

## **Begründung zum städtebaulichen Planungskonzept (vorhabenbezogener Bebauungsplan)**

**Arbeitstitel: "Alarichstraße Parkhaus Eduardus Krankenhaus in Köln-Deutz"**

---

### **1. Anlass und Ziel der Planung, Verfahren**

Im Eduardus- Krankenhaus ist in den letzten Jahren eine stetige Zunahme der Patientenzahlen feststellbar. Dies hat zu einer erheblichen Steigerung des Bedarfs für Pkw-Parkplätze geführt, dem mit der derzeitigen Situation nicht mehr entsprochen werden kann. Daraus resultierend ergibt sich eine erhebliche Belastung sowohl der Alarichstraße als auch der angrenzenden Straßenzüge durch ruhenden Verkehr beziehungsweise Suchverkehr, was erhebliche Beeinträchtigungen für die ortsansässige Wohnbevölkerung zur Folge hat.

Neben der Zunahme der stationären Fälle um 6,1 % gibt es eine Zunahme der Zahl der ambulanten Patienten um 18,6 % im Zeitraum 2006 bis 2009. Für das laufende Jahr zeichnet sich eine weitere Steigerung ab. Parallel dazu ist auch die Zahl der Mitarbeiter des Krankenhauses angestiegen.

Aktuell verfügt das Krankenhaus auf dem ebenerdigen Parkplatz für Besucher und Mitarbeiter an der Alarichstraße über 61 Stellplätze; diese Anzahl ist regelmäßig – insbesondere von den Morgenstunden bis zum frühen Nachmittag – zu gering, um die entsprechende Nachfrage zu decken.

Die Eduardus-Krankenhaus gGmbH plant daher die Errichtung eines Parkhauses auf der Fläche des jetzigen Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes an der Alarichstraße Nr. 44. Nach der vorliegenden Planung soll das Parkhaus circa 120 Pkw-Stellplätze umfassen; circa 14 Stellplätze würden weiterhin auf dem nicht bebauten, hinteren Teil des Parkplatzes vorgehalten werden und sind nicht Inhalt des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund hat die JG Gruppe, Eduardus-Krankenhaus gGmbH den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfüllt als Maßnahme der Innenentwicklung die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Absatz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), da weniger als 20 000 m<sup>2</sup> Grundfläche

festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

## **2. Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Innenstadt, Stadtteil Deutz, an der Alarichstraße 44. Es wird heute überwiegend als Parkplatz mit 61 Stellplätzen genutzt. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt. Vom Gehweg an der Alarichstraße wird der Parkplatz durch einen Zaun und einen Grünstreifen mit Buschwerk und Bäumen, von denen zwei der Baumschutzsatzung unterliegen, getrennt. An der Grenze zum Gehweg befindet sich eine Übergabestation der RheinEnergie, die in die neue Planung integriert ist.

### **2.2 Umgebung**

Südlich der Alarichstraße befindet sich das Krankenhausgelände mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Materialität. Das westlich des Plangebiets gelegene Schwesternwohnheim ist dreigeschossig und orientiert sich mit seiner weiß verputzten Lochfassade an der Gestaltung der umliegenden Wohnbebauung. Nördlich der Alarichstraße und östlich angrenzend an das geplante Parkhaus finden sich Ein- und Mehrfamilienhäuser mit zwei- bis drei Geschossen.

Zurzeit sind auf dem Krankenhausgelände mehrere Bauvorhaben geplant. An der Ecke Alemannenstraße/Suevenstraße wird das ehemalige Schwesternwohnheim abgerissen und durch ein Wohngebäude ersetzt. Das so genannte "neue Bettenhaus" im zentralen Bereich des Krankenhausgeländes erhält zwei Kopfanbauten. Der dazwischenliegende Park soll umgestaltet und aufgewertet werden. Für diese Maßnahmen ist kein Bebauungsplan erforderlich.

### **2.3 Erschließung**

Die vorhandene Zufahrt von der Alarichstraße auf das Krankenhausgelände dient unverändert sowohl der Erschließung des Parkhauses, der Technik-Tiefgarage, des Bettenhauses, als auch der Notfallaufnahme.

## **2.4 Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet besteht kein gültiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Gemeinbedarfsfläche - Krankenhaus dar.

## **3. Planinhalte**

Im Plangebiet soll ein Parkhaus errichtet werden, welches sich städtebaulich sowohl in seiner Höhenentwicklung als auch seiner Fassadengestaltung in die heterogene Umgebung einfügt.

Das Parkhaus hat eine Grundfläche von etwa 900 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine zweihüftige Anlage im Split-Level-System, sodass eine abgestaffelte Höhenentwicklung mit Wandhöhen von circa 8,00 m, circa 9,50 m und circa 11,70 m entsteht. Die Höhen bleiben durch die versetzten Ebenen noch unter denen des Schwesternwohnheimes zur Rechten (circa 11,30 m) und des Wohngebäudes zur Linken (Traufhöhe circa 8,5 m; Firsthöhe circa 14,50 m). Die massive Lochfassade des Parkhauses adaptiert die Struktur des angrenzenden Schwesternwohnheimes und bietet zusätzlich Schutz vor Emissionen.

Im weiteren Verfahren wird voraussichtlich durch Fachgutachten (Verkehrsgutachten) geprüft und nachgewiesen, inwieweit durch das Parkhaus die Anwohner und Anwohnerinnen durch die Reduktion des Suchverkehrs entlastet oder durch die zusätzlichen Stellplätze belastet werden. Die von der Gehwegkante zurückgesetzte Zufahrt ins Parkhaus bietet voraussichtlich genügend Rückstauflächen, so dass der Verkehr den öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigt.

Die Abstandflächen des Parkhauses werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Die Abstandfläche zum Nachbargrundstück Alarichstraße 46 in der Größe von circa 76 m<sup>2</sup> (derzeit Pkw-Stellflächen) wird für zusätzliche Fahrradstellplätze genutzt und durch Baumpflanzungen begrünt.

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt**

Insgesamt sind infolge der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die durch die Bebauung wegfallenden Bäume werden nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung ersetzt. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob eine Lärmuntersuchung erforderlich ist.

## **5. Realisierung der Planung**

Zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag als Durchführungsplan abgeschlossen werden. Dieser stellt sicher, dass es zur Realisierung des Vorhabens kommen wird. Anfallende Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.