

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

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

Errichtung von Wohn- und Pflegegebäuden für Senioren "Selbstbestimmtes Wohnen im Alter",  
Hilgenland 9-11

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

**Beratungsfolge:**

18.10.2005 Stadtentwicklungsausschuss  
09.11.2005 Bezirksvertretung Hagen-Nord

**Beschlussfassung:**

Bezirksvertretung Hagen-Nord

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen der Gemeinde zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 14 barrierefreien Wohnungen inkl. Gemeinschaftsbereich und 14 Stellplätzen sowie die Errichtung eines Krankenhauses/Heimes mit Seniorengerechten Wohnungen (9 Wohneinheiten) mit Pflegeeinrichtung im Erdgeschoß für 8 Bewohner wird gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB in der beantragten Form erteilt.

Der Verwaltung liegt eine Planung zur Errichtung von Wohn- und Pflegegebäuden für Senioren auf dem Grundstück Hilgenland 9-11 vor. Nach Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde im November 2004 wurde die beschlossene Planung an die heutige Marktlage im Bereich des seniorengerechten Wohnens angepaßt.

Zur Zeit befindet sich auf dem Grundstück Hilgenland 9-11, Gemarkung Boele, Flur 20, Flurstücke 339, 341 eine ungenutzte Freifläche.

Es sollen zwei Gebäuderiegel errichtet werden, in denen insgesamt 23 barrierefreie, seniorengerechte Wohnungen, sowie eine Pflegestation für 8 Bewohner entstehen.

Es handelt sich hier um eine neue Wohnform, dass das selbstbestimmte Wohnen im Alter sichern soll. Die Senioren sollen in gemeinschaftlich zu nutzende Aufenthalts-bereiche die Möglichkeit zur Kommunikation und zur gemeinschaftsorientierten Selbsthilfe erhalten. Die Betreuung soll ggf. durch einen mobilen Pflegedienst sichergestellt werden. Es handelt sich hierbei um ein Pilotprojekt des Landes NRW in Zusammenarbeit mit der Stadt Hagen.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0817/2005

**Datum:**

07.10.2005

Der Verwaltung liegt eine Planung zur Errichtung von Wohn- und Pflegegebäuden für Senioren auf dem Grundstück Hilgenland 9-11 vor. Der Bauherr ist die Meier Familien BR, Hilgenland 5, in 58099 Hagen. Nach Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde im November 2004 wurde die beschlossene Planung an die heutige Marktlage im Bereich des seniorengerechten Wohnens angepaßt.

Zur Zeit befindet sich auf dem Grundstück Hilgenland 9-11, Gemarkung Boele, Flur 20, Flurstücke 339, 341 eine ungenutzte Freifläche.

Die zu beurteilenden Grundstücksflächen belaufen sich auf 2.045 m<sup>2</sup>, wovon ca. 800 m<sup>2</sup> für die neuen Baukörper benötigt werden. Auf dem gesamten Areal sind insgesamt 14 Stellplätze (7 pro Flurstück) ausgewiesen. Die Erschließung der geplanten Maßnahme erfolgt über zwei Zufahrten vom Hilgenland zu den Stellplätzen vor den Gebäuden und barrierefreien Fußwegen zu den Eingängen der Baukörper.

### Planungsrechtliche Situation:

#### Flächennutzungsplan

Das Grundstück ist im westlichen Bereich als Wohnbaufläche und im östlichen als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

#### **Bebauungsplan**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Ein Bebauungskonzept für den eingeleiteten Bebauungsplan Nr.8/01 (535) Teil 2, Ortskern Boele / Hilgenland, liegt vor.

Eine planungsrechtliche Beurteilung muss gemäß § 34 BauGB erfolgen.

### Städtebauliche Situation:

Die Grundstücke (Flurstücke 339,341) fügen sich im östlichen und westlichen Bereich in eine vorhandene Bebauung ein und stellen eine typische Baulücke dar. Im ersten Bauabschnitt soll auf dem östlichen Flurstück eine viergeschossige Wohnanlage entstehen, welche sich, nach hinten versetzt, an die Liegenschaft Hilgenland 7 anlehnt. Der unmittelbar angrenzende, dreigeschossige Baustrakt (zweiter Bauabschnitt) auf dem westlichen Gelände schließt sich unter Wahrung der Abstandsflächen und durch eine Grünfuge getrennt an das Grundstück Hilgenland 13 an. In der Strassenabwicklung werden die geplanten Gebäude durch eine bestehende, ca. 3 Meter hohe Hecke und die dahinter liegenden Stellplätze vom Strassenkörper getrennt und im östlichen sowie im westlichen Grundstücksbereich durch bestehende Bäume bzw. durch einen Grünstreifen von der benachbarten Bebauung abgesetzt. Strassenbegleitend schließt das geplante Objekt das Bild der Bebauung im Hilgenland und leitet von der viergeschossigen Baumasse Hilgenland 7 im Osten zu der zweigeschossigen Wohnbebauung im Westen über. Die zweigeschossige Wohnbebauung setzt sich auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite fort.

## **BEGRÜNDUNG**

**Teil 3 Seite 2**

**Drucksachennummer:**

0817/2005

**Datum:**

07.10.2005

Die Fassade des betreuten Wohnzentrums „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ erhält im mittleren Teil ein durchgehendes, verglastes Treppenhaus, welches den Eingangsbereich signalisiert. Die Gebäude erhalten parallel zur Straße aufgesetzte Satteldächer mit Krüppelwalm.

Der rückwärtige, südliche Grundstücksbereich werden Balkone angeordnet. Die Außenanlagen soll parkähnlich gestaltet werden und als gemeinschaftlicher Mietergarten mit Terrassen genutzt werden.

Aufgrund der Nähe zur geplanten Ortsumgehung und dem geplanten Lebensmittelmarkt wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Für die vorgesehene Bebauung Hilgenland 9-11 hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass keine weitergehenden Anforderungen an den Baukörper gestellt werden, die über bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen.

Zur geplanten Nutzung schrieb der Antragsteller: „Im den Gebäuden sollen 14 barrierefreien Wohnungen inkl. Gemeinschaftsbereich und 14 Stellplätzen und ein Krankenhaus/Heim mit Seniorengerechten Wohnungen (9 Wohneinheiten) mit Pflegeeinrichtung im Erdgeschoß für 8 Bewohner entstehen.

In Abstimmung mit dem Ministerium für Städtebau- und Wohnen, Kultur und Sport soll über das Amt für Wohnungswesen der Stadt Hagen ein Pilotprojekt entstehen, dass das selbstbestimmte Wohnen im Alter sichert. Es handelt sich hier um eine neue Wohnform mit einem entsprechenden Förderungskonzept. Die Senioren sollen in gemeinschaftlich zu nutzende Aufenthaltsbereichen die Möglichkeit zur Kommunikation und zur gemeinschaftsorientierten Selbsthilfe erhalten. Die Betreuung soll durch einen mobilen Pflegedienst sichergestellt werden, soweit dieses erforderlich wird.“

### Beurteilung:

Der Standort eignet sich in besonderer Weise für die geplante Nutzung, da sich die erforderliche Infrastruktur in unmittelbarer Nähe befindet. Die geplante Maßnahme stellt eine Gebäudeabwicklung mit hohem Wiedererkennungswert dar und dürfte, wie auch zuvor das östlich gelegene Gebäude Hilgenland 3, sowie das sanierte, ehemalige Schulgebäude „Elisabethhaus“ Hilgenland 7, zur Aufwertung des Quartiers beitragen.

Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung der charakteristischen Siedlungsstruktur ein und berücksichtigt das Entwurfskonzept des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0817/2005

**Datum:**

07.10.2005

**Veröffentlichung:**

Ja  
Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Oberbürgermeister**

**Gesehen:**

\_\_\_\_\_  
**Stadtkämmerin**

\_\_\_\_\_  
**Stadtsyndikus**

\_\_\_\_\_  
**Beigeordnete/r**

**Amt/Eigenbetrieb:**

61      Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

**Gegenzeichen:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**

**Amt/Eigenbetrieb:**

**Anzahl:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_