

Vorläufige Abwägung der Anregungen und Bedenken aus der Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur städtebaulichen Vorplanung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans VEP Nr. 4 "Franz-Müler-Straße / Nordring

Gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit vom 27. April bis 18. Mai 2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zu der Planung äußern. Dazu lagen die Planunterlagen (städtebauliche Vorplanung und Geltungsbereich des VEP 4) im Schaukasten wie auch im Internetauftritt (unter <https://www.emsdetten.de/planen-bauen-umwelt-verkehr/planen/bebauungs-plaene/im-verfahren.html> und ab 27. April unter <https://www.o-sp.de/emsdetten> des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen sowie vorliegende umweltbezogene Informationen mitzuteilen und ihre Stellungnahmen bis zum 18.06.2018 abzugeben.

Insgesamt sind 8 Stellungnahme mit Anregungen, Bedenken oder Hinweisen im Rahmen dieses Verfahrensschritts eingegangen.

Die im folgenden Textteil unter A) genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben oder hatten weder Anregungen noch Bedenken vorzutragen. Die unter B) genannten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken vorgetragen. Sie sind mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung nachfolgend aufgeführt. Unter C) sind die von Bürgerinnen und Bürgern eingegangenen Anregungen und Bedenken ebenfalls mit Abwägungsvorschlägen aufgeführt.

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen und Hinweise

Neben den Fachdiensten der Stadtverwaltung Emsdetten wurden 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange meldeten sich nicht bzw. hatten keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen:

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- LWL - Westfälisches Amt für Denkmalpflege
- Unitymedia NRW GmbH
- Westnetz GmbH, c/o innogy Netze Deutschland GmbH

B) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Anregungen und Hinweisen

1. Landesbetrieb Straßenbau NRW (Schreiben vom 06.06.2018)

Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...unter der Bedingung, dass die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes für den KFZ-Verkehr ausschließlich über die rückwärtig gelegene Stadtstraße „Franz-Mülder- Straße“ erfolgt, werden von hier aus keine Bedenken bezüglich der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes vorgebracht. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 481 nicht geltend gemacht werden können, da die Änderung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.	Die Anregungen werden berücksichtigt.. <i>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Franz-Mülder-Straße. Eine Anbindung an die Bundesstraße B 481 „Nordring“ ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt dazu entlang der B 481 „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ fest.</i> <i>Der Stadt Emsdetten sind die bestehenden Verkehrsimmissionen der Straße bekannt. Ihr ist bewusst, dass für die Neubebauung gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche auf Lärmschutz geltend gemacht werden können. Die Thematik des Immissionsschutzes wird durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gelöst. Ein entsprechendes Schallgutachten zur Ermittlung des Verkehrslärms und Entwicklung geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen liegt vor. Alle notwendigen baulichen Maßnahmen werden vom Vorhabenträger umzusetzen sein. Dazu werden weitere Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.</i>
--	--

2. LWL – Archäologie für Westfalen (Schreiben vom 28.05.2018)

Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...es bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Bei Erdarbeiten Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss jedoch damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen der Weichsel-Kaltzeit) gefunden werden. Aus diesem Grund bittet unser Referat Paläontologie um Berücksichtigung folgender Hinweise: 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca.14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Punkt „Hinweise“ ergänzt.
--	---

melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (SS 15 und L6 DSchG). 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (5 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. ...“	
--	--

3. Geologischer Dienst NRW (Schreiben vom 30.05.2018)

Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...zum o.g. Verfahren gebe ich noch folgende Hinweise: <u>Niederschlagsversickerung und Mutterboden:</u> Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Ich bitte um Ergänzung unter „Hinweise“ im B-Plan. Ich bitte zu prüfen, ob im Falle von Flächenversiegelungen Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 44 LWG (Landeswassergesetz NRW) i.V.m. § 55(2) WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bestehen. Ich bitte um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren. ...“	Die Anregungen werden berücksichtigt. <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Punkt „Hinweise“ ergänzt.</i> <i>Die Entwässerungssatzung (Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten) ist auch in diesem Plangebiet zu berücksichtigen. In § 9 ist ein Anschluss- und Benutzungszwang festgeschrieben, der auch in diesem Bereich der durchzusetzen ist.</i> <i>Der Geologische Dienst wird im weiteren Verfahren beteiligt.</i>
---	---

4. Stadtwerke Emsdetten GmbH (Schreiben vom 23.05.2018)

Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 004 „Franz-Mülder-Straße/Nordring“ der Stadt Emsdetten bestehen von Seiten der Stadtwerke Emsdetten GmbH keine grundsätzlichen Bedenken. In der Anlage erhalten Sie einen Plan in dem die vorhandenen Versorgungsanlagen eingetragen sind.	Die Anregungen werden berücksichtigt.
--	---

Die im räumlichen Geltungsbereich bestehenden Versorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Wir verweisen hierzu auf das DVGW-Merkblatt GW125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Sofern keine Ausparzellierung für die im Flurstück 374 und 187 verlaufenden Versorgungsanlagen erfolgen sollte, ist eine grundbuchliche Sicherung der Versorgungsanlagen zu Gunsten der Stadtwerke Emsdetten GmbH vorzusehen oder unter Kostenbeteiligung umzulegen. Bestehende Anschlüsse werden auf Antrag abgetrennt. Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 48 m³/h bereitgestellt werden. ...“	<i>Die vorhandenen Versorgungsleitungen werden von störenden Einflüssen freigehalten. Dazu wird der entsprechende Passus im textlichen Teil unter Punkte „Hinweise“ ergänzt und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</i> <i>Die Grundstücke werden neu parzelliert, so dass eine grundbuchliche Sicherung nicht erforderlich wird. Dementsprechend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Teilfläche entlang der Franz-Mülder-Straße als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesen, die im Wesentlichen die vorhandenen Versorgungsleitungen auf öffentlichem Grund umfasst und zukünftig als straßenbegleitender Fußweg ausgebaut wird.</i> <i>Der Hinweis der zur Verfügung stehenden Feuerlöschwassermenge wird im Bebauungsplan ergänzt.</i>
---	---

5. Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt (Schreiben vom 15.06.2018)

Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...zu der o.g. Planung gebe ich aus Sicht des Bodenschutzes folgende Hinweise: Im Plangebiet / Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt. Untersuchungen haben im Planbereich Auffüllungen bis zu einer Stärke von 1 Meter unter Geländeoberkante gezeigt. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist das anstehende Auffüllungsmaterial gemäß der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ in die Zuordnungsklasse Z2 einzustufen. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist daher in den folgenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet / Änderungsbereich schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden. Durch die bestehende Nutzung als Lagerplatz für den Bauhof der Stadt Emsdetten wurde das Bodenprofil nachhaltig	Die Anregungen werden berücksichtigt und die Hinweise zur Kenntnis genommen. <i>Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Auch werden entsprechende Regelungen zum Baugrund in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Baugenehmigungsbehörde wird über die Erforderlichkeit der Beteiligung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Genehmigungsverfahren informiert.</i> <i>Zwischenzeitlich liegen hierüber genauere Erkenntnisse vor: Ergänzende chemische Analysen zu dem Geotechnischem Bericht 160518-EMS-FMS vom 09.10.2018 sowie einem Begleitschreiben vom 29.10.2018 kommen zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Messwerte der Einzelproben für Cyanid im Elutat immer unter der Bestimmungsgrenze liegen und damit keine Hinweise für einen lokalen Schaden durch Cyanide vorliegt. Gemäß der Untersuchungsergebnisse einer Mischprobe sowie von acht Einzelproben halten die Messwerte die Grenzwerte der Einbauklasse Z 1 gem. LAGA TR-Boden (2004) ein. Bodenmaterial der Einbauklasse Z 1 ist für den offenen Einbau in technischen Bauwerken geeignet.</i>
---	--

verändert. Der Boden hat seine schutzwürdigen Eigenschaften verloren. Auskunft erteilt Frau, Tel: 02551.69-1470. ...	
---	--

C) Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der Öffentlichkeit

Innerhalb des o.g. Zeitraums zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB sind zwei schriftliche Anregungen oder Bedenken zur Planung von Bürgerinnen und Bürgern eingegangen. Zudem fand am 16.05.2018 auf Wunsch eines Anliegers ein Erörterungstermin zu dem Planvorhaben statt, an welchem letztlich zwölf Personen aus der Nachbarschaft teilnahmen und ebenfalls Einwendungen, Bedenken und Fragen äußerten, welche in einem Protokoll zusammengefasst wurden.

1. **Bürger A, Anwohner Franz-Mülder-Straße** (Schreiben vom 15.05.2018)

Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...nachfolgend möchte ich als direkter Anlieger der Franz - Mülder – Strasse und somit als von der Planung betroffener Nachbar einige Anmerkungen zu den bisher vorliegenden Planungen machen, bzw. Hinweise geben und Fragestellungen aufwerfen. Vorweg möchte ich betonen, dass ich Veränderungen auf dem Gelände Schilgen C, den dortigen Flächen der Stadt Emsdetten (Bauhof) und der Stadtwerke Emsdetten grundsätzlich erst einmal positiv sehe. Allerdings habe ich auch bei diesem Verfahren wieder das Gefühl und die Befürchtung, dass viel zu schnell Fakten geschaffen werden sollen und somit die Chance vertan wird, dieses Quartier insgesamt in einem hochqualifizierten Verfahren (Städtebaulicher Wettbewerb) zu einem Vorzeigequartier zu entwickeln. Die bisher vorliegenden Unterlagen zum Geltungsbereich des VEP Nr. 04 sind vorsichtig formuliert, äusserst „dünn“. In vergleichbaren Verfahren liegen schon im Antragsstadium Planungen (Grundrisse , Schnitte, Ansichten etc.) vor, die einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solchen auch erkennbar machen. Zur Zeit ist lediglich ein Lageplan vorhanden, in dem 3 Gebäudeumrisse erkennbar sind, die geplante Geschossigkeit, die Dachform und die geplante Lage der Ein- und Ausfahrt zu Tiefgarage (45 Stellplätze). An der Lage der Tiefgaragenein- u. Ausfahrt setzt mein erster Einwand an. Im Plangebiet sind nach meiner Kenntnis über 50 Wohneinheiten geplant, dies bedeutet gemäß einschlägiger Verkehrsgutachten und dazugehöriger Fachliteratur eine deut-	<i>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</i> <i>Es handelt sich bei diesem Beteiligungsschritt um die (möglichst) frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung. Da bislang keine konkreteren Planungen durchgeführt wurden, erfolgte die Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB auf Basis der vorliegenden Unterlagen.</i> <i>Der Anregung zur Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt wird nicht gefolgt.</i> <i>Im Plangebiet sind nach derzeitigem Stand 47 Wohneinheiten mit 42 Stellplätzen geplant (davon 24 Stellplätze in der Tiefgarage und 18</i>
---	---

liche Verkehrszunahme von ca. 250 Fahrzeugbewegungen am Tag. Direkt an die geplante Zu- und Abfahrt schliesst eine sehr scharf geschnittene Kurve an, die schon heute ein hohes Risiko für Zusammenstösse von Verkehrsteilnehmern (Fahrradfahrer – Emsaunenweg, Fussgänger, PKW u. LKW – Verkehr) birgt, da die Kurve von beiden Richtungen aus keine ausreichende Einsicht bietet. Leider zeigt sich in diesem Bereich (ab Bauhof Franz-Müler-Strasse bis Einmündung Münsterstrasse) auch immer wieder, dass die Geschwindigkeitsbegrenzung von zur Zeit 50 km/H von vielen Verkehrsteilnehmern insbesondere auch leider oft von Bauhoffahrzeugen, nicht eingehalten wird. Deshalb rege ich hiermit an, die Tiefgarageneinfahrt deutlich nach Norden zu verschieben und im gesamten Bereich der Franz-Müler-Strasse eine max. Höchstgeschwindigkeit von 30 km/H festzusetzen. Besser wäre für die Verkehrssicherheit eine Ausbildung als Spielstrasse (4 – 7 km/H) – insbesondere im Bereich der besagten Kurve.	(inkl. 4 E-Car-Sharing-Plätze) auf den Außenanlagen). <i>Eine im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführte Verkehrserzeugungsbe-rechnung ergab bei zunächst angenommenen 47 Wohneinheiten 162 zusätzliche Fahrten. Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage und der sonstigen Außenanlagen des Plangebiets be-finden sich in unmittelbarer Nähe des Kurven-radius, was verkehrstechnisch nicht optimal ist, aber auch nicht zu lösungsbedürftigen Konflikten führt. Um eine städtebaulich wünschenswerte straßenbegleitende aber auch effektive Bebauung des ungewöhnlich zugeschnittenen Grundstücks zu erreichen, ist eine Verlagerung der Ein- und Ausfahrten nach Norden nicht umsetzbar. Aus verkehrlichen Gründen kann das Gelände nicht von der Bundesstraße B 481 – Nordring erschlossen werden. In diesem Bereich werden planungsrechtlich keine Ein- und Ausfahrten zugelassen.</i> <i>Die Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist auch im Interesse der Stadt Emsdetten. Verkehrssteuernde Vorgaben wie Tempolimits sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren. Der relevante Straßenabschnitt befindet sich zudem außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.</i> <i>Der Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit wird separat zu diesem Verfahren geprüft werden. Entsprechende Maßnahmen (z.B. Geschwindigkeitsreduzierung, Einbahnstraßenregelung, etc.) werden beim Feststellen einer Erforderlichkeit im Zuge der Verkehrsüberwachung umgesetzt/realisiert/durchgeführt.</i>
Im Weiteren hätte ich folgende Fragen grundsätzlicher Natur : 1. Anbindung der Franz-Müler-Strasse an den Nordring In den letzten Jahren tauchte immer wieder das Gerücht auf, dass die Franz-Müler-Strasse verkehrstechnisch an den Nordring angebunden werden soll / könnte. Gibt es hierzu Überlegungen oder gar konkrete Pläne? Aus der Nachbarschaft weiß ich, dass dies definitiv von den Anwohnern nicht gewünscht und grundsätzlich abgelehnt wird. 2. Altlastenproblematik Im Bereich der unteren Franz-Müler-Strasse (Hausnummern 9 – 17 und gegenüberliegend) gab es in den letzten 15 Jahren immer wieder Grundwasseruntersuchungen, die eine Belastung des Grundwassers bescheinigten, vermutlich verur-	<i>Im Zuge des hier durchgeführten Planverfahrens ist keine Anbindung des Fahrzeugverkehrs der Franz-Müler-Straße an den Nordring vorgesehen. Die mögliche Anschlussstelle befindet sich zudem außerhalb des Plangeltungsbereiches. . Für die Erschließung des Vorhabengrundstücks ist eine verkehrliche Anbindung der Franz-Müler-Straße an den Nordring nicht erforderlich.</i> <i>Entscheidungen über eine solche Anbindung im Rahmen der Überplanung der sonstigen zu Überplanung anstehenden Flächen (Schilgen Werk C und Bauhofgelände) wurden bislang nicht getroffen. Dies ist nicht Gegenstand dieses Planverfahrens.</i> <i>Erste Baugrunderkundung ergaben, dass das Auffüllmaterial des Vorhabengrundstücks bis zu einer Stärke von 1 Meter unter Geländeoberkante gemäß der LAGA-Richtlinie "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" in die Zuordnungs-kategorie Z2</i>

sacht durch die industrielle Nutzung des Geländes Schilgen C – sind auch auf dem jetzigen Bauhofgelände (VEP Nr. 04) Altlasten vorhanden, bzw. wird das Gelände noch entsprechend untersucht?	<i>einzustufen ist, was Auflagen hinsichtlich der Verwertung und Entsorgung des Materials mit sich bringt. Daher ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde in den folgenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.</i> <i>Zwischenzeitlich liegen hierüber genauere Erkenntnisse vor: Ergänzende chemische Analysen vom 18.11.2018 zu dem Geotechnischem Bericht 160518-EMS-FMS vom 09.10.2018 sowie einem Begleitschreiben vom 29.10.2018 kommen zu dem Ergebnis, dass die jeweiligen Messwerte der Einzelproben für Cyanid im Eluat immer unter der Bestimmungsgrenze liegen und damit keine Hinweise für einen lokalen Schaden durch Cyanide vorliegt. Gemäß der Untersuchungsergebnisse einer Mischprobe sowie von acht Einzelproben halten die Messwerte die Grenzwerte der Einbauklasse Z 1 gem. LAGA TR-Boden (2004) ein. Bodenmaterial der Einbauklasse Z 1 ist für den offenen Einbau in technischen Bauwerken geeignet.</i> <i>Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit jedoch keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt. Dies wurde vom Kreis Steinfurt in der Stellungnahme vom 15.06.2018 bestätigt.</i> <i>Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass bei Hinweisen auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) oder sonstigen organoleptischen Auffälligkeiten, welche im Zuge der Bauarbeiten entdeckt oder bemerkt werden, unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist und weitere Maßnahmen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.</i> <i>Das sonstige Gelände des ehemaligen Gewerbestandortes Schilgen Werk C ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Vor einer baulichen Nutzung ist eine Sanierung dieser Flächen erforderlich. Dazu steht die Stadt Emsdetten bereits seit mehreren Jahren im Kontakt mit dem Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung (AAV).</i>
3. Erschliessung / Infrastruktur Welche zusätzlichen Maßnahmen bezüglich der Infrastruktur (Regenwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Medien, Strassenum – und Ausbau) sind erforderlich, um die geplante Bebauung umzusetzen? Wer kommt für die Kosten dieser Maßnahmen auf, falls sie erforderlich werden? Ich gehe davon aus, dass die heutigen Anlieger hier kos-	<i>Nach derzeitigem Kenntnisstand kann das Plangebiet VEP 4 an die vorhandenen Medien angeschlossen werden. In der Franz-Mülder-Straße ist eine Trennkanalisation vorhanden. Der Generalentwässerungsplan berücksichtigt die aktuell vom Baubetriebshof genutzte Fläche mit einem Versiegelungsgrad von 70%. Die künftige Versiegelung wird bei einer festgesetz-</i>

tenmässig nicht belangt werden können, da hier die entsprechenden Beträge ja bereits geleistet wurden und die jetzige Planung „vorhabenbezogen“ ist, also den Zwecken und Zielen des Investors dient. Wo werden also die geplanten Gebäude konkret an die öffentliche Infrastruktur angebunden? In Bezug auf die Gesamtentwicklung des Quartiers Schilgen C und die unmittelbare Umgebung - dazu gehört für mich auch das Elmergelände – halte ich das Herausnehmen der Teilfläche VEP Nr. 04 für einen grundsätzlichen Fehler. Aus Sicht einer gewünschten städtebaulichen Gesamtqualität, die hier hoffentlich angestrebt wird sollte zunächst eine Art Masterplan für das Gesamtgebiet entwickelt werden, der dann die Grundlage für einen städtebaulichen Wettbewerb bilden könnte. Hier mein eindeutiger Hinweis - die Stadt Emsdetten hat die Planungshoheit – und sollte diese auch mit allen Konsequenzen wahrnehmen. Gerade vor dem Hintergrund der stockenden (Pastors Garten), bzw. bereits gescheiterten Projekte (Südtor Passage) sollte bei diesem Quartier von Anfang an mit grösster Sorgfalt und Weitblick geplant werden, um es erfolgreich und mit der Zustimmung, bzw. Akzeptanz der Emsdettener Bevölkerung zu realisieren. Ein (anonymer) städtebaulicher Einladungswettbewerb erfordert von der Verwaltung und vom Rat der Stadt Emsdetten den Mut endlich mal neue Wege zu gehen und offen zu sein für innovative und zukunftsorientierte Konzepte (z.B. teilweise Autofreiheit / Carsharing / EMobilität, soziale Durchmischung durch öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnprojekte, Wohnen im Alter oder Wohnen in Gemeinschaft), die der Stadt dann überregional mal ein Alleinstellungsmerkmal, bzw. eine Vorreiterrolle geben würden. Leider hat die Stadt Emsdetten bis heute keinen Gestaltungsbeirat – und das können Besucher der Stadt auch wirklich „sehen“ - , warum dieses sehr preisgünstige Instrument für die Absicherung einer qualitativ hochwertigen Bebauung nicht bereits installiert wurde, ist nicht nur mir ein Rätsel. Vielleicht ist es die Angst vor der Konfrontation mit der Realität. Selbiges gilt für Wettbewerbsverfahren – in Emsdetten in den letzten 15 Jahren so selten wie exotische Tiere – und wenn sie dann mal durchgeführt werden (wie beim Projekt Pastors Garten) , bleibt am Ende des Tages nicht mehr viel vom Wettbewerbsergebnis über, siehe Ausstieg WG Ems aus dem Wohnungsbau – übrig geblieben sind eine Handvoll Alibiwohnungen. Ich möchte meine Anmerkungen grundsätzlich als Anregung zum Um- und Querdenken gedeutet wissen – dies ist meiner Meinung nach dringend notwendig vor dem Hintergrund der zahlreichen	ten GRZ von 0,4 diesen kalkulierten Versiegelungsgrad unterschreiten. Die Kosten für erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen. <i>Die Anregungen zur Planung des südlich gelegenen ehemaligen Gewerbestandortes Schilgen Werk C und des Elmergeländes werden zur Kenntnis genommen. Die Gesamtkonzeption zur Entwicklung des Areals befindet sich noch in einem ganz frühen Projektstadium. Über die möglichen Verfahrenswege zur städtebaulichen Überplanung des Geländes wurde noch nicht entschieden. Es sind zunächst noch weitergehende politische Beschlüsse erforderlich. Auch die Bewältigung der Altlastensanierung wird nicht kurzfristig erfolgen können. Es besteht jedoch jetzt akuter Handlungsbedarf zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Da die Rahmenbedingungen dieser Teilfläche die kurzfristige Entwicklung dieses Gewerbestandortes in einen Wohnstandort ermöglichen, ist die Stadt Emsdetten vor dem Hintergrund des Mangels an bezahlbarem Wohnraum nahezu verpflichtet, hier schnellstmöglich eine Wohnbauentwicklung umzusetzen.</i> <i>Innovative und zukunftsorientierte Konzepte wie Car-Sharing und E-Mobilität sind ebenso Bestandteil der Planung wie eine Kraft-Wärme-Kopplung für die Wärmeversorgung sowie eine Photovoltaik-Anlage für Strom und E-Mobilität.</i> <i>Ein zwingendes Erfordernis zur Integration des Plangeltungsbereiches des B-Planes VEP Nr. 4 wird jedoch nicht für geboten erachtet, da keine hinderlichen Vorgaben für spätere Planungen erkennbar sind.</i>
--	---

Aufgaben (Innenstadt / Leerstand / Umnutzung öffentlicher Gebäude etc.) die hier in den nächsten 10 Jahren anstehen. ...“	
---	--

2. Bürger B, Anwohner Moorbrückenstraße (Schreiben vom 17.05.2018)

Stellungnahme

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...anbei eine Anregung/Stellungnahme zum o.g. VEP Nr. 4 in Emsdetten, die sich für mich nur als geringschätzigste Insellösung darstellt. In meiner beigefügten Übersichtskarte sind nur drei Entwicklungspunkte (1-3) im östlichen Stadtgebiet dargestellt die zukünftig mehr PKW-Verkehr binden werden. Die Hauptverkehrsachse L590 muss diesen neuen zusätzlichen Verkehr aufnehmen und verkraften. Insbesondere der KVP Moorbrückenstraße/1590/Eisenbahnstraße wird stärker belastet. Hierzu fehlt ein schlüssiges Verkehrskonzept bis hin zum Knotenpunkt L590/B475 /B481 der die verschiedenen Standorte mit seinen Entwicklungspotentialen verbindet. Ferner liegen jetzt schon sehr hohe DTV-Werte auf der L590 sowie auf der B481 im Stadtgebiet. Somit bitte ich im Bereich neuer „Erschließungen und Stellplätze“ auch die verkehrstechnischen Fragestellungen ganz genau mit zu betrachten und nicht nur einzelne Insellösungen zu schaffen wie hier im VEP Nr. 4. Ergänzend findet auch eine weitere Entwurfsplanung KVP Elberstraße/In der Lauge zur Zeit nur als isolierte Insellösung Berücksichtigung im Straßenverlauf der L590. ...“	Die Hinweise zu möglichen verkehrlichen Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zur Erstellung einer großräumigen Verkehrsnetzbetrachtung ausgehend vom VEP4 werden als unbegründet zurückgewiesen. <i>Eine im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durchgeführte Verkehrserzeugungsbeurteilung ergab bei zunächst angenommenen 47 Wohneinheiten 162 zusätzliche Fahrten. Aufgrund der bahnhofsnahe zentralen Lage der potenziellen Wohngebäude wird diese Anzahl vermutlich unterschritten. Durch die Verlagerung des Baubetriebshofs vom jetzigen Standort ins Industriegebiet Süd fallen zudem eine Vielzahl betriebsbezogener Verkehre (Mitarbeiter, Baufahrzeuge etc.) weg, was zu einer Entspannung der Verkehrssituation beitragen dürfte.</i> <i>Die Wegeführung sowohl zum übergeordneten Straßenverkehrsnetz als auch zur Innenstadt in nördlicher Richtung wird als ausreichend leistungsfähig erachtet. Dies ergibt sich auch einer diesbezüglich durchgeführten Untersuchung (Briolon, Bondzio, Weiser, Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 A in Emsdetten, Bochum, Mai 2006), die die Verkehrsauswirkungen der P+R-Anlage östlich der Bahnlinie und eine Neubebauung des ehemaligen Schilgen-Geländes untersuchte, welche auch bei der geplanten Nutzungsänderung im vorliegenden Geltungsbereich Aussagewert erhält.</i> <i>Auch die aktuelle Verkehrsprognose im Zuge der Erweiterung der bestehenden P+R-Anlage (Briolon, Bondzio, Weiser, Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung einer P+R-Anlage in Emsdetten, Bochum, Februar 2017), welche die zu erwartenden Neuverkehre der beiden Bauvorhaben „Erweiterung der P+R-Anlage“ und „Schilgen-Gelände“ berücksichtigt, kommt zu dem Ergebnis, dass am Knotenpunkt Moorbrückenstraße / Alte Emsstraße zwar künftig längere Rückstaus in der südlichen Zufahrt der Moorbrückenstraße zu erwarten sind, was zu einer zeitweisen Behinderung des Abflusses von der P+R-Anlage führen kann - die Gesamtfunktionsfähigkeit des Verkehrssystems wird</i>
--	---

	jedoch nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen sind demnach, auch gemessen an der Funktion der jeweiligen Straßen im Umfeld der Bauvorhaben, angemessen. Unter Berücksichtigung der Neuverkehre der beiden Bauvorhaben ergab die rechnerische Bewertung der Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) (vgl. FGSV, 2015) bei einer isolierten Betrachtung der Knotenpunkte für die maßgebende Morgen- und für die maßgebende Nachmittagsspitze an drei Knotenpunkten im angrenzenden Straßennetz eine mindestens gute Verkehrsqualität. Es handelt sich dabei um die Knotenpunkte der Moorbrückenstraße mit der Elbersstraße (Kreisverkehr), mit der Alten Emsstraße und einem östlich angrenzenden Parkplatz (vorfahrtgeregelte Kreuzung) und mit der Münsterstraße (vorfahrtgeregelte Einmündung). Der angesprochene KVP Elberstraße/In der Lauge ist ein zweistreifig befahrbarer Kreisverkehr, der ebenso wie eine separate Linksabbiegespur die Erschließung des in Pastors Garten geplanten großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters und den Verkehrsfluss auf der Elbersstraße verbessert. Es besteht kein unmittelbarer Zusammenhang zum hier behandelten Planvorhaben. Die durch diese Planung bedingte veränderte Verkehrssituation (162 prognostizierte zusätzliche Fahrten + Verlagerung der Baubetriebshofverkehre) verursachte keine Verschlechterung der Qualität der gesamtstädtischen Verkehrssituation. Vielmehr wird aufgrund der innenstadtnahen Lage und der Nähe zum Bahnhof von einem geringeren motorisierten Individualverkehr als in am Stadtrand gelegenen Wohngebieten ausgegangen. Im Zuge der in den nächsten Jahren anstehenden Flächennutzungsplanfortschreibung würde die Gesamtverkehrssituation der Stadt und die weitere verkehrliche Entwicklung in einem Verkehrsentwicklungsplan betrachtet werden und ggf. Maßnahmen daraus zu entwickeln sein. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dies nicht vorgesehen.
--	---

3. Bürger Erörterungstermin, Anwohner Krähenhügel, Nordring, Brede, Am Mühlenbach, Franz-Mülдер-Straße
(Protokoll vom Erörterungstermin am 17.05.2018)

Stellungnahm- Auszug Protokoll

Beschlussvorschlag/Abwägung

„...Folgende konkreten Einwendungen, Bedenken und Fragen wurden geäußert: ▪ Es wird eine Zunahme der ohnehin schon erheblichen Schallbelastung durch zusätzlichen Anwohnerfahrverkehr befürchtet. In diesem Zusammenhang wurde nach der bestehenden Verkehrsbelastung des Nordrings gefragt. ▪ Die vorgesehene Geschossigkeit / Gebäudehöhe wird sehr kritisch gesehen. Hier bestehen Bedenken bzgl. der Reflexion der Verkehrsgläusche und damit zusätzliche Zunahme des Schalls. Außerdem werden seitens der Nachbarn Verschattungen der Grundstücke erwartet, die nicht hingenommen werden wollen. reits heute sorgt die geschlossene Wand des Bauhoflagers für Schallreflexionen. Durch eine neue, mindestens doppelt so hohe Bebauung an der Stelle wird erwartet, dass die Lärmeinwirkungen durch den reflektierenden Straßenlärm bezogen auf die Grundstücke am Nordring unzumutbar werden für die Anwohner. ▪ Gefragt wurde nach der konkreten Höhe der künftigen Gebäude. Die fehlende Ausarbeitung der Planungen wird kritisiert, da man sich nicht vorstellen kann, wie hoch die Neubebauung tatsächlich werden wird. Zudem wird befürchtet, dass die Bebauung nicht bei vier Vollgeschossen mit Flachdach bleibt, sondern noch ein weiteres Staffelgeschoss (5. Etage) dazu komme. Schließlich sei auch zu beachten, dass das Gelände von Norden nach Süden hin abfalle und daher im Süden die Höhenwirkung von einem weiteren Geschoss erwartet wird.	Die Bedenken bezüglich einer zusätzlichen erheblichen Schallbelastung können ausgeräumt werden. <i>Durch den Anwohnerfahrverkehr wird keine Zunahme des Verkehrs auf der Bundesstraße 481/Nordring erwartet. Die Kfz-Erschließung der Wohngebäude erfolgt ausschließlich über die Franz-Mülдер-Straße. Hier wird eine zusätzliche Verkehrserzeugung von 162 Fahrten pro Tag prognostiziert, was ebenfalls keine relevanten schalltechnischen Auswirkungen mit sich bringt. Die aktuell erstellte schalltechnische Untersuchung (Planungsbüro Hahm, November 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass an der Wohnbebauung der Ostseite des Nordrings keine zusätzlichen Lärmbelastungen auftreten. Eine Verstärkung der Lärmwirkung durch Reflexionen am neuen Baukörper treten somit nicht auf. Die Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung zeigen auch, dass mit zunehmender Entfernung zur geplanten Nutzung die Lärmimmissionen abnehmen. Die Baukörperhöhe hat somit keine negativen Auswirkungen auf die Schallsituation.</i> <i>Der Bebauungsplan setzt, ausgehend von der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens (OKFF), welche mit 42,0 m bzw. 42,40 m ü. NHN vorgegeben ist, Gebäudehöhen von bis zu max. 12,70 m am Nordring bzw. max. 9,70 m an der Franz-Mülдер-Straße in Kombination mit max. vier- bzw. drei Vollgeschossen fest. Diese Höhenvorgabe ermöglicht bei gängigen Geschosshöhen keine weiteren Staffelgeschosse, welche auch nicht Gegenstand des ebenfalls verbindlichen Vorhabenplans sind.</i> <i>Die Grenzen der am Nordring bestehenden Wohngrundstücke sind durchschnittlich ca. 15 m von der Grenze des Vorhabengrundstücks entfernt. Da die Wohngebäude nicht direkt auf der Grundstücksgrenze stehen bzw. stehen werden, wird zwischen den Gebäuden ein Abstand von ca. 20 m verbleiben.</i> <i>Verschattungen der bebauten Einfamilienhausgrundstücke können zu bestimmten Tageszeiten nicht ausgeschlossen werden. Die Abstände zwischen den Gebäuden halten jedoch die bauordnungsrechtlichen Vorgaben ein. Gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) sind für die bestehende wie für die neue Bebauung gegeben.</i> <i>Die genaue Ausgestaltung der Gebäudeplanungen und Höhenlage sind Bestandteil des</i>
---	---

▪ Es wurden weiterhin Befürchtungen hinsichtlich der Riegelwirkung der geplanten Mehrfamilienhäuser (erdrückende Wirkung) geäußert. ▪ Zudem wird sich um die Feinstaubsituation gesorgt. Die Riegelwirkung würde den zu- meist aus Westen wehenden Wind bremsen und so keine Verwirbelung und Verdünnung der Feinstäube zulassen. ▪ Es besteht bei einzelnen Anwohnern eine generell ablehnende Haltung gegenüber der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (zudem als z.T. öffentlich geförderter Wohnbau), begleitet von der Sorge, dass hier ein sozialer Brennpunkt entstünde. Die geplante Bebauung füge sich nicht in die vorhandene kleinteiligere Struktur in der unmittelbaren Umgebung ein. Es wird hinterfragt, warum an dieser Stelle eine solche Verdichtung vorgesehen sei, da sich das Grundstück ja nicht in der Innenstadt befinde. Eine zu starke Verdichtung wird abgelehnt, nicht aber grundsätzlich eine Bebauung des Grundstücks.	<i>Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und können auf den Planunterlagen eingesehen werden.</i> <i>Eine gewisse Riegelwirkung der neuen Baukörper zum Nordring ist durchaus erwünscht, um Schalleinflüsse der Bundesstraße auf die dahinter liegenden Wohnbereiche zu reduzieren. Die geplanten Gebäudehöhen in Kombination mit den Abständen und die gegliederte Baukörperausbildung schließen eine erdrückende Wirkung aus, auch wenn dies subjektiv anders empfunden werden mag.</i> <i>Bislang liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen erhöhter Feinstaubwerte in dem Gebiet vor. Das geplante Vorhaben selber löst keine Feinstaubemissionen aus. Vielmehr dürften sich die aus der heutigen Baubetriebshofnutzung entstehenden Feinstaubemissionen nach der Verlagerung dieser Nutzung ins Industriegebiet Süd reduzieren. Für das Entstehen von Feinstäuben gibt es eine Vielzahl von Quellen. In Städten werden sie maßgeblich durch Heizungen, Gewerbe und Verkehr bewirkt. Windeinflüsse werden im Stadtgebiet insbesondere durch die vorhandenen Baustrukturen verändert und werden vielfältig beeinflusst. Im Plangebiet wird vor allem eine Abschirmung zum Nordring für westlich gelegene Flächen als positiv gesehen, da zumindest verkehrlich bedingte Partikel punktuell zurückgehalten werden. Der neue Baukörper rückt um mindestens 1,80 m vom Gehweg des Nordrings zurück. Auf diesem schmalen Streifen ist die Anlage eines Grünstreifens vorgesehen, dessen Pflanzen einer möglichen Feinstaubbelastung entgegen wirken.</i> <i>Die Gesamtsituation der Feinstaubverteilung wird durch die beabsichtigten Bauvorhaben allenfalls marginal beeinflusst.</i> <i>Die Stadt Emsdetten ist seit Jahren bemüht, den Flächenverbrauch durch Nutzung innerstädtischer Potenzialflächen, wie Brachen und Altstandorte, zu verringern. Der Plangeltungsbereich ist dem zentralen Siedlungsraum der Stadt Emsdetten zuzuordnen. Es bestehen (u. a. durch die Fußgängerunterquerung der Bahntrasse) unmittelbare Verknüpfungen zum Stadtkern, welcher ca. 300 m Luftlinie westlich vom Plangebiet liegt. Zudem existiert (insbesondere durch gewerbliche Anlagen) bereits eine starke bauliche Verdichtung des näheren Umfeldes. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer zentralen Lage sehr gut für die Errichtung von Wohnraum. Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungsangebote, Kindergärten und Schulen be-</i>
--	--

▪ Konkret wurde vorgeschlagen, auf der Vorhabenfläche statt der Mehrfamilienhäuser eine KiTa, ggf. in Verbindung mit Einfamilienhäusern oder einen Spielplatz zu	<i>finden sich in unmittelbarer bzw. gut erreichbarer Nähe. Der Planbereich ist über den nahe gelegenen Emsdettener Bahnhof inkl. Busbahnhof direkt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.</i> <i>Der anhaltende Mangel von bezahlbaren und kleinen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt und die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen für neue Baugebiete erfordern eine verstärkte Wohnbauflächenentwicklung auf Flächen der Stadt Emsdetten in verdichteter Bauweise und möglichst zentraler Lage. Auch der verstärkte Wohnungsneubau mit Mitteln der Wohnungsbauförderung ist in Emsdetten dringend angezeigt. Das Handlungskonzept Wohnen ermittelte im Jahr 2013 einen zusätzlichen Bedarf an rund 120 öffentlich geförderten Mietwohnungen bis zum Jahr 2030. Dieser Bedarf zeichnet sich ähnlich auch im Zuge der aktuellen Fortschreibung des Handlungskonzeptes ab und wird dadurch verstärkt, dass in den nächsten Jahren etwa 300 Wohnungen aus der Mietpreisbindung fallen. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau soll nicht auf einen Standort im Stadtgebiet konzentriert sondern, wie andere Wohnformen auch, in allen Stadtteilen angeboten werden. Dies entspricht dem Grundsatz der Bauleitplanung, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB). Einzelne Bevölkerungsteile sollen durch die Realisierung des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Das Baurecht kennt ausschließlich die Nutzungsart „Wohnen“. Eine Unterscheidung nach Bewohnertypen (arm, reich, jung, alt, etc.) ist nicht vorgesehen und nicht zulässig. Aussagen und Vorgaben über Typ und Anzahl zukünftig hier wohnender Menschen sind somit nicht Gegenstand städtebaulicher Planung. Das Nebeneinander unterschiedlicher Wohnformen (Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus) ist nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als verträglich einzustufen.</i> <i>Bereits seit Jahren arbeitet die Stadt Emsdetten an der qualitativen Weiterentwicklung des Quartiers „Bahnhof Ost“. Aufgrund seiner zentrumsnahen Lage ist dieses Quartier von großer Bedeutung für die Innenentwicklung und die weitere Qualifizierung im Bestand.</i> <i>Die Errichtung der Mehrfamilienhausbebauung auf der südlichen Seite der Franz-Mülder-Straße ist grundsätzlich denkbar. Es besteht jedoch jetzt akuter Handlungsbedarf zur Schaf-</i>
--	---

errichten. Die Mehrfamilienhausbebauung solle besser auf die südliche Seite der Franz-Mülder-Straße verlegt werden, wo keine bestehende Einfamilienhausbebauung (durch Schallreflexion und Schatten) beeinträchtigt würde. ...	<i>fung von bezahlbarem Wohnraum. Da die Rahmenbedingungen dieser Teilfläche die kurzfristige Entwicklung dieses Gewerbestandes in einen Wohnstandort ermöglichen, ist die Stadt Emsdetten vor dem Hintergrund des Mangels insbesondere an kleinen bezahlbaren Wohnungen nahezu verpflichtet, hier schnellstmöglich eine Wohnbauentwicklung umzusetzen.</i> <i>Es besteht ein akuter Bedarf zur kurzfristigen Schaffung der dringend erforderlichen 2-3-Zimmer-Wohnungen. Die Errichtung anderer Nutzungen (z. B. Kita) ist weder vom Grundstückseigentümer, der zugleich Vorhabenträger ist, noch von der Stadt beabsichtigt und aktuell nicht erforderlich. Es besteht grundsätzlich ein KiTa-Ausbaubedarf, welcher sukzessiv erfolgt. Neben der bereits beschlossenen neuen Kita an der Friedenstraße gibt es noch weitere Projekte an anderen Stellen im Stadtgebiet. Für das Vorhabengrundstück und das umgebende Quartier wurde vom städtischen Jugendamt für die kommenden Jahre kein Bedarf für einen KiTa-Standort konkretisiert.</i> <i>In fußläufiger Entfernung von knapp 300 m südlich des Plangebiets befindet sich mit dem „AWO Kinderkotten“ die nächstgelegene Kindertagesstätte. Lediglich ca. 500 m Luftlinie nordwestlich des Plangebiets befindet sich mit dem „Kinderhaus Astrid Lindgren“ eine weitere Kindertagesstätte.</i>
--	---