

Stadt Koblenz

V + E Plan Krankenhaus Ev. Stift St. Martin

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

TEXTTEIL

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

In Ergänzung der Planzeichnung werden aufgrund der

RECHTSGRUNDLAGEN

(in der derzeit gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997,
zul. geändert am 01.01.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990,
zul. geändert am 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990
- Landesbauordnung (LBauO) für Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 28.11.1986,
zul. geändert am 01.01.1999
- Landespflegegesetz (LPfG) vom 05.02.1979,
zul. geändert am 14.06.1994
- Landeswassergesetz von Rheinland-Pfalz (LWG) vom 14.12.1990

nachstehende textliche Festsetzungen getroffen.

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) (§ 11(2) BauNVO)

mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet“

Das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet 1 dient der Unterbringung aller Einrichtungen des Krankenhauses und Dienstleistungseinrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen, sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Zulässig sind

- ° Gebäude zur Unterbringung der Klinikeinrichtungen und Rehaklinik, Funktionsgebäude, Praxisklinik sowie klinikbezogene Nebeneinrichtungen, wie z.B. Kiosk, Friseur, Apotheke, Orthopädiefachgeschäft
- ° Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, wie Parkhaus
- ° Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke, wie Sporthalle und Sportplatz
- ° Sanitätshäuser

1.1.2 Sondergebiet 2 (SO 2) § 11(2) BauNVO)

mit der Zweckbestimmung „Klinikbezogene Sondereinrichtungen“

Das in der Planzeichnung festgesetzte Sondergebiet 2 dient der Unterbringung von klinikbezogenen Sondereinrichtungen.

Zulässig sind

- ° Alten-/Pflegeheim
- ° Schwesternwohnhaus
- ° Schwesternschule
- ° Pflegeschule
- ° sowie die zugehörigen Nebeneinrichtungen

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1–3.

Ausnahmen gemäß § 4(3) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1(6)1).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 16,17 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften.

Es sind zulässig

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) für	SO 1	0,9
	SO 2	0,6
	WA	0,9

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) für	SO 1	3,0
	SO 2	1,6
	WA	3,0

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16(3)2 BauNVO)

Die durch Planeinschrieb festgesetzten Geschosszahlen sind Richtwerte. Maßgeblich für die Höhe der einzelnen Gebäude sind die festgesetzten Traufhöhen (TRH = Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut bzw. die OK des Gesimses).

Dies sind im Einzelnen:

Johannes-Müller-Straße

Erweiterung Funktionsgebäude	= max. TRH	90,00 m ÜNN
+ zulässiges zurückversetztes Technikgeschoss		+ 3,00 m

Kurfürstenstraße

Praxisklinik	= max. TRH	90,00 m ÜNN
+ zulässiges zurückversetztes Technikgeschoss		+ 3,00 m

Altenheimerweiterung	= max. TRH	85,00 m ÜNN
+ technische Aufbauten		+ 3,00 m

Gebäude Nr. 80, 82 und Eckgebäude zur Ludwigstraße	= max. TRH	86,50 m ÜNN
(FH = Firsthöhe über NN)	= max. FH	93,00 m ÜNN

Ludwigstraße

Für das Parkhaus entlang der Ludwigstraße wird entsprechend Planeinschrieb die Traufhöhe auf eine Gebäudetiefe von mind. 10,0 m mit max. 13,5 m Gebäudehöhe über Straßenniveau	= max. TRH	84,50 m ÜNN
+ zulässige Nottreppenhauseaufbauten festgesetzt.		+ 3,00 m

Zur bestehenden Rehaklinik hin wird die
max. Traufhöhe mit max. 15,0 m Gebäudehöhe
über Straßenniveau
+ zulässige Nottreppenhausembauten
festgesetzt

= max. TRH 86,00 m ÜNN
+ 3,00 m

Südallee

Bestehendes Bettenhaus
+ zulässige Technikaufbauten,
Treppen, Aufzugsüberfahrten

= max. TRH 114,00 m ÜNN
+ 3,00 m

Bestehende Rehaklinik
+ zulässige Technikaufbauten,
Treppen, Aufzugsüberfahrten

= max. TRH 87,00 m ÜNN
+ 7,00 m

1.3 Bauweise (§ 22(3+4) BauNVO)

g = geschlossene Bauweise (§ 22(3) BauNVO);
dies gilt für das Gebiet WA

a = abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO);
dies gilt für das Gebiet SO 1 und SO 2

In abweichender Bauweise können Gebäude mit Unterschreitungen des Grenz-
abstandes zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze errichtet werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1)4 BauGB)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Pkw-Stellplätze nur auf den
dafür im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

Im Untergeschoss der Praxisklinik sind Flächen für 31 Pkw-Stellplätze zulässig.

Die notwendigen Stellplätze für das Eckgebäude Kurfürstenstraße/Ludwigstraße sind
im geplanten Parkhaus auszuweisen (wird im Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)
geregelt).

Die im Plan festgesetzten Stellplätze im Sondergebiet 2 (SO 2) auf Geländenniveau
sind zu erhalten.

Die zulässige Überbauung der Altenpflegeheimenerweiterung ist im Bereich der Stellplätze
als „Luftgeschoss“ auszubilden (§ 9(1)2 BauGB).

1.5 Verkehrsflächen (§ 9(1)11 BauGB)

Die Gliederung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen in Gehwege, Stellplätze,
Fahrbahn, Verkehrsgrünflächen ist in einem nachgeordneten gesonderten Ausbauplan
darzustellen.

Im Bereich der südlichen Kurfürstenstraße (zwischen bestehender Sporthalle und Ludwigstraße) sind mind. 7, in der Ludwigstraße mind. 4 hochstämmige Laubbäume (entspr. Planzliste s. Pkt. 1.14) mit je mind. 8 qm großen Pflanzbeeten im Ausbauplan einzuplanen.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9(1)21 BauGB)

Die Kurfürstenstraße ist im nördlichen Abschnitt des räumlichen Geltungsgebietes privatisiert.

Entlang des Gehbereiches im privatisierten Teil der Kurfürstenstraße ist ein Gehrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit sowie ein Leitungs- und Fahrrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Breite des Geh- und Leitungsrechtes ist im Plan mit 3,50 m dargestellt.

Im Fahrbahnbereich des privatisierten Teiles der Kurfürstenstraße ist ein Fahrrecht zugunsten der Stadt Koblenz für die Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

1.7 Bauliche Vorkehrungen zur Minderung von Umwelteinflüssen (§ 9(1)24 BauGB)

Beim Bau des Parkgebäudes im südlichen Bereich des Sondergebietes 1 ist die erstellte gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutzgesetz vom 27.10.1999 mit Ergänzung vom 29.11.1999 der Ingenieurgesellschaft GSA Limburg GmbH zu beachten.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine förmliche Geräuschemissionsprognose objektbezogen zu erarbeiten und dem Bauantrag beizufügen.

1.8 Öffentliche Grünflächen (§ 9(1)15+25a+b BauGB) mit dem Anpflanzen von Bäumen, Hecken und sonstigen Bepflanzungen sowie der Pflanzbindung

Entlang der Südallee ist ein ca. 10 m breiter Grünstreifen ausgewiesen. Entsprechend Planeinschrieb ist als Abgrenzung zum Klinikbereich eine Hecke aus Ligustergehölzen neu anzupflanzen und ständig zu pflegen und zu schneiden.

Die im Plan dargestellten bestehenden hochstämmigen Laubbäume auf den öffentlichen Grünflächen sowie die vorhandenen hochstämmigen Laubbäume entlang der Südallee und der Ludwigstraße sind entsprechend Planeintrag zu erhalten. Die Grünfläche ist als Rasenfläche ohne Buschpflanzungen anzulegen.

1.9 Flächen für Spielanlagen (§ 9(1)5 BauGB)

Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz vorhanden. Er wird um ca. 100 qm nach Norden entsprechend Planeinschrieb vergrößert.

1.10 Nicht bebaubare private Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB i.V.m. § 9(1)15 BauGB)

Die nicht bebauten und nicht bebaubaren privaten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze, Zufahrten, Gebäudeerschließung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Die innerhalb der privaten Grundstücksflächen ausgewiesenen bestehenden Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.

Die Fläche zwischen Parkhaus und dem WA-Gebiet ist als Innenhof gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. Hier wird der durch das Parkhaus entfallende Sportplatz neu angelegt.

1.11 Baumpflanzungen (§ 9(1)25a BauGB)

An den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume entsprechend Planeinschrieb bzw. Pflanzliste (s. Pkt. 1.14) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm (gemessen in 1 m Höhe) in mind. 3 x verpflanzter Qualität zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Um die neu zu pflanzenden Bäume ist jeweils eine nicht befestigte Fläche von mind. 8,00 qm als Pflanzscheibe auszubilden.

1.12 Anpflanzung für Flachdächer, Dachbegrünung (§ 9(1)25a BauGB)

Flachdächer auf 1- und 2-geschossigen Bauteilen sowie das Dach der geplanten Altenheimerweiterung im Sondergebiet 2 mit einer Dachneigung bis max. 15° sind mit einer mind. 10 cm starken Substratschicht als Vegetationsschicht und zusätzlicher Drainageschicht zu bedecken und extensiv mit Sedum und Gräsern zu bepflanzen. Bei den bestehenden 1-2-geschossigen Gebäuden ist die Kiesbedeckung durch den oben genannten Aufbau mit Dachbegrünung zu ersetzen.

1.13 Fassadenbegrünung (§ 9(1)25a BauGB)

Die Fassade des geplanten Parkhauses ist ausgenommen der Ein- und Ausfahrt alle 2,50 m entsprechend den Konstruktionsachsen mit je einer Kletterpflanze (s. Pflanzliste Pkt. 3.6) zu beranken.

Für die bestehenden und geplanten Gebäude wird festgesetzt, dass geschlossene Wandscheiben mit mehr als 2,50 m Breite mit je 1 Kletterpflanze pro 2,50 m Wandscheibe zu bepflanzen sind. (s. Pflanzliste Pkt. 1.14)

1.14 Pflanzliste gem. Landespflegerischem Planungsbeitrag (§ 9(1)25a BauGB)

Südallee

Ergänzung der Straßenbäume:

Tilia cordata (Winterlinde)

Hecke als Abrenzung und Sichtschutz zum Stift

Liguster (nicht am Kinderspielplatz) oder andere Laubgehölze

Keine Koniferen oder Nadelgehölze

Ludwigstraße

Ergänzung der Straßenbäume:

Robinia pseudoacacia – *bessoniana*

Innenbereich

Baumreihe zwischen dem geplanten Parkhaus und dem WA-Gebiet:
Acer platanoides – „Faassen's Black“ (Spitzahorn)

Kurfürstenstraße

In Anlehnung an den Bestand und die nach Norden weiterführende Straßenraumbepflanzung:
Acer platanoides (Spitzahorn) oder
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Hecke zwischen Gehweg und Parkierung:

Liguster oder andere Laubgehölze

Keine Koniferen oder Nadelgehölze

Johannes-Müller-Straße

Zwischen Südallee und Kurfürstenstraße:

Nach Möglichkeit Erhaltung des Spitzahorns vor dem Eingang,
Gestaltung des Straßenraumes in Anlehnung an die gegenüberliegende Baumpflanzung und Aufbau einer Allee:
Crataegus coccinea (Rotdorn)

In Verlängerung der Johannes-Müller-Straße vor dem Altenheim und dem Schwesternhaus (entl. Fuß- und Radweg):
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Weissbuche)

Fassadenbegrünung

Zum Beispiel:

Selbstklimmende Pflanzen:

Wilder Wein

Efeu

Mit Rankhilfe versehene Gewächse:

Lonicera x tellmanniana

Clematis vitalba oder montana Rubens'

Polygonum aubertii Schlingenknocherich

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 LBauO)

2.1.1 Dachform (§ 88 (1)1 LBauO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan. Die Dächer der Gebäude sind als Flachdach, als Satteldach bzw. Pultdach mit einer Dachneigung entsprechend Planeinschrieb zulässig.

2.2 Stellplatzflächen (§ 88(1)3 LBauO)

Die nicht überbauten Stellplätze auf privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, Öko-Pflaster oder wassergebundener Decke o. ä. zu belegen.

Die Stellplätze auf öffentlichen Flächen, die entsprechend dem nachgeordneten Ausbauplan (s. Pkt 1.5) angelegt werden, sind mit versickerungsfähigen Materialien z.B. Ökopflaster zu belegen.

Die Feuerwehrezufahrt und -aufstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasenfugenpflaster, wassergebundener Decke oder Schotterrasen zu belegen.

3. Allgemeines

3.1 Anpflanzungen

Bei Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen. Eine Bebauung oder Bepflanzung der Leitungstrasse ist nicht zulässig. Zum Schutze des Wurzelbereiches ist bei Aufgrabung ein Mindestabstand von 1,50 m unbedingt einzuhalten. Die Ver- und Entsorgungsträger sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu unterrichten.

Für die Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sollen möglichst einheimische Laubgehölze gem. Pflanzliste (s. Pkt. 1.14) verwendet werden.

3.2 Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Stadtverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von 7 Tagen (1 Woche) nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 180 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach DSchG wird verwiesen.

3.3 Rückstauschutz

Entsprechend der DIN 1986, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, ist Schmutzwasser, das unterhalb der Rückstauenebene anfällt, der öffentlichen Kanalisation über eine automatisch arbeitende Abwasserhebeanlage rückstaufrei zuzuführen. Abweichend davon darf bei Vorhandensein natürlichen Gefälles und für Räume in Bereichen untergeordneter Nutzung, Schmutzwasser über Rückstauverschlüsse abgeleitet werden. Die entsprechenden DIN-Normen sind zu beachten. Weiterhin ist eine Rückstausicherung am Notüberlauf des Rückhaltebeckens erforderlich.

3.4 Grundwasser- und Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes (BodSchG) insbesondere § 4 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutze des Bodens.

Gesetzliche Grundlagen

- Bodenschutz (BodSchG § 4 Abs. 1+2)
Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidliche Maß
Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Grundwasserschutz (WHG §§ 1a.2 und 2.1)
Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften
Sparsame Verwendung von Wasser
Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer

3.5 Gestaltungsplan

Der beigefügte Gestaltungsplan gilt als Richtlinie für den Ausbauplan der öffentlichen Verkehrsflächen.

3.6 Verkehrsgutachten

Das im Rahmen der Aufstellung des V+E Planes erstellte Verkehrsgutachten vom 27.09.1999 mit Ergänzung/Vermerk vom 30.11.1999 der Beratenden Ingenieure für Verkehrsplanung und -technik, VERTEC GmbH, liegt dem V+E Plan als Anlage bei.

3.7 Schallimmissionsschutz, Geräuschimmissionsprognose

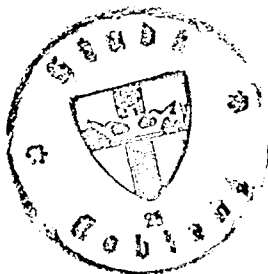
Die im Rahmen des vorgenannten Verkehrsgutachtens und im Rahmen der Aufstellung des V+E Planes erstellte Gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz und zur Geräuschimmissionsprognose vom 27.10.1999 mit Ergänzung vom 29.11.1999 der Ingenieurgesellschaft für Immissionschutz, Akkustik, Bauphysik, GSA Limburg GmbH, liegt dem V+E Plan als Anlage bei.

Für den Gesamtverkehr und somit auch für den anlagebezogenen Ziel- und Quellverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen wird im Rahmen dieses Gutachtens der Nachweis geführt, dass die von der Stadt Koblenz vorgegebenen Lärmsanierungswerte tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) vor allen schutzwürdigen Wohngebäuden mit ausreichender Sicherheit eingehalten und unterschritten werden. Diese Aussage gilt sowohl für den Bestand wie für die beiden modifiziert untersuchten Planungsfälle. Durch die ergänzend überprüften Planungsfälle ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte und an den Immissionspositionen. Bei den Immissionspunkten 1, 2 und 9 wird der Sanierungsgrenzwert nicht erreicht. An keiner Immissionsposition musste der Nachweis geführt werden, dass durch die Planungsmaßnahme an den Immissionspositionen mit einer bestehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte eine Pegelerhöhung von ≤ 3 dB(A), d.h. eine wesentliche Veränderung, eintritt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass auch bei der modifizierten Planung für das Parkhaus die Planungsvorhaben zu keinen unzulässigen Geräuschimmissionsanteilen führen. Diese Aussage ist mit ausdrücklichem Bezug auf die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV, §§ 1 und 2) zu treffen.

Stuttgart, 16.06.2000

Werkgemeinschaft archiplan Stuttgart
Dipl.-Ing. Eckart Hörmann
Planer SRL

Ausgefertigt:
Koblenz, den 23.10.2000



Koblenz, 16.06.2000

Ev. Stift St. Martin gGmbH
Lutz Hecht
Geschäftsführer

Stadtverwaltung Koblenz

Kulb. Wiernam
Oberbürgermeister