

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

61 Stadtplanungsamt

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

Errichtung eines Wohnhauses für "Selbstbestimmtes Wohnen im Alter", Hilgenland 9-11  
hier: Einvernehmen der Gemeinde gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB

**Beratungsfolge:**

08.09.2004 Bezirksvertretung Hagen-Nord  
16.11.2004 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Bezirksvertretung Hagen-Nord

**BESCHLUSSVORSCHLAG****Drucksachennummer:**

0602/2004

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

25.08.2004

Das Einvernehmen der Gemeinde zur Errichtung eines Wohngebäudes mit 15 behindertengerechten Seniorenwohnungen und 6 Wohneinheiten für Seniorensingle, „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“, wird gem. § 36 BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB in der beantragten Form erteilt.

# BEGRÜNDUNG

Drucksachennummer:

0602/2004

Teil 3 Seite 1

Datum:

25.08.2004

Der Verwaltung liegt eine Planung zur Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Hilgenland 9 vor. Der Bauherr ist die Meier Familien GbR, Hilgenland 5, in 58099 Hagen.

Zur Zeit befindet sich auf dem Grundstück Hilgenland 9, Gemarkung Boele, Flur 20, Flurstücke 255, eine ungenutzte Freifläche. Das städtische Grundstück soll geteilt und zum Teil an die o.g. Meier Familien GbR veräußert werden.

„Die Meier Familien GbR ist seit langem daran interessiert, das neben ihrer Besitzung Hilgenland 5,7 liegende städtische Grundstück zwecks Bebauung zu erwerben. Frühere Erwerbswünsche scheiterten, da seinerzeit noch die alternativen Nutzungsüberlegungen Kindergarten, Seniorentreff bzw. Festhalle im Raum standen. Die vg. Überlegungen sind inzwischen aufgehoben worden. Das Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 8/01 – Ortskern Boele/Hilgenland – sieht jetzt eine Ergänzung der Bebauung vor.“

(Zitat: Dringlichkeitsvorlage vom Amt für Immobilien und Beteiligungen).

Die zu beurteilende, nördliche Grundstücksfläche beläuft sich auf 2.045 m<sup>2</sup>, wovon ca. 780 m<sup>2</sup> für den neuen Baukörper benötigt werden. Auf dem Areal sind insgesamt 16 Stellplätze ausgewiesen. Die Erschließung der geplanten Maßnahme erfolgt über zwei Zufahrten vom Hilgenland zu den Stellplätzen vor den Gebäuden und einem Fußweg zum Eingang 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:

Das Grundstück (Flurstück 255) fügt sich im östlichen und westlichen Bereich in eine vorhandene Bebauung ein und stellt eine typische Baulücke dar. Auf dem östlichen Flurstück soll eine dreigeschossige Wohnanlage entstehen, welche sich, nach hinten versetzt, an die Liegenschaft Hilgenland 7 anlehnt. Der unmittelbar angrenzende, zweigeschossigen Baustrakt auf dem westlichen Gelände, schließt sich unter Wahrung der Abstandsflächen und durch eine Grünfuge getrennt, an das Grundstück Hilgenland 13 an. Die geplanten, vorderen Gebäudefluchten der Neubaumaßnahme, nehmen die hintere Flucht der vorhandenen Bebauung Hilgenland Nr. 7 auf. 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.

Die Fassade des betreuten Wohnzentrums „Selbstbestimmtes Wohnen im Alter“ erhält im mittleren Teil ein eingeschobenes Giebelgebäude, welches den Eingangsbereich signalisiert. Die Straßenansicht erhält durch die vorspringenden, dreieckigen Wintergärten eine vertikale Gliederung.

## **BEGRÜNDUNG**

**Drucksachennummer:**

0602/2004

**Teil 3 Seite 2**

**Datum:**

25.08.2004

Im Sockelbereich wird durch einen Materialwechsel die horizontale Unterteilung verstärkt. Die Gebäude erhalten parallel zu Straße ein aufgesetztes Satteldach, welches im mittleren Teil durch das 90°gedrehte Eingangsgebäude unterbrochen wird.

Der rückwärtige, südliche Grundstücksbereich soll in der Außengestaltung parkähnlich angelegt werden und als gemeinschaftlicher Mietergarten mit Terrasse 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 schallschutztechnischen Anforderungen an den Baukörper gestellt werden, die über die standardmäßigen Neubausausführungen hinausgehen.

Die geplanten Nutzung wird vom Antragsteller wie folgt beschrieben: Im Gebäude sollen 15 behindertengerechte Seniorenwohnungen und 6 Wohneinheiten für Seniorensingle 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 Aufenthaltsbereiche die Möglichkeit zur Kommunikation und zur gemeinschaftsorientierten Selbsthilfe erhalten. Die Betreuung soll durch einen mobilen Pflegedienst sicher gestellt 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 westlich gelegene 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.

### **Anlagen**

**FINANZIELLE  
AUSWIRKUNGEN**

**Teil 4 Seite 1**

**Drucksachennummer:**

0602/2004

**Datum:**

25.08.2004

