

**ÖFFENTLICHE  
BESCHLUSSVORLAGE****Amt/Eigenbetrieb:**

61 Stadtplanungsamt

**Beteiligt:****Betreff:**

Errichtung eines Altenpflegeheimes "Seniorenzentrum Eilper Strasse"

hier: Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB

**Beratungsfolge:**

27.04.2004 Stadtentwicklungsausschuss

10.05.2004 Bezirksvertretung Eilpe/Dahl

**Beschlussfassung:**

Bezirksvertretung Eilpe/Dahl

**BESCHLUSSVORSCHLAG****Drucksachennummer:**

0263/2004

**Teil 2 Seite 1****Datum:**

14.04.2004

Das Einvernehmen der Gemeinde zur Errichtung eines Altenpflegeheimes „Seniorenzentrum Eilper Strasse“, wird gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB in der beantragten Form erteilt.

# BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0263/2004

Teil 3 Seite 1

Datum:

14.04.2004

Bauanfrage:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Errichtung eines Altenpflegeheimes auf dem Grundstück Eilper Strasse 70 vor. Der Bauherr ist die Rudolf Krähling Grundstücksgesellschaft mbH, Benninghofer Strasse 160, in 44269 Dortmund.

Zur Zeit befindet sich auf dem Eckgrundstück Eilper Strasse/Hasselstrasse, Gemarkung Hagen, Flur 9, Flurstücke 264 u. 216, ein ehemaliges Auto- Verkaufshaus (Fa. Autohaus Schreiber) nebst Werkstätten und Parkplätzen. Das Grundstück ist zur Zeit vollflächig versiegelt. Nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude ist die Errichtung eines Altenpflegeheimes geplant. Die Grundstücksgröße beläuft sich auf ca. 3.900 m<sup>2</sup>, wovon ca. 1.400 m<sup>2</sup> für den neuen Baukörper benötigt werden. Auf dem Gelände sind insgesamt 22 Stellplätze ausgewiesen. Die Erschließung der geplanten Maßnahme erfolgt über eine vorhandene Zufahrt von der Eilper Strasse zum Eingang des Gebäudes. Eine zusätzliche Zufahrt bindet an die Hasselstrasse (Zufahrtbreite jeweils ca. 7.00m) an, welche den anstehenden Anlieferungsverkehr aufnimmt.

Planungsrechtliche Situation:

Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist als Gemischte Baufläche dargestellt.

## Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Eine planungsrechtliche Beurteilung muss gemäß § 34 BauGB erfolgen.

Städtebauliche Situation:

Das Grundstück (Flurstücke 264 und 216) grenzen im nord-östlichen Bereich an eine vorhandene Wohnbebauung und im Westen an ein Mischgebiet. Der Entwurf sieht einen L-förmigen Baukörper mit annähernd gleichen Schenkemaßen vor. Dieser steht spiegelverkehrt zur vorhandenen Bebauung an der Hasselstrasse. Die Gebäude werden durch eine Grünfuge getrennt. Strassenbegleitend schließt das geplante Objekt das Bild an der Eilper Strasse und leitet von der dominierenden Baumasse der Verkaufsgebäude (Einkaufszentrum Eilpe) im Osten zu der „Villenbebauung“ im Westen über. Die drei- bis viergeschossige Wohnbebauung setzt sich auf der gegenüberliegenden südlichen Straßenseite fort.

„Die Fassade des Seniorenzentrums erhält im westlichen Teil eine starke Eckbetonung. Diese signalisiert hier den Eingangsbereich und endet an der Hasselstrasse mit der Ausformung des Hochsockels. Die horizontale Gliederung im östlichen Flügel wird durch das zurückgesetzte 4. Obergeschoss (Staffelgeschoss) verstärkt, dagegen erhält die Gebäudeecke als voller 4- Geschosser ein aufgesetztes fliegendes Dach, zusätzlich zur vertikalen Betonung der Eingangsfassade.“ (laut Planverfasser)

Der rückwärtige Flügel nimmt diese Architektursprache auf. In Anlehnung an die noch teilweise vorhandenen Gärten der westlichen „Villenbebauung“ soll nach Entsiegelung der alten Parkplatzfläche die Außengestaltung parkähnlich angelegt werden.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 2**

**Drucksachennummer:**

0263/2004

**Datum:**

14.04.2004

### Beurteilung:

Die geplante Maßnahme stellt ein Gebäude mit hohem Wiedererkennungswert dar und dürfte, wie auch zuvor die süd-westlich gelegene Wippermann- Passage, zur Aufwertung des Quartiers beitragen.

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der charakteristischen Siedlungsstruktur ein.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0263/2004

**Datum:**

14.04.2004

