



SITZUNGSVORLAGE
B 2018/I/4074/1

<u>Fachbereich/Aktenzeichen</u>	<u>Datum</u>	<u>öffentlich</u>
Fachbereichsleitung 1	24.09.2018	

Herr Jakob Schmid

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Bezirksausschuss Lette	Vorberatung	09.10.2018
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	22.11.2018
Rat	Entscheidung	17.12.2018

Pflegeeinrichtung im Ortsteil Lette

Beschlussvorschlag:

Der Bezirksausschuss empfiehlt dem Rat, die Verwaltung zu beauftragen:

- 1) Die Planungen zur Errichtung einer Einrichtung der Altenpflege auf dem Grundstück östlich der St.-Vitus-Kirche sollen fortgesetzt werden. Die entsprechenden Verhandlungen und konzeptionellen Überlegungen zwischen einem Investor und einem Betreiber sind positiv zu begleiten. Dabei soll darauf hingewirkt werden, dass neben zwei Pflege-Wohngemeinschaften eine Einrichtung der Tagespflege entsteht. Die Schaffung von barrierefreien Wohnungen soll in die Überlegungen ebenfalls mit einbezogen werden.
- 2) Auf Grundlage eines so erarbeiteten Konzepts soll ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

Sachverhalt:

Der Rat hat die Verwaltung beauftragt, für den Ortsteil Lette die Einrichtung von ca. 24 Plätzen in Pflege-Wohngemeinschaften vorzusehen und die hierfür erforderlichen stadtplanerischen

Schritte einzuleiten.

Nach Auffassung der Verwaltung sollte ein Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens für das Grundstück östlich der St.-Vitus-Kirche gefasst werden. An diesem Standort bietet sich die Möglichkeit, die Einrichtung in der Nähe von Gemeinschaftseinrichtungen wie der Kirche, dem Heimathaus oder der Grundschule anzusiedeln, so dass den Bewohnern die aktive Teilhabe am Leben der örtlichen Gemeinschaft ermöglicht wird. Zudem handelt es sich um einen gewachsenen Standort, der aufgrund der parkähnlichen Nachbarschaft mit altem Baumbestand eine hohe Wohnqualität bieten kann. Die Fläche befindet sich bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, eine Änderung könnte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Das Grundstück ist bereits erschlossen, Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge fallen nicht an.

Die Kirchengemeinde als Grundstückseigentümerin hat zugesagt, die benötigten Flächen durch Einräumen eines Erbbaurechts zur Verfügung zu stellen. Die First Retail Consult GmbH aus Bielefeld als interessierter Investor hat erste Gespräche mit zwei möglichen Betreibern geführt, um das Konzept inhaltlich, architektonisch und wirtschaftlich abzustimmen. Sofern das Projekt weiter verfolgt werden soll, wird unter anderem die Frage zu klären sein, in welcher Form neben den Pflege-Wohngemeinschaften auch Plätze für Tagespflege oder auch für Wohnungen integriert werden können. Der aktuelle Stand der Planung wird in der Sitzung vorgestellt. Nach dem derzeitigen Stand der Gespräche zeichnet sich ab, dass ein solches Projekt an diesem Standort realisiert werden kann. Die von der First Retail Consult GmbH in Auftrag gegebenen architektonischen Studien (Lageplan, Grundrisse, Ansichten) sind dieser Vorlage beigelegt.

Bekanntlich hat sich in Lette eine Bürgerinitiative gebildet, die sich gegen den von der Verwaltung favorisierten Standort ausspricht. Dieser sei, so die Bürgerinitiative, mit der avisierten Zahl von 24 Plätzen in zwei Pflegewohngemeinschaften nicht erweiterbar bzw. nicht „zukunftsfähig“.

Die Verwaltung nimmt die Standortfindung in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als Träger der Pflegeplanung möglichst sozialraumbezogen vor. Damit soll dem Wunsch der Menschen und dem gesetzlichen Auftrag aus dem Wohn- und Teilhabegesetz (WTG) Rechnung getragen werden, insbesondere Pflege-Wohngemeinschaften wohnortnah anbieten zu können. Bezugsgröße bei der Frage, wie viele Plätze in einem „Sozialraum“ für angemessen erachtet werden, ist die Anzahl der Bewohner über 80 bzw. – um einen weiteren Ausblick zu ermöglichen – über 65 Jahre. Der Mittelwert der 24-Stunden-Versorgung der Städte im Kreis Warendorf liegt bei ca. 50 Plätzen je 1.000 Einwohner über 65 Jahren, Lette käme bei weiteren 24 Plätzen in Pflege-WGs auf 67 Plätze je 1.000 Einwohner über 65 Jahren. Im kreisweiten Vergleich ebenso wie im Vergleich zu Oelde und den übrigen Ortsteilen bestünde mit einer solchen Einrichtung eine erstklassige Versorgungsquote, in der zukünftige Bedarfe bereits mitgedacht sind.

Gleichzeitig ist es nach den gesetzlichen Vorgaben des WTG so, dass Pflege-Wohngemeinschaften mit mehr als 24 Plätzen die deutlich höheren gesetzlichen Anforderungen einer vollstationären Einrichtung erfüllen müssen. In diesem Fall tragen sich die Einrichtungen jedoch wirtschaftlich in der Regel nicht mehr. Eine Erweiterbarkeit einer solchen Einrichtung wäre also an keinem Standort möglich. Weil es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll ist, ein Mit- und Nebeneinander von Jung und Alt an unterschiedlichen Standorten zu ermöglichen, würde es sich für mögliche weitere zukünftige Bedarfe ohnehin anbieten, eine weitere Einrichtung an einem alternativen Standort zu verwirklichen. Eine Konzentration von Pflegeplätzen an einer Stelle sollte aus Sicht der Verwaltung nicht vordringlich angestrebt werden.

In der Ratssitzung am 17.09.2018 wurde die Erwartung geäußert, auch die Rahmenbedingungen für eine als Alternativstandort im Gespräch befindliche Fläche westlich der Hauptstraße hinter dem „Hotel Hartmann“ darzustellen.

Diese Fläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Planungsrecht müsste

hier durch eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erst geschaffen werden. Regionalplanerisch ist seitens der Bezirksregierung Münster signalisiert worden, dass – sofern nur ein Teilbereich der Fläche für ein Pflegewohnprojekt der o.g. Größenordnung in Anspruch genommen werden soll – möglicherweise keine Änderung erforderlich ist. Eine verbindliche Auskunft müsste bei einer Konkretisierung des Projekts noch eingeholt werden.

Durch die nordwestlich des Grundstücks gelegene Hofstelle ist der Standort in einem möglichen Bauleitplanverfahren auf jedem Fall auch unter immissionschutzrechtlich zu begutachten, denn die Hofstelle genießt als privilegierter Betrieb im Außenbereich einen Schutzanspruch gegen heranrückende Wohnbebauung. Als Richtwert kann davon ausgegangen werden, dass zu der Hofstelle ein Mindestabstand von 100 Metern eingehalten werden muss. Der tatsächliche Abstand müsste aufgrund der individuellen Verhältnisse gutachterlich ermittelt werden. Für eine erste Einschätzung wird der in etwa einzuhaltende 100-Meter-Abstand im als Anlage beigefügten Plan dargestellt. Jede weitere Bebauung auf dem Grundstück würde eine Änderung des Regionalplans erfordern. Eine solche Änderung könnte jedoch ebenso wenig wie ein örtliches Bauleitplanverfahren (FNP-Änderung, Aufstellung eines Bebauungsplans) den Schutzanspruch der Hofstelle beseitigen. Eine Erweiterung in den im Plan gekennzeichneten Abstandsbereich hinein wird voraussichtlich nur bei Aufgabe der Hofstelle möglich sein.

Auch wenn sich das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, gilt es hinsichtlich der Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge bereits als erschlossen, so dass diese nicht anfallen würden. Jedoch ist ein Umweltbericht zu der Fläche zu erstellen, abhängig von dessen Ergebnis ist der Eingriff in die Natur durch geeignete Maßnahmen oder durch Erwerb von Punkten aus dem Ökokonto Oelde zu kompensieren. Da die Anbindung einer neuen Einrichtung über die bisherige Stellplatzfläche erfolgen müsste, wäre zudem zu klären, ob und in welcher Zahl dem Hotel zugeordnete Stellplätze an anderer Stelle neu geschaffen werden müssten.