

Sitzungsvorlage-Nr. 61/1154/XV/2011

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	31.05.2011	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan V 43/11 - Furth-Mitte -. Engelbertstr. (Demenzkompetenzzentrum Rheinland) der Stadt Neuss
hier: Anpassung nach § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW**

Sachverhalt:

Die St. Augustinus Kliniken gGmbH plant die Errichtung und den Betrieb des „Demenzkompetenzzentrums Rheinland“ mit

- einem Seniorenpflegeheim mit 82 Plätzen,
- einer Nacht- und Kurzzeitpflegeeinrichtung mit 10 Plätzen,
- einer Tagesklinik mit 15 Plätzen,
- einer Tagespflegeeinrichtung mit ca. 14 Plätzen,
- einer Tagesstätte mit 18-20 Plätzen und
- einem Angebot an ambulant betreutem Wohnen in zwei Gruppen a 8 Wohnungen.

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

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Projekt an der Kreuzung Engelbertstraße/Steinhausstraße in Neuss-Furth sollen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 43/11 geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst zwei räumliche Teilbereiche:

Das eigentliche Demenzkompetenzzentrum Rheinland ist nordöstlich der Steinhausstraße – außerhalb des Landschaftsschutzgebietes – geplant (siehe beigefügte Verkleinerungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes).

Südwestlich der Steinhausstraße ist darüber hinaus die Anlage einer Stellplatzfläche zum Abstellen von Fahrzeugen von Besuchern und Mitarbeitern (ca. 70 Stellplätze) mit einer „Optionsfläche“ für gegebenenfalls vorzusehende Erweiterungen (weitere ca. 30 Stellplätze) geplant. Die Stellplätze sollen auf heutigen Grabelandflächen errichtet werden.

Die geplante Stellplatzfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 6.2.2.2 „Morgensternsheide/Stadtwald“ des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt I. Der Landschaftsplan stellt für diesen Teilbereich das Entwicklungsziel 6 „Erhaltung der Landschaft bis zum Eintritt der in den Bebauungsplänen vorgesehenen Nutzungen“ dar. Hinsichtlich der Darstellung des Entwicklungszieles 6 für die betreffenden Flächen ist festzustellen, dass sich dieses Entwicklungsziel auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bzw. des Inkrafttretens des Landschaftsplanes, Teilbereich I -Neuss- am 17.04.1987 bezieht. Das auch heute noch im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss dokumentierte bauleitplanerische Ziel zum Beurteilungszeitpunkt (17.04.1987) ist „Forstfläche“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht somit den rechtskräftigen Festsetzungen des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss. Die Planung ist insofern im Beteiligungsverfahren dem Beirat bei der Unteren Landschaftsbehörde zur Beratung und dem Kreistag als Träger der Landschaftsplanung gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW zur Entscheidung vorzulegen.

Die geplante Stellplatzfläche liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone IIIa der öffentlichen Wassergewinnungsanlage „Broichhof“ der Stadtwerke Neuss, in relativer Nähe zur Wasserschutzzone II. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange von Seiten der Unteren Wasserbehörde Bedenken gegen die Anlage des Parkplatzes geäußert und ein Fachgutachten gefordert, das betrachtet, ob die Stellplätze im tieferliegenden und überschwemmungsgefährdeten Bereich südwestlich der Steinhausstraße oder in einer Tiefgarage unter dem Demenzkompetenzzentrum verträglicher für das Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwassergewinnungsanlage Broichhof sind.

Der Vorhabenträger ist bei der Konzeption der Stellplatzanlage von verschiedenen Annahmen ausgegangen, die der beigefügten Projektdarstellung der Kanzlei Heuking, Kühn, Lür und Wojtek entnommen werden können.

Es ist anzumerken, dass im Planungsbereich für das Demenzkompetenzzentrum (nordöstlich der Steinhausstraße) derzeit verbindliches Planungsrecht für eine Wohnbebauung, zum Teil in Geschossbauweise, über den Bebauungsplan 43/10 – Furth-Mitte, Steinhausstraße/Engelbertstraße der Stadt Neuss bestehen. Der Bebauungsplan Nr. 43/10 sieht die Errichtung einer Tiefgarage für den Bereich des Geschosswohnungsbaues für einen Umfang von 60 – 70 Wohnungen vor.

Der Vorhabenträger legt dar, dass für Fall, dass die Stellplatzanlage nicht südwestlich der Steinhausstraße realisiert werden könne, das gesamte Projekt „Demenzkompetenzzentrum Rheinland“ gefährdet sei.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft beabsichtigt der Vorhabenträger eine Reihe von Maßnahmen durchzuführen:

- Erstellung eines landschaftspflegerischen Konzeptes für die Gestaltung der geplanten Stellplatzflächen (siehe Anlage).

- Prüfung der Möglichkeit, ob – in Abstimmung mit der Stadt Neuss – die Grabelandflächen westlich und nördlich der geplanten Stellplatzanlage als Wald ausgestaltet werden können.
- Artenschutzmaßnahmen für in dem Gebiet lebende Erdkrötenvorkommen.
- Erstellung eines Fachgutachtens zur Prüfung der Verträglichkeit der Stellplatzanlage mit den Belangen der öffentlichen Trinkwasserversorgung und zur Prüfung der Alternative „Tiefgarage“
- Erstellung eines Fachgutachtens zur Entsprechung der wasserrechtlichen Genehmigungserfordernisse nach der Anlage A der Wasserschutzgebietsverordnung „Broichhof“

Aus Sicht der Verwaltung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Errichtung des Demenzkompetenzzentrums Rheinland nordöstlich der Steinhausstraße. Bedenken bestehen jedoch gegen die Anlage der geplanten Stellplatzfläche im Landschaftsschutzgebiet südwestlich der Steinhausstraße. Die Errichtung einer Tiefgarage unter dem Demenzkompetenzzentrum – wie für die Wohnbebauung im Bebauungsplan 43/10 vorgesehen – ist hier zu favorisieren.

Der Beirat der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss hat in seiner Sitzung am 10.05.2011 empfohlen, , dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V43/11 – Furth-Mitte, Engelbertstraße (Demenzkompetenzzentrum Rheinland) in der vorgelegten Form – ohne Tiefgarage – gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW im Anpassungsverfahren zu widersprechen.

Beschlussempfehlung:

Der Planungs- und Umweltausschuss empfiehlt dem Kreistag, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 43/11 – Furth-Mitte, Engelbertstraße (Demenzkompetenzzentrum Rheinland) in der vorgelegten Form – ohne Tiefgarage – gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW im Anpassungsverfahren zu widersprechen.

Anlagen:

- 1_VEP
- 2_VEP
- 3_FNP
- 4_Projektdarstellung
- 5_Begrünung