Stand: 25.08.2016

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Die Projektentwicklung Rainer Gloy e. K. plant an der Metjendorfer Landstraße 15 die Errichtung einer Seniorenwohnanlage mit ca. 34 barrierefreien Apartments für seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung.

Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist aufgrund ihrer Lage und Größe hervorragend für die Umsetzung dieses Bauvorhabens geeignet. Die Betreiber von Seniorenwohnanlagen fordern eine zentrale Lage für die Einrichtungen. Wichtige Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote sollen fußläufig erreichbar sein, damit die Bewohner der Wohnanlage die Möglichkeit haben am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Die Grundstücksfläche ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Gesetzgeber hat im BauGB das Ziel formuliert, die Innenentwicklung in den Ortschaften stärker zu fördern, um die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Auch das Regionale Entwicklungskonzept (2014-2020) der Parklandschaft Ammerland empfiehlt, nach „Verdichtungsmöglichkeiten und Möglichkeiten der Innenentwicklung zu suchen, um den Flächenverbrauch zu minimieren."

Der konkrete zukünftige Bedarf an weiteren Wohn- und Pflegeangeboten in der Gemeinde Wiefelstede wurde im seniorenpolitischen Konzept der Gemeinde festgestellt.

Die Dimensionierung, Aufteilung und Ausstattung der Gebäude richtet sich nach den Bedürfnissen der Bewohner und den gesetzlichen Anforderungen bezüglich Sicherheits- und energetischer Standards. Da es sich bei dem Haupthaus des ehemaligen Kröger-Hofes um ein denkmalschutzwürdiges Gebäude handelt, ist vorgesehen dieses zu erhalten und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde umzubauen und zu sanieren. Hier soll künftig die Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden. Die übrigen Gebäude werden abgerissen.

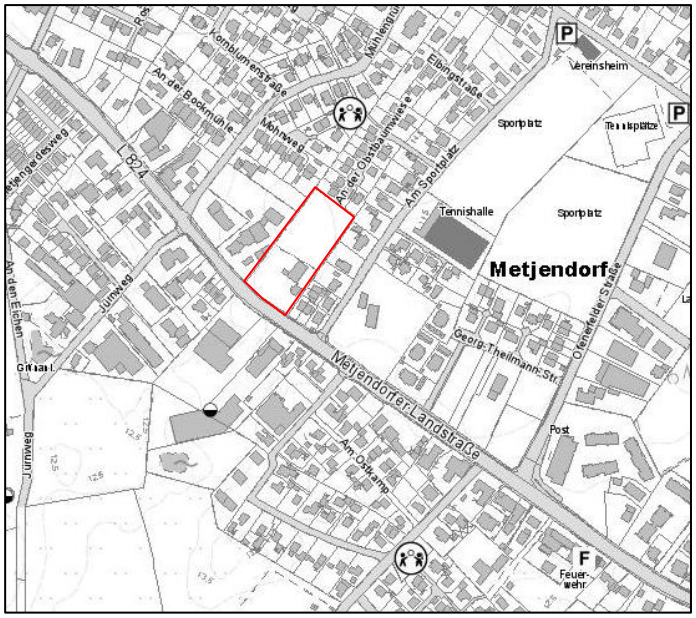
Bei den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans und der Projektplanung wurde darauf geachtet, dass sich die neuen Gebäude möglichst verträglich in die Nachbarbebauung einfügen (Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Höhenbegrenzung, Grenzabstände, Sichtschutzpflanzungen).

Aus Naturschutzgründen wurde bei der Planung darauf geachtet, den alten Baumbestand an der Metjendorfer Landstraße sowie auf der Wallhecke im Westen des Plangebietes zu erhalten. Mit weiteren Erhaltungs- und Kompensationsmaßnahmen werden unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen.

Insgesamt ergibt sich durch die Realisierung der Seniorenwohnanlage und der Tagespflegeeinrichtung eine Reihe von Chancen für Metjendorf. Die Gemeinde reagiert damit vorausschauend auf die Herausforderungen des demographischen Wandels und sorgt dafür, dass ältere Menschen adäquate Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten vor Ort finden. Der Standort in zentraler Lage gewährleistet, dass die Senioren die Möglichkeit haben, Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungsangebote vor Ort zu nutzen und sorgt gleichzeitig für eine Belebung des Ortszentrums. Zudem bietet sich auf diese Weise die Chance, das denkmalschutzwürdige Gebäude der alten Hofstelle langfristig als Kulturdenkmal zu erhalten.

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Blick auf das Grundstück:

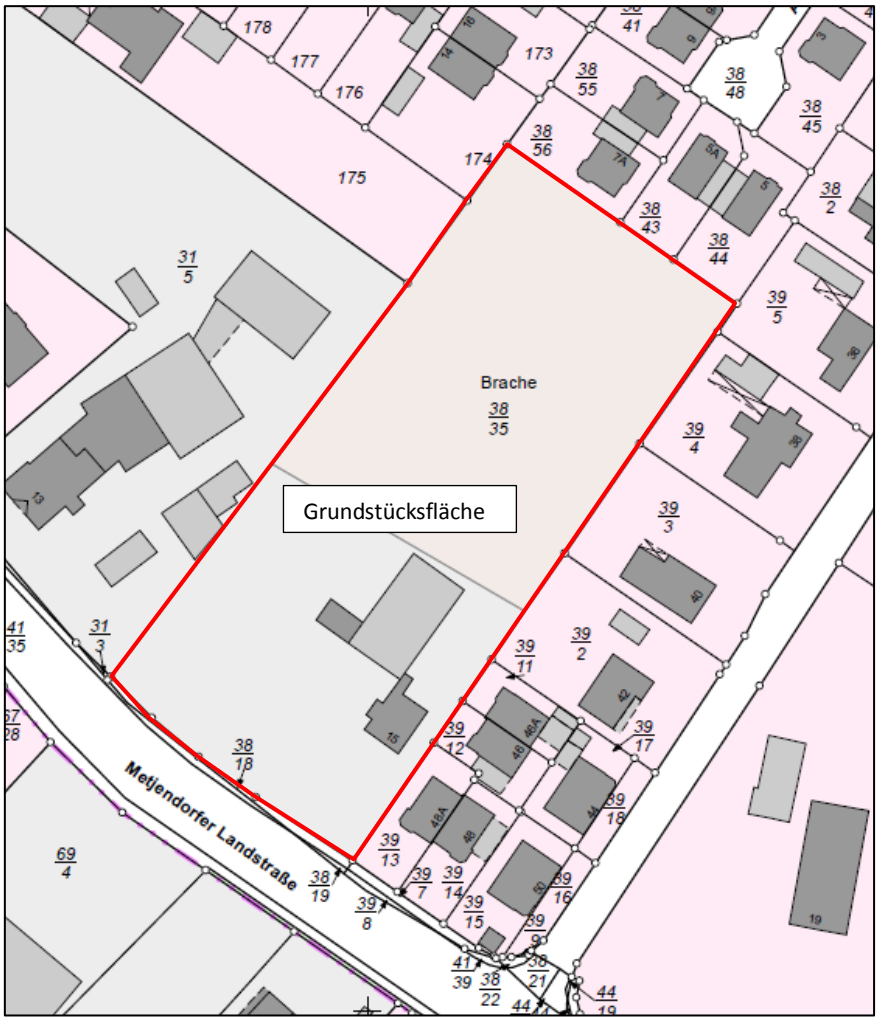


Grundstücksgröße:	ca. 8.000 m²
Nutzungsart:	B-Plan Nr. 78 „Mühlengrund“

- Mischgebiet im vorderen Teil
- „Streuobstwiese“ im rückwärtigen Bereich

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte mit Grundstücksgrenzen:



Bestand:
Im vorderen Teil des Grundstücks befinden sich Gebäude des ehemaligen sog. Krögerhofes, darunter das denkmalwürdige Hauptgebäude, in dem bis vor Kurzem der Fahrradhof Metjendorf untergebracht war.
Im rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich eine Obstwiese sowie verbuschte Brachflächen.

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Geplantes Konzept:

- Grundstücksfläche von ca. 8.000 m²
- Abriss der vorhandenen Gebäude mit Ausnahme des denkmalschutzwürdigen Hauptgebäudes
- Bebauung nach Anforderungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans und den Bedürfnissen der Betreiber
- Errichtung von 3 Gebäuden mit ca. 34 barrierefreien Apartments für seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen sowie Umbau des denkmalgeschützten Gebäudes zu einer Tagespflegeeinrichtung
- Großzügige Außenanlagen
- Ausreichend Parkmöglichkeiten

Bei den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans und der Planung der neuen Wohngebäude wurde darauf geachtet, dass diese sich verträglich in die umgebende Bebauung einbinden. Der derzeitige B-Plan sieht im südlichen Bereich Mischgebiet mit Grundflächenzahl 0,6 und zwei Vollgeschossen vor, im nördlichen Bereich Kompensationsfläche mit Zweckbestimmung „Obstbaumwiese“. Östlich angrenzend ebenfalls Mischgebiet mit Grundflächenzahl 0,6 und zwei Vollgeschossen. Bei den neuen Festsetzungen wurde auf die Anpassung von Höhe, Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude geachtet, um Auswirkungen für die Nachbarbebauung zu vermindern.

- Grundflächenzahl 0,6, maximal zwei Vollgeschosse wird übernommen bzw. im hinteren Bereich Grundflächenzahl 0,4.
- Keine Ausrichtung von Balkonen und großer Fensterflächen zu den nördlich angrenzenden Nachbarn.
- Größere Grenzabstände (mindestens 10 m zu nördlich angrenzenden Nachbarn).
- Heckenpflanzungen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze als Sichtschutz und zur Eingrünung.
- Erhalt des Baumbestandes auf der Wallhecke.
- Erhalt des wertvollen Eichenbestands an der Metjendorfer Straße durch entsprechende Anpassung des Konzepts und planungsrechtliche Absicherung.
- Einzelbaumanpflanzungen auf dem Grundstück (standortgerechte Laubbäume bzw. Obstbäume).
- Kompensationsleistungen für die Inanspruchnahme der bisher als Kompensationsfläche (Obstbaumwiese) ausgewiesenen Fläche.
- Beachtung des besonderen Artenschutzes durch bauzeitliche Regelungen und ggf. weitere Maßnahmen (Untersuchungen werden im September 2016 abgeschlossen).

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Bebauungsentwurf

Wohnen und Pflege für Senioren in Wiefelstede-Metjendorf

Nutzungskonzept

An der Metjendorfer Landstraße in Wiefelstede-Metjendorf soll eine Seniorenwohnanlage mit ca. 34 barrierefreien Apartments für seniorengerechtes bzw. betreutes Wohnen sowie einer Tagespflegeeinrichtung entstehen.

Tagespflege:

Die Tagespflege ist ein Betreuungsangebot, das kranke und pflegebedürftige Menschen an den Wochentagen in Anspruch nehmen können. Die Versorgung der übrigen Tages- und Nachtzeiten und an den Wochenenden und Feiertagen muss in der eigenen Häuslichkeit sichergestellt sein. Für die Aufnahme in die Tagespflege gibt es in der Regel keine krankheitsbedingten Beschränkungen. Ziel ist es, die Selbstständigkeit des Pflegebedürftigen durch aktivierende Pflege und die Möglichkeit der Kommunikation mit anderen Menschen zu fördern. Die Tagespflege bewirkt eine deutliche Entlastung der Angehörigen. Sie umfasst zusätzlich zum Aufenthalt in der Pflegeeinrichtung auch die Beförderung des Pflegebedürftigen von der Wohnung zur Einrichtung der Tagespflege und zurück.

Für die Tagespflegeeinrichtung wird das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Krögerhofes saniert und umgebaut. Die dafür erforderlichen Maßnahmen erfolgen in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Erhalten werden sollen insbesondere das alte Ständerwerk sowie die Ansicht auf das Gebäude von der Metjendorfer Landstraße aus. Gleichzeitig muss die Einrichtung den Anforderungen an eine Pflegeeinrichtung für Senioren genügen. Dazu gehören neben barrierefreien Zugängen eine uneingeschränkt rollstuhlnutzbare Gestaltung der Aufenthaltsräume und rollstuhlgerechte Toiletten. Vorgesehen sind zwei Gruppenräume und ein Gemeinschaftsraum mit angeschlossener Küche, sowie ein Personalraum und ein Büroraum. Für Aufenthalte und Aktivitäten im Freien sind nördlich des Gebäudes entsprechende Außenbereichsflächen vorgesehen.

Die Tagespflegeeinrichtung bietet damit ca. 15 Plätze, wodurch je nach Nutzung ca. 40 ältere Menschen betreut werden können, die zu Hause leben und tagsüber unterstützende Hilfe, Betreuung und aktivierende Pflege benötigen. Die Tagespflege trägt dazu bei, den Verbleib der Tagesgäste in ihrer eigenen Wohnung und/oder im häuslichen Umfeld der Familie zu sichern und gleichzeitig eine angemessene Art der Versorgung zu gewährleisten. Dabei ist das Angebot der Tagespflege nicht nur für Angehörige und Betroffene sondern auch für die Kassen interessant, denn im Gegensatz zur stationären Behandlung ist die Tagespflege weit günstiger. Damit führen die Tagespflegeeinrichtungen zu einer emotionalen und finanziellen Entlastung der Betroffenen.

Barrierefreie Apartments:

Im westlichen und im hinteren Grundstücksbereich entstehen drei Gebäude mit barrierefreien Apartments unterschiedlicher Größe, die für seniorengerechtes und bei Bedarf für betreutes Wohnen geeignet sind. Dieses Wohnangebot richtet sich an ältere Menschen, die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Grundleistungen im Bereich der Sicherheit, allgemeiner Betreuung und sog. niedrigschwelliger Unterstützungsleistungen bietet, die das selbständige Leben im Alter wenn nicht ermöglichen, so doch jedenfalls erleichtern.

Diese Wohnungen sind speziell auf in ihrer Bewegungsfähigkeit eingeschränkte Menschen ausgerichtet. Vorgesehen sind 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen jeweils mit Terrasse oder Balkon in unterschiedlicher Größe, die von alleinstehenden Personen oder Paaren genutzt werden können. Sie bieten ausreichend breite und hohe Durchgänge auch für Rollstühle und Rollatoren, ebene Bewegungsflächen sowie Griffe und Schalter, die auch vom Rollstuhl aus erreichbar sind. In den Wohnungen gibt es keine Höhenunterschiede, Schwellen oder sonstige Hindernisse.

Je nach Wunsch und Bedarf haben ältere Menschen, die zwar in bestimmten Bereichen Unterstützung benötigen, sich aber darüber hinaus ihre Selbständigkeit bewahren wollen, die Möglichkeit Dienstleistungen wie Menü-Service, Raumpflege, Wäschedienst, Einkaufs-Service oder Pflege- und Betreuungsleistungen, 24-Stunden-Notruf etc. in Anspruch zu nehmen.

Gemeinschaftsräume in den Häusern können für Veranstaltungen oder selbst organisierte Treffen genutzt werden. Zudem gibt es gemeinschaftlich nutzbare Wasch- und Trockenräume sowie weitere Funktionsräume und Fahrstühle.

Parkplätze / Außenbereichsflächen:

Die Wohnanlage soll als „autofreies Wohnquartier“ konzipiert werden. Dies bedeutet, dass Parkplätze für Bewohner und Besucher zentral im vorderen Bereich des Grundstücks angelegt werden. An der östlichen Grundstücksseite entlang führt eine Feuerwehrzufahrt, die im Bedarfsfall auch für Anlieferverkehr genutzt werden kann. Die Grünflächen zwischen den Gebäuden sollen als gemeinschaftlich nutzbare Außenbereichsflächen für die Bewohner zur Verfügung stehen.