

Neubaumaßnahmen
Nutzerbedarfsprogramm (NBP)

Bauvorhaben Bezeichnung / Standort Teileigentumserwerb bzw. Anmietung von Räumen für eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 14 Jahre Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 Friedrich-Creuzer-Straße / Alexisweg (westlich), Karl-Marx-Ring (östlich), Niederalmstraße (südlich), Stemplingeranger (nördlich) - („Piederstorfer Gelände“) 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach Projekt Nr. (PS/POM) :	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> Teileigentums- erwerb / Anmietung
Nutzerreferat / Telefon Sozialreferat / 233-49585 /233-49572	Datum 03.08.2016

Gliederung des Nutzerbedarfsprogramms

1. Bedarfsbegründung
 - 1.1 Ist - Stand
 - 1.2 Soll - Konzept
 - 1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

2. Bedarfsdarstellung
 - 2.1 Räumliche Anforderungen
 - 2.1.1 Teilprojekte
 - 2.1.2 Nutzeinheiten
 - 2.1.3 Raumprogramm

 - 2.2 Funktionelle Anforderungen
 - 2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen
 - 2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung
 - 2.2.3 Anforderungen an Freiflächen
 - 2.2.4 Besondere Anforderungen

3. Zeitliche Dringlichkeit

Anlagen

1. Raumprogramm (Muster 8 a) - Nutzerreferat
2. Auszug aus Projektdaten (Muster 7):
 - Blatt 4 (Grundstücksbogen) - Baureferat
 - Blatt 7 (Folgekosten) - Nutzerreferat

1. Bedarfsbegründung

1.1 Ist-Stand

Am 02.07.2014 hat der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung den Eckdaten- und Aufstellungsbeschluss für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach beschlossen. Die Park Immobilien Projektentwicklungs- und Planungs GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der Büschl Unternehmensgruppe (BUG), beabsichtigt, im Auftrag der DEMOS Wohnbau GmbH, das Planungsgebiet zwischen Karl-Marx-Ring und Friedrich-Creuzer-Straße zu einem Wohnquartier zu entwickeln. Bisher wurde das Planungsgebiet im wesentlichen durch die Firma Piederstorfer GmbH & Co. KG zum Kiesabbau und zur Herstellung von Transportbeton genutzt.

Wesentliche Ziele sind u.a. die Schaffung eines städtebaulich qualitätsvollen Wohnquartiers mit 1.300 Wohnungen (davon 390 geförderter Wohnungsbau) und unterschiedlichen Wohnformen für unterschiedliche Einkommensgruppen mit einem attraktiven Wohnumfeld, mit ausreichend großen und vielfältig nutzbaren privaten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen.

Der städtebauliche und landschaftsplanerische Planungswettbewerb für das Planungsgebiet wurde im Oktober 2015 abgeschlossen. Im Anschluss wurden die Verfahren nach § 4 Abs. 1 und § 3. Abs. BauGB durchgeführt. Derzeit findet die Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses statt, wobei unter Anderen auch die Anregungen und Erkenntnisse aus den beiden Verfahrensschritten eingearbeitet werden. Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2090 ist nach derzeitigem Stand Planungssicherheit für Ende 2017 vorgesehen.

1.2 Soll-Konzept

Insgesamt soll Wohnraum für ca. 3.000 Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtbezirksviertel 16.4.2 geschaffen werden. Dabei wird auch der Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kinderkrippe, Kindergarten, Nachbarschaftstreff und einer Einrichtung für Kinder und Jugendliche berücksichtigt.

Das Sozialreferat/Stadtjugendamt plant eine offene Einrichtung für Kinder und Jugendliche von 6 bis 14 Jahre mit einer Nutzfläche von ca. 260 qm (DIN 277 NF 1-6; BGF ca. 460 qm), die auf die Bedürfnisse dieser Zielgruppe ausgerichtet ist. Die Einrichtung soll ein offener Treffpunkt, Begegnungsort und Aktionsort sein. Unter Berücksichtigung geschlechtsspezifischer, partizipatorischer, inklusiver und interkultureller Aspekte werden neben schulergänzenden Projekten auch Spiel-, Bewegungs-, Begegnungs- und Erlebnisräume geboten, die die Kinder und Jugendlichen bei der Bewältigung ihrer alltäglichen Lebenssituation unterstützen und zur Entwicklung ihrer individuellen Persönlichkeit beitragen. Zielgruppe sind Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 14 Jahre. Bei Bedarfsabstimmungsgesprächen im Stadtteil wurde betont, dass die bauliche Gestaltung es ermöglichen soll, dass Räume auch an Jugendliche vermietet werden können. Ein entsprechender Schallschutz ist daher vorzusehen. Die regulären Öffnungszeiten sollen partizipativ mit den Kindern

und Jugendlichen festgelegt und mit der Nachbarschaft abgesprochen werden. Spezielle Ferienangebote sowie eine Samstagsöffnung wurden als wichtig erachtet.

1.3 Alternative Lösungsmöglichkeiten

Im Neubaugebiet sowie im umliegenden Wohnumfeld konnten keine befriedigenden alternativen Lösungsmöglichkeiten zur Versorgung von Kindern und Jugendlichen von 6 bis 14 Jahre mit dem erforderlichen offenen Angebot gefunden werden.

2. Bedarfsdarstellung

2.1 Räumliche Anforderungen

2.1.1 Teilprojekte

Die erforderlichen Räume werden integriert in einem Wohngebäude errichtet. Eine Errichtung in Teilprojekten ist deswegen nicht möglich.

2.1.2 Nutzeinheiten

Es sollen Räumlichkeiten zur unverbindlichen Nutzung als Treffpunktmöglichkeit für eine aktive Freizeitgestaltung vorhanden sein. Ebenso sind Räumlichkeiten für einen strukturierten Betrieb vorzuhalten.

Es sollen deshalb Räumlichkeiten für die Nutzung als Offener Treff mit

Mehrzweckraum zur Verfügung stehen sowie zusätzliche Räumlichkeiten für:

- Schulergänzende Angebote mit kulturellen und bildungsbezogenen Inhalten
- Kreative, erlebnis- und medienpädagogische Projekte
- Sportliche Aktivitäten
- Beratung, Information und Service.

Im Einzelnen werden für die genannten Angebote folgende Räume benötigt:

Mehrzweckraum

(mit Theke und Küchenzeile, verbindbar mit Multifunktionsraum)

Der Mehrzweckraum ist der zentrale Raum und wird in erster Linie als offener Treff genutzt. Ebenso sollen darin auch z.B. Versammlungen, Workshops, Filmvorführungen, kleinere Theatervorführungen, Geburtstagsfeiern, Schulpartys etc. stattfinden können.

Zusätzlich muss sich der Mehrzweckraum durch eine stabile mobile Trennwand mit dem angrenzenden Multifunktionsraum verbinden lassen. Es ist notwendig für o.g. Veranstaltungen (Theater, Filmvorführungen, Schulpartys etc.) eine geeignet große Räumlichkeit nutzen zu können. Trotz der Gesamtgröße soll keine Versammlungsstätte entstehen (unter 199 Besucherinnen und Besucher).

Die Beschaffung der Einrichtung zur Theke und zur Küche wird vom zukünftigen Träger vorgenommen. Die folgenden Ausführungen zur Theke und Küche dienen der Information. Bauseitig sind jedoch die entsprechenden Anschlüsse vorzusehen.

- Eine Theke ist an geeigneter Stelle im Mehrzweckraum zu integrieren. Es muss von dort aus ein Blick auf den Eingangsbereich und evtl. auch zum Außenbereich

möglich sein. Die Theke muss in Teilbereichen für Behinderte unterfahrbar ausgebildet sein.

- Die Theke ist mit absperrbaren Kühlschränken und absperrbaren Auszugskühlschränken für Getränkeflaschen auszustatten.
- Licht- und Tonsteuerung sowie die Musiksteuerung sollen von der Theke aus möglich sein. Eine Gegensprechanlage zur Eingangstür ist im Bereich Theke einzuplanen.
- Eine Küchenzeile ist an der Wand hinter der Theke zu platzieren.
- Vorzusehen ist eine komplette Küchenzeile mit Kühlschrank und Gefrierschrank, Doppelspülbecken, extra Handwaschbecken, Herd (halbgewerblich) mit Induktionskochfeld, Geschirrspülmaschine (halbgewerblich), Dunstabzug, Backofen und Mikrowelle etc. Die Geräte sollen bedienungsfreundlich und zugleich stabil sein, weil mit unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzern und intensiver Nutzung der Küche zu rechnen ist. Geeignete Hängeschränke (absperrbar wegen Raumvergaben) für das Geschirr sind vorzusehen.
- Die Kücheneinrichtung ist massiv zu gestalten.
- Der Küchenzeile und der Theke ist ein Trockenlager für die Lebensmittellagerung und ein Kühllager für Getränke zuzuordnen. Entsprechende Stromanschlüsse für weitere Gefriergeräte sind dort einzuplanen.
- Sitzgelegenheiten mit Stühlen und Tischen sollen im Mehrzweckraum gut situiert werden können.
- Geeignete Lärmschutzmaßnahmen sind zu treffen. Der Raum soll sowohl nach innen (Hall) als auch gegenüber Nachbarn im erforderlichen Umfang gegen Schall gedämmt sein.
- Die Raumgröße und v.a. die Raumhöhe muss auf die vorgesehenen Nutzungen Bezug nehmen.
- Der Raum sollte möglichst hell sein.
- Eine gute Belüftungsmöglichkeit muss gegeben sein.
- Ein Anschluss für TV und Videobeamer, Halterung für eine Leinwand, ausreichend Steckdosen und Datenleitungen (Computeranschlüsse) sind vorzusehen. Für Veranstaltungen (Musik, Theater) muss die entsprechende technische Ausstattung (1x 16 Amp., 1x 32 Amp. Und 1x 63 Amp.) eingeplant sein um die jeweiligen Geräte anschließen zu können. Ebenso soll die für Veranstaltungen notwendige Lichttechnik gut im Raum durch geeignete Vorrichtungen platziert und technisch angeschlossen werden können. Schaltung der Licht- und Tontechnik über den Thekenbereich bzw. über eine mobile Vorrichtung, die je nach Bedarf angeschlossen wird. Die technische Ausstattung soll in Absprache mit dem Träger/Nutzer erfolgen.
- Ein strapazierbarer und leicht zu reinigender Bodenbelag ist zu wählen (bevorzugt Industrieparkett).
- Für den Raum ist eine Verdunkelungsmöglichkeit zu schaffen.
- Auf ausreichend Sonnenschutz ist zu achten.
- Im Eingangsbereich des Mehrzweckraums ist eine Garderobe vorzusehen.
- Der Zugang zu diesem Raum ist offen und freundlich zu gestalten.
- Die sanitären Einrichtungen sollen auf kurzem Wege erreichbar sein bzw. zugeschaltet werden können.

Nebenraum Mehrzweckraum

Dem Mehrzweckraum ist ein Nebenraum zuzuordnen. Stühle, Tische, evtl. eine mobile Bühne und das Musikequipment werden dort gelagert.

Multifunktionsraum (verbindbar mit Mehrzweckraum)

Der Raum soll in erster Linie für Bewegungsspiele und zum Toben etc. genutzt werden können. Er soll den Kindern und Jugendlichen ausreichend Gelegenheit bieten, ihrem Bewegungsdrang, z.B. auch bei schlechtem Wetter, nachzukommen.

- Der Bodenbelag muss strapazierbar und leicht zu reinigen sein. Er muss für sportliche Aktivitäten geeignet sein.
- Es sollte nichts statisch/konstruktiv in den Raum ragen, um eine Verletzungsgefahr zu vermeiden.
- Die Raumgröße und Raumhöhe muss auf die Nutzungen Bezug nehmen. Die Fenster, Türen und Leuchten sind in Übereinstimmung mit der Nutzung zu planen.
- Die Lichtschalter und Steckdosen müssen bruchsicher sein. Der Wandverputz und Wandanstrich soll glatt sein. Das verwendete Glas (Fenster) muss ballwurfsicher sein. Die Beleuchtung muss auf die Nutzung ausgerichtet werden.
- Ausreichend Steckdosen und vier Netzwerkanschlüsse sind einzuplanen.
- Für eine gute Belüftungsmöglichkeit und ausreichend Schallschutz ist zu sorgen.
- Die Ausstattung des Raumes mit beweglichen Spielgeräten (Tischtennisplatte, Dartspiel, mobile Tore) erfolgt seitens des Trägers.

Mittels einer mobilen Trennwand soll der Multifunktionsraum mit dem Mehrzweckraum zu verbinden sein, damit zu themenspezifischen Angeboten mit größeren Gruppen, für Theater, Filmvorführungen, Geburtstagsfeiern, Partys etc. genügend Raum zur Verfügung steht. Die mobile Trennwand muss bewegt werden können, ohne die darüber liegenden Nachbarwohnungen zu stören (Schallschutz beachten).

Werkraum

Der Werkraum soll die Möglichkeit bieten an unterschiedlichen Projekten arbeiten zu können, z.B. Holz- und Elektro-/Metallarbeiten, Textilarbeiten sowie die Reparatur/Instandsetzung von Fahrrädern etc.

Folgende Grundausstattung ist einzuplanen:

- Anschluss für Kalt- und Abwasser sowie Waschbecken mit Schmutzabscheider.
- Zwei Werkbänke.
- Zwei Kraftstromanschlüsse (sperrbar), Sicherheits-Abschalter, Grundbeleuchtung und Werkstischbeleuchtung, Netzwerkanschlüsse, ausreichend Steckdosen gemäß Angaben des Trägers/Nutzers.
- Ein besonders strapazierfähiger Bodenbelag ist vorzusehen.
- Der Werkraum muss gut belüftet werden können und möglichst eine Türe ins Freie haben. Die Türbreite ist so zu wählen, dass auch sperrige Güter transportiert und abgestellt werden können.

Gruppenraum 1 – Differenzierte Nutzung (Mädchen-/Jungen-/Chillraum)

Der Raum wird für gruppendifferenzierte Arbeit genutzt. Er dient vorrangig für die Mädchen und Jungen als Rückzugs- und Ruheraum für Gespräche etc. PC-Anschlüsse (gemäß Trägerangabe) und ein TV-Anschluss sind vorzusehen.

Gruppenraum 2 – Differenzierte Nutzung

Der Raum wird vorrangig für strukturierte und themenspezifische Angebote für Kinder und Jugendliche genutzt. Zusätzlich wird der Raum für Beratungsgespräche, Einzelfallhilfe, Nachhilfe und Besprechungen verwendet.

- Die Ausstattung des Raumes mit Datenleitungen (PC-Anschlüsse) soll in Absprache mit dem Träger/Nutzer erfolgen. Ein TV-Anschluss und ausreichend Steckdosen sind vorzusehen.
- Der Bodenbelag muss strapazierfähig und leicht zu reinigen sein.
- Für eine gute Belichtung sowie ausreichend Sonnenschutz ist zu sorgen.

Gruppenraum 3 – Schulergänzende Angebote/Computer/Medien

Dieser Raum ist für schulergänzende und außerschulische Bildungsangebote einzuplanen. Der Raum muss für intensives Arbeiten, z.B. für Hausaufgabenbetreuung oder Kursangebote, geeignet sein. Außerdem wird er als Computer- und Medienraum regelmäßig genutzt werden.

- Der Bodenbelag soll strapazierfähig und leicht zu reinigen sein.
- Datenleitungen für sechs PC-Plätze und ein Antennenschluss sind vorzusehen.
- Für eine entsprechende Belichtung ist zu sorgen und ausreichend Sonnenschutz ist zu sorgen.

Büro

Die Räumlichkeit muss sich für drei Arbeitsplätze eignen. Der Büroraum ist zentral im Haus zu situieren. Entsprechende Anschlüsse für Telefon, Faxgerät und Steckdosen sowie die Ausstattung mit Datenleitungen für Computernetze bzw. Internet über Kabelkanäle sind vorzusehen. Die Beleuchtung ist entsprechend der Nutzung zu planen. Eine Gegensprechanlage zum Eingangsbereich mit Türöffner muss vorhanden sein.

Lager

Dem Büro und den vorgenannten Gruppenräumen ist ein Lagerraum zuzuordnen. Dort wird auch das Kopiergerät platziert. Entsprechende Anschlüsse sind einzuplanen.

Sanitärbereich

Vorzusehen sind getrennte Toiletten für Jungen und Mädchen. Die behindertengerechte, v.a. rollstuhlgerechte Toilette ist inklusiv zu planen. Zusätzlich ist dort eine Duschkabine zu integrieren. Für das Personal ist eine Personaltoilette einzuplanen. Der Sanitärbereich muss vom Mehrzweckraum aus auf kurzem Wege erreichbar sein bzw. zugeschaltet werden können.

Putzraum

Eine separater Putzraum mit Wasserzulauf und Ausgussbecken und mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und einen Kondenstrockner ist einzuplanen.

2.1.3 Raumprogramm

Das Raumprogramm soll wie folgt aussehen:

lfd. Nr.	Bezeichnung des Raumes	DIN 277 NF 1-6 in qm
1	Mehrzweckraum (mit Theke und Küchenseite, verbindbar mit Multifunktionsraum)	75,00
2	Nebenraum Mehrzweckraum	15,00
3	Lager Küche (Kühl- und Trockenlager)	10,00
4	Multifunktionsraum (Bewegungsspiele, Toben etc., verbindbar mit Mehrzweckraum)	35,00
5	Werkraum	25,00
6	Gruppenraum 1 – Differenzierte Nutzung (Mädchen-/Jungen-/Chillraum)	20,00
7	Gruppenraum 2 – Differenzierte Nutzung	20,00
8	Gruppenraum 3 – Schulgängende Angebote/Computer/Medien	25,00
9	Büro (3 Arbeitsplätze)	25,00
10	Lager	10,00
11	Putzraum	entwurfsabhängig
12	WC-Behindertengerecht	entwurfsabhängig
13	WC-Personal	entwurfsabhängig
14	WC-Mädchen	entwurfsabhängig
15	WC-Jungen	entwurfsabhängig
	Gesamtfläche DIN 277 / NF in qm	260,00

2.2. Funktionelle Anforderungen

2.2.1 Organisatorische und betriebliche Anforderungen

- Das Gebäude ist barrierefrei und, falls mehrgeschossig, mit Personenaufzug zu planen.
- Ein ungestörter Parallelbetrieb sowohl für lärmintensive als auch für beruhigte Zonen muss möglich sein.
- Die Räume müssen möglichst multifunktional nutzbar sein.
- Der Mehrzweckraum ist hell und einladend zu gestalten.
- Ein Windfang ist im Eingangsbereich vorzusehen.
- Außerhalb der regulären Betriebszeiten haben Kinder und Jugendliche, die den Freizeittreff besuchen, die Möglichkeit, Räume für eigene Zwecke für Geburtstagsfeiern, Parties etc. zu mieten.
Abhängig von der Lärm- und Sozialverträglichkeit vor Ort sind, außerhalb der regulären Betriebszeiten, auch Raumvermietungen, insbesondere des Mehrzweckraums (evtl. mit dem Multifunktionsraum) an sog. „Fremdnutzer“ wie z.B. Bürgerinnen und Bürger, Familien, Vereine und andere Gruppen aus dem Sozialraum möglich (z.B. für Kindergeburtstage, interkulturelle Begegnungsfeste, Familienfeiern). Der Sanitärbereich soll deshalb auf kurzem Weg erreichbar sein bzw. zugeschaltet werden können. Die Erreichbarkeit der weiteren Räume soll bei Vermietung unterbunden werden können (z.B. durch Abschließen einer Verbindungstür).

2.2.2 Anforderungen an Standard und Ausstattung

- Das Erscheinungsbild der Einrichtung (innen und außen), wie auch der Zugang sind hell, freundlich und einladend zu gestalten. Die gewählten Materialien müssen robust, wartungs- und pflegeleicht sein. Die Festlegungen des Gestaltungsleitfadens bzw. des Bebauungsplans sind zu beachten. Bodenbeläge sind der Nutzung entsprechend auszuführen. Der Eingangsbereich der Einrichtung soll Kinder und Jugendliche ansprechen.
- Das Gebäude ist barrierefrei zu erschließen.
- Eine Schließanlage mit der Möglichkeit einer speziellen Nutzungszuordnung ist vorzusehen.
- Die Außen-/Eingangstüren sollen, z.B. für Anlieferungen, geöffnet auch feststellbar sein.
- Eine zeitgemäße Elektroinstallation (Datenleitungen) ist zu integrieren.
- Be- und Entlüftungsanlagen, bzw. gute Belüftungsmöglichkeiten insbesondere für den Mehrzweckraum, den Multifunktionsraum und die Sanitäranlagen, sind einzurichten.
- Eine Schallisolierung ist vorzusehen. Generell sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen (innen und außen) zu treffen.
- Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit Sonnenschutz zu versehen.
- Die Raumaufteilung ist so vorzunehmen, dass pädagogisches Arbeiten erleichtert wird, den verschiedenen organisatorischen und technischen Anforderungen problemlos entsprochen werden kann und das pädagogische Personal seiner Aufsichtspflicht genügen kann.

- Die pädagogisch genutzten Räume, v.a. der Mehrzweckraum, sollen über eine gute Akustik verfügen.
- Die Bauausführung soll kinder- und jugendgerecht und stabil sein. Gestaltungsmöglichkeiten für Besucherinnen und Besucher sollen geboten sein.
- Auf eine sichere Zuwegung (ausreichende Außenbeleuchtung sowie die Ausstattung mit Bewegungsmeldern) ist zu achten.
- Zur Unfallvermeidung müssen sämtliche Fenster und Scheiben in Türen mit Sicherheitsglas ausgeführt sein. Wo erforderlich, sind rutschhemmende Bodenbeläge (insbesondere WC und Küchenbereich) einzubauen.
- Auf eine Sicherheitsüberprüfung und spezifische Auflagenerfüllung (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung, Blitzschutz etc.) ist zu achten.
- Geeignete Maßnahmen zum Einbruchschutz sind gemäß den Vorgaben der zuständigen Stelle im Kommunalreferat/Sicherheitstechnik vorzusehen.
- Die Brandschutzaufgaben für sog. Sonderbauten sind zu beachten (Versammlungsstättenverordnung).
- Die Vorschriften und Auflagen gem. Lebensmittelhygieneverordnung sind zu beachten.
- Die Einrichtung ist auf schadstoffhaltige Materialien zu überprüfen. (Freimessung vor Inbetriebnahme).

2.2.3 Anforderungen an die Freifläche

Eine eigene Freifläche kann der Einrichtung nicht zugeordnet werden. Die Besucherinnen und Besucher müssen die gegenüberliegende öffentliche Grünfläche nutzen. Eine Terrasse soll, dem Mehrzweckraum vorgelagert, eingeplant werden. Die im Rahmen der Baugenehmigung geforderten KFZ-Stellplätze, ein Behindertenparkplatz und ausreichend Fahrradabstellplätze sind bereitzustellen.

2.2.4 Besondere Anforderungen

- Es soll ein funktional wie gestalterisch robustes Gebäude entstehen, das eine intensive und lebendige Nutzung aushält und fördert. Dem Schallschutz innerhalb des Gebäudes soll besonders Rechnung getragen werden. Die Lärmemission für die umgrenzenden Wohngebäude ist zu kontrollieren.
- Das Gebäude ist in allen zugänglichen Bereichen gemäß BayBGG und Artikel 51 der Bayer. Bauordnung barrierefrei zu gestalten. Ein Aufzug (sperrbar) ist zu integrieren.
- Es ist beabsichtigt, bei Vorliegen der sachlichen und fachlichen Voraussetzungen Fördermöglichkeiten aus dem Jugendprogramm der Bayer. Staatsregierung zu beantragen. Eine möglichst ökologische Bauweise gemäß der Richtlinien ist deshalb anzustreben.

3. Zeitliche Dringlichkeit

Die bauliche Fertigstellung der offenen Einrichtung für Kinder und Jugendliche soll zeitgleich mit der Errichtung der Wohnbebauung im Planungsgebiet erfolgen.