**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Festsetzung eines Sondergebiets mit besonderer Zweckbestimmung „Krankenhaus“, Wohngebiet und öffentliche Verkehrsfläche

Bebauungsplan Nr. 1829- Vinzenzstraße -

Stadtteil: Kirchrode

Geltungsbereich:

Das Plangebiet liegt beidseits der Vinzenzstraße südlich der Lange- Feld- Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Westseite der Vinzenzstaße zwischen Lange- Feld- Straße und Einmündung des Röhrichtweges, die Nordseite des Röhrichtweges, die Westseite der Flurstücke 159/ 9 und 152/ 10; die Südseite der Straße Heisterholzwinkel bis zur Einmündung in die Vinzenzstraße, die Ostseite des Flurstücks 121/ 132, die Vinzenzstraße querend in Verlängerung der Südgrenze des Flurstücks 121/ 142, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 121/ 142, die Südseite des Flurstücks 120/5, die Westseite der Brakestraße bis zur Lange- Feld- Straße, die Nordseite der Lange- Feld- Straße bis zur Einmündung der Vinzenzstraße.

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt stellt für den Planbereich aktuell „Wohnbaufläche und „Sondergebiet Krankenhaus“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechenden den Zielen des Bebauungsplanes, er gilt insofern als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes:

Nach dem geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover (RROP 2005) wie auch nach dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 (RROP 2015) liegt das Plangebiet innerhalb der nachrichtlichen Darstellung „vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“.
Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgte planerische Ziel sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen sowohl den Aussagen des RROP 2005 wie des RROP 2015.

Bisherige planungsrechtliche Festlegungen:

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes 1829 gelten bisher die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 262 vom 15.10.1969 und 424 vom 07.08.1968 in Teilflächen.

Im Bebauungsplan 262 wird für die betroffenen Teilbereiche ein reines Wohngebiet (WR) mit maximaler Zweigeschossigkeit in offener Bauweise und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Der Bebauungsplan 424 setzt im Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans 1829 „Sondergebiet“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Klinik“, geschlossene Bauweise und eine GFZ von 0,6 fest. Maximal sind sieben Vollgeschosse zulässig.

Die außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 1829 gelegenen Bereiche des Bebauungsplans 262 setzen reine Wohngebiete und entlang der Vinzenzstraße nördlich des Röhrichtwegs ein allgemeines Wohngebiet fest.
Die entsprechend südlich und östlich angrenzenden Teile des Bebauungsplans 424 setzen bis auf einen Teilbereich westlich der Brakestraße an der Einmündung in die Lange- Feld- Straße reine Wohngebiete fest, in dem vorgenannten Teil gelten die Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet.
Nördlich der Lange- Feld- Straße finden sich die Bebauungspläne 227/ 4. Änderung mit der Ausweisung „Spielpark“, 227/ 6. Änderung (Reines Wohngebiet) und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 1781 mit der Festsetzung von Geschosswohnungsbau.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Die Kongregation der barmherzigen Schwestern des heiligen Vinzenz von Paul zu Hildesheim als Eigentümerin des Großteils der Flächen im Plangebiet betreibt auf den Grundstücksteilen östlich der Vinzenzstraße das gleichnamige Vinzenzkrankenhaus sowie an der Brakestraße ein Hospiz.

Das ursprüngliche Gebäude wurde Ende der sechziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtet und erfüllt, nach Darlegung der Eigentümer, trotz fortlaufender An-, Umbauten und Modernisierungen perspektivisch nicht die zukünftigen Anforderungen an ein modernes und konkurrenzfähiges Krankenhaus. Der Eigentümer hat ein langfristiges bis 2050 angelegtes Entwicklungskonzept vorgelegt, das sich nicht mit den auf das Altkonzept aus dem letzten Jahrhundert mit einer hohen siebengeschossigen Solitärbebauung abgestellten planungsrechtlichen Festsetzungen in den entsprechenden Teilbereichen des Bebauungsplans 424 verträgt.
In Zuge dieses Planverfahrens können daneben die überholten Ausweisungen des Ursprungsbebauungsplans 424 für die Grundstücke Lange- Feld- Straße 29A und Brakestr. 2D Hospiz) der Realität angepasst werden.
Der westlich der Vinzenzstraße gelegene Bereich des Bebauungsplans 1829 (bisher Teil des Bebauungsplans 262) befindet sich, abgesehen von den Grundstücken Röhrichtweg 7 und 9 ebenfalls im Eigentum der Kongregation und ist derzeit unbebaut. Durch die planungsrechtliche Änderung von reinem Wohngebiet (WR) in allgemeines Wohngebiet (WA) soll der Weg für die Zulassung von krankenhausaffinen Nutzungen (Beschäftigtenwohnen, Seniorenwohnen) eröffnet werden.

Nutzungskonzept Bauland:

Der Stadtteil Kirchrode bildet in der näheren Umgebung des Plangebiets die ihm eigene bauliche Heterogenität ab. Das Spektrum reicht von einer im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1781 vorgeschriebenen viergeschossigen Wohnbebauung über zweigeschossige Reihenhäuser ebenfalls nördlich der Lange- Feld-Straße bis zu freistehenden eingeschossigen Winkelbungalows ohne Dachaufbau südlich des Heisterholzwinkels. Dies wird durch die mehr als siebengeschossige Doppelscheibe des Vinzenzkrankenhauses in seiner Solitärhaftigkeit kontrastiert.

Das zukünftige bauliche Konzept sieht eine weitergehende Angleichung an die benachbarten baulichen Strukturen im Rahmen der funktionalen Vorgaben durch die Nutzung „Krankenhaus“ nach Abbruch des Bestandes vor.

Dazu gehört zukünftig eine drei- bis viergeschossige Bebauung, die sich in mehrere deutlich ablesbare Baukörper gliedern soll, ohne dabei die Prämisse der kompakten Bauweise aufzugeben. Durch ein Sockelgeschoss soll das Gefälle des gewachsenen Terrains auf dem Grundstück optimal ausgenutzt werden.
Strukturell orientiert sich das Konzept an der Ausrichtung der Bestandsgebäude parallel zur Lange- Feld- Straße, was damit der Adresse und der funktionalen Bedeutung der Entree- und Zufahrtsituation Rechnung trägt. Die von der Lange- Feld- Straße zurücktretende Bebauung soll durch die Schaffung eines großzügigen Vorplatzes die Funktion des Haupteinganges betonen. Dort soll auch der Schwerpunkt der verkehrlichen Erschließung (ruhender Verkehr mit Tiefgarage, Zufahrt, Wirtschafts- und Rettungsverkehr) konzentriert werden.
Die interne fußläufige Erschließung des Krankenhauses soll zeitgemäß über einen Zentralflur erfolgen, an den die unterschiedlichen Funktionsbereiche angedockt werden.
Im Osten, Süden und Westen der Neubebauung sollen Höfe, Terrassen und Grünflächen ein lebhaftes Ensemble unterschiedlicher Freiräume bilden. Daraus ergibt sich eine bauliche Form, die durch ihre Vor- und Rücksprünge in seiner Strukturiertheit die funktional notwendige Baumasse gliedert.

An der Ecke Vinzenz-/ Lange- Feld- Straße ist ein solitärhafter Baukörper zur Aufnahme von zentralen Einrichtungen vorgesehen, der sich in seiner Höhe zwar an der Nachbarschaft orientieren, aber diese Ecke trotzdem städtebaulich markant besetzen soll.

Erhalten werden sollen neben der Wohneinrichtung der Schwestern, der Kapelle sowie dem Verwaltungsgebäude die Hospiznutzung in der Brakestraße.

Das bisher unbebaute Grundstück westlich der Vinzenzstraße, also zwischen Röhrichtweg und Heisterholzwinkel, soll zukünftig neben normaler Wohnnutzung für Altenwohnen und Mitarbeiterwohnen nutzbar gemacht werden.

Zu diesem Zweck ist im neuen Plangebiet die zukünftige planungsrechtliche Ausweisung als allgemeines Wohngebiet westlich der Vinzenzstraße sowie als Sondergebiet „Krankenhaus“ östlich davon mit im weiteren Verfahren noch herauszuarbeitenden, die Bebauung sichernden Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Verkehrliche Erschließung:

Das Plangebiet ist über die Lange- Feld- Straße sowohl an das örtliche Hauptverkehrsstraßen- wie auch an das Schnellstraßen- bzw. Autobahnnetz angebunden.
Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Buslinien 123/ 124 (Haltestelle Vinzenzkrankenhaus), 370 (Haltestelle Großer Hillen) und die Stadtbahnlinie 5 (Haltestelle Saarbrückener Straße).

Für den motorisierten Verkehr soll die Erschließung des Krankenhauses ausschließlich über die Lange- Feld- Straße erfolgen. Der Besucherverkehr und die Besucherstellplätze sollen sich ebenerdig und ggf. unterirdisch auf den Bereich zwischen dem Haupteingang im Norden und der Lange- Feld- Straße konzentrieren.

Der Wirtschafts- wie auch der Rettungsverkehr sollen zukünftig ebenfalls komplett über die Lange- Feld- Straße möglichst separiert von den Besucher-, Patienten- und Mitarbeiterverkehren abgewickelt werden.
Die genaue Lage des für den Krankenhausbetrieb notwendigen Hubschrauberlandeplatzes muss in einem gesonderten Verfahren nach Luftverkehrsgesetz präzisiert werden.

Lärmschutz:

Das Plangebiet liegt inmitten gewachsener Wohngebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung. Planungsrechtlich finden sich abgesehen von kleineren allgemeinen Wohngebieten ausschließlich reine Wohngebiete.
Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Erforderlichkeit der Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln.

Freiflächen:

Im weiteren Verfahren ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu prüfen. Sollte dies aufgrund hoher Grundwasserstände oder aufgrund der Bodenbeschaffenheit nur eingeschränkt machbar sein, sind Möglichkeiten der gedrosselten Ableitung zu untersuchen.
Der Bedarf an Kinderspielflächen ist im weiteren Planungsverlauf zu ermitteln.

Sonstige öffentliche Infrastruktur:

Der Bedarf an durch die ggf. zusätzlich ermöglichte Wohnnutzung induzierten Kindertagesstätten- und Grundschulplätze ist im weiteren Verfahren zu ermitteln.

Umweltbelange

Mit der durch den Bebauungsplan 1829 zukünftig ermöglichten zusätzlichen baulichen Entwicklung im Rahmen des Sondergebiets mit der besonderen Zweckbestimmung „Krankenhaus“ sowie von Wohngebieten auf bisher zwar planungsrechtlich überplanten jedoch faktisch nicht überbaubaren unversiegelten Flächen werden nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sein. Um diese Auswirkungen qualifiziert beschreiben und bewerten zu können, sind entsprechende Bestandserhebungen durchzuführen.

Die zu erwartenden Auswirkungen insbesondere auf die o.g. Schutzgüter sind durch geeignete Maßnahmen zu mindern und darüber hinaus in einem noch zu ermittelnden Umfang auf geeigneten Flächen (Teil B) auszugleichen.

Eine Kompensation im Baugebiet wird nur in geringem Maße möglich sein. Darunter sind grundsätzlich eine gezielte Regenwasserversickerung und der möglichst weitgehende Erhalt des vorhandenen Baumbestandes zu fassen. Möglichkeiten einer emissionsarmen Bauweise sind unter dem Gesichtspunkt der Minderung der CO_2-Belastung der Luft zu prüfen.
Eine genaue Ermittlung sowie eine konkrete Zuordnung werden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens 1829 erfolgen.

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

31.März 2016

(i.V. Malkus-Wittenberg)
Fachbereichsleitung 61.13/ 31.03.2016