

Emsdetten, 02. Juni 2025  
Mandy Wolters, Tel.: 557

## Vermerk

### **Entwicklungsgebiet Vennweg Süd**

#### **Teilnehmende der Verwaltung:**

Philipp Bunse	FDL 61
Mandy Wolters	FD 61
Petra Büker	TL 231

#### **Teilnehmende der Öffentlichkeit:**

Ca. 30 Teilnehmende

**Termin:** 27.05.2025, ca. 17:00 bis 18:45 Uhr

**Anlass:** Öffentliche Dialogveranstaltung

#### **Ergebnisse der Veranstaltung:**

1. Die Teilnehmenden der Verwaltung informieren kurz über den Ablauf der Veranstaltung und gehen auf die wichtigsten Punkte der politisch beschlossenen Vorzugsvariante und den Projektablauf ein.
2. Im Anschluss an die Präsentation hatten die Teilnehmenden die Gelegenheit, an zwei Stellwänden Fragen zu stellen sowie mündlich und schriftlich Anmerkungen einzubringen. Zudem wurde eine Karte bereitgestellt, auf der die Anwohnenden ihren Wohnort markieren konnten.
3. Folgende, sowohl schriftlich als auch mündlich vorgebrachten Fragen bzw. Anregungen wurden von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern gestellt und seitens der Teilnehmenden der Verwaltung weitgehend beantwortet bzw. zur weiteren Bearbeitung aufgenommen:

#### Fragen / Anregungen

#### Antworten

##### Verkehr:

Wann ist mit dem Ausbau und der Abrechnung zu rechnen? Wird der Vennweg komplett ausgebaut?

*Der Ausbau erfolgt, wenn das Plangebiet überwiegend bebaut ist. Nach aktuellem Stand wird mit einem Satzungsbeschluss spätestens im Jahr 2027 gerechnet. Im Anschluss erfolgt die Erschließung des Gebietes, die ca. ein Jahr in Anspruch nehmen wird. Danach können die Wohnge-*

Wird der Vennweg eine Fahrradstraße?

Kann das Gebiet über die Lange Water erschlossen werden?

Wie lange wird das Verkehrszählgerät am Vennweg hängen? Das Gerät sollte im Bereich zwischen der Straße Lange Water und Frischholt aufgehängen werden.

An die bestehenden Fuß- und Radwege des östlich angrenzenden Wohngebiets sollen Poller errichtet werden.

#### Grünflächen:

Der umlaufende Grünstreifen soll auch entlang des Vennwegs verlaufen. Dieser soll zudem verbreitert werden. In jedem Fall wird eine Eingrünung entlang des Vennwegs gewünscht.

Der östliche Bereich der umlaufenden Grünfläche soll nicht begehbar gemacht werden, da die Sorge vor Spaziergängern mit Hunden aufkommt.

bäude errichtet werden.

Der Vennweg wird bis zur Straße Lange Water endausgebaut.

Die Ausweisung des Vennwegs als Fahrradstraße ist in Planung.

Die westlich angrenzende Gewerbegebietsfläche befindet sich in Privat-eigentum. Die Verwaltung wird Gespräche aufnehmen, um die Möglichkeit einer alternativen Erschließung zu erörtern. In jedem Fall ist eine einzige Anbindung an die Lange Water für die Erschließung des Wohngebiets nicht ausreichend. In jedem Fall würde eine zusätzliche Anbindung an den Vennweg vorgesehen werden.

Der Hinweis zum Standort wird aufgenommen und mit dem Tiefbauamt der Stadt Emsdetten besprochen. Die Dauer der Messung beträgt ca. 1 Woche.

Die genauen Flächengrößen und -breiten der öffentlichen Grünflächen sind noch nicht abschließend darzustellen. Der Entwurf kann sich dahingehend noch ändern. Die Festsetzung einer Eingrünung entlang des Vennwegs wird im weiteren Verfahren aufgenommen.

### Bebauung:

Können die Mehrfamilienhäuser an den südlichen Rand des Plangebiets versetzt werden?

*Die Platzierung der Gebäude verfolgt das Ziel, möglichst wenig Verkehr in das Gebiet zu ziehen und die angrenzende Bebauung aufzugreifen. Deshalb sind die Mehrfamilienhäuser überwiegend entlang des Vennwegs angeordnet und grenzen an bereits bestehende Mehrfamilienhäuser an.*

Welche Größe/ Wohneinheiten sollen die Mehrfamilienhäuser haben?

*Die Wohneinheiten der einzelnen Gebäude können auf Ebene des Bebauungsplans nicht explizit festgesetzt werden. Es wird aber insgesamt eine Dichte von 40 WE/ha angestrebt.*

Es sollen begrünte Flachdächer festgesetzt werden.

*Dies wird, wie im Erläuterungsbericht niedergeschrieben, für Flachdächer festgesetzt.*

### Ver- und Entsorgung:

Ist die Energieversorgung durch Erdwärme möglich?

*Für das Gebiet wird wahrscheinlich eine dezentrale Lösung zur Energieversorgung vorgesehen.*

Es sollen keine Entwässerungsgräben errichtet werden, um Ratten- und Geruchsprobleme zu verhindern.

*Die technischen Lösungen der Entwässerung des Gebiets werden zurzeit geprüft. Die Ergebnisse werden in die Planungen einfließen.*

Wie wird das Gebiet bei Starkregenereignissen entwässert?

Wie wird die Müllsituation geregelt?

*Die Müllentsorgung im geplanten Baugebiet erfolgt durch die Müllabfuhr, welche die vorgesehenen Erschließungsstraßen befährt. Auf den Grundstücken sind geeignete Müllabstellplätze einzuplanen, sodass eine problemlose Entleerung durch die Müllfahrzeuge erfolgen kann.*

### Grundstücke:

Können die östlichen Grundstücke um 3-5 m Richtung Westen erweitert

*Die Entwicklung des Gebietes verfolgt das Ziel, neuen Wohnraum zu schaffen. Der vorliegende städtebau-*

werden?

*liche Entwurf stellt eine erste konzeptionelle Grundlage dar. Änderungen am Entwurf sowie an den Grundstückszuschnitten sind im weiteren Planungsverlauf grundsätzlich möglich. Die Stadt Emsdetten hat auf den Verkauf von privaten Grundstücken keinen Einfluss.*

Welche Planungen gibt es für das Flurstück 63? Wer ist der aktuelle Eigentümer dieser Fläche?

*Das Grundstück befindet sich in Privateigentum, nähere Informationen können aufgrund des Datenschutzes nicht genannt werden. Um die Idee der Erschließung über die Lange Water zu prüfen, werden Gespräche mit den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern geführt.*

Handelt es sich bei den grau markierten Flächen um Abstellflächen für Fahrzeuge bzw. Carports etc.?

*Die im Lageplan grau dargestellten Flächen auf den Grundstücken entlang des Vennwegs visualisieren mögliche Stellplatzflächen. Diese sind beispielhaft dargestellt, um die Vielzahl an Möglichkeiten der Anordnung aufzuzeigen. Grundsätzlich ist bei der Berechnung der benötigten Stellplatzflächen die Stellplatzsatzung der Stadt Emsdetten zugrunde zu legen.*

Zwischen dem Plangebiet und den östlich angrenzenden Grundstücken befindet sich ein leichter Höhenunterschied. Werden die Grundstücke im Plangebiet aufgefüllt?

*Die Frage der Topographie ist eng verknüpft mit der Frage der Entwässerung. Es ist davon auszugehen, dass eine Veränderung der Geländeoberfläche erfolgt. Genauere Details werden im Rahmen der anstehenden Entwässerungsplanung ermittelt.*

#### Quartiersgarage:

Wie sieht das Konzept der Quartiersgarage aus hinsichtlich der Errichtung, der Bewirtschaftung, der Nutzung, der Nutzergruppen und der Architektur?

*Weitere Informationen zur Quartiersgarage wurden seitens der Verwaltung bisher noch nicht eingeholt. Im nächsten Schritt werden Gespräche mit anderen Städten geführt, die bereits Erfahrungen mit der Errichtung von Quartiersgaragen gesammelt haben. Ergänzend dazu werden Gespräche mit möglichen Bauträgern geführt. Die Ergebnisse dieser Recherchen sollen zeigen, ob eine*

*Quartiersgarage für Emsdetten realisierbar ist bzw. mögliche Konzepte aufzeigen.*

### Verfahren:

Es sollten beide Varianten als Grundlage des Bauleitplanverfahrens dienen.

*Im Rahmen der bisherigen Planungen wurden zwei städtebauliche Entwürfe mit unterschiedlichen Zielrichtungen zu den Themen der baulichen Dichte und der verkehrlichen Erschließung erstellt. Der Rat der Stadt hat sich dabei auf Grundlage der politischen Ziele für eine der beiden Varianten entschieden. Das Bauleitplanverfahren wird auf Grundlage eines Bebauungsplanentwurfes durchgeführt, welchem ein Entwurf zugrunde liegt. Gleichwohl können im Rahmen der Beteiligung gerne Aspekte aus dem anderen Entwurf als besonders gelungen genannt werden.*

Die Pläne sollten vor politischer Beschlussfassung durch den ASWW mit den Anwohnenden und allen Interessierten besprochen werden.

*Die Zielrichtungen für das Baugebiet wurden durch den Rat und seinen Fachausschüssen mittels eines Grundsatzbeschlusses politisch beschlossen. Dadurch erhält die Verwaltung den Arbeitsauftrag das Gebiet zu entwickeln. Ebenso wurde die informelle Beteiligung aller Interessierten beschlossen, um die Bevölkerung vor Beginn des formellen Verfahrens einzubinden. Im nächsten Schritt wird die Politik über die Rückmeldung aus der Beteiligung informiert und kann auf dieser Basis über das weitere Verfahren entscheiden.*

### Weiteres:

Nahversorgung in Form eines Bäckers in Richtung Gewerbegebiet wäre wünschenswert.

*Sowohl im westlich angrenzenden Gewerbegebiet als auch im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienenden, das Wohnen nicht störende Versorgungsbetriebe grundsätzlich zulässig. Demnach wären die Voraussetzungen dafür gegeben, allerdings kann die tatsächliche Ansiedlung eines solchen Betriebes nicht planungsrechtlich*

*geregelt werden.*

Wie hoch ist der Anteil des staatlich geförderten Wohnraums?

*Gemäß des Beschlusses Nr. 108/2023 wird eine Quote von 40 % bei Betrachtung von allen entsprechenden Wohnbauvorhaben erzielt werden angestrebt. Die konkrete Höhe der Quotierung erfolgt unter Würdigung des jeweiligen Quartiersumfeldes. Die genaue Quote für das Entwicklungsgebiet Vennweg wird im weiteren Verlauf, unabhängig vom Bau- leitplanverfahren, festgelegt.*

Wie wurden die schützenswerten Interessen der umliegenden Eigentümer in den Planungen berücksichtigt?

*Bei der Erstellung der städtebaulichen Entwürfe wurden die Belange der umliegenden Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigt, indem die baulichen Gegebenheiten der Umgebung aufgegriffen wurden. Zudem werden ausreichend Abstände zu den bestehenden Grundstücken eingehalten. Um die Belange der Anwohnenden frühzeitig aufzunehmen, wurde die informelle Dialogveranstaltung durchgeführt.*

Die vorgebrachten Anregungen werden im Zuge der weiteren Planungen aufgenommen und Seitens der Verwaltung geprüft.

gez.

Mandy Wolters

Vfg.:

1. TL 231 +
2. FDL 61 +

## Anlage: Fotodokumentation

