenen und geplanten Stellplätze.

Da der privatisierte Teil der Kurfürstenstraße für den Fahrverkehr geöffnet werden soll, ist der Fahrbereich mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu versehen.

Entsprechend der Neueinteilung in Fahrgassen, Pkw-Stellplätze, Gehflächen, welche in einem besonderen Gestaltungsplan dargestellt sind, soll eine Umgestaltung des privatisierten Abschnittes der Kurfürstenstraße sowie des südlichen öffentlichen Abschnittes als „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgen mit Entsiegelung von Stellflächen und Bepflanzung mit hochstämmigen Straßenbäumen.

7. Ruhender Verkehr

Im gesamten Quartier kommt der Ausweisung von notwendigen Stellplätzen eine wesentliche Bedeutung zu.

Entlang der Joh.-Müller-Straße, der Südallee sowie der Kurfürstenstraße befinden sich bewirtschaftete Stellplätze für Besucher und Kurzzeitparker in ausreichender Anzahl.

Für die vorhandenen und neu geplanten Einrichtungen wird in nachfolgender Aufstellung der Stellplatzbedarf dargestellt, wie er sich aus der Verwaltungsvorschrift (VwV) des Ministeriums der Finanzen (MF) vom 04.08.1995 beim Vollzug des §47 Abs.1 und 2 LBauO über Garagen und Stellplätze als Mittelwert errechnet.

Vorhandene Einrichtungen		Notwendige Stellplätze
Krankenhaus heute inkl. Reha	434 Betten : 4,5	97
Altenheim-Pflegeheim	52 Betten : 12,5	4
Schwesternwohnheim	48 App. : 3,5	14
Pflegeschule	100 Schüler : 4,0	25
Geb. Nr. 80 - Hospiz		3
- Büro- / Laborfläche ca.	540 qm : 40,0	<u>13</u>
		156

Geplante Einrichtungen

Funktionsgebäude/Erweiterung	
- Brutto-Geschossfläche ca.	2.200 qm
- Netto-OP-Fläche Erweiterungsfläche ca.	1.000 qm

Durch die Erweiterung des Funktionsgebäudes erhöht sich weder die Bettenzahl noch die Zahl der Beschäftigten. Dadurch werden keine zusätzlichen notwendigen Stellplätze ausgewiesen.

		Notwendige Stellplätze
EG Praxisklinik		
- Ladenflächen Bruttogeschossfläche ca.	900 qm	
- Nettoverkaufsflächen ca.	480 qm	: 25 20
1. OG Arztpraxen		
- Bruttogeschossfläche ca.	955 qm	
- Nettofläche ca.	680 qm	: 25 28
2. OG Arztpraxen		
- Bruttogeschossfläche ca.	1020 qm	
- Nettofläche ca.	720 qm	: 25 28

Notwendige Stellplätze

3. OG Arztpraxen			
- Bruttogeschossfläche ca.	1020 qm		
- Nettofläche ca.	720 qm	: 25	28
4. OG OP-Flächen			
- Bruttogeschossfläche ca.	1020 qm		
- Nettofläche ca.	710 qm	: 35	21
Altenheim-Pflegeheim Erweiterung ca.	24 Betten	: 12,5	<u>2</u>
Anzahl der notwendigen Stellplätze gesamt (Mittelwert)			283

Der sich ergebenden Zahl von 283 Stellplätzen als notwendiger Bedarf liegt die Berechnung zu Grunde, die zwischen einem nach der Verwaltungsvorschrift (VwV) des Ministeriums der Finanzen (MF) zum §47 Abs.1 und 2 LBauO errechneten Mindestbedarf von 248 Stellplätzen und einem mittleren Bedarf von 310 Stellplätzen liegt.

Bei einer Anrechnung eines Abschlags von 10% für das gute Nahverkehrsangebot durch die Nähe zum ZOB Bahnhofplatz ergibt sich der Nachweis von Stellplätzen.	- 28
Zuschlag von 50% aufgrund des Schichtbetriebes im Krankenhaus ergibt sich ein	127
notwendiger Stellplatzbedarf von Stellplätzen.	382

Vorhandene und geplante Stellplätze innerhalb des Geländes

Krankenhaus	Eingang Westseite	8
Sonderstation Reha	Eingang Westseite	5
Kurfürstenstraße	im nördl. privaten Bereich	21
Parkplatz	ehem. Gebäude Nr. 69	30
Gebäude Nr. 80	Hof+UG (erreichbar über Schwenkrampe)	16
Pflegeschule	Eingang Mainzer Straße	4
Praxisklinik	TG-UG	31
Parkhaus		<u>270</u>
Anzahl der vorhandenen und geplanten privaten Stellplätze		385

ohne zusätzliche öffentliche Stellplätze
 in der südlichen Kurfürstenstraße (21 Stellplätze)
 und der Ludwigstraße (4 Stellplätze)

Durch die geplanten Maßnahmen kann der notwendige Stellplatzbedarf auf dem Gelände untergebracht werden. Sämtliche vorgesehenen Stellplätze sind individuell anfahrbar.

Das höhere Parkplatzangebot dient vor allem dem Wechselschichtbetrieb des Krankenhauspersonals und verringert somit den Parkplatzsuchverkehr.

Bei der Bemessung der notwendigen Stellplätze ist zu berücksichtigen, daß das Klinikgebiet zentrumsnah und zentral zum ÖPNV (ca. 8 Gehminuten zum Bahnhof) gelegen ist. Es erfolgt ein Abschlag von 10%.

Die Parkraumsituation für das Gelände des Ev. Stiftes wird durch die Erstellung der Hochgarage bzw. des Parkhauses an der Ludwigstraße in bestem Maße geklärt. Der Parksuchverkehr (Lärmbelästigung) durch Besucher des Krankenhauses entfällt, da nun ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser – Strom – Fernmeldekabel – Gas sowie der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist vorhanden. Ihre Dimensionierung ist für die geplanten baulichen Erweiterungen ausreichend bemessen.

Entlang der Kurfürstenstraße ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit..

Ah der Ecke Südallee/Ludwigstraße befindet sich eine Trafostation der KEVAG. Diese bleibt entsprechend Planeinschrieb erhalten.

Hochwasserschutz

Für die geplanten baulichen Anlagen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser und hoch anstehendem Grundwasser zu treffen. Die größte Hochwasserhöhe verläuft nach der Hochwasserkarte auf der Höhe 67,30 ÜNN. Die Straßenhöhen betragen im Planungsgebiet ca. 69,50 ÜNN.

9. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Auf den in der Anlage beigefügten „Landespflegerischen Planungsbeitrag“ wird verwiesen. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden im V+E Plan festgesetzt:

Der Erhalt und die Pflege von besonderen sowohl städtebaulich wie ökologisch wichtigen hochstämmigen Laubbäumen im öffentlichen wie privaten Raum (Pflanzbindung), z.B. entlang der Südallee und Ludwigstraße.

Das Anpflanzen, Ersetzen und Pflegen von hochstämmigen Laubbäumen entsprechend der Artenliste auf öffentlichen wie privaten Flächen, z.B. in der Joh.-Müller-Straße, Südallee, Ludwigstraße, Kurfürstenstraße.

Die Gliederung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in Gehweg, Stellplätze, Fahrbahn, Verkehrsgrünfläche sowie deren Materialien sowie das Anpflanzen von Bäumen wird in einem gesonderten Ausbauplan vorgenommen. Der beiliegende Gestaltplan gilt als Richtlinie.

Das Anpflanzen von Hecken entsprechend der Artenliste, z.B. an der Südallee und der Kurfürstenstraße.

Ersetzen von kiesbedeckten Flachdächern der 1-2-geschossigen vorhandenen und neuen Gebäude durch extensive Dachbegrünung (siehe Textfestsetzungen).

Festsetzen von extensiven Begrünungsmaßnahmen beim Neubau des Altenheimes für Flachdächer und geneigte Dächern bis 15°.

Festsetzen einer Fassadenbegrünung bei den Neubauten (Erweiterung Funktionsgebäude, Praxisklinik, Parkhaus).

Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien, wie Öko-Sickerstein, Rasenpflaster, wassergebundene Decke für Pkw-Stellplätze, z.B. in der Kurfürstenstraße sowie für Feuerwehrumfahrten und Aufstellflächen.

Flächenbilanz	vorh.	neu
1. Sondergebiet 1 (SO 1) „Klinikbereich“		
Grundstücksfläche	16.915 qm	16.915 qm
Überbaute Flächen	6.984 qm	10.600 qm
Versiegelte Flächen	5.816 qm	3.455 qm
Überbaute und versiegelte Flächen	12.800 qm	14.055 qm
Neue Feuerwehrezufahrt 75 qm x 0,5		38 qm
Neuer Sportplatz 312 qm x 1,0		312 qm
Grünflächen	4.115 qm	2.510 qm
Abzüglich anrechenbare Fläche altes bereits abgerissenes Gebäude „Thalwitzer“ mit Garage und Zugang		215 qm
Entfallende Grünflächen		1.390 qm

Flächenbilanz		vorh.	neu
Dachbegrünung auf den 1-2 gesch. Gebäudeteilen			3.300 qm x 0,5 1.650 qm
Entsiegelung in der Kurfürstenstraße durch Hecke			75 qm 75 qm
durch neue Baumpflanzscheiben 16 Bäume			128 qm 128 qm
Teilentsiegelung durch Einbau von Rasenfugenpflaster oder Ökosteinen anstelle Asphalt bei 42 Stellplätzen			525 qm x 0,3 158 qm
Ausgleichsfläche			2.011 qm
Bäume			
Entfallende Bäume			
Funktionsgebäude	3		
Praxisklinik	4		
Eckbebauung Kurfürstenstraße	5		
Parkhaus + Ein-/Ausfahrt	8+6		
Sportplatz + Feuerwehrezufahrt	3	23 Bäume	6 Sträucher
Neu zu pflanzende Bäume			
Joh.-Müller-Straße	5		
Kurfürstenstraße	16		
Ludwigstraße	5		
Innenbereich Thalwitzergelände	4		
Südallee	1		31 Bäume

Flächenbilanz	vorh.	neu	
2. Sondergebiet 2 (SO 2)			
Bereich Alten-, Schwesternheim und -schule			
Grundstücksfläche	7.130 qm	7.130 qm	
Überbaute Flächen	2.240 qm	3.082 qm	
Versiegelte Flächen	1.690 qm	960 qm	
Überbaute und versiegelte Flächen	3.930 qm	4.042 qm	
Grünflächen	3.200 qm	3.088 qm	
Entfallende Grünflächen		112 qm	
Zuzüglich überbaute, teilversiegelte Fläche des Parkplatzes 412 qm x 0,5		206 qm	
Auszugleichende Grünflächen		318 qm	
Dachbegrünung auf den 1-2 geschossigen Gebäudeteilen sowie auf dem Dach der geplanten Altenheimerweiterung und dem Verbindungspavillon		696 qm x 0,5	348 qm
Ausgleichsfläche			348 qm
Bäume			
Neu zu pflanzende Bäume		2	
Flächenbilanz			
	vorh.	neu	
3. Allgemeines Wohngebiet (WA)			
Grundstücksfläche	1.225 qm	1.225 qm	
Überbaute Fläche	563 qm	883 qm	
Befestigte Fläche	194 qm	213 qm	
Überbaute und befestigte Fläche	757 qm	1.096 qm	
Grünflächen	468 qm	129 qm	
Entfallende Grünflächen		339 qm	

10. Kosten

Da das Ev. Stift St. Martin Koblenz Vorhabenträger ist, werden die Kosten, die sich aus dem vorliegenden V+E Plan ergeben, in Bezug auf Kostenzuordnung und Kostenträger im Durchführungsvertrag geregelt.

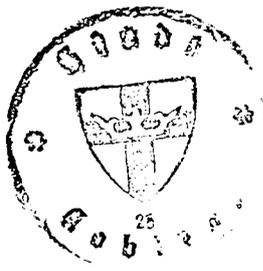
Stuttgart, 16.06.2000

Koblenz, 16.06.2000

Werkgemeinschaft archiplan
Dipl.-Ing. Eckart Hörmann
Planer SRL

Ev. Stift St. Martin gGmbH
Lutz Hecht
Geschäftsführer

Ausgefertigt:
Koblenz, den 23.10.2000



Stadtverwaltung Koblenz

Lutz Hecht
Oberbürgermeister