



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0275/2023		Datum: 06.06.2023	
Dezernat 4			
Verfasser:	61-Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung	Az.:	
Betreff:			
Neuaufstellung Flächennutzungsplan; Anregungen des Ortsbeirates Arenberg-Immendorf:			
1) Neue Wohnbaufläche W-ID-04 2) Sonderbaufläche Demenzdorf			
Gremienweg:			
27.06.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) beschließt, anlässlich von Anregungen aus dem Ortsbeirat Arenberg-Immendorf den Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) wie folgt anzupassen:

1) Das angeregte neue Wohnbaugelände W-ID-04 „Verlängerung Fuhrweg“ in Immendorf soll nicht in den FNP-Entwurf aufgenommen werden.

2) Für die Realisierung eines „Demenzdorfes“ soll vorsorglich eine Sonderbaufläche in Arenberg ausgewiesen werden.

Begründung:

Der ASM hat in den Sitzungen am 24.01.2023 und 25.04.2023 beschlossen, inwieweit die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden sollen.

Ein Teil der Anregungen hat sich auf Baugebietes im Bereich Arenberg-Immendorf bezogen, so dass zu diesen Themen eine ergänzende Beratung im Ortsbeirat stattfand. Dabei hat der Ortsbeirat über die Aufnahme neuer Baufläche beraten und am 03.05.2023 beschlossen, dass diese in den FNP-Entwurf aufgenommen und beim weiteren Verfahren zur Neuaufstellung berücksichtigt werden sollen.

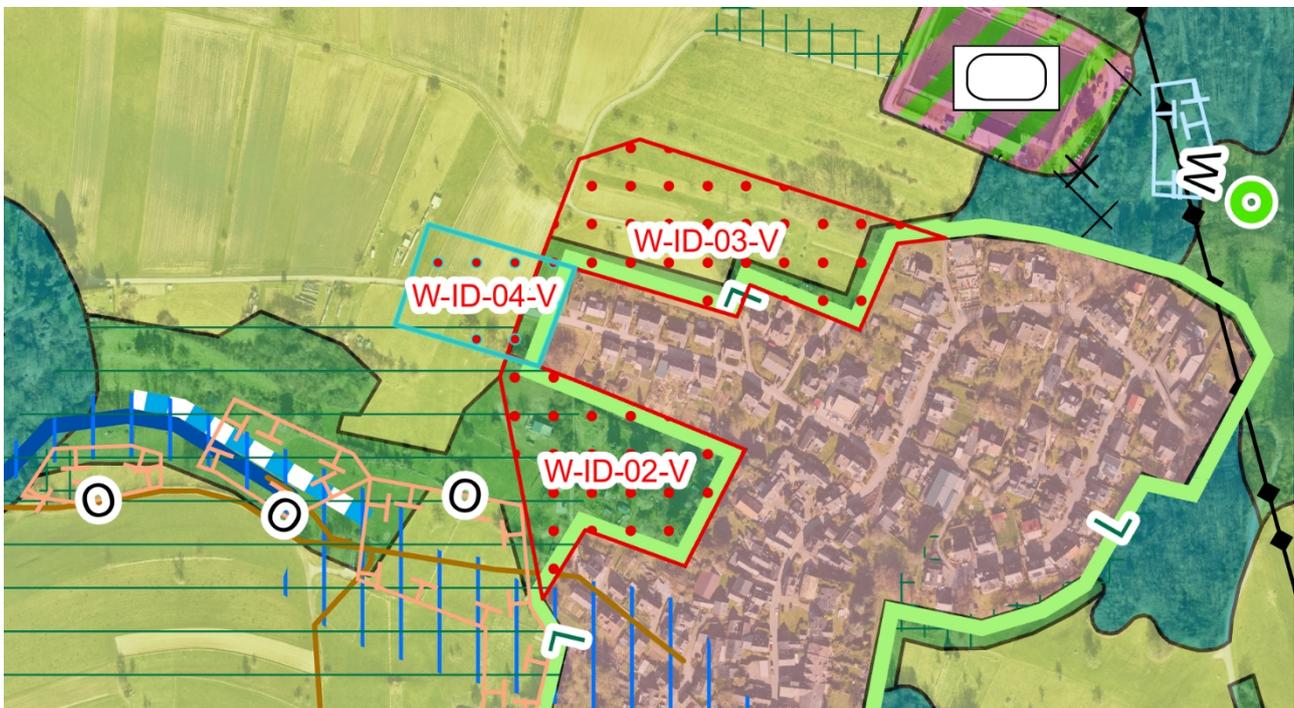


Dabei handelt es sich um 1) das neue Wohnbaugebiet W-ID-04 „Verlängerung Fuhrweg“ in Immendorf und 2) eine neue Sonderbaufläche zur Errichtung eines Demenzdorfes südlich der L 127 am östlichen Ortsausgang von Arenberg. Dort soll zusätzlich die Möglichkeit für die Errichtung eines Park-and-Ride-Parkplatzes geschaffen werden.

Das Protokoll der Sitzung des Ortsbeirates mit weiteren Erläuterungen ist dieser Vorlage beigelegt.

1) Wohnbaufläche W-ID-04 „Verlängerung Fuhrweg“

Bei der Verlängerung der Wohnbebauung entlang des Fuhrweges handelt es sich um eine fingerartige Ausdehnung des Siedlungskörpers in die freie Landschaft. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden von der Stadtverwaltung Abrundungen des Siedlungskörpers gegenüber fingerartigen Entwicklungen bevorzugt. Es soll sich nach Vorstellung des Ortsbeirates jedoch nur um eine kleine Ausdehnung mit maximal zehn Gebäuden handeln, so dass diese Entwicklung aufgrund ihrer geringen Größe städtebaulich dennoch akzeptabel wäre.



Es ist jedoch zu bedenken, dass die bereits diskutierte angrenzende neue Wohnbauflächen W-ID-03, welche ursprünglich auf Anregung des Ortsbeirates in den FNP-Entwurf aufgenommen wurde, zuletzt auch auf Empfehlung des Ortsbeirates (Sitzung am 08.03.23) nicht mehr weiterverfolgt werden sollte und der ASM in der Sitzung am 25.04.23 auch einen entsprechenden Beschluss gefasst hat. Diese Fläche wurde insbesondere von Anwohnern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung stark kritisiert.

Es ist zu erwarten, dass bei der anstehenden Offenlage des FNP-Entwurfes nun die vom Baugebiet W-ID-04 betroffenen Anwohnern ähnliche Argumente wie die Anwohner des bisher geplanten W-ID-03 vorbringen. Es ist argumentativ schwierig, das Gebiet W-ID-04 zu befürworten, während man das W-ID-03 ablehnt. Jedoch hat das W-ID-04 weniger direkte Anwohner als das W-ID-03.

Das Baugebiet W-ID-04 wurde noch nicht bei der Umweltprüfung für den FNP berücksichtigt. Bei Übernahme dieses Baugebietes müsste der Umweltbericht vor der Offenlage ergänzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Umweltbewertung ähnlich kritisch wie beim benachbarten geprüften Baugebiet W-ID-03 ausfallen wird.

Es gibt erhebliche Bedenken des Eigenbetriebes Stadtentwässerung gegen das Baugebiet. Dieser hat am 03.05.2023 für die Beratung im Ortsbeirat mitgeteilt, dass das Plangebiet W-ID-04 außerhalb des genehmigten Abwasserentsorgungsbereichs liegt und daher nicht zu befürworten ist.

Die gegenwärtige Abwasserableitung des Fuhrweges erfolgt über die Mischkanalisation zum Regenrückhaltebecken Immendorf mit anschließender Weiterleitung in das Kanalisationsnetz der VG Vallendar. Bei Entlastung der Kanalisation wird bei Regenereignissen nichtklärpflichtiges Mischwasser dem Meerbach sowie anschließend dem Immendorfer- und Mallendarer Bach zugeleitet.

Das neue Plangebiet wäre zukünftig im Trennsystem mit Maßnahmen zur Rückhaltung und Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu erschließen. Die Entsorgungssicherheit zusätzlicher Flächen mit Inanspruchnahme und Nutzung von Netzteilen und Gewässern innerhalb der VG Vallendar ist gegenwärtig nicht sichergestellt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, das Baugebiet W-ID-04 nicht in den FNP-Entwurf aufzunehmen.

2) Sonderbaufläche Demenzdorf mit Park-und-Ride-Parkplatz

Der Ortsbeirat Arenberg-Immendorf befürwortet den Bau eines Demenzdorfes im Ortsbezirk.

Laut Wikipedia leben die Bewohner eines Demenzdorfes in Hausgemeinschaften in einer nach außen abgeschlossenen Siedlung. Durch die Einzäunung soll den Bewohnern Freiheit in einem geschützten Raum geboten werden. Auf dem Gelände gibt es typischerweise Einrichtungen wie ein Lebensmittelgeschäft, ein Friseurgeschäft u.a. Im Dorf sollen die Bewohner so selbstbestimmt wie möglich leben können. Menschen mit Demenz haben häufig Bewegungsdrang und sollen ihn dort ausleben können ohne wegzulaufen.

Nach weiteren Angaben im Internetlexikon wurde in Deutschland bereits ein Demenzdorf in Hameln und ein weiteres in Stolberg realisiert. Beide Dörfer sind etwas über 2 Hektar groß.

Der Ortsbeirat empfiehlt die Ausweisung einer Sonderbaufläche für ein Demenzdorf im Bereich des geprüften aber verworfenen G-Ost-03 am östlichen Ortsausgang von Arenberg. Es ist bisher unbekannt, wer Bauherr und/oder Betreiber des Demenzdorfes sein kann und ob dieser Interesse an dem Standort hat.

Das vormals diskutierte G-Ost-03 hatte eine Ausdehnung von rund 5 Hektar. Diese Größe wird für das Demenzdorf nicht benötigt. Der Ortsbeirat hat keine konkrete Fläche vorgeschlagen, welcher Teilbereich des G-Ost-03 nun als Sonderbaufläche für ein Demenzdorf vorgeschlagen werden soll. Aufgrund der vorgeschlagenen Kombination mit einem Park-und-Ride-Platz wird wohl an einen Standort in der Nähe der Landesstraße gedacht.

Das Gewerbegebiet G-Ost-03 wurde verworfen, da es sich in einem regionalen Grünzug und Vorranggebiet Grundwasserschutz gemäß Regionalplan und dem geplanten Wasserschutzgebiet Kloster Arenberg befindet.

Im Gegensatz zu einem Gewerbegebiet geht die Stadtverwaltung davon aus, dass ein kleineres Demenzdorf mit den Belangen der Regionalplanung und des Grundwasserschutzes in Einklang gebracht werden kann. Dazu sind jedoch Abstimmung mit den zuständigen Aufsichtsbehörden erforderlich, die jedoch ohnehin auch zu anderen Baugebieten zu führen sind.

Um eine Größe von mindestens 2 Hektar zu erreichen, mit der annähernd die Ausdehnung der vorhandenen Demenzdörfer in Deutschland erreicht würde, muss das in diesem Bereich vorhandene Antiquitätengeschäft in die Sonderbauflächen einbezogen werden. Bei der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen könnte dieses Geschäft mit einbezogen werden. Ein Einbezug in ein Demenzdorf oder der Bau des Demenzdorfes um das Antiquitätengeschäft erscheint wenig sinnvoll. Hier müsste daher eine Einigung mit dem Eigentümer über einen Kauf der Immobilien erreicht werden.

Der für das Demenzdorf notwendige Parkplatz könnte mit einer Park-und-Ride-Nutzung kombiniert werden.

Von Vorteil ist die Lage des Demenzdorfes in der Nähe der Einrichtungen der Caritas in Arenberg. Hier sind Synergien denkbar.

Um einen Merkmakpunkt für die Errichtung eines Demenzdorfes in Koblenz zu schaffen, soll im FNP am Ortsausgang Arenberg eine entsprechende Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Eine Realisierung ist jedoch nur in enger Kooperation mit einem Betreiber denkbar.

Weil das G-Ost-03 frühzeitig als nicht geeignet verworfen wurde, ist es noch nicht bei der Umweltprüfung für den FNP berücksichtigt. Die Umweltprüfung für den FNP müsste bei Berücksichtigung des Baugebietes bis zu Offenlage entsprechend ergänzt werden.



Anlage/n:

Protokoll der Sitzung des Ortsbeirates vom 03.05.2023.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Historie: