

Stadt Kierspe

Der Bürgermeister

Vorlage Nr. 0721

zur Sitzung des

Ausschusses für Bauen und Umwelt am 14.08.2008

öffentliche Sitzung

Einmalige Kosten?

Jährliche Folgekosten?

Haushaltsmittel vorhanden?

Einmalige Erträge?

Jährliche Erträge?

Datum:

12.08.2008

Sachgebiet:

61

Kämmerer:

BM:

TOP: Errichtung eines Seniorenzentrums mit 80 Plätzen

Beschlussvorschlag: Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zur Errichtung eines Seniorenzentrums mit 80 Plätzen in Kierspe, Fritz-Linde-Straße, Nähe Gesamtschule, wird nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) versagt.

Begründung:

Der Bauherr Heinz-Jürgen Rug aus Lüdenscheid hat am 10.06.2008 bei der Bauaufsicht des Märkischen Kreises in Lüdenscheid einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Seniorenzentrums mit 80 Plätzen gestellt.

Auf den Grundstücken der evangelischen Kirchengemeinde in einer Gesamtgröße von ca. 5.700 qm soll eine Senioreneinrichtung mit Pflegehaupt- und Nebengebäuden sowie eines Cafes entstehen. Das Gebäude soll 4-geschossig errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von der Fritz-Linde-Straße aus neben dem Gemeindehaus. Neben den üblichen Pflegeplätzen wird auch eine Demenzstation mit ca. 20 Plätzen eingerichtet.

Nach den Planungen müsste der große Saal des Gemeindezentrums abgerissen werden. Die anderen Einrichtungen, die direkt an der Fritz-Linde-Straße liegen (Gemeindebüro, Jugendcafe „Da Capo“ und Kindergarten) sind nicht betroffen. Auch eine Freifläche für den Kindergarten bleibt erhalten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf für kirchliche, soziale, sportliche und schulische Zwecke dar.

Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch für Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich.

Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart in die nähere Umgebung einfügt.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist im Hinblick auf ein neu geplantes 4-geschossiges Vorhaben anzumerken, dass aufgrund der vorhandenen Nachbarbebauung (GSK sowie in der Nähe befindliche Mehrfamilienhäuser) diese Voraussetzung als erfüllt angesehen werden kann.

Die Art der baulichen Nutzung eines Seniorenheimes als Anlage des Gemeinbedarfes für soziale Zwecke ist ebenfalls gegeben.

Bei der Eigenart der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob gleichartige Einrichtungen und Nutzungen im unmittelbaren Umfeld bereits vorhanden sind. Neben dem Baugrundstück ist in erster Linie die Gesamtschule vorhanden, daneben ein Kindergarten und das Jugendzentrum. In einiger Entfernung sind die Sporthallen und das Hallenbad untergebracht.

Die Gesamtschule wird als Ganztagschule betrieben und wird von ca. 1.500 Schülern der Sekundarstufen I und II besucht.

Die hohe Zahl der Schülerinnen und Schüler sorgt naturgemäß für Lärmbelastigungen während des Schulbetriebs.

Neben den nicht unerheblichen Emissionen beim Weg zur und von der Schule muss auch in den Pausen des Schulbetriebs mit einer höheren „Geräuschkulisse“ gerechnet werden. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass der Betrieb einer Schule mit 1.500 Schülerinnen und Schülern doch für gewisse Beeinträchtigungen des Umfeldes sorgt.

Ähnliches gilt für das Jugendzentrum und den Kindergarten, deren Grundstücke direkt an das geplante Vorhaben angrenzen. Insbesondere im Falle des Kindergartens ist die Freifläche betroffen, die durch das Seniorenzentrum verkleinert werden müsste.

Ein Seniorenzentrum ist in dem fraglichen Bereich nicht vorhanden. Seniorenzentren werden vorzugsweise an solchen Standorten errichtet, bei denen auch das Umfeld entsprechend gestaltet ist. Hierzu gehört in erster Linie eine Wohnbebauung in der Nähe. Auch müssen Außenanlagen vorhanden sein, um einen angenehmen Aufenthalt im Freien zu ermöglichen. Störfaktoren, wie z.B. erhöhtes Fahrzeugaufkommen durch an- und abfahrende Fahrzeuge oder auch Betriebe und Einrichtungen mit einer hohen Besucherzahl sollten in der Umgebung weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Bewohner von Senioreneinrichtungen haben sicher einen gewissen Anspruch darauf, ihren Lebensabend dort unbeschwert und ungestört verbringen zu können.

Zudem erscheint die Sicherung der verkehrlichen Erschließung fraglich. Die im Nordwesten des Grundstückes gelegenen Stellplätze sind nur über fremde Grundstücke zu erreichen. Selbst beim Ausbau der Zuwegung von Süden aus bleiben diese Stellplätze unerreichbar.

Die Stadt Kierspe begrüßt grundsätzlich, dass Einrichtungen für Senioren geschaffen werden. Den Standort für dieses Seniorenzentrum an der Fritz-Linde-Straße hält sie aber nicht für geeignet.

Es wird daher vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch zu versagen.