



Städtebauliches Planungskonzept Neubau eines Ärztehauses am Krankenhaus Holweide

Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der
Bauleitplanung analog § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Mittwoch, der 02. Mai 2012 – 19.30 Uhr – Hörsaal des Krankenhauses Holweide



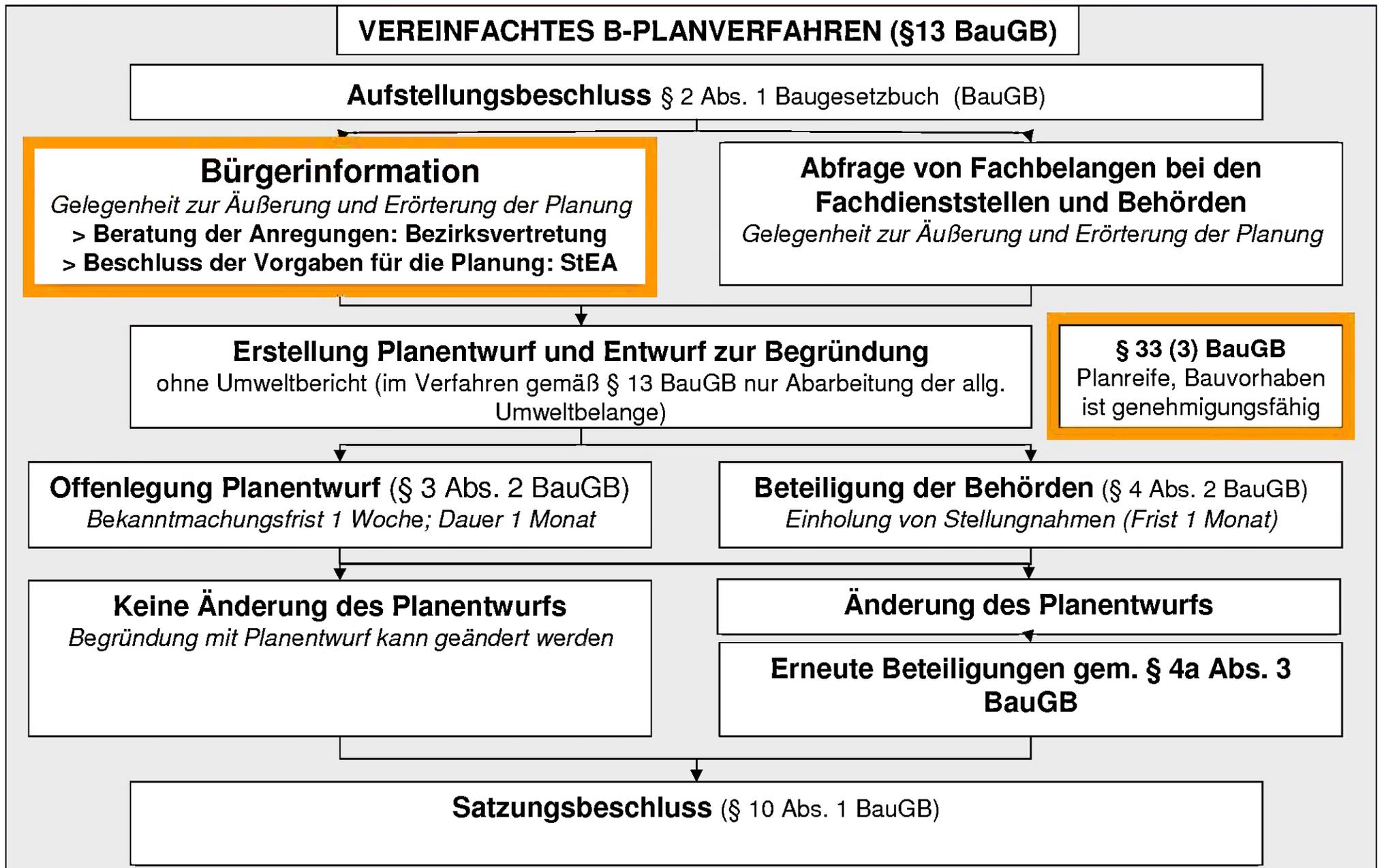
Was wir Ihnen heute präsentieren möchten ...

- **Allgemeines**
 - Das Bebauungsplanverfahren
- **Lage im Raum und übergeordnete Planungen**
 - Örtliche und überörtliche Lage
 - Flächennutzungs- und Landschaftsplan
- **Planungskonzept**
 - Bauherr
 - Ziele der Planung
 - Rahmenbedingungen
 - Städtebaulicher Entwurf
 - Gestaltungsbeispiele



Allgemeines

Das Bebauungsplanverfahren



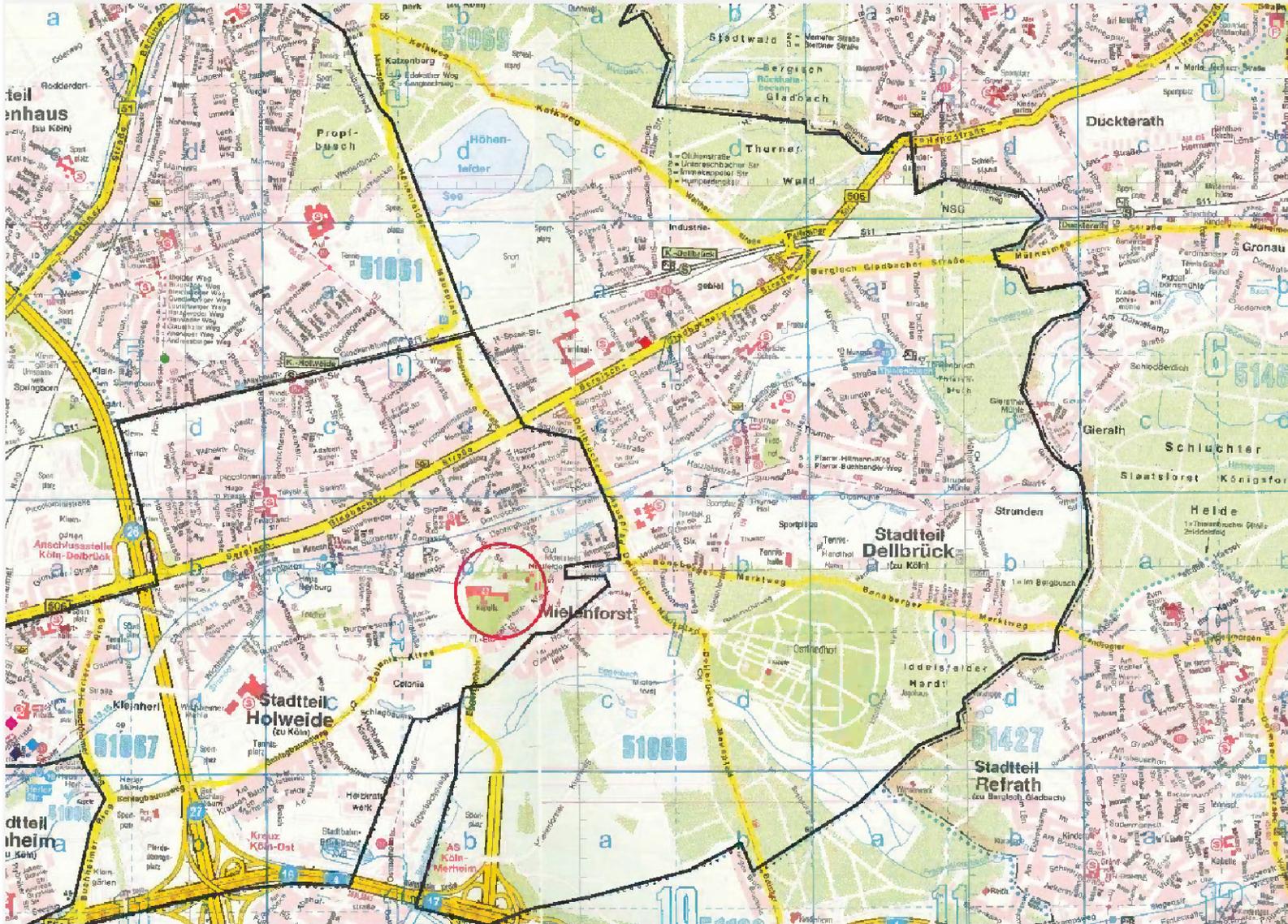


Lage im Raum und übergeordnete Planungen

Örtliche und überörtliche Lage

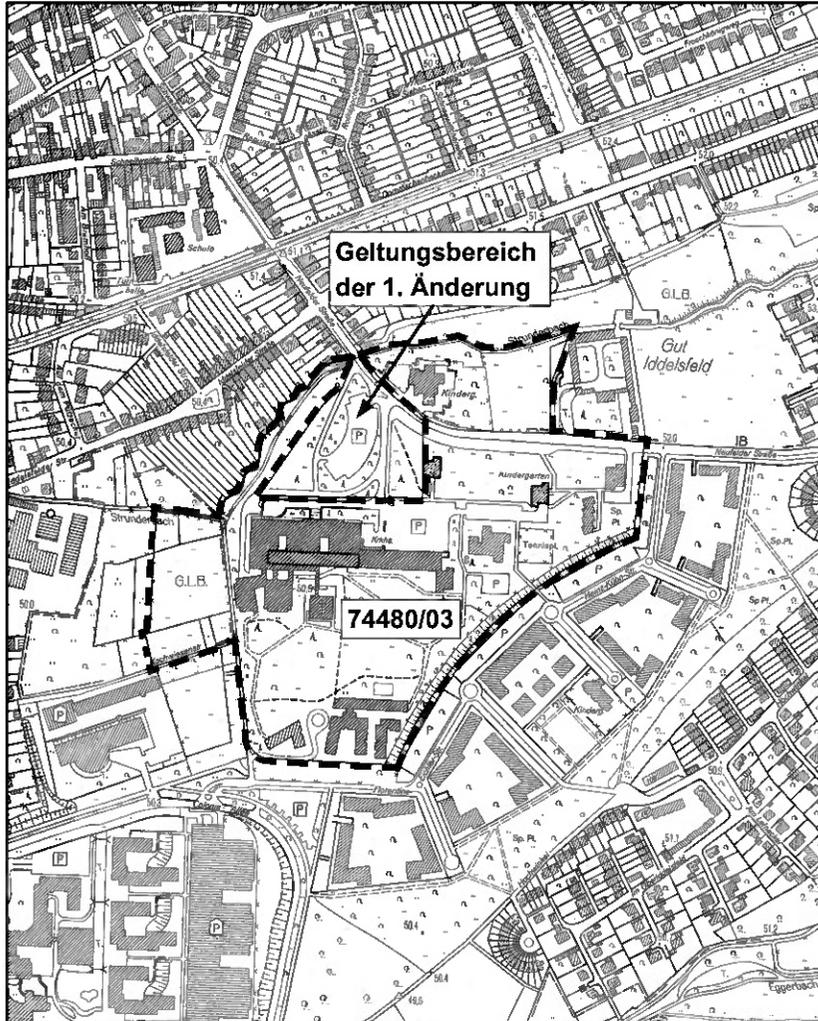
Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Lage des Plangebietes im Stadtteil

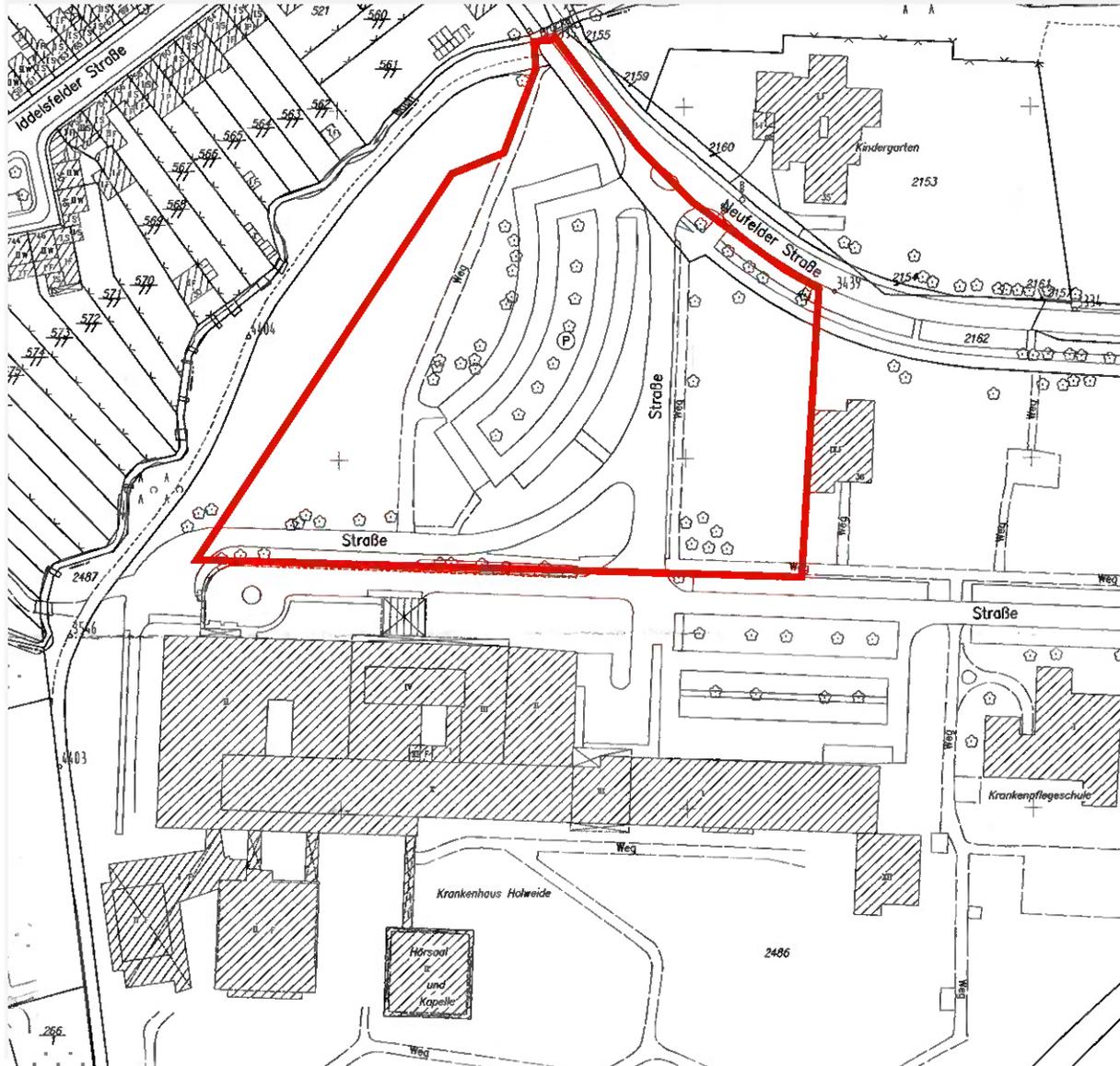


Lage des Plangebietes im Stadtteil

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.74480/03
Krankenhaus Holweide/Ärztehaus
in Köln - Holweide, 1. Änderung



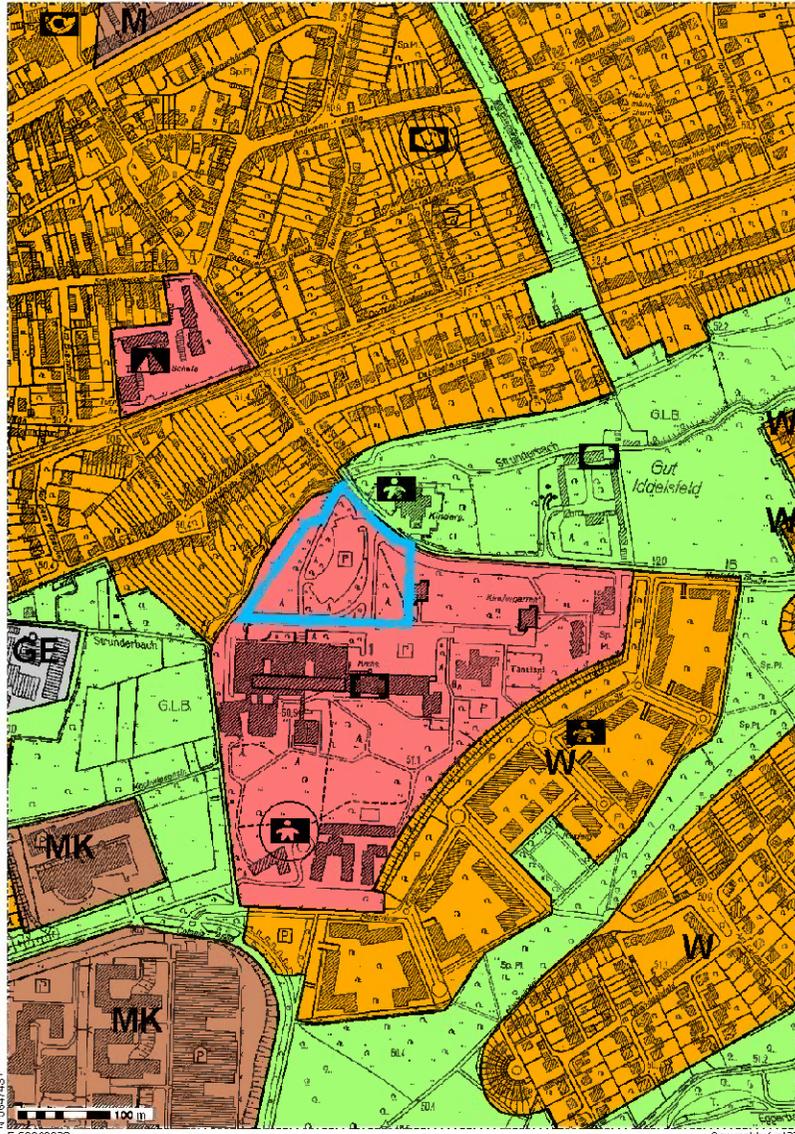
Kleinräumige Lage des Planänderungsgebietes



Luftbild des Plangebietes



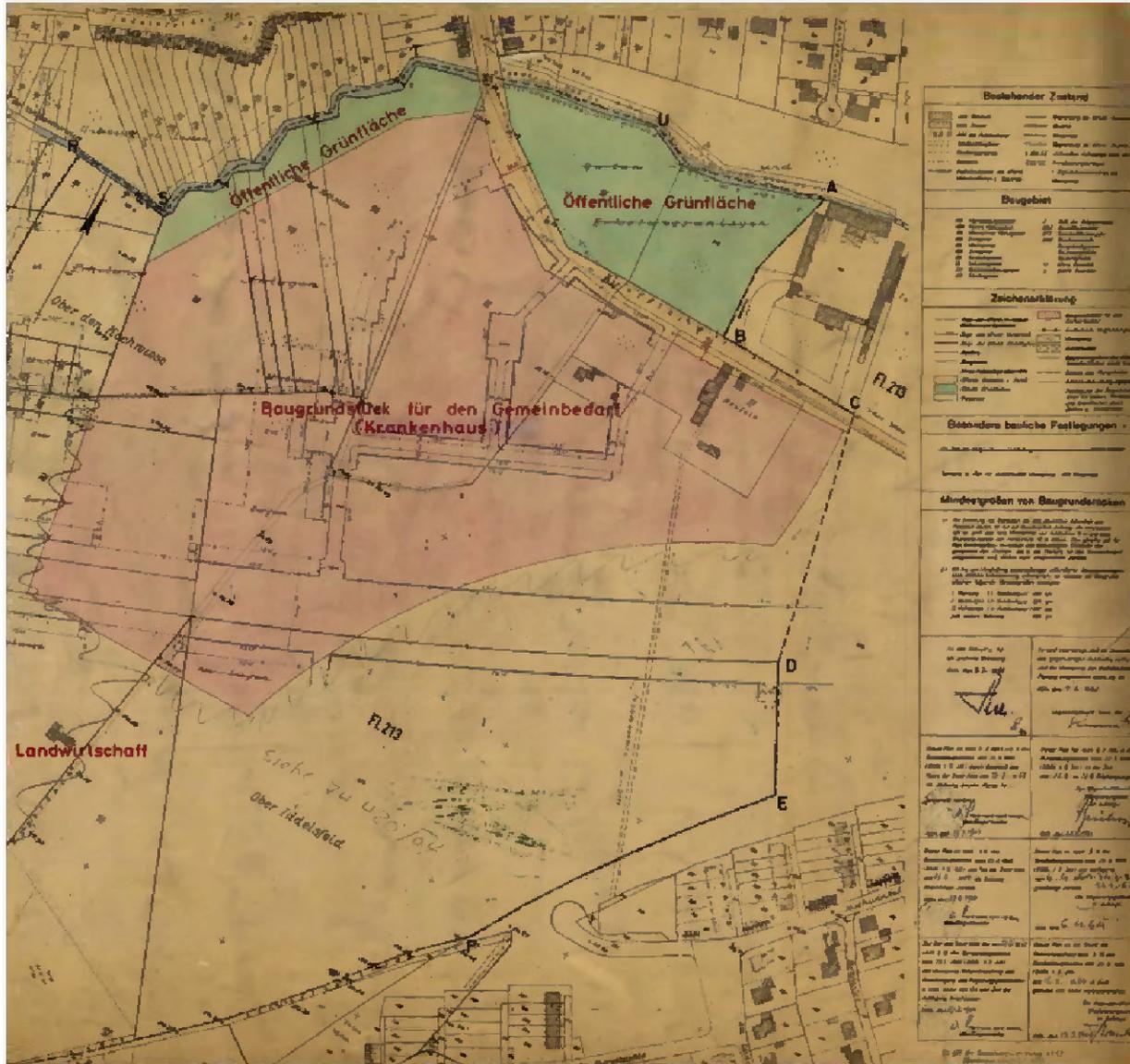
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



LEGENDE des Flächennutzungsplanes

W Wohnbaufläche	Wohnen immisionsbelastet	Fläche für Abgrabungen
Wohnen / Vorbehalt	Ortsmittelpunkt	SÄN Sanierungsgebiet
WB Besonderes Wohngebiet	Grünfläche (mit tw. landw. Nutzg.)	Fläche für den oberörtlichen Verkehr und den örtlichen Hauptverkehr : Nachschl. Übernahme
M Gemischte Baufläche	Parkanlage	Fläche für Bahnanlagen
MI Mischgebiet	Dauerkleingärten	Fläche für den Luftverkehr
MK Kerngebiet	Gartenbetrieb	Flughafen
GE Gewerbegebiet	Friedhof	Tunnellage
GI Industriegebiet	Erholungsschwerpunkt	Vorrangfläche für Kompensationsmaßnahmen
S Sonderbaufläche	Sportplatz	Fläche für Kleimaßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
SO Sondergebiet	Fläche für die Forstwirtschaft - Erholungswald	Naturschutzgebiet - nachrichtl. Übernahme
SO Sondergebiet (Einzelhandl.)	Fläche für die Landwirtschaft	Gemeinbedarfsfäche
Campingplatz	Wasserfläche	Krankenhaus
Grünfläche (mit tw. landw. Nutzg.)	Fahrstraße, Ersatzübergangsstelle	Schule
Parkanlage	Fläche für Ver- und Entsorgung	Verwaltung
Dauerkleingärten	Elektrizitätswerk	Kirche
Gartenbetrieb	Umspannwerk	Post
Friedhof	Gasversorgung	Feuerwehr
Erholungsschwerpunkt	Fernheizwerk	Kindereinrichtung
Sportplatz	Wasserversorgung	Jugendeneinrichtung
Fläche für die Forstwirtschaft - Erholungswald	Pumpwerk	Altenheim
Fläche für die Landwirtschaft	Brunnen	Allgemeine Sozialeinrichtung
Wasserfläche	Kläranlage	Bad
Fahrstraße, Ersatzübergangsstelle		Museum, Theater
Fläche für Ver- und Entsorgung		Sportstätte
Elektrizitätswerk		Spielplatz
Umspannwerk		WEA Windenergieanlagen
Gasversorgung		Unbestimmter Standort
Fernheizwerk		
Wasserversorgung		
Pumpwerk		
Brunnen		
Kläranlage		

Rechtskräftiger Bebauungsplan



- Bestehender B-Plan seit 1964 mit der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Krankenhaus)“ und öffentliche Grünfläche
- Das geplante Ärztehaus ist kein klassischer Krankenhausbestandteil, sondern ergänzt diesen
- Einleitung eines vereinfachten Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Krankenhaus Holweide nach §13 BauGB



Planungskonzept

Bauherr

Ziele der Planung

Rahmenbedingungen

Städtebaulicher Entwurf

Gestaltungsbeispiele

Der Bauherr – Kliniken der Stadt Köln

Zu der Kliniken der Stadt Köln gGmbH gehören das Krankenhaus Merheim, das Krankenhaus Holweide und das Kinderkrankenhaus Amsterdamer Straße mit der angeschlossenen Kinder- und Jugendpsychiatrie und Psychotherapie. Insgesamt sind über 4.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Kliniken beschäftigt. Jährlich werden etwa 60.000 Patienten stationär und über 120.000 Patienten ambulant versorgt. Alle Häuser sind nach KTQ (Kooperation für Transparenz im Gesundheitswesen) zertifiziert.

Auf Initiative von Ärzten des Krankenhauses Holweide und niedergelassenen Ärzten ist die Idee eines Ärztehauses am Krankenhaus entwickelt worden. Das Ärztehaus unterstützt die strategische Ausrichtung der Kliniken der Stadt Köln zum integrierten Gesundheitsdienstleister auf Basis der gesundheitspolitischen Entwicklung.



Kliniken der Stadt Köln gGmbH





Ziele der Entwicklungsplanung – Kliniken der Stadt Köln

- Strategische Entwicklung der Kliniken der Stadt Köln zum integrierten Gesundheitsversorger auf Basis einer betrieblich-baulichen Entwicklungsplanung
 - Optimierung der Zusammenarbeit zwischen ambulanter und stationärer Versorgung
 - Umfassende diagnostische und therapeutisches Versorgungsangebot
 - Vermeidung von Doppelvorhaltung (Personal, Raum, Gerät)
 - Abgestimmtes Terminmanagement
 - Kurze Wege



Ziele der Entwicklungsplanung – Kliniken der Stadt Köln

- Die Kliniken der Stadt Köln stellen hierzu ein Grundstück zur Verfügung, auf dem niedergelassene Fachärzte in Zusammenarbeit mit einem Investor ein Ärztehaus errichten
- Sinnvolle Ergänzung des ambulanten Versorgungsangebotes in Holweide
 - Bedarfsdeckung im Hinblick auf regionales Bevölkerungswachstum
 - Fachliche Ergänzung des bestehenden Versorgungsangebotes

Städtebauliche Entwicklungsplanung



Untersuchung zum langfristigen Ausbau und zur Umstrukturierung des Klinikareals Holweide

In einem Verfahren mit dem Liegenschaftsamt und einem Projektbüro sind die Städtebaulichen Entwicklungsoptionen für den Standort untersucht worden.

- Mögliche Entwicklungsoptionen:
 - Neubau Ärztehaus
 - Mögliche Nachverdichtung mit Wohnbebauung
 - Möglicher Standort für eine zweigeschossige KITA mit 6 Gruppen
 - Schule für kranke Kinder (KJP)

Rahmenvorgaben für die Planung

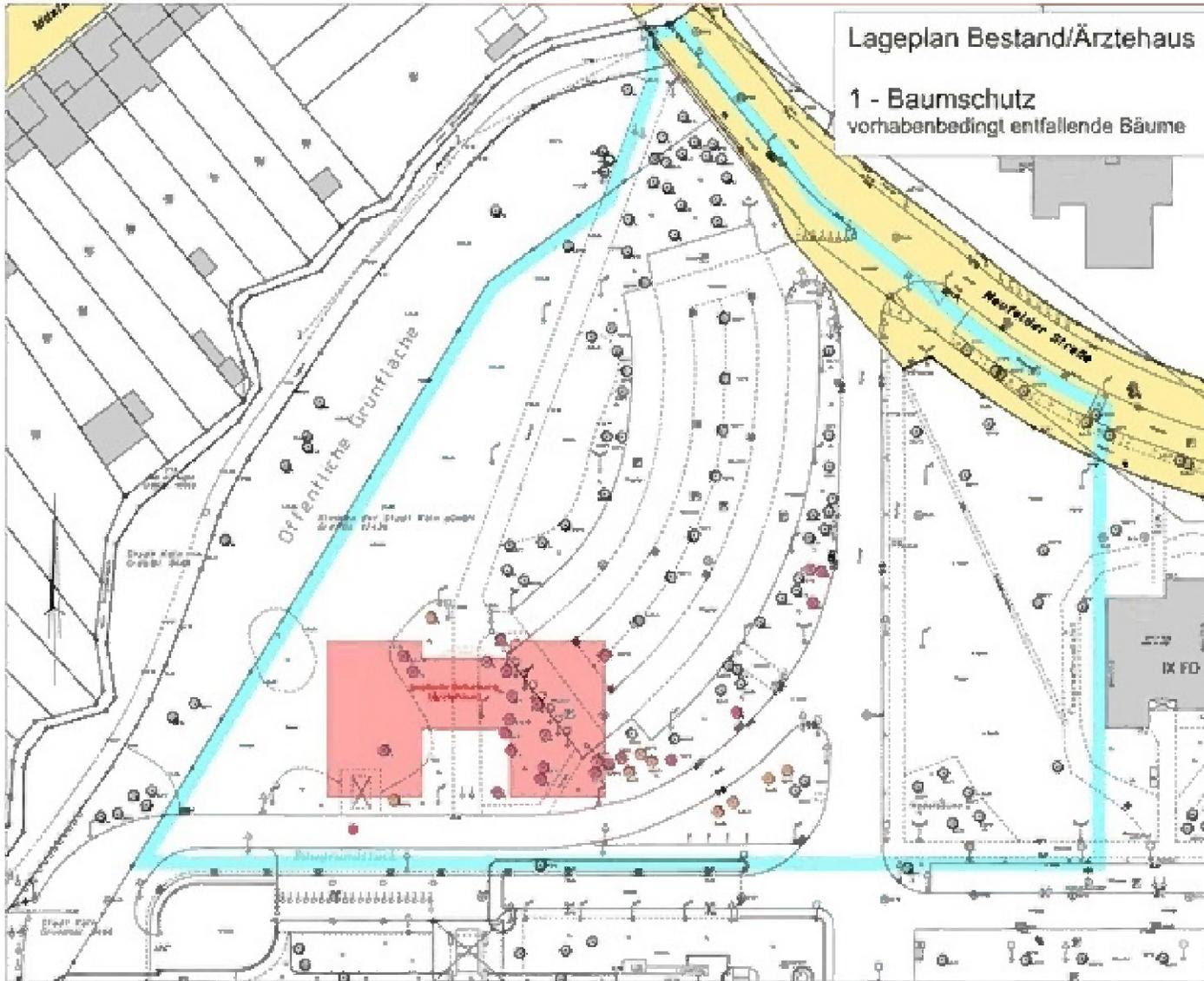
- Zentrale Lage des Ärztehauses
- Abstand zur Strunde nicht unter 35 m
- Grünzug an der Strunde wird als offen und großzügig empfunden. Losgelöst ob öffentlicher oder privater Grundstücksbereich betroffen ist, soll eine „Einschnürung“ durch das Bauvorhaben vermieden werden
- Aufwertung der vorhandenen Grünflächen vor dem Klinikum
- Abbruch der Rampe und Neugestaltung des Haupteingangs
- Barrierefreier Eingang
- Bestehende Leitungen werden nicht tangiert
- Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen
- Aufwertung des Eingangsbereichs der Klinik
- Verkehrsberuhigte Zone rund um das Krankenhaus



Landschaftliche Restriktionen

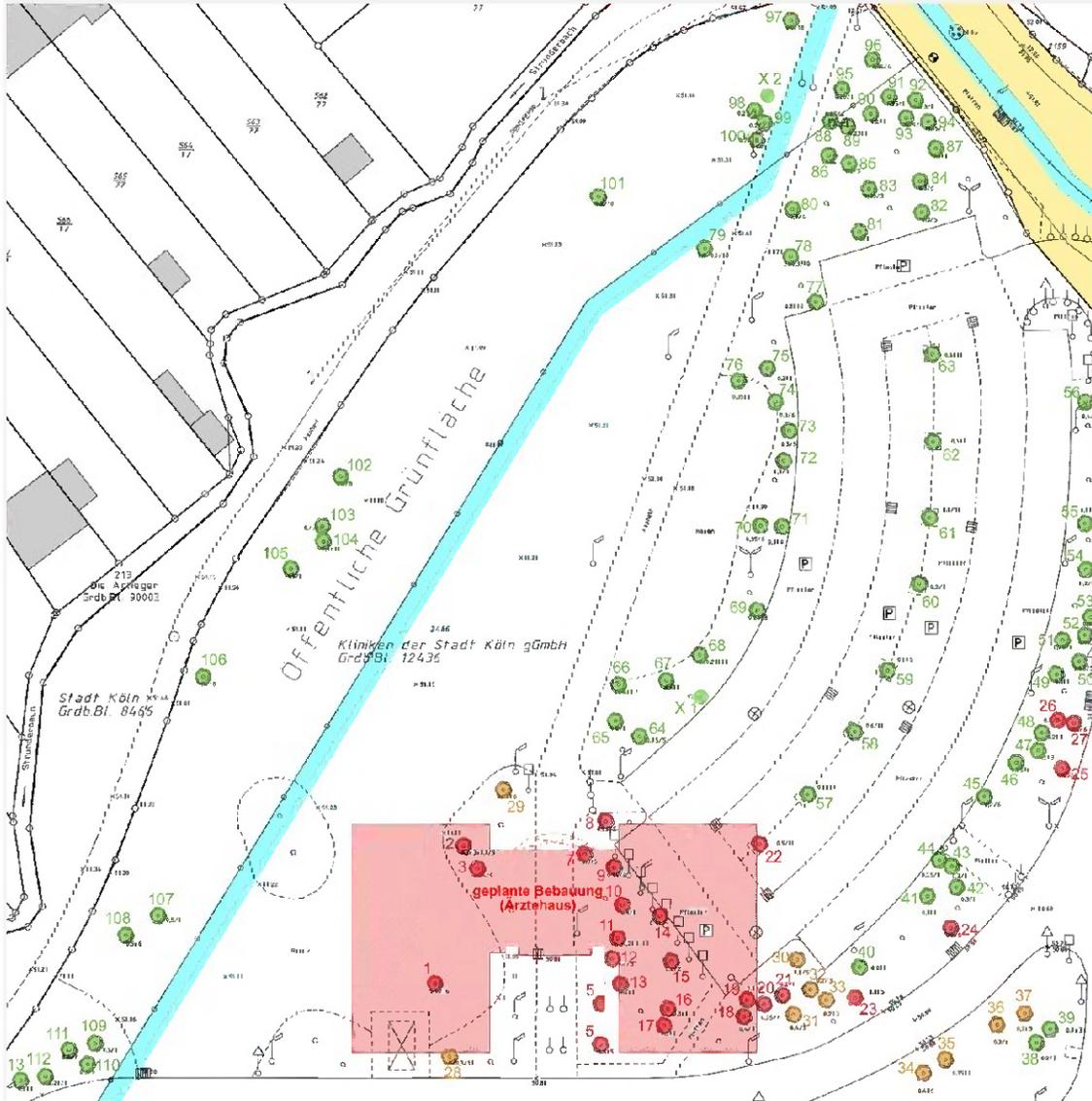
- Schonender Umgang mit dem Baumbestand
- Ökologischer Umbau und strukturelle Aufwertung der Gehölzflächen
- Partieller Ersatz von Nadelbäumen durch Laubgehölze
- Ersatzpflanzungen für entfallende Bäume gemäß Baumschutzsatzung
- Sicherung der Grünflächen am Strunderbach
- Ökologischer Umbau und strukturelle Aufwertung der Randzonen des Baches
- Gestaltung der öffentlichen Straßen- und Wege
- Gliederung der Stellplatzflächen
- Gärtnerische Neugestaltung der Freiflächen am Ärztehaus und vor dem Klinikum

Grünstrukturen



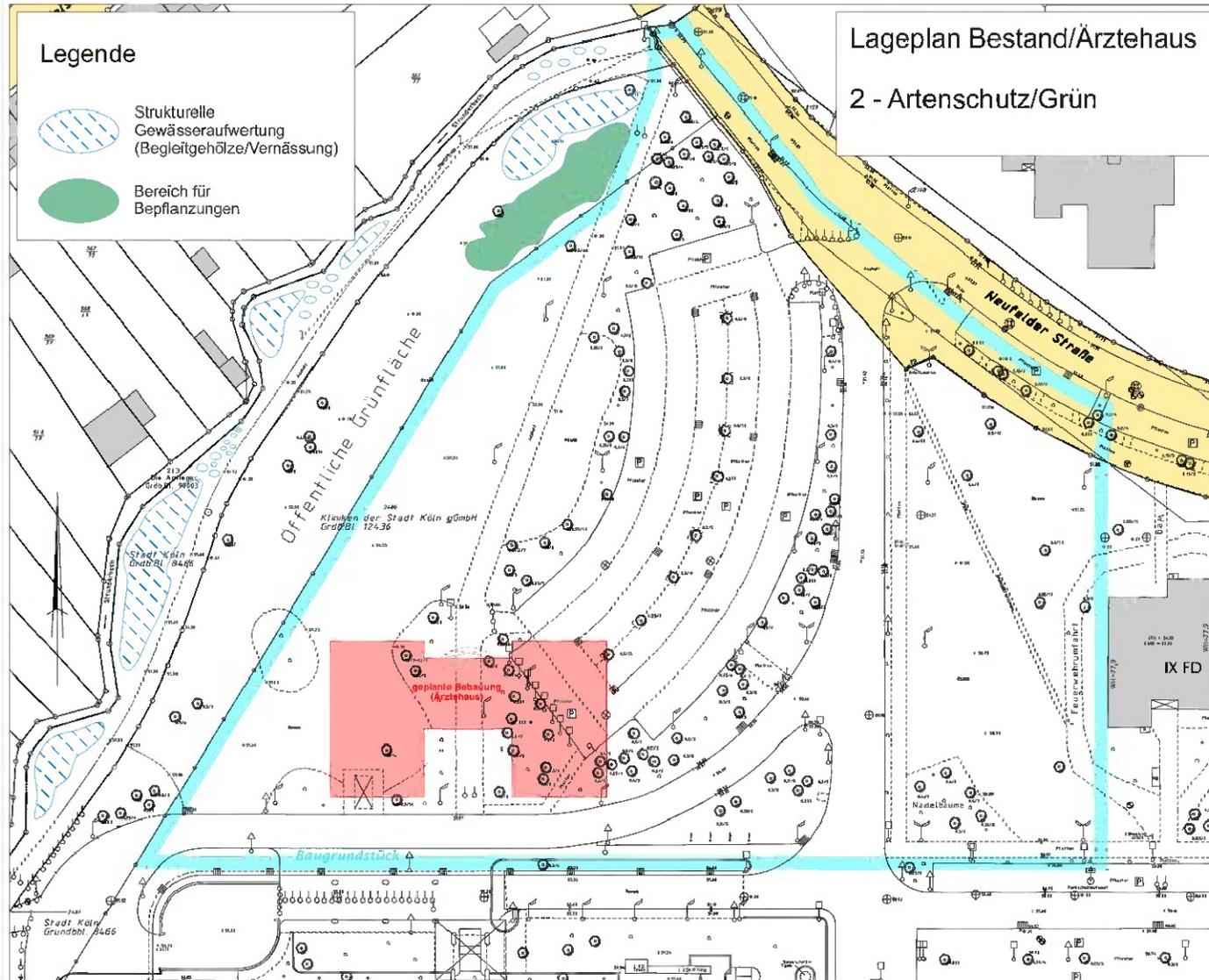
Bindungen und Entwicklungsansätze - 1

Grünstrukturen



Baumkartierung Stand 29.04.2012

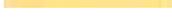
Grünstrukturen



Bindungen und Entwicklungsansätze - 2

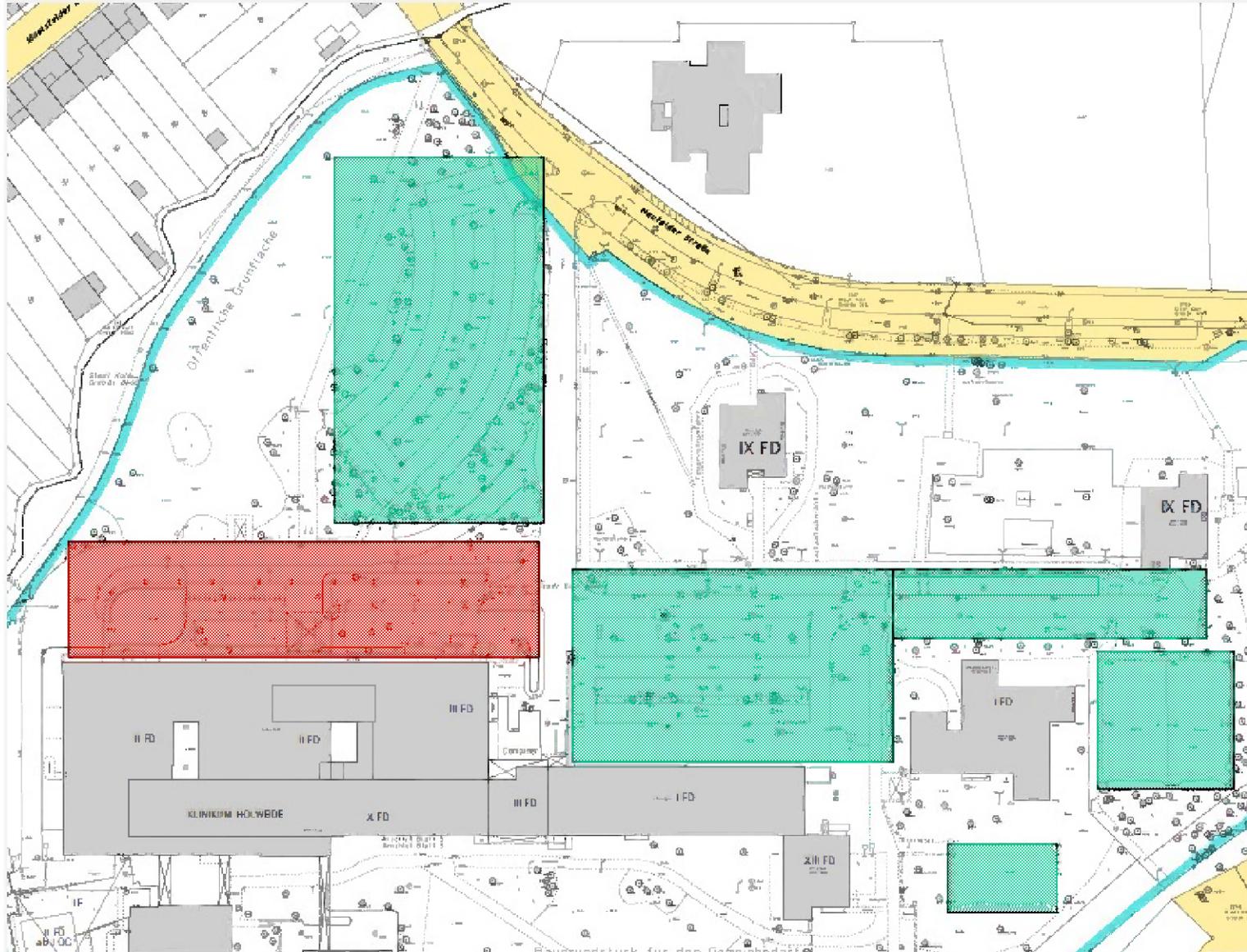
Verkehrsinfrastruktur



-  Hauptstrasse
-  Sammelstrasse
-  Buslinie 157
-  Bushaltestelle
-  Erschließung Krankenhausgelände
-  U-Bahn-Linien 3 + 18
-  Bahnhofststelle
-  Fußwegverbindung

KLINIKUM KÖLN-HOLWEIDE: M:1:2.000: PLANUNGÄRZTEHAUS: VERKEHR SINFRAS TRUKTUR

Verkehrliche Erschließung - Parkraumkonzept



Alle Stellplätze werden bewirtschaftet

-  Langzeitparken
-  Kurzzeitparken

Verkehrliche Erschließung - Parkraumkonzept



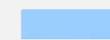
- Wegfall von 22 Stellpl. durch den Neubau
- Neubau von bis zu 60 zusätzlichen Stellpl. durch Abbruch der Rampe
- Neue Parkplatzfläche dient als Bereich für die Ersatzpflanzungen für den Neubau
- **Nach Stellplatzbedarf LBO NRW werden insgesamt 442 Stellplätze benötigt**
- Zurzeit vorhandene Stellplätze: 386
- Noch nachzuweisende Stellplätze: 56
- Durch den Abbruch der Rampe werden bis zu 60 neue Stellplätze geschaffen und zusätzlich sind auf der geplanten Parkplatzerweiterung auf dem ehemaligen Tennisplatz weitere 60 Stellplätze möglich
- Vorteil Umnutzung alter Tennisplatz: zusätzliche Schaffung von Stellplätzen ohne weitere Flächen zu versiegeln
- **Zukünftig vorhandene Stellplätze: ca. 500 von 442 benötigten**

Verkehrliche Erschließung - Stellplatznachweis



Zukünftige Stellplätze am Krankenhaus
Holweide gemäß LBO NRW:

- Parkplatz Neufelder Str. 119 Stpl.
 - Parkplatz vor Haupteingang 60 Stpl.
 - Parkplatz vor Notaufnahme 3 Stpl.
 - Parkplatz vor Wirtschaftsgebäude
bis P III + AFW 177 Stpl.
 - Parkplatz vor Zentralverwaltung 25 Stpl.
 - Parkplatz an KJP 10 Stpl.
 - Neubau Parkplatz neben Schule 46 Stpl.
 - Neubau Parkplatz ehem. Tennispl. 60 Stpl.
- 500 Stpl.



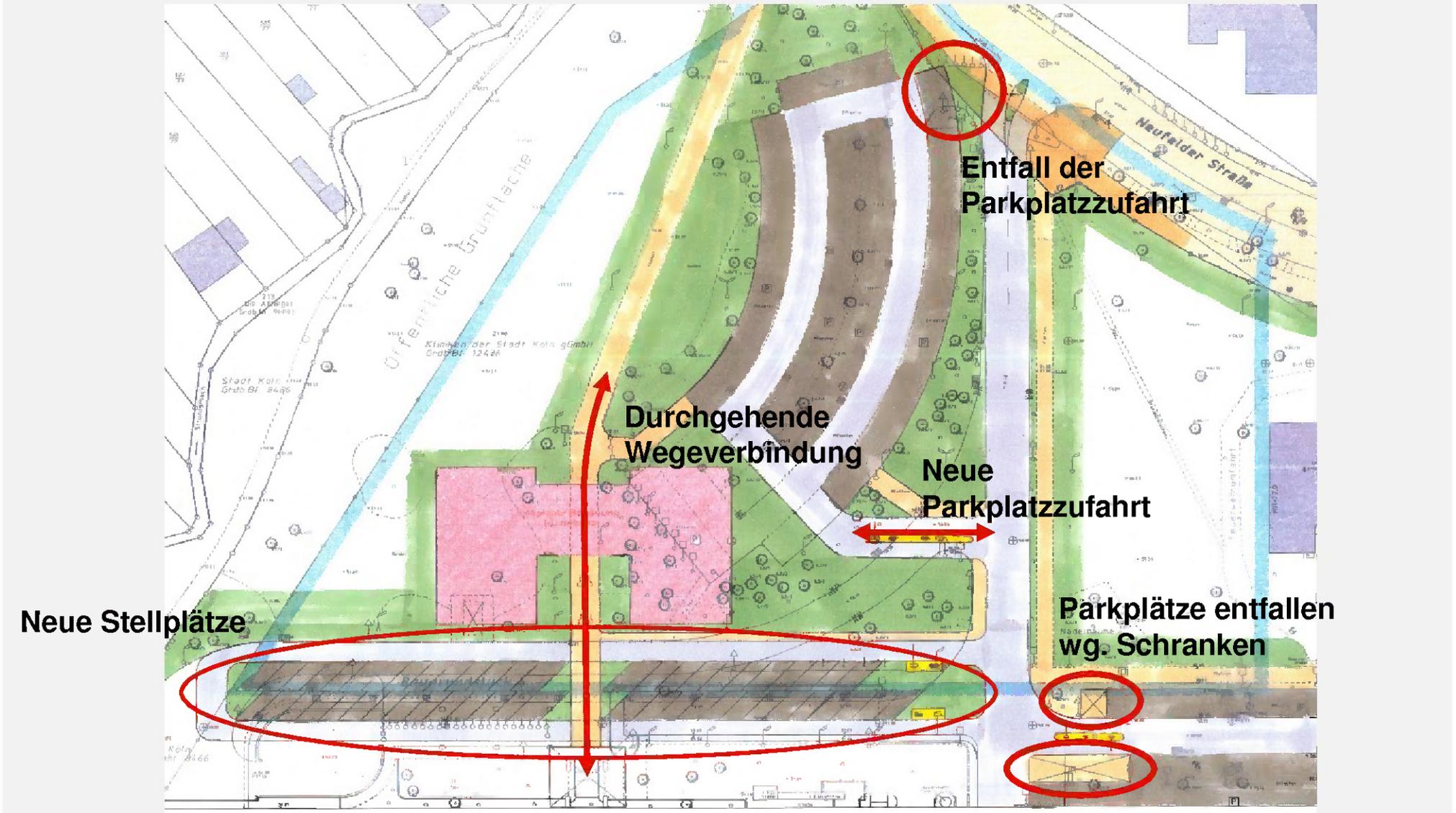
Bestehende Toranlage



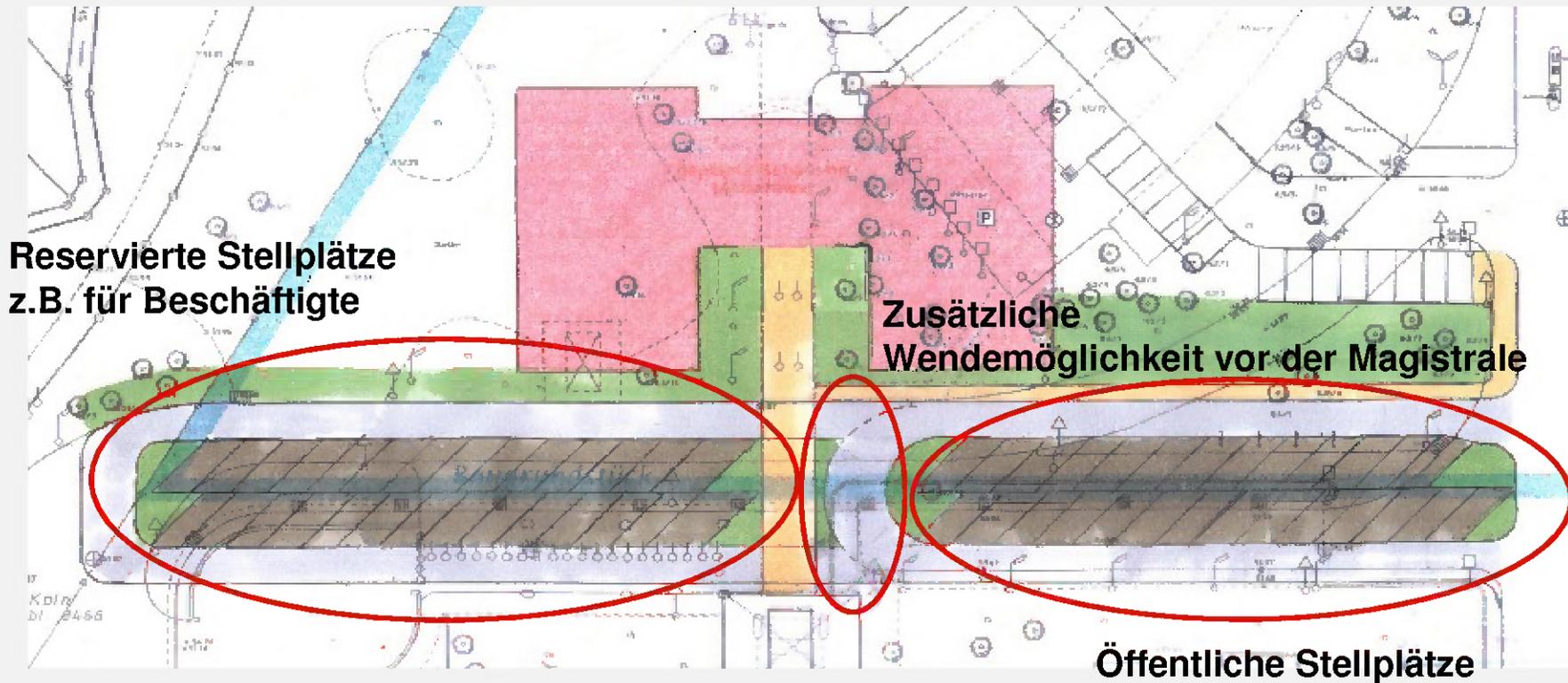
Neu geplante Schrankenanlagen



Verkehrliche Erschließung - Verkehrsgutachten



Verkehrliche Erschließung – Verkehrsgutachten



Planungsentwicklung



Entwicklungsansatz:

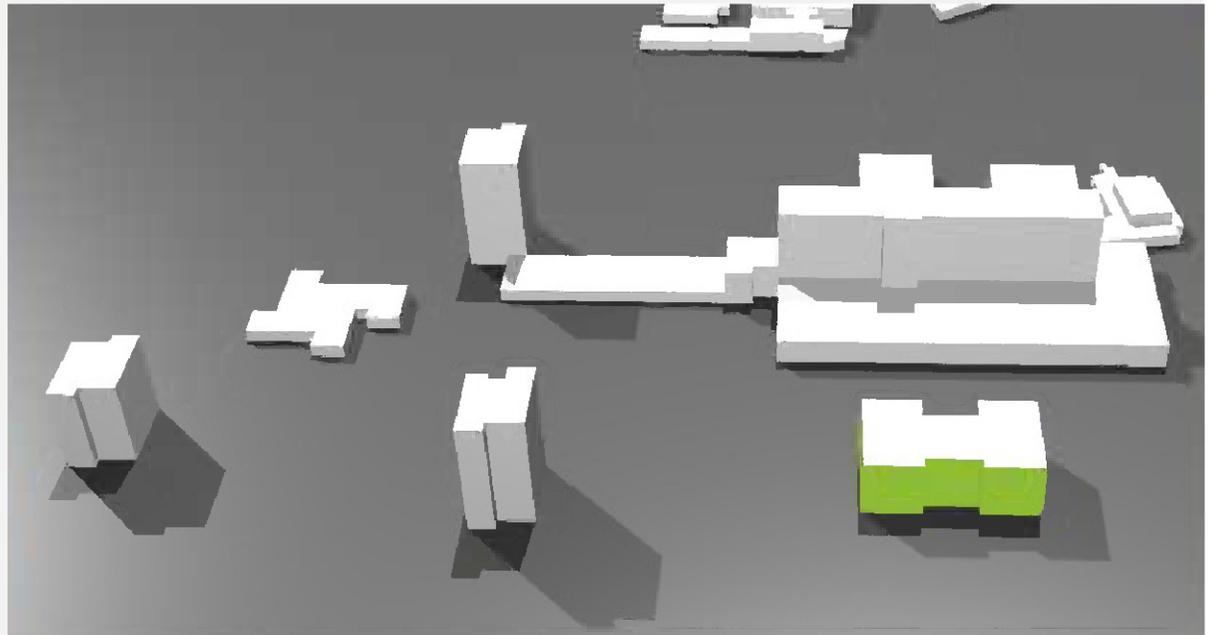
- als Riegel zwischen Parkplatz und Eingang Klinikum
- Gebäude bildet Tor zur Klinik
- Ausbildung einer Magistralen
- Abriss der Rampe – Neugestaltung des Zuganges in das Krankenhaus
- Barrierefreier Eingang
- Kurze Wege zwischen ambulanter und stationärer Einrichtung
- Zentrales Kurzzeitparken zwischen beiden Einrichtungen



Planungsentwicklung



- Funktion bestimmt die Form
- Marktanalyse: Reduktion der Nutzfläche von 8000 m² auf ca. 5000 m²
- Optimierung Nutz-/Verkehrsfläche
- Optimale Zuwegung zu den Praxen
- Optimierung zwischen Miet- und Nutzfläche
→ Berücksichtigung wirtschaftlicher Erfordernisse

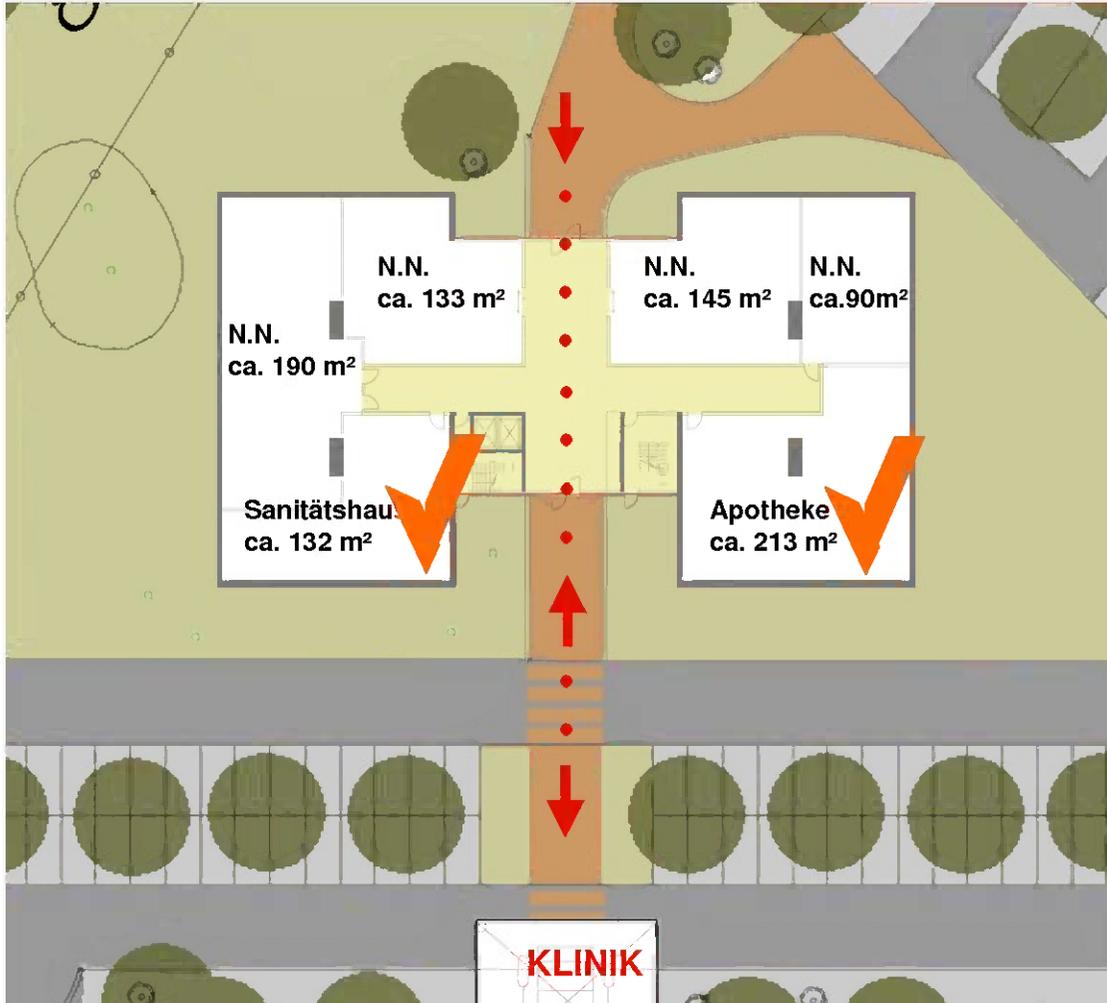


Planungsentwicklung



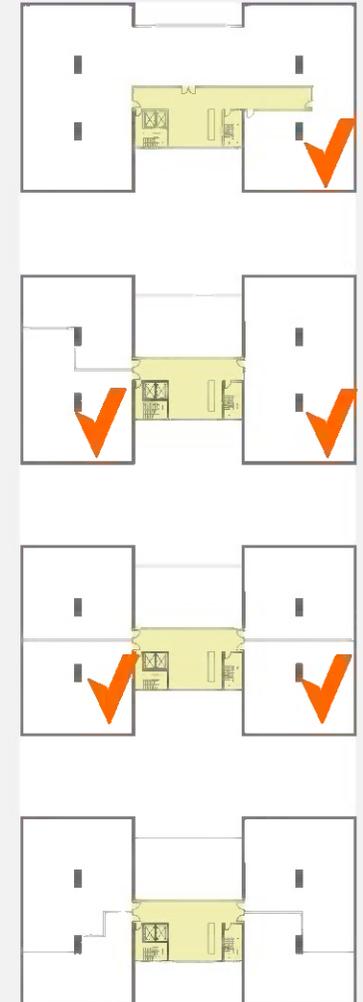
- Zentrale Lage des Ärztehauses
- Abstand zur Strunde liegt bei ca. 38 m
- Aufwertung der vorhandenen Grünflächen vor dem Klinikum
- Abbruch der Rampe und Neugestaltung des Haupteingangs
- Barrierefreier Eingang
- Bestehende Leitungen werden nicht tangiert
- Schaffung von zusätzlichen Stellplätze
- Aufwertung des Eingangsbereichs der Klinik
- Verkehrsberuhigte Zone rund um das Krankenhaus

Planungsentwicklung



Grundriss Erdgeschoss

Reserviert



Planungsentwicklung



Erste Planung

Perspektive



Gestaltungsbeispiel





Projektbeteiligte

Bauherr:	Kliniken der Stadt Köln gGmbH
Bauträgergesellschaft:	H. & J. Jessen Baugesellschaft mbH & Co. KG
Planungsbüro:	bdmp Architekten & Stadtplaner BDA GmbH & Co. KG
Fachingenieure:	BKS Ingenieurgesellschaft für Stadtplanung, Raum- und Umweltplanung mbH
	ptv Planung Transport Verkehr
	ADU cologne – Institut für Immissionsschutz GmbH
	Landschaftsarchitekten BDLA



Stellungnahmen und Information

Schriftliche Stellungnahmen können bis zum 9. Mai 2012 einschließlich an den Bezirksbürgermeister des Stadtbezirkes Mülheim, Herrn Norbert Fuchs, Bezirksrathaus, Wiener Platz 2a, 51065 Köln, gerichtet werden.

Telefonische Auskünfte erteilt das Stadtplanungsamt unter der Nummer 0221-221-30146 (Herr Honecker).

Informationen zum Bebauungsplanverfahren finden Sie auch im Internet unter:
<http://www.stadt-koeln.de/4/stadtplanung/bebauungsplaene/>



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!