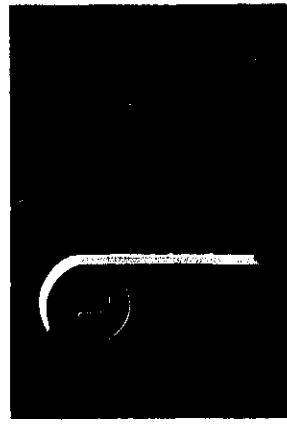


Stift Tilbeck
Planungsrechtliche
Entwicklungskonzeption



WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL

1.	Aufgabenstellung	5
2.	Bestandsaufnahme	7
2.1	Nutzungsstruktur	7
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben	9
3.	Städtebauliche Konzeption	11
4.	Planungsrechtliche Gliederung	15

Anlagen

Plan 1	Bestandsaufnahme
Plan 2	Planungsrechtliche Entwicklungskonzeption

1. Aufgabenstellung

Stift Tilbeck blickt mittlerweile auf eine mehr als 130-jährige Geschichte in der Pflege und Unterbringung behinderter Menschen zurück. In dieser Zeit hat sich der Umgang mit behinderten Menschen und damit auch die Anforderungen an eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für Menschen mit Behinderung gravierend verändert.

Mit der Aufgabe des Sonderkrankenhauses für Psychiatrie und Neurologie im Standort Tilbeck Ende der 1990er Jahre und der fortschreitenden Ausgliederung von Wohngruppen in die Nachbarorte steht Stift Tilbeck vor der Aufgabe neue Nutzungen für die historische und in großen Teilen denkmalwürdige Bausubstanz zu finden.

Im Zentrum der künftigen Entwicklung stehen weiterhin die Einrichtungen zum Wohnen und zur Pflege von Menschen mit Behinderung. Ziel ist es, den Standort derart weiter zu entwickeln und zu öffnen, dass für die am Ort lebenden Menschen eine größtmögliche Teilhabe an sozialen Bezügen eröffnet und damit einer Isolierung dieser Menschen vorgebeugt wird.

Grundlage für die vorliegende planungsrechtliche und räumliche Entwicklungskonzeption ist die „Konzeption für die bauliche Weiterentwicklung des Standortes Tilbeck“ der Stift Tilbeck GmbH vom April 2011.

Die vorliegende Konzeption bildet die Grundlage für die politischen Beratungen der Gemeinde Havixbeck zur künftigen Entwicklung Stift Tilbeck und der daraus resultierenden Änderung der kommunalen Bauleitplanung.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Nutzungsstruktur

Derzeit leben ca. 290 Menschen mit Behinderung am Standort Tilbeck. Die Tilbecker Werkstätten bieten auf dem Stiftsgelände zudem ca. 330 Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung.

Von den ca. 520 Mitarbeitern am Standort Stift Tilbeck haben ca. 140 ihren Wohnsitz auf dem Stiftsgelände.

Die heutige Nutzungsstruktur auf dem Stiftsgelände wurde im Detail aufgenommen (siehe Anlage Plan 1 Bestandsaufnahme).

Demnach lassen sich innerhalb des Stiftsgeländes vier Bereiche unterschiedlicher Nutzung beschreiben:

- **Zentraler Bereich**

Der zentrale Bereich wird überwiegend durch historische Bausubstanz geprägt, mit dem Wasserturm als weithin sichtbares Zeichen Tilbecks.

Neben Wohnnutzungen für Menschen mit Behinderung finden sich in diesem Bereich verschiedene Einrichtungen zur Freizeitgestaltung (Tagesstruktur), Einrichtungen der Tilbecker Werkstätten, ein Cafe sowie eine Kapelle und die Verwaltung der Stift Tilbeck GmbH.

Südwestlich des zentralen Platzes liegt die Gärtnerei Tilbecks.

Ursprünglich wurden die historischen Gebäude weitgehend als Wohnraum für Menschen mit Behinderung genutzt. Aufgrund ihrer baulichen Struktur (Grundrisstruktur, Gebäudetiefe etc.) entsprechen die historischen Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an das Wohnen für Menschen mit Behinderung bzw. sind nur mit erheblichem Aufwand an diese Ansprüche anzupassen.

In Teilen dieser Gebäude wurde mittlerweile die Münsterlandschule Tilbeck in Trägerschaft der Kosmos Bildung gGmbH angesiedelt.

- **Südöstlicher Teilbereich**

Der südöstliche Teilbereich wird im Schwerpunkt zum Wohnen für Menschen mit Behinderung genutzt.

- **Nordöstlicher Teilbereich**

Der nordöstliche Teilbereich dient überwiegend der Unterbringung von Einrichtungen der Tilbecker Werkstätten. Am nördlichen Rand des Stiftsgeländes findet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

- **Nordwestlicher Teilbereich**

Die im Nordwesten des Stiftsgeländes gelegenen Wohngebäude werden durch die Mitarbeiter der Stift Tilbeck GmbH genutzt. Den Schwerpunkt der Wohnnutzung bilden zwei Wohngebäude mit je 64 Wohnplätzen für Mitarbeiter und einer Geschossfläche von jeweils 2.000 qm.

Nach Westen und Süden weist das Stiftsgelände eine dichte Eingrünung durch Gehölzbestände auf. Nach Norden und Osten bilden offene landwirtschaftlich genutzte Flächen den Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Standort des Stifts Tilbeck ist im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Münsterland, als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie mit dem Symbol „Standorte für Einrichtungen des Krankenhauswesens von regionaler Bedeutung“ dargestellt.

Der Entwurf des Regionalplanes sieht für Stift Tilbeck die Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich mit besonderer Zweckbindung“ vor. Demnach ist Stift Tilbeck entsprechend seiner Zweckbestimmung als Einrichtung für Menschen mit Behinderung und mit diesen Einrichtungen im funktionalen Zusammenhang stehenden Nutzungen zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt für das Stiftsgelände eine Sonderbaufläche „Krankenhaus“ dar.

Für das Gelände von Stift Tilbeck besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan der Gemeinde Havixbeck aus dem Jahre 1975 mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Krankenhaus“ gem. § 11 BauNVO.

Vor diesem Hintergrund wird für die planungsrechtliche Sicherung der künftigen Entwicklung Tilbecks eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Städtebauliche Konzeption

Anknüpfend an die derzeit vorhandenen Nutzungen soll Stift Tilbeck auch weiterhin als Standort für Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung und Menschen mit Betreuungsbedarf sowie diesen funktional zugeordneten Nutzungen entwickelt werden.

Der Begriff „Menschen mit Betreuungsbedarf“ ist in diesem Zusammenhang als Erweiterung des Begriffs der (körperlichen oder geistigen) Behinderung zu verstehen. Hierbei handelt es sich um Menschen, die aufgrund von Verhaltensauffälligkeiten (z.B. Fremdaggression, Lautierung) oder auch einer dementiellen Erkrankung eines besonderen, „geschützten“ Lebensumfeldes bedürfen, das ihnen an einem Ort wie Stift Tilbeck mit seiner besonderen Infrastruktur der Betreuung geboten werden kann.

Ausschlaggebend für die Inanspruchnahme der Betreuungsangebote Stift Tilbecks für diesen Personenkreis ist demnach die medizinische Indikation.

Die Ansiedlung weiterer Nutzungen am Stift Tilbeck setzt voraus, dass die Integration Tilbecks in sein Umfeld insbesondere auch unter regionalplanerischen Gesichtspunkten weiterhin gewährleistet ist und Konkurrenzsituationen zu bestehenden Nutzungen im Ortskern Havixbecks und / oder den Nachbargemeinden vermieden werden. Die städtebauliche Konzeption orientiert sich daher eng an dem vorhandenen Nutzungsbestand und sieht eine räumliche Gliederung des Stiftsgeländes vor, so dass die Nutzungen, die über die Unterbringung, Pflege und Beschäftigung von Menschen mit Behinderung hinausgehen, in ihrem Umfang begrenzt werden. Die Größe der Sonderbaufläche wird gegenüber dem rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplanes im Norden und Osten reduziert. Flächen im Übergang zur freien Landschaft, für die in naher Zukunft kein Nutzungspotenzial gesehen wird, werden aus der Sonderbaufläche ausgenommen und entsprechend als Grünfläche dargestellt.

Die Hauptnutzung bilden grundsätzlich die Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung/Betreuungsbedarf sowie Betriebe und Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung/Betreuungsbedarf.

Die derzeit durch Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung geprägten Bereiche – insbesondere östlich der historischen Bausubstanz – sollen auch künftig dieser Nutzung vorbehalten bleiben (SO 1). Der Bereich rund um den Kapellenplatz mit der umgebenden historischen Bausubstanz (SO 2), der bereits heute durch die bestehenden Nutzungen das für Tilbeck höchste Maß an Öffentlichkeit besitzt, soll in seiner Funktion gestärkt werden.

Neben den vorhandenen Nutzungen (Werkstätten, Cafe, Einrichtungen der Freizeitgestaltung für Menschen mit Behinderung, Schule) sollen insbesondere weitere Einrichtungen aus dem Bereich Bildung angesiedelt werden.

Dazu gehören:

- Einrichtungen der lebenspraktischen, der Allgemein- wie der beruflichen Bildung für Menschen mit Behinderung,
- Fortbildungsangebote für Menschen ohne Behinderung zu allen Fragen rund um den Themenkomplex Behinderung sowie
- spezielle künstlerische Therapieangebote (z.B. Kunsttherapie, Musiktherapie).

Um den Kontakt zwischen Besuchern und Bewohnern Tilbecks zu stärken, bedarf es Orte der Begegnung. Hier bietet ein Ausbau der bestehenden „touristischen“ Infrastruktur, in der die Bewohner Tilbecks als Arbeitskräfte einbezogen werden eine gute Möglichkeit.

Die Errichtung eines „Pflegehotels“ ist in diesem Kontext ein weiterer Baustein der die Möglichkeiten der Begegnung zwischen Besuchern und Bewohnern Tilbecks verbessert. Das Pflegehotel ist ein Angebot für Personen, die Tilbeck aufsuchen, um Angehörige in der Pflegeeinrichtung zu besuchen, oder für Menschen mit Behinderungen, die das Umfeld und die Betreuungsleistung in Tilbeck im Rahmen eines Urlaubs in Anspruch nehmen wollen.

Des weiteren soll hier in einem eng umgrenzten Rahmen für die Bewohner Tilbecks die Möglichkeit geschaffen werden, sich mit Gütern des täglichen Bedarfs selbst zu versorgen und die von den Werkstätten produzierten Produkte zu veräußern.

Im nordöstlichen Randbereich des Gebietes liegt weiterhin der Schwerpunkt für Arbeitsstätten für die Bewohner Tilbecks (SO 3).

Im Übergang zur freien Landschaft sollen darüber hinaus in Ergänzung des bestehenden Angebotes in Tilbeck Flächen für sportliche / therapeutische Nutzungen (z.B. Reitplatz) für die Bewohner vorgehalten werden.

Der Nordwesten des Stiftsgebietes bildet den Bereich, in dem die Idee eines gemeinsamen Wohnquartiers von Menschen mit und ohne Behinderung Realität werden soll. Langfristig ist hier eine Mischung aus Wohnen für Mitarbeiter und Wohnen für Menschen mit Behinderung/Betreuungsbedarf vorgesehen (SO 4).

In einem Teilbereich (SO 5) soll darüber hinaus das Wohnen für einen „erweiterten Personenkreis“ in einem eng umgrenzten Umfang realisiert werden. Dabei handelt es sich um Wohnnutzungen für Familienangehörige der Menschen mit Behinderung vor allem Ehepartner oder Partner einer

Lebensgemeinschaft sowie Eltern von denjenigen Menschen mit Behinderung, die im Stift Tilbeck wohnen, wenn sie im Alter in der räumlichen Nähe des Kindes leben wollen.

Um negative städtebauliche Auswirkungen durch die Ausweisung von Bauflächen für Wohnnutzungen an einem nicht integriertem Standort wie Tilbeck zu vermeiden, ist im Hinblick auf die Zulässigkeit von Mitarbeiterwohnen und die Zulässigkeit der Wohnnutzung für o.g. Personenkreis über den Bebauungsplan hinaus die Bindung der Wohnnutzung an Stift Tilbeck öffentlich-rechtlich zu sichern (Vertrag, Baulast).

4. Planungsrechtliche Gliederung

Das Plangebiet wird gem. § 11 (2) BauNVO als Sonstiges Sondergebiet „Stift Tilbeck“ mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf sowie diesen funktional zugeordneten Nutzungen“ festgesetzt.

Die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ist im vorliegenden Fall erforderlich, da die spezifische Nutzungsstruktur, in deren Zentrum die Wohn- und Pflegeeinrichtung für Menschen mit Behinderung steht, mit der Festsetzung eines Baugebietes gem. § 2 – 10 BauNVO planungsrechtlich nicht gesichert werden kann.

Im Vergleich zu den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die Bauflächen insbesondere im Norden und Osten des Plangebietes deutlich zurückgenommen und damit an die Bedarfe Stift Tilbecks angepasst. Entsprechend der unter Pkt. 3 dargestellten Verteilung der Nutzungsschwerpunkte in Tilbeck erfolgt eine räumliche Gliederung der Bauflächen im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung.

- **Sondergebiet 1**

Allgemein zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf
- Betriebe und Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf
- Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf
- Gebäude und Anlagen zum Betrieb / zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung

Das Sondergebiet 1 umfasst die Bereiche des Stiftsgeländes, die überwiegend dem Wohnen für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf, ihren Arbeitsstätten sowie der Freizeitgestaltung dienen.

Im Bezug auf die Definition des Begriffs "Menschen mit Betreuungsbedarf" wird auf das unter Pkt. 2 aufgeführte verwiesen.

Darüber hinaus sind die für den Betrieb und die Verwaltung des Standortes erforderlichen Gebäude und Anlagen allgemein zulässig.

• **Sondergebiet 2**

Allgemein zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf
- Betriebe und Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf
- Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf
- Einrichtungen der Bildung für Menschen mit Behinderung/Betreuungsbedarf sowie Bildungseinrichtungen, die im funktionalen Zusammenhang zu den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung/Betreuungsbedarf stehen.
- Schule mit integrativem Bildungskonzept
- Gebäude und Anlagen zum Betrieb / zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner dienen, mit folgenden gem. „Havixbecker Liste“ nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ohne Tierfutter) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm:
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.11.1, 52.2)
 - kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
 - Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (WZ-Nr. 52.33.2)
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf der in Behindertenwerkstätten produzierten Produkte dienen, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm.

- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die im funktionalen Zusammenhang zu den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf stehen
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke und Gesundheitsvorsorge
- Die innerhalb des Sondergebietes 2 gelegenen Flächen sollen in ihrer Funktion als zentraler Bereich Tilbecks und „öffentlicher Raum“ für die Begegnung von Bewohnern und Besuchern gestärkt werden. Daher erfolgt für diesen Bereich die Ausweitung der allgemein zulässigen Nutzungen um den Bereich „Bildung“.
- Dies umfasst sowohl die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Standortes der „Münsterlandschule Tilbeck“ als auch die Schaffung neuer Bildungsangebote für die Bewohner Tilbecks und den Ausbau von Fortbildungsprogrammen für einen externen Personenkreis, in denen Tilbeck seine Kompetenz im Bereich der Pflege und Betreuung von Menschen mit Behinderung weitergibt.

Zur Versorgung der Bewohner Tilbecks können Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise zugelassen werden. Um negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur Havixbecks zu vermeiden werden die zulässigen Hauptsortimenten und die Größenordnung der Einzelhandelsnutzung eingeschränkt. Zulässig sind daher lediglich die gem. des Einzelhandelsgutachtens der Gemeinde Havixbeck als nahversorgung-relevant eingestufteten Sortimente. Die Größenordnung einer entsprechenden Verkaufsstelle orientiert sich in ihrem Umfang an dem eines „Tankstellenshops“ und wird auf max. 150 qm Verkaufsfläche beschränkt. In entsprechender Größenordnung können auch Verkaufsstellen, die dem Verkauf der in den Behindertenwerkstätten produzierten Produkte dienen, als Ausnahme zugelassen werden. Damit wird sichergestellt, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Havixbecks bzw. der Nachbargemeinden nicht zu befürchten sind.

Wie unter Pkt. 3 bereits ausgeführt können in diesem Bereich darüber hinaus auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pflegehotel) zugelassen werden. Das Pflegehotel dient Personen, die Tilbeck aufsuchen, um Angehörige in der Pflegeeinrichtung zu besuchen, oder für Menschen mit Behinderungen, die das Umfeld und die Betreuungsleistung in Tilbeck im Rahmen eines Urlaubs nutzen. Gleichzeitig bieten diese Einrichtungen die Möglichkeit, weitere

Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung/Betreuungsbedarf zu schaffen. Diese funktionale Bindung an Stift Tilbeck ist wesentliche Voraussetzung für die Zulässigkeit der Nutzung im Einzelfall.

Zur Ergänzung der Pflege- und Betreuungsinfrastruktur für die Bewohner Tilbecks wird darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, dass externe Angebote aus dem Bereich der sozialen Dienstleistungen oder der Gesundheitsvorsorge, wie z.B. Physiotherapie, Logopädie etc., angesiedelt werden können, sofern diese der Betreuung von Menschen mit Behinderung dient.

- **Sondergebiet 3**

Allgemein zulässig sind:

- Betriebe und Arbeitsstätten für Menschen mit Behinderung
- Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf
- Landwirtschaftliche Nutzungen

Das Sondergebiet 3 umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes, der derzeit bereits überwiegend durch gewerbliche Nutzungen der Tilbecker Werkstätten geprägt ist und hierfür langfristig gesichert werden soll. Ergänzend sind in diesem Bereich Anlagen der Freizeitgestaltung und für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird in diesem Bereich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind auch hier die für den Betrieb und die Verwaltung des Standortes erforderlichen Gebäude und Anlagen allgemein zulässig.

- **Sondergebiet 4**

Allgemein zulässig sind:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf
- Wohnungen für Mitarbeiter der vor Ort ansässigen Einrichtungen

Neben den im Allgemeinen zulässigen Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung / Betreuungsbedarf wird die innerhalb des Sondergebietes 4 vorhandene Wohnnutzung für Mitarbeiter von Stift Tilbeck planungsrechtlich gesichert. Wie oben bereits beschrieben, sind neben den planungsrechtlichen Festlegungen weitere vertragliche bzw. öffentlich-rechtliche Sicherungen vorzunehmen, um die Bindung der jeweiligen

Wohnnutzung an Stift Tilbeck zu sichern und das Entstehen von selbständigen Wohnnutzungen am Standort zu vermeiden.
Darüber hinaus sind auch hier die für den Betrieb und die Verwaltung des Standortes erforderlichen Gebäude und Anlagen allgemein zulässig.

- **Sondergebiet 5**
Allgemein zulässig sind:
 - Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung /
Betreuungsbedarf
 - Wohnungen für Mitarbeiter der vor Ort ansässigen Einrichtungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für erweiterten Personenkreis (Eltern von Kindern in der
Einrichtung, Familien mit behinderten Angehörigen), sofern die Bindung
an Stift Tilbeck öfftl. rechtlich gesichert ist.

Das Sondergebiet 5 entspricht in seinen allgemein zulässigen Nutzungen denen des Sondergebietes 4. Ergänzend können hier ausnahmsweise Wohnungen für einen erweiterten Personenkreis (Eltern von Kindern in der Einrichtung, Familien mit behinderten Angehörigen) zugelassen werden, sofern diese eine Bindung an Stift Tilbeck besitzen und diese Bindung öffentlich-rechtlich gesichert ist. Auch hier gilt es, das Entstehen von selbständigen Wohnnutzungen am Standort Tilbeck zu vermeiden.

Bearbeitet im Auftrag der Stift Tilbeck GmbH
Coesfeld, im April 2011

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld