
Demenzkompetenzzentrum Rheinland der St. Augustinus Seniorenhilfe gGmbH
in Neuss, Steinhausstraße / Engelbertstraße
- Projektdarstellung für die Sitzung des Landschaftsbeirates
des Rhein-Kreises Neuss am 10.5.2011 -

1. Demenzkompetenzzentrum Rheinland (DKR) in Neuss

Die St. Augustinus Kliniken gGmbH plant die Errichtung und den Betrieb des "Demenzkompetenzzentrums Rheinland" (DKR) mit

- einem Seniorenpflegeheim mit 82 Plätzen,
- einer Nacht- und Kurzzeitpflegeeinrichtung mit 10 Plätzen,
- einer Tagesklinik mit 15 Plätzen,
- einer Tagespflegeeinrichtung mit ca. 14 Plätzen sowie
- einer Tagesstätte mit 18-20 Plätzen und
- einem Angebot an ambulant betreutem Wohnen in zwei Gruppen à acht Wohnungen.

Diese Pflegeangebote sollen gemeinsam mit einer Beratungs- und Koordinierungsstelle (mit Schulungsangeboten), einer gerontopsychiatrischen Ambulanz sowie einer Cafeteria in einer baulichen Anlage zusammengefasst werden. Außerdem sollen in der zu errichtenden Einrichtung im Rahmen der geriatrischen Pflege in Zusammenarbeit mit Hochschulen Forschungsvorhaben zu altersbedingten Demenzerkrankungen durchgeführt werden.

Das DKR stellt eine in dieser Form bundesweit einmalige Einrichtung zur Pflege und Behandlung von Demenzerkrankten, zur Unterstützung und Betreuung von deren Angehörigen sowie – nicht zuletzt – der wissenschaftlichen Entwicklung und Untersuchung von Pflegekonzepten sowie der Weiterbildung von im Bereich der Behandlung und Pflege von Demenzerkrankten tätigem Fachpersonal dar. Die Einrichtung soll durch Wohnungen für das betreute

Wohnen ergänzt werden, wodurch Demenzerkrankten eine häusliche Pflege unter Einbindung der medizinischen und sozialen Angebote des DKR ermöglicht werden.

Das DKR erfährt Unterstützung seitens einer Reihe äußerst prominenter Einrichtungen, u.a. durch mehrere Bundes- und Landesministerien sowie namhafte Institutionen des Rhein-Kreises Neuss und der Stadt Neuss.

Die geplante Baumaßnahme umfasst drei senkrecht zur Engelbertstraße gestellte Wohntrakte mit je drei Vollgeschossen zzgl. je eines Staffelgeschosses, die durch schlanke Baukörper miteinander verbunden sind. Auf diese Weise entsteht eine um zwei geschlossene Gartenhöfe gruppierte Gesamtanlage. In die Richtung zur Engelbertstraße weisen die verbindenden Trakte lediglich ein Vollgeschoss auf. Dadurch entsteht eine günstige Belichtungssituation für die im Innern des zu errichtenden Gebäudekomplexes geplanten Gartenhöfe. Gleichzeitig werden diese aber trotzdem vor Lärm sowie gegen unbefugten Zutritt geschützt. Es wird ein sicherer Aufenthalt im Freien für die Bewohner/Patienten des Zentrums ermöglicht.

Versorgungseinrichtungen (Großküche, Wäscherei für Bettwäsche und Handtücher, Apotheke) sind innerhalb des DKR nicht vorgesehen. Solche Einrichtungen sind leistungsfähig in Form von Dienstleistungsunternehmen und eigenen Versorgungskomponenten des Trägers vorhanden.

Der Haupteingang des Gebäudekomplexes wird an der Steinhausstraße liegen. Über eine (Neben-) Vorfahrt an der Engelbertstraße sollen (vollständig) lediglich die Lieferverkehre abgewickelt werden.

2. Stellplatzanlage

Eine ausreichend große Stellplatzfläche zum Abstellen von Fahrzeugen von Besuchern und Mitarbeitern (ca. 70 Stellplätze) mit einer "Optionsfläche" für ggf. vorzusehende Erweiterungen (weitere ca. 30 Stellplätze) soll auf bisherigen Grabelandflächen südwestlich der Steinhausstraße auf einem Gelände, das die Vorhabenträgerin von der Stadt Neuss zu Eigentum erwirbt, eingerichtet

werden. Der Zugang zu der Stellplatzfläche soll dem Haupteingang des DKR direkt gegenüber liegen.

Bauplanungsrechtlich wird verbindlich geregelt, dass auf dieser Fläche nur die Stellplatzanlage – nicht etwa auch andere Bebauung – errichtet werden darf.

Bei der Konzeption der Stellplatzanlage ist von Folgendem ausgegangen worden:

- Der Stellplatzbedarf des DKR wurde von einem anerkannten Fachgutachter – BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen – auf der Grundlage von durch die Vorhabenträgerin als zukünftige Betreiberin des DKR zur Verfügung gestellten Angaben zu zu erwartenden Personal- und Besucherzahlen unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Verteilung der Stellplatznachfrage im Tagesgang ermittelt. Nach den Untersuchungsergebnissen ist eine Zahl von 70 Stellplätzen für den Betrieb des DKR in der heute geplanten Form sicher ausreichend.
 - Aufgrund für die Zukunft grundsätzlich möglicher Veränderungen von Betriebsabläufen innerhalb des DKR kann ein Zunahme des für dieses bestehenden Stellplatzbedarfs nicht mit letzter Sicherheit auf Dauer ausgeschlossen werden. Deshalb, aber auch zu einer Vorbeugung vor möglichen Konflikten zu der umgebend vorhandenen Wohnbebauung sollen Erweiterungsmöglichkeiten des Stellplatzangebotes über das nach dem heutigen Kenntnisstand erforderliche Maß hinaus in Abstimmung mit der Stadt Neuss vorbereitet und vorgehalten werden.
 - Die Errichtung einer Tiefgarage mit einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen sowohl für Mitarbeiter als auch Besucher – die komplett in das anstehende Grundwasser hinein gebaut werden müsste, wenn sie ausreichend dimensioniert werden soll – ist realistisch unter dem Gebäude des DKR nicht zu verwirklichen. Gegen eine Tiefgarage sprechen insbesondere mögliche Lärmbelästigungen der Nachbarn im Bereich der Tiefgaragenabfahrt und die Erfahrungen über mangelnde Akzeptanz von solchen Garagen durch Besucher sowie damit die Verdrängung des
-

ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft.

- Aus verkehrlichen Gründen müsste die Tiefgaragenzu- und -abfahrt entweder „im Innern“ des Baugebietes oder aber unmittelbar neben dem Grundstück Steinhausstraße 42, das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaut ist, positioniert werden. Die Nachbarschaft der Anlage würde durch gewerbliche Lärmemissionen aus der Zu- und Abfahrt aus der Tiefgarage stark belastet werden. Es wäre diesbezüglich ein schwerwiegender Immissionskonflikt zu erwarten.
 - Aufgrund von Erfahrungen mit Tiefgaragen bei vergleichbaren Einrichtungen ist zudem davon auszugehen, dass eine solche Tiefgarage insbesondere von nicht regelmäßigen Besucherinnen und Besuchern der Anlage, wenn überhaupt, so nur eingeschränkt angenommen würde. Vor diesem Hintergrund wäre selbst bei einer möglichen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze unter der baulichen Anlage des DKR damit zu rechnen, dass die Nachbarschaft der Einrichtung durch "Parksuchverkehr" sehr nachhaltig belastet würde.
 - Flächen, die für die Anordnung einer Stellplatzanlage geeignet sind, welche verkehrlich den örtlich bestehenden Verhältnissen gerecht wird und die gleichzeitig unter Gesichtspunkten des Schallschutzes realisierungsfähig ist, bestehen im Bereich des für das DKR vorgesehenen Grundstücks sowie dessen Umgebung ausschließlich auf den heutigen Grabelandflächen südwestlich der Steinhausstraße. Innerhalb des Vorhabengebietes sowie dessen Umgebung gibt es keine Alternativen zu der vorgesehenen Anordnung der Stellplätze dort.
-

3. Umwelt- und landschaftsschützende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Anordnung der Stellplatzanlage

Die Vorhabenträgerin ist sich sehr wohl bewusst, dass sie aufgrund der vorstehend benannten Notwendigkeiten veranlasst ist, die Stellplatzanlage für das Projekt auf einer hinsichtlich der Umwelt- und Landschaftsbelange durchaus als sensibel einzustufende Fläche zu realisieren. Für sie sind aber aus den vorstehend genannten Gründen der Erwerb und die bauliche Errichtung der Stellplatzanlage auf der Fläche südwestlich der Steinhausstraße unvermeidlich. Könnte die Stellplatzanlage dort nicht realisiert werden, wäre das gesamte an sich allgemein äußerst positiv aufgenommene und allseitig begrüßte Projekt des Demenzkompetenzzentrums nachhaltig in Gefahr, in Neuss nicht verwirklicht werden zu können.

Die Vorhabenträgerin ist aber gewillt, bereit und in der Lage, umfängliche umwelt- und landschaftsschützende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplatzanlage südwestlich der Steinhausstraße verbindlich gesichert durchzuführen:

- a) Durch ein mit Fragen der Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung vertrautes Büro, das entsprechend beauftragt ist, wird ein Gutachten erstellt, in dem betrachtet wird, ob die Stellplätze in dem tiefer gelegenen Bereich auf der anderen Seite der Steinhausstraße auch im Hinblick auf potentielle Überschwemmungsgefährdungen verträglich für das Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlage „Broichhof“ ist. Es wird ebenfalls in die Betrachtung einbezogen, ob die Lage in dem Wasserschutzgebiet III a gegen eine Tiefgarage im Vergleich zu offenen Parkplätzen spricht. Die Untersuchung wird aufbauend auf den Daten der Stadtwerke Neuss und den ihnen vorliegenden boden- und hydrogeologischen Untersuchungen durchgeführt.
 - b) Es wird den wasserrechtlichen Genehmigungserfordernissen nach der sich aus der Anlage A der Wasserschutzgebietsverordnung „Broichhof“ ergebenden Notwendigkeiten entsprochen. Auch dazu wird ein Gutachten erstellt und vorgelegt. In diesem werden u.a. die wasserschutzrechtlichen
-

Belange für den Bauzeitraum und den späteren Betrieb der Bauten und Anlagen beurteilt werden (z.B. Beton, Entwässerungsanlagen, Versickerungsanlagen, Klimaanlage, Bodenauffüllungen, Wärmepumpe, Löschwasserversorgung, Grundwasserentnahmen zum Ausgleich von Verdunstungsverlusten, Dachgärten und deren Entwässerung etc.).

- c) Im Rahmen der Beantragung eines Anpassungsverfahrens gemäß § 29 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes NRW wird neben dem Nachweis des ökologischen Ausgleichs – das dahingehende Konzept wird durch die zugezogene Fachgutachterin im Rahmen der Vorstellung des Projektes in der Sitzung des Landschaftsbeirates am 10.5.2011 präsentiert – zur Zeit mit der Stadt Neuss erörtert, ob die Möglichkeit besteht, die (weiteren) Grabelandflächen westlich und nördlich der geplanten Stellplatzanlage als Wald auszuweisen.

Für die Gestaltung der geplanten Stellplatzflächen ist bereits ein landschaftspflegerisches Konzept erarbeitet worden, das in der Sitzung des Landschaftsbeirates am 10.5.2011 von der dafür beauftragten Landschaftsarchitektin vorgestellt werden wird. Die Vorhabenträgerin ist bereit, sich zur Umsetzung dieses Konzeptes verbindlich zu verpflichten und die Realisierung im Zuge des Baus der Stellplatzanlage vollständig vorzunehmen.

Eine planerische Darstellung dieses Konzeptes ist dieser Unterlage als Anlage beigefügt (Reinders Landschaftsarchitekten BDLA, Demenzkompetenzzentrum Rheinland – Außenanlagen, Vorplanung Parkplatz – Index A, Stand: 28.3.2011).

- d) Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen, die durch das dafür beauftragte Fachbüro Hamann + Schulte, Gelsenkirchen, durchgeführt werden und deren (Zwischen-) Ergebnisse nach der Vornahme einer inzwischen erfolgten Ersteinschätzung ebenfalls in der Sitzung des Landschaftsbeirates am 10.5.2011 präsentiert werden, sind zudem auch die Gegebenheiten bezüglich des Schutzes von Erdkröten, soweit diese in dem Gebiet vorkommen, untersucht worden. Im Zuge der Vorstellung der Planung der Stellplatzanlage in der Sitzung des

Landschaftsbeirates werden auch diesbezüglich vorgesehene Schutzmaßnahmen, zu deren Realisierung die Vorhabenträgerin ebenfalls sich zu verpflichten bereit ist, vorgestellt werden.

Es wird höflich gebeten, auf der Basis des vorstehend Ausgeführten im Verfahren gemäß § 29 Abs. 4 LG NRW die Darstellung des Entwicklungszieles 6 „Erhaltung der Landschaft bis zum Eintritt der in den Bebauungsplänen vorgesehenen Nutzung“ des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss I – Neuss – und der Festsetzung der Fläche, auf welcher die Stellplatzanlage vorgesehen ist, gemäß Festsetzungs-Nr. 6.2.2.2 als Landschaftsschutzgebiet „Morgensternsheide/Stadtwald“ das Anliegen der Vorhabenträgerin positiv zu beurteilen.

Düsseldorf, den 24. April 2011



Dr. Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht