

21. Juli 2015 **26.**

STADT BAD VILBEL  
Empf. 23. Juli 2015  
Anl.:

Bauamt der Stadt Bad Vilbel  
Friedberger Straße 6  
61118 Bad Vilbel

Technische Dienste/Bauwesen  
Büroleitung Bauverwaltung  
24. JULI 2015  
Bad Vilbel

Anwohnerinitiative Christeneck

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schließen wir uns der Anwohnerinitiative Christeneck an. Die Gründe hierfür liegen auf der Hand: die Beschallung des Stadtteils nicht nur tagsüber, sondern auch bei Nacht, Lärm über Mitternacht hinaus. Verkehrslärm, da die Zufahrt ausschließlich per Moped, Motorrad und Auto im Individualverkehr erfolgt. Der jetzt schon knappe Parkraum wird dadurch noch knapper. Alkoholexzesse und Rauschgiftkonsum darf man bereits jetzt voraussetzen ebenso wie Abfälle, die in den Straßen herum weggeworfen werden.

Es ist schon eine himmverbrannte Idee, fernab von jeder Verkehrsanbindung in einem reinen Wohngebiet ein Jugendzentrum einzurichten. Zusätzlicher Verkehr und wildes Parken werden dann zur Normalität, und auch nächtliches Gegröle wird nicht ausbleiben. Darüberhinaus wird freie Natur zugepflastert.

Dieses Jugendzentrum wurde ohne jeden Zweifel nach dem Sankt-Florians-Prinzip geplant, denn die Verantwortlichen wohnen mit Sicherheit weit weg von hier.

Wir erheben Einspruch gegen diesen geplanten Unfug.

Mit freundlichen Grüßen

26a)  
26b)  
26c)  
26d)  
26e)

**Bürger/in 26**

**Stellungnahme vom 21.07.2015**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

**26a) Zu großer Lärm allgemein:** Im Bebauungsplan werden alle Maßnahmen festgesetzt, die gemäß schalltechnischer Untersuchung auf planungsrechtlicher Ebene ergriffen werden müssen, um eine Belastung des Wohngebiets durch die Freizeiteinrichtung als Einrichtung der sozialen und kulturellen Infrastruktur über das sozial adäquate Maß hinaus zu vermeiden. Zugrundegelegt wurde dabei die Lage der Einrichtung neben einem Reinen Wohngebiet. Weitere Maßnahmen, z.B. Regelungen zu Öffnungszeiten und Besucherverhalten, werden im Rahmen der organisatorischen Umsetzung des Vorhabens durchgeführt.

**26b) Die Siedlung Heilsberg würde infolge des Verkehrs durch Lärm belästigt und gefährdet:** Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen. Weiterhin ist mittlerweile die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle ("Bodelschwinghstraße"). Da die Anfahrt der jugendlichen Besucher sowohl im Normalbetrieb als auch bei Veranstaltungen somit zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV erfolgen wird, ist kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung oder Verkehrsfährdung in der Siedlung Heilsberg zu erwarten.

Auch Parkplätze für Besucher werden infolge der Nutzung des Umweltverbundes (zu Fuß, Rad, Bus) durch die Jugendlichen nicht erforderlich. Die eingeplanten Stellplätze reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder dem Bus anreisen müssen.

Zur Sicherheit wurde aber aufgrund der Bedenken schalltechnisch untersucht, welche Auswirkungen ein (theoretisches) zusätzliches Aufkommen von 100 Fahrzeugen hätte, wenn diese täglich die Freizeiteinrichtung besuchen würden. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

"Wir haben mit dem Verfahren Lange Gerade Straße der RLS-90 eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms für zwei angrenzende Gebäude durchgeführt. Die Entfernung der repräsentativen Gebäude zu der Danziger Straße beträgt minimal 5,0 m (Danziger Straße 111 etwa 5,0 m und die Martin-Luther-Straße 34 etwa 7,0 m). Es wurde angenommen, dass täglich 100 Fahrzeuge zur bzw. von der Einrichtung fahren. Es wurde also von einem DTV mit 200 Kfz und einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurde überschlägig nach dem oben genannten Verfahren berechnet, was für ein Beurteilungspegel in einer Höhe von 3,5 m bei den Gebäuden ankommt. Dieser wird mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für reine Wohngebiete sind die IGW<sub>Tag / Nacht</sub> = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

Die Beurteilungspegel für die Danziger Straße 111 betragen  $L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 54,6 / 42,2$ , dB(A), die Beurteilungspegel für die Martin-Luther-Straße 34 betragen  $L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 53,4 / 41,0$  dB(A). Die Immissionsgrenzwerte werden somit unterschritten."

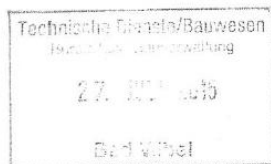
Da in der Danziger Straße entgegen der Annahme der Gutachter sogar nur 30 km/h gefahren werden darf, ist tatsächlich von einer noch größeren Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte auszugehen.

**26c) Alkoholexzesse, Rauschgiftkonsum, Abfälle:** Vermeidung von Konflikten durch Fehlverhalten von Nutzern ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, sondern ein ordnungsrechtliches Thema. Durch das Fachpersonal vor Ort wird davon unabhängig sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher der Freizeiteinrichtung eingehalten werden. Es sind zudem keine Veranstaltungen mit Alkoholausschank vorgesehen. Weiterhin dient gerade eine solche Einrichtung der Prävention vor Drogenkonsum.

**26d) Schlechte Erreichbarkeit für Jugendliche, Lage im Reinen Wohngebiet:** Wie bereits zu 26b) beschrieben, ist die Einrichtung zu Fuß, mit dem Rad oder dem Bus gut zu erreichen. Weiterhin liegt sie nicht in einem Reinen Wohngebiet, sondern lediglich in Nachbarschaft zu diesem. Als Wohnfolgeeinrichtung mit einem gewissen Platzbedarf ist die Lage aus städtebaulicher Sicht vor dem Hintergrund, dass dadurch das bereits bestehende Angebot an diesem Ort verbessert wird, richtig.

**26e) Natur würde "zugepflastert":** Es handelt sich um Freizeiteinrichtungen für Spiel- und Sportmöglichkeiten im Freien. Dies ist mit gewissem Platzbedarf verbunden und lässt sich nicht flächenschonender realisieren. Versiegelungen sind für die dauerhafte Nutzung dieser Flächen in gewissem Umfang unumgänglich, werden aber, wie im Umweltbericht dargelegt, durch bestimmte ökologische Maßnahmen ausgeglichen. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Thema "Jugendhaus am Christeneck"



Obwohl der Bau wohl beschlossene Sache ist, möchte ich meiner Enttäuschung, ja auch Zorn darüber Ausdruck geben, dass das schöne Grün vor meiner Tür - erste Naturerfahrung von Sohn und Enkel- derart zugebaut werden soll. Hier ließen sich noch Schmetterlinge, Hasen und Wildpflanzen beobachten, hier ging man gern spazieren, fuhr Rad. Wenn manches auch noch möglich sein sollte- Spaß dürfte es nicht mehr machen durch diese vielen Bauvorhaben. Jedesmal, wenn man darüber liest, sind es mehr Objekte geworden. Viele andere Standorte hätten sich angeboten. Vor dem Lärmschutz-Wall habe ich noch mehr Horror als dem Lärm selbst. Und was ist, wenn das abgelegene Areal gar nicht angenommen wird?

27a)

27b)

27c)

## Bürger/in 27

### Stellungnahme vom 27.07.2015

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

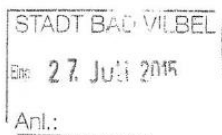
**27a) Naherholungsgebiet wird beeinträchtigt:** Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passenden Angeboten für Jugendliche ergänzt. Das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg wird somit durch die vorgesehenen Freiluft-Aktivitäten mit Bewegungs- und Sportmöglichkeiten im Kontakt mit der Natur erheblich verbessert.

Da für diese Bevölkerungsgruppe bislang kein ausreichendes Angebot vorhanden war, wird in der Abwägung diesem Bedarf der Jugendlichen Vorrang eingeräumt vor dem möglichen Bedarf an ruhigen Naherholungsflächen. Diese sind in fußläufiger Entfernung auch weiterhin in ausreichendem Maß vorhanden. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sowie den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

**27b) "Horror" vor Lärmschutzwall:** Es wird nicht näher ausgeführt, warum. Bereits jetzt sind Lärmschutzwälle für die Dirtbike-Bahn errichtet worden. Die Wälle befinden sich als begrünte Landschaftselemente am Siedlungsrand und werden Richtung Osten von Obstbäumen ortstypisch eingegrünt.

**27c) Bedarf sei evt. nicht gegeben:** Die Jugendeinrichtung soll den Bedarf an Freizeitangeboten für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg decken. Bislang ist die Versorgung im Stadtteil mit entsprechenden Angeboten für diese Bevölkerungsgruppe unzureichend. Das Angebot dient der Bewegungsförderung und soll einen Anreiz bieten zur Freizeitgestaltung jenseits der elektronischen Medien. Damit wird das hessische Staatsziel der Sportförderung gestützt und gemäß § 11 Sozialgesetzbuch - Achtes Buch sowie § 35 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch die außerschulischen Jugendbildung gefördert.

28.



23.7.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Offenlage des Bebauungsplans Christeneck habe ich folgende Einwendungen, die ich Ihnen zur Kenntnis und weiteren Verwendung zusende:

1. Schallschutz

Die vorgelegten Gutachten zum Schallschutz genügen aus meiner Sicht nicht den Anforderungen. Sie bleiben nur knapp unter den zulässigen Grenzwerten eines reinen Wohngebietes und gehen dabei von unrealistischen Annahmen aus. Wie soll beispielsweise nachts die Lärmentwicklung bei einer geschätzten Anzahl von 20 Personen auf Außenflächen kontrolliert werden? Gerade bei sommerlichen Temperaturen, wie derzeit, ist davon auszugehen, dass es eine erhebliche Mehrzahl von Personen geben wird. Dementsprechend sind die Grenzwerte schnell überschritten, insbesondere bei einer Außenbeschallung!

28a)

2. Nutzung

Wie soll eine wilde Nutzung des Außengeländes verhindert werden? Hierzu sagt der Bebauungsplan nichts aus, eine Einzäunung scheint ja nicht vorgesehen zu sein, oder?

28b)

3. An- und Abfahrt

Die Ermittlung der Lärmbelastung durch An- und Abfahrt, der von Ihnen genannten 100 – 1000 TeilnehmerInnen durch ein reines Wohngebiet wird

28c)

**Bürger/in 28**

**Stellungnahme vom 23.07.2015**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

**28a) Unrealistische Annahmen im Schallgutachten:** Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Emissionsszenarien sind die Szenarien, mit denen eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet wird. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die angenommenen Szenarien hinaus gehen.

**28b) Zu viel Lärm infolge "wilder" Nutzung des Außengeländes:** Die Erfahrung mit der Dirtbike-Bahn zeigt, dass diese hauptsächlich frequentiert wird, wenn auch eine Betreuung mit interessanten pädagogischen Angeboten vor Ort stattfindet. Probleme mit nächtlicher Nutzung dieser Anlage bestehen nicht. Durch das Fachpersonal vor Ort wird sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher eingehalten werden. Eine zeitliche Kontrolle erfolgt über Ordnungsmaßnahmen, z.B. Öffnungszeiten. Die Errichtung eines Zauns ist zunächst nicht vorgesehen, könnte aber bei Bedarf erfolgen.

**28c) Zu viel Lärm durch Verkehr bei Veranstaltungen:** Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen. Zudem ist mittlerweile die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

Grundsätzlich können größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung richten sich ebenfalls an elternunabhängige Jugendliche. Sie finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt und sind erfahrungsgemäß in Bezug auf die verkehrliche Erschließung kein Problem.

überhaupt nicht bewertet. Das ist ein grober Verfahrensfehler.

Es entspricht meiner Wahrnehmung, dass Nutzer der Dirtbikebahn tagsüber mit dem Fahrrad anfahren. Ich sehe es allerdings als unrealistisch an, dass nächtliche Besucher des Jugendhauses für Party- und Großveranstaltungen mit Musik ebenfalls mit dem Rad anfahren. Es ist davon auszugehen, dass die Gäste dann mit dem Auto kommen. Ein Verkehrskonzept ist nicht Bestandteil der Unterlagen der Offenlegung, wo soll denn geparkt werden? Dieser Umstand ist schon deshalb verwunderlich, da im Ortsbeirat ein Gutachten vorgelegt wurde, dass schon heute eine Überlastung des Heilsberges, bezogen auf die Parkmöglichkeiten, dokumentiert. Eine Alternative wäre der ÖPNV. Leider existiert keine Verkehrsanbindung an Wochenenden und auch nicht in der Nähe des Christenecks.

4. Vermietung an dritte

Eine Vermietung an dritte für nächtliche Veranstaltungen ohne Beaufsichtigung ist unkontrollierbar und lässt einen Verstoß gegen die Lärmschutzwerte erwarten. Ein Nutzungskonzept wurde nicht vorgelegt.

28d)

5 .Räume für Jugendliche

Durch die sich veränderte Bewohnerstruktur (Zuzug auf dem Heilsberg von Familien) ist es besonders wichtig Räume für Kinder und Jugendliche zu schaffen, aber nicht unbedingt am Waldrand. Optimal wäre ein Standort, der zentraler und öffentlicher ist, wie z.B. die Zigeuner Wiese. Wenn die Feuerwehr hier bauen kann, wieso dann nicht auch ein Jugendhaus? Hier wäre die Verkehrsanbindung vorhanden, die soziale Kontrolle und die Sicherheit der Jugendlichen (es sind auch schon Kinder ab 12 Jahren dabei) viel besser.

28e)

6. Naturschutz

Mitten im Grüngürtel soll also ein Landschaftsschaden entstehen (wie ja auch die Stadtverordneten schon festgestellt haben). Abgesehen vom Erholungswert für Mensch und Tier, werden geschützte Tierarten, die auf der roten Liste stehen, vertrieben und durch nächtliche Lärmbelästigung

28f), g)

Zur Sicherheit wurde aber aufgrund der Bedenken schalltechnisch untersucht, welche Auswirkungen ein (theoretisches) zusätzliches Aufkommen von 100 Fahrzeugen hätte, wenn diese täglich die Freizeiteinrichtung besuchen würden. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

"Wir haben mit dem Verfahren Lange Gerade Straße der RLS-90 eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms für zwei angrenzende Gebäude durchgeführt. Die Entfernung der repräsentativen Gebäude zu der Danziger Straße beträgt minimal 5,0 m (Danziger Straße 111 etwa 5,0 m und die Martin-Luther-Straße 34 etwa 7,0 m). Es wurde angenommen, dass täglich 100 Fahrzeuge zur bzw. von der Einrichtung fahren. Es wurde also von einem DTV mit 200 Kfz und einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurde überschlägig nach dem oben genannten Verfahren berechnet, was für ein Beurteilungspegel in einer Höhe von 3,5 m bei den Gebäuden ankommt. Dieser wird mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für reine Wohngebiete sind die IGW Tag / Nacht = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

Die Beurteilungspegel für die Danziger Straße 111 betragen  $L_{r, Tag / Nacht} = 54,6 / 42,2$ , dB(A), die Beurteilungspegel für die Martin-Luther-Straße 34 betragen  $L_{r, Tag / Nacht} = 53,4 / 41,0$  dB(A). Die Immissionsgrenzwerte werden somit unterschritten."

Da in der Danziger Straße entgegen der Annahme der Gutachter sogar nur 30 km/h gefahren werden darf, ist tatsächlich von einer noch größeren Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte auszugehen.

**28d) Zu viel Lärm bei Vermietungen:** Es ist vorgesehen, eine gelegentliche Vermietung der Räumlichkeiten der Jugendeinrichtung außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu ermöglichen. Allerdings können aufgrund der geringen Größe der Einrichtung dort keine größeren Feiern stattfinden. Die Vermietung orientiert sich an den erforderlichen Ruhezeiten. Es ist z.B. an Kindergeburtstage gedacht. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Vereine, Institutionen sowie an erwachsene und eingewiesene Personen, die in der Lage sind, die für die Einrichtung geltenden Vorschriften und Regeln durchzusetzen.

Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Erfahrungen mit der Vermietung in anderen Einrichtungen zeigen, dass es in Bezug auf die Einhaltung von vereinbarten Regeln keine Probleme gibt. Zudem ist vorgesehen, das Verlassen der Räumlichkeiten und damit das Ende der Veranstaltung über eine digitale Schließanlage zu kontrollieren.

**28e) Standort "Zigeunerwiese" wäre besser geeignet:** Die Fläche "Zigeunerwiese" wird bereits durch die Feuerwehr genutzt. Weiterhin soll dort noch ein Bürgerhaus mit Kita entstehen. Eine zusätzliche Nutzung durch ein Jugendhaus mit den erforderlichen Freiflächen für Sportanlagen hätte dort keinen Platz.

nachhaltig geschädigt. Da nützt auch eine Mauer von 6-7 Meter oder ein Wall gar nichts.

#### 7. Mängel der Offenlegung

Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage B-Plan Christeneck ist fehlerhaft, da terminlich als Beginn der 26.06.2014 – 27.07.2015 angegeben wurde

Die Planunterlagen, die im Internet eingestellt wurden, weisen andere Daten auf als die, die in der Offenlage ausgelegt wurden. Mit welchen Unterlagen die betroffenen Ämter informiert wurden, ist daher nicht ersichtlich. Ob die Unterlagen über das geänderte Datum hinaus abweichen, erschließt sich der interessierten Bürgerin nicht.

Die eingestellten Anwohneranschriften von 2013 haben in Ihrer Ersteinstellung gegen den Datenschutz verstoßen, da Anwohneradressen klar lesbar hinterlegt wurden.  
Erst auf Ansprache wurde dies korrigiert.

Mit freundlichen Grüßen

28h)

H

Zudem ist am Christeneck bereits die Dirtbikebahn vorhanden, die durch die vorgesehenen Ergänzungen in ihrem pädagogischen Angebot verbessert wird. Die Dirtbike-Bahn wiederum ist im Alltag vieler Jugendlicher bereits etabliert. Dieser Synergie-Effekt ginge an einem anderen Standort verloren.

**28f) Erholungswert sei gemindert:** Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passenden Angeboten für Jugendliche ergänzt. Das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg wird somit durch die vorgesehenen Freiluft-Aktivitäten mit Bewegungs- und Sportmöglichkeiten im Kontakt mit der Natur erheblich erweitert.

Da für diese Bevölkerungsgruppe bislang kein ausreichendes Angebot vorhanden war, wird in der Abwägung diesem Bedarf der Jugendlichen Vorrang eingeräumt vor dem Wunsch nach ruhigen Naherholungsflächen. Diese sind in fußläufiger Entfernung auch weiterhin in ausreichendem Maß vorhanden. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sowie den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

**28g) Artenschutz sei nicht gegeben:** Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird mit den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass streng geschützte Arten (Rebhuhn, Fledermäuse, möglicherweise Zauneidechse) durch die Planung nicht getötet, verletzt oder ihrer Fortpflanzungsstätten beraubt werden.

Durch den Bau begrünter Erdwälle und die Anpflanzung von Obstbäumen wird für weitere, möglicherweise auch geschützte Arten neuer Lebensraum geschaffen.

**28h) Im Rahmen der öffentlichen Auslegung seien Verfahrensfehler aufgetreten:** Bei der hier geltend gemachten Unstimmigkeit in der öffentlichen Bekanntmachung zum Zeitraum der Auslegung handelt es sich lediglich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Der Zeitraum der Auslegung betraf die Zeit vom 26.06.2015 - 27.07.2015.

Die verschiedenen Datumsangaben bei den Unterlagen entstammen der Tatsache, dass zum einen die Unterlagen für die Offenlage ausgedruckt werden mussten, und das Datum das Datum des Ausdrucks darstellen, während die auf dem Server eingestellten Unterlagen als PDF logischerweise nicht ausgedruckt werden mussten. Inhaltlich stimmen beide Exemplare überein. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

Der Hinweis zur Veröffentlichung von Anwohneranschriften betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans. Er wurde aber zum Anlass genommen, im weiteren Verfahren die Stellungnahmen zu anonymisieren.

An die  
Stadt Bad Vilbel  
Bauamt  
Friedberger Str. 6  
61118 Bad Vilbel

STADT BAD VILBEL  
27. Juli 2015  
Anl.:

29.

Bad Vilbel den 22.7.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Offenlage des Bebauungsplans Christeneck habe ich folgende Einwendungen, die ich Ihnen zur Kenntnis und weiteren Verwendung zusende:

- 1) Mängel in der Offenlage.
  - a. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage B-Plan Christeneck ist fehlerhaft, als Beginn wurde der 26.6.2014 bis zum 27.7.2015 angegeben. 29a)
  - b. Die Planunterlagen für die Behörden weisen andere Daten auf als die die in der Offenlage ausgelegt wurden. Mit welchen Unterlagen die betroffenen Ämter informiert wurden ist daher nicht ersichtlich. Ob die Unterlagen über das geänderte Datum hinaus abweichen erschließt sich dem Bürger nicht. 29b)
  - c. Die Ausgleichsfläche Jugendhaus wird nicht sauber zur Ausgleichfläche neues Kombibad abgegrenzt. Eine unzulässige Überlappung der Flächen scheint möglich ist aber auf Basis der bereitgestellten Unterlagen nicht kontrollierbar, eine Doppelbenennung ist lt. Bauamt nicht möglich oder statthaft. 29c)
  - d. Die eingestellten Anwohnerschreiben von 2013 haben in Ihrer Ersteinstellung mit klar lesbaren Adressen und Namen gegen den Datenschutz verstoßen. Dies wurde erst eine Woche später korrigiert. H
- 2) Die vorgelegten Gutachten zum Schallschutz genügen aus meiner Sicht nicht den Anforderungen. Sie berücksichtigen nicht mit den richtigen Werten das Reine Wohngebiet und gehen dabei von fiktiven Annahmen und Behauptungen aus. Warum sind 20 Personen nachts als Annahme auf der Außenfläche und nicht mehr. Wer beaufsichtigt diese Personen wenn die Jugendpflege nach Hause gegangen ist. Bei diesen Hitzetemperaturen ist ein nächtlicher Umtrieb eher höher anzusetzen und damit werden die Grenzwerte nicht mehr eingehalten. 29d)
- 3) Wie wird dann von der Stadt die nächtlich Nutzung ohne Aufsicht kontrolliert oder unterbunden, der Bauplan sieht da keine Aussage zu vor. Wird dieses riesen Gelände dann eingezäunt und regelmäßig von der Stadt gepflegt und gesäubert? 29e)
- 4) Die Lärmbelastung durch Zufahrt und Abfahrt der von Ihnen angegebenen 100-1.000 Teilnehmer durch ein reines Wohngebiet wird überhaupt nicht beurteilt oder berücksichtigt. Das ist ein grober Verfahrensfehler. Die Jugendlichen auf der Dirtbikebahn kommen tagsüber mit dem Fahrrad. Nachts und abends bei Eventveranstaltungen bzw. 29f)

**Bürger/in 29**  
**Stellungnahme vom 22.07.2015**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

**29a) Der Termin der Offenlage sei in der Bekanntmachung fehlerhaft angegeben worden:** Bei der hier geltend gemachten Unstimmigkeit handelt es sich lediglich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Der Zeitraum der Offenlage betraf die Zeit vom 26.06.2015-27.07.2015. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

**29b) Die Daten der Unterlagen im Internet seien von den Daten in der öffentlichen Auslegung abgewichen:** Die verschiedenen Datumsangaben entstammen der Tatsache, dass zum einen die Unterlagen für die Offenlage ausgedruckt werden mussten, und das Datum das Datum des Ausdrucks darstellen, während die auf dem Server eingestellten Unterlagen als PDF logischerweise nicht ausgedruckt werden mussten. Inhaltlich stimmen beide Exemplare überein. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

**29c) Es würden Ausgleichsflächen vom Schwimmbad in Anspruch genommen werden:** Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft der Bebauungspläne "Schwimmbad" und "Schwimmbad - 1. Änderung" liegen in den Gemarkungen Massenheim, Gronau, Dortelweil sowie in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 6, 9,11 und 12. Das Plangebiet liegt hingegen in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 17. Hier sind keine Ausgleichsflächen für das Schwimmbad vorgesehen. Auch sonst werden die vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht für andere Vorhaben herangezogen. Sie dienen ausschließlich zur Kompensation der planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplanes.

**Der Hinweis,** dass bei einer früheren Beteiligung gegen den Datenschutz verstoßen worden sei, betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans. Er wurde aber zum Anlass genommen, im weiteren Verfahren die Stellungnahmen zu anonymisieren.

**29d) Schallgutachten trifft in Bezug auf die nächtliche Nutzung der Außenanlagen durch nur 20 Personen unrealistische Annahmen (Lärm durch nächtliche Partys):** Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Emissionsszenarien sind die Szenarien, mit denen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet wird. Bei der organisatorischen Umsetzung des Be-

bauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die angenommenen Szenarien hinaus gehen.

**29e) Lärm infolge "wilder" Nutzung des Außengeländes:** Die Erfahrung mit der Dirtbike-Bahn zeigt, dass diese hauptsächlich frequentiert wird, wenn auch eine Betreuung mit interessanten pädagogischen Angeboten vor Ort stattfindet. Probleme mit nächtlicher Nutzung dieser Anlage sind nicht bekannt. Durch das Fachpersonal vor Ort wird somit sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher eingehalten werden. Eine zeitliche Kontrolle erfolgt über Ordnungsmaßnahmen, z.B. Anordnung von Öffnungszeiten. Die Errichtung eines Zauns ist zunächst nicht vorgesehen, kann aber bei Bedarf erfolgen.

**29f) Lärm infolge des Zu- und Abfahrtverkehrs bei Veranstaltungen:** Es ist vorgesehen, nur wenige Male im Jahr größere Veranstaltungen mit bis zu ca. 300 Personen durchzuführen. Veranstaltungen in dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen sind für diese Veranstaltungen ausreichend. In Bezug auf den Verkehr wird bereits bei der Ausschreibung der Veranstaltungen darauf hingewiesen, dass keine Stellplätze vorhanden sind und für den Besuch der Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Bus) zu nutzen ist. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und Lärmbelästigungen infolge des Besucherverkehrs sind daher nicht zu erwarten.

Zur Sicherheit wurde aber aufgrund der Bedenken schalltechnisch untersucht, welche Auswirkungen ein (theoretisches) zusätzliches Aufkommen von 100 Fahrzeugen hätte, wenn diese täglich die Freizeiteinrichtung besuchen würden. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

"Wir haben mit dem Verfahren Lange Gerade Straße der RLS-90 eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms für zwei angrenzende Gebäude durchgeführt. Die Entfernung der repräsentativen Gebäude zu der Danziger Straße beträgt minimal 5,0 m (Danziger Straße 111 etwa 5,0 m und die Martin-Luther-Straße 34 etwa 7,0 m). Es wurde angenommen, dass täglich 100 Fahrzeuge zur bzw. von der Einrichtung fahren. Es wurde also von einem DTV mit 200 Kfz und einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurde überschlägig nach dem oben genannten Verfahren berechnet, was für ein Beurteilungspegel in einer Höhe von 3,5 m bei den Gebäuden ankommt. Dieser wird mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für reine Wohngebiete sind die IGW<sub>Tag / Nacht</sub> = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

Die Beurteilungspegel für die Danziger Straße 111 betragen  $L_{r, Tag / Nacht} = 54,6 / 42,2$ , dB(A), die Beurteilungspegel für die Martin-Luther-Straße 34 betragen  $L_{r, Tag / Nacht} = 53,4 / 41,0$  dB(A). Die Immissionsgrenzwerte werden somit unterschritten."



- bei Großereignissen mit Musikveranstaltungen etc. ist es eher unrealistisch, Mopeds Motorräder und Autos werden dann im reinen Wohngebiet bewegt. Wo die Teilnehmer solcher Veranstaltungen parken sollen ist ebenfalls unklar. Ein Verkehrskonzept ist nicht Bestandteil der Unterlagen der Offenlegung. Ein von der Stadt Bad Vilbel ausgearbeitetes Verkehrskonzept für den Heilsberg belegt heute schon die Parkplatznot des Stadtteils.
- 5) Eine Verkehrsanbindung ist am Wochenende für den Heilsberg nicht existent.
- 6) Außerhalb der beaufsichtigten Jugendarbeitszeiten und bei privaten Feiern ist eine soziale Kontrolle auf diesem Außengelände nicht durchführbar. Ein Verstoß gegen die Lärmschutzwerte ist zu erwarten. Ein Nutzungskonzept für diese und andere Veranstaltungen wurde ebenfalls nicht vorgelegt.
- 7) Räumlichkeiten für Jugendliche sind notwendig, diese waren ja schon in der Planung für die Dreifelderhalle im Baugebiet Taunusblick vorgesehen. Hier wäre eine große Nähe zu den dort hinzugezogenen jungen Familien möglich gewesen. Für ca 5 Mio. Euro wurde ein Vereinsheim für den SSV möglich, nicht aber die Umsetzung von Jugendräumen. Lieber wurde ein Lokal geplant. Da das Bürgerhaus nun zur Verfügung steht sind Partyräumlichkeiten für Jugendliche nach wie vor im Bürgerhaus möglich. Parkplätze, Sanitär, Küche Kegelbahn alles vorhanden und Abstand zur Wohnbebauung. Optimal wäre aus unserer Sicht auch ein Standort Zigeunerwiese gewesen, die Argumente gegen diesen Standort sind nicht nachvollziehbar. Wenn die Feuerwehr hier bauen kann, warum nicht auch ein Jugendhaus. Verkehrstechnisch und die soziale Kontrolle berücksichtigend sowie die geringeren Erschließungskosten wäre das ein guter Standort gewesen.
- 8) Als Außenlage ist das Christeneck in der Verbindung zum Grüngürtel um den Heilsberg und mit Anschluss an die Ausgleichsflächen der Stadt Frankfurt ein in sich geschlossenes Naturgebiet. Zahlreiche geschützte Arten nutzen diese Fläche als Lebensraum und Nahrungshabitat. Der Erholungswert auch für ältere Menschen, auch aus dem Altenheim Heilsberg sind beispielhaft. Der Taunusblick und die Natur ließen viele Menschen verweilen. Das alles soll jetzt vernichtet werden mit einer großen versiegelten Fläche lauten Sportarten und Feiern nicht zu vergessen den „Landschaftsschaden“ (6-7 Meter hohe Mauern und Wälle).
- 9) Das alte Umweltgutachten von 2013 wurde nur ergänzt mit einer einmaligen Begehung im April 2015, das ist nicht ausreichend. Diverse geschützte Arten von der roten Liste sind nicht ausreichend berücksichtigt worden. Das Vorkommen z.B. der Zauneidechsen ist zu dieser Jahreszeit nicht feststellbar. Das aber in der Martin Lutherstr. 34 ein ca 1000 qm großer Steingarten vor 20 Jahren von einem Künstler angelegt wurde und eine Population von Zauneidechsen beinhaltet, die auch in den Nachbargrundstücken und dem Christeneck heimisch sind, konnte im April 2015 bei wechselwarmen Tieren nicht berücksichtigt werden.

29g)

29h)

29i)

29j)

29k)

29l)

29m)

29n)

29o)

Da in der Danziger Straße entgegen der Annahme der Gutachter sogar nur 30 km/h gefahren werden darf, ist tatsächlich von einer noch größeren Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte auszugehen.

**29g) Keine ausreichenden Parkplätze:** Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet.

Bei den gelegentlichen Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

**29h) Kein ÖPNV-Anschluss:** Mittlerweile ist die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

**29i) Fehlende soziale Kontrolle:** Im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung wird dem Thema der sozialen Sicherheit besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Zudem wurde inzwischen auch auf dem benachbarten Grundstück neu und in einer höheren baulichen Dichte gebaut, so dass hier infolge von mehr Nachbarn auch mit einer verbesserten sozialen Kontrolle zu rechnen ist. Während der Betriebszeiten der Einrichtung findet natürlich eine soziale Kontrolle durch das anwesende Fachpersonal und die Besucher selbst statt.

**29j) Standort Dreifelderhalle sei besser:** Neben den in der Begründung bereits erwähnten Aspekten hinsichtlich der nur eingeschränkten Verfügbarkeit und möglicher baulicher Beschränkungen ist festzuhalten, dass die Sporthalle mit ihren Außenanlagen vor allem in den späten Nachmittags- und Abendstunden bereits ausgelastet ist und für die Ansiedlung oder Nutzung durch eine zusätzliche Freizeiteinrichtung kein Spielraum besteht.

Zudem ist am Christeneck bereits die Dirtbikebahn vorhanden, die durch die vorgesehenen Ergänzungen in ihrem pädagogischen Angebot verbessert wird. Die Dirtbike-Bahn wiederum ist im Alltag vieler Jugendlicher bereits etabliert. Dieser Synergie-Effekt ging an einem anderen Standort verloren.

**29k) Standorte Georg-Muth-Haus oder Zigeunerwiese seien besser:** In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden sechs Standortalternativen um-

Mit freundlichen Grüßen

fassend analysiert, entsprechend ausgewählter Kriterien bewertet und nachvollziehbar gegeneinander abgewogen. Das Georg-Muth-Haus kommt als Standort nicht infrage, da es abgänglich ist und für eine langfristige Nutzung daher nicht geeignet ist. Dieser Bereich ist gemäß den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans/ Regionalplan Südhessen für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Auf der sog. "Zigeunerwiese" soll neben der Feuerwehr ein neues Bürgerhaus errichtet werden. Eine zusätzliche Nutzung durch ein Jugendhaus mit den erforderlichen Freiflächen für Sportanlagen hätte dort keinen Platz. Zudem gingen auch hier die Synergie-Effekte durch den räumlichen Zusammenhang mit der Dirtbike-Bahn verloren.

**29l) Artenschutz würde nicht berücksichtigt:** Dem Artenschutz wurde durch die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen. Diese ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse der Prüfung wurden in Form von Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan integriert.

Damit ist sichergestellt, dass streng geschützte Arten (Rebhuhn, Fledermäuse, möglicherweise Zauneidechse) durch die Planung nicht getötet, verletzt oder ihrer Fortpflanzungsstätten beraubt werden. Durch den Bau eines begrünten Erdwalls und die Anpflanzung von Obstbäumen wird für weitere, möglicherweise auch geschützte Arten neuer Lebensraum geschaffen.

**29m) Erholungswert des Geländes auch für ältere Menschen würde beeinträchtigt:** Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passenden Angeboten für Jugendliche ergänzt. Das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg wird somit durch die vorgesehenen Freiluft-Aktivitäten mit Bewegungs- und Sportmöglichkeiten im Kontakt mit der Natur erheblich verbessert.

Da für diese Bevölkerungsgruppe bislang kein ausreichendes Angebot vorhanden war, wird in der Abwägung diesem Bedarf der Jugendlichen Vorrang eingeräumt vor dem möglichen Bedarf an ruhigen Naherholungsflächen. Diese sind in fußläufiger Entfernung auch weiterhin in ausreichendem Maß vorhanden. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sowie den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

**29n) Es entstehe ein Landschaftsschaden:** Es bestehen bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen für die Dirtbike-Bahn in Form von begrünten Erdwällen. Für die Jugendeinrichtung muss einer der Wälle umgebaut und an das Gebäude herangeführt werden, damit keine schalltechnische Lücke entsteht. Das Gebäude selbst übernimmt Schallschutzfunktion, die durch eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m im Bereich der Stellplätze ergänzt wird.

Da das Gebäude mit der niedrigeren Lärmschutzwand in Kombination mit dem vorhandenen Wall direkt am Siedlungsrand und nicht in der freien Landschaft geplant ist, ist die Auffassung, dass hierdurch ein erheblicher Landschaftsschaden entstehe, nicht nachvollziehbar. Die Erdwälle werden begrünt und wirken als raumbildende Landschaftselemente. Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen mit der Dirtbike-Bahn eine Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild erreichen lässt. Der Eingriff ins Landschaftsbild, hervorgerufen durch die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen, kann daher durch die Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen und die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen erheblich minimiert werden.

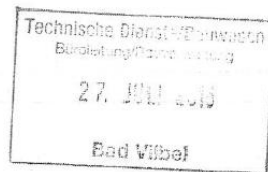
**29o) Artenschutz sei nicht ausreichend behandelt worden:** Bestandsaufnahmen, die nicht älter als 5 Jahre sind, werden nach allgemein anerkanntem fachlichen Konsens für Gebietsbewertungen herangezogen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 02.01.2009, 11 B 368/08.T, juris Rn. 398; Frenz/Müggenborg, BNatSchG, 2011, § 44 Rn. 5). Die erste faunistische Untersuchung im Plangebiet fand im Jahr 2012 statt. Sie wurde durch weitere Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 ergänzt. Damit wird der oben angegebene Zeitraum eingehalten.

Da aber im Bereich der Dirtbike-Bahn durch Bau / Umbau sowie erfolgte Erdablagerungen Veränderungen im Plangebiet stattfinden und der Baubeginn noch nicht absehbar ist, können sich zwischenzeitlich die Standortbedingungen für die Zauneidechse verbessert haben. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen das Gebiet fachkundig auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen ist und ggfs. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs zu treffen sind. Da es sich um eine städtische Einrichtung handelt, ist der Artenschutz damit in jedem Fall ausreichend gesichert.

Im Hinblick auf die sonstigen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten und für das Plangebiet relevanten geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, Feldhamster, sonstige Reptilien) haben sich die Lebensbedingungen zwischen 2013 und 2017 nicht soweit verändert, dass eine Aktualisierung der Bestandserfassung bzw. Neubewertung möglicher Konflikte mit dem Artenschutz erforderlich ist.

30.

Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
 Claus Biermann  
 Friedberger Straße 6  
 61118 Bad Vilbel



Bad Vilbel, 26. Juli 2015

**Protest gegen Bebauungsplan Christeneck**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sprechen uns gegen den Bebauungsplan Christeneck aus. Bereits jetzt gibt es einen eklatanten Mangel an Parkplätzen, die Gehwege an der Martin Luther Straße/Ecke Pestalozzistraße sind trotz Parkverbotsschild häufig beidseitig von parkenden Autos versperrt, so dass unsere Tochter auf ihrem Schulweg beeinträchtigt wird.

Das hiesige Wohngebiet ist einer Jugendeinrichtung in einer derartigen Dimension nicht gewachsen. Zudem tragen wir uns mit großer Sorge, dass es zu Lärmbelastung bei der An- und Abreise der Besucher kommt und die Landschaft durch den Lärmschutzwall erheblich verschandelt wird.

Ein Treffpunkt für Jugendliche hier in der Gegend wäre durchaus zu begrüßen ggf. könnte dieser an den Spielplatz am Ende der Berliner Straße angegliedert werden, dort gibt es bereits das Spielhaus und Parkplätze unterhalb. Oben am geplanten Standort ist alles schon heutzutage beengt, es fehlt die nötige Infrastruktur und eine solche aus dem Boden zu stampfen schadet der Natur mehr, als es den Jugendlichen und ihren Familien nutzt. Naturnahe Rückzugsgebiete sind knapp, bitte schränken Sie diese nicht weiter ein. Zudem benutzen neuerdings vermehrt PKW's den „Scheichweg“ nach Berkersheim und beeinträchtigen Spaziergänger und Radfahrer, das würde durch das Jugendhaus noch mehr zunehmen

Mit freundlichen Grüßen

**Bürger/in 30**  
**Stellungnahme vom 26.07.2015**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

**30a) Keine ausreichenden Parkplätze:** Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungsstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet.

Bei den gelegentlichen Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

30a) Nach Auskunft der Polizei lässt sich aus der Unfalllage in der Vergangenheit keine Gefahr ableiten, die über die allgemeine latente Gefahr der Teilnahme am Straßenverkehr hinausgeht.

30b) **Lärm durch Verkehr:** Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen. Weiterhin ist mittlerweile die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Da die Anfahrt der jugendlichen Besucher sowohl im Normalbetrieb als auch bei Veranstaltungen somit zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV erfolgen wird, ist kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung oder Verkehrsgefährdung in der Siedlung Heilsberg zu erwarten.

30e) Zur Sicherheit wurde aber aufgrund der Bedenken schalltechnisch untersucht, welche Auswirkungen ein (theoretisches) zusätzliches Aufkommen von 100 Fahrzeugen hätte, wenn diese täglich die Freizeiteinrichtung besuchen würden. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

"Wir haben mit dem Verfahren Lange Gerade Straße der RLS-90 eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms für zwei angrenzende Gebäude durchgeführt. Die Entfernung der repräsentativen Gebäude zu der Danziger Straße beträgt minimal 5,0 m (Danziger Straße 111 etwa 5,0 m und die Martin-Luther-Straße 34 etwa 7,0 m). Es wurde angenommen, dass täglich 100 Fahrzeuge zur bzw. von der Einrichtung fahren. Es wurde also von einem DTV mit 200 Kfz und einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurde überschlägig nach dem oben genannten Verfahren berechnet, was für ein Beurteilungspegel in einer Höhe von 3,5 m bei den Gebäuden ankommt. Dieser wird mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für reine Wohngebiete sind die IGW<sub>Tag / Nacht</sub> = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

Die Beurteilungspegel für die Danziger Straße 111 betragen  $L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 54,6 / 42,2$ , dB(A), die Beurteilungspegel für die Martin-Luther-Straße 34 betragen  $L_{r, \text{Tag} / \text{Nacht}} = 53,4 / 41,0$  dB(A). Die Immissionsgrenzwerte werden somit unterschritten."

Da in der Danziger Straße entgegen der Annahme der Gutachter sogar nur 30 km/h gefahren werden darf, ist tatsächlich von einer noch größeren Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte auszugehen.

**30c) Verunstaltung der Landschaft durch Lärmschutzwälle:** Es bestehen bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen für die Dirtbike-Bahn in Form von Wällen. Für die Jugendeinrichtung muss einer der Wälle umgebaut und an das Gebäude herangeführt werden, damit keine schalltechnische Lücke entsteht. Das Gebäude selbst übernimmt Schallschutzfunktion, die durch eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m im Bereich der Stellplätze ergänzt wird.

Da das Gebäude mit der niedrigeren Lärmschutzwand in Kombination mit dem vorhandenen Wall direkt am Siedlungsrand und nicht in der freien Landschaft geplant ist, ist die Auffassung, dass hierdurch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt werde, nicht nachvollziehbar. Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen mit der Dirtbike-Bahn eine Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild erreichen lässt. Der Eingriff ins Landschaftsbild, hervorgerufen durch die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen, kann daher durch die Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen und die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen erheblich minimiert werden.

**30d) Standort Berliner Straße sei besser geeignet:** Die Nutzung des Spielhauses durch die Jugendeinrichtung ist nicht möglich, da hier, um den Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung zu erfüllen, bereits die zusätzliche Nutzung durch eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Weiterhin ist ein überwiegender Teil der angrenzenden Freifläche planungsrechtlich als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft" festgesetzt, in der sich die erfor-

derlichen baulichen Maßnahmen für die Trendsportarten im vorgesehenen Umfang nicht realisieren lassen. Als wichtiger innerörtlicher Grünzug soll dieser Bereich in seiner ökologischen Wertigkeit auch in Zukunft erhalten werden.

Zudem ist am Christeneck bereits die Dirtbikebahn vorhanden, die durch die vorgesehenen Ergänzungen in ihrem pädagogischen Angebot verbessert wird. Die Dirtbike-Bahn wiederum ist im Alltag vieler Jugendlicher bereits etabliert. Dieser Synergie-Effekt ginge an einem anderen Standort verloren.

**30e) Naturnahe Gebiete sollten nicht weiter eingeschränkt werden:** Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passenden Angeboten für Jugendliche ergänzt. Das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg wird somit durch die vorgesehenen Freiluft-Aktivitäten mit Bewegungs- und Sportmöglichkeiten im Kontakt mit der Natur erheblich verbessert.

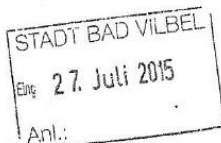
Da für diese Bevölkerungsgruppe bislang kein ausreichendes Angebot vorhanden war, wird in der Abwägung diesem Bedarf der Jugendlichen Vorrang eingeräumt vor dem möglichen Bedarf an ruhigen Naherholungsflächen. Diese sind in fußläufiger Entfernung auch weiterhin in ausreichendem Maß vorhanden. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sowie den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

**30f) Schleichverkehr nach Berkersheim würde zunehmen:** Der Feldweg wird nur für Anlieger freigegeben. Eine weitere Freigabe für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen. Ggfs. können bei gehäuftem Fehlverhalten zusätzlich verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden.

31.

24.7.2015

Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
 Bauamt  
 Friedberger Straße 6  
 61118 Bad Vilbel



Geltungsbereich des Bebauungsplan „Christeneck“  
 Einspruch gegen dieses Bauvorhaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Christeneck erhebe ich Einspruch.

Begründung:

1. Sozialer Aspekt

Für die Errichtung eines Jugendhauses ist dieser periphere Standort Christeneck ungeeignet Ein Jugendhaus sollte sozusagen „um die Ecke „ liegen, gut erreichbar für alle Beteiligten, funktionierende sozialer Kontrolle und niederschwellige Angebote bereit halten, um möglichst viele Jugendliche des Stadtteils einzubinden. Insofern wäre zusätzlich der Vorteil, dass keine gänzlich unbekannt, anonym auftretende Heranwachsende Zutritt bekommen. In den Öffnungszeiten ist eine fachliche Betreuung der Jugendlichen zu gewährleisten. Es gibt darüber hinaus die Möglichkeit bei den Anwohnern für eine Mitarbeit zu werben z. B. für künstlerische Gestaltungsarbeiten, Kochen, Sporttraining im Außenbereich u.ä.

Meiner Ansicht nach entspricht es nicht der Fürsorgepflicht für Heranwachsende, diese an die Peripherie, noch dazu hinter einen Erdwall, ausgeschlossen von sozialer Kontrolle, sozusagen zu verbannen. Hat man sich von Seiten der Verantwortlichen für die Auswahl dieses Standortes darüber Gedanken gemacht, dass ein kurzer Weg des Transfers der Jugendkultur des Frankfurter Berg über die Straße Auf der Kuhr über den Feldweg direkt zu dem Jugendhaus bestehen könnte mit all seinen negativen Folgen für die Heranwachsenden, die in diesem Jugendhaus in guter Absicht Unterstützung und Hilfe suchen? Hat man von Seiten der Verantwortlichen mit dem Rettungsdienst und der zuständigen Polizei Bad Vilbel und, ab der Ausgleichsfläche ist das 15. Revier der Frankfurter Polizei zuständig, mit dem Jugendbeauftragten der Frankfurter Polizei in dieser Angelegenheit korrespondiert? Ist man von Seiten der Verantwortlichen mit den zuständigen fachkompetenten Streetworkern in Kontakt getreten und hat deren fachliche Meinung zu dem Projekt eingeholt, sichergestellt, dass andere Jugendhilfeprojekte nicht konterkariert werden?

31a)

31b)

**Bürger/in 31**

**Stellungnahme vom 24.07.2015**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

**31a) Standort sei für Jugendliche ungeeignet, da zu abgelegen:** Ein wichtiger Faktor bei der Wahl des Standorts bildet die schon vorhandene Dirtbike-Bahn. Sie stellt bereits jetzt ein wichtiges Angebot für die Jugendlichen dar. Allerdings fehlen der Bahn feste Räumlichkeiten z.B. Toiletten, Räume für die Reparatur und Wartung der Fahrräder, aber auch für ergänzende Angebote, die sich auf den Außen- und den Innenbereich beziehen. Infolgedessen sind im Außenbereich noch weitere Flächen für Trendsportarten vorgesehen und im Inneren multifunktional zu nutzende Räume. Die landschaftlich durchaus attraktive Lage in Verbindung mit der bereits vorhandenen Nutzung stehen der Auffassung, dass der Standort zu abgelegen sei, entgegen.

**31b) Externe Fachleute (Polizei, Streetworker) hätten zur Beratung herangezogen werden sollen:** Das Vorhaben ist innerhalb der Stadtverwaltung unter Hinzuziehung des Fachbereichs Soziale Sicherung abgestimmt worden. Es ergänzt die vorhandenen Angebote an sozialpädagogisch begleiteter Kinder- und Jugendarbeit in der Stadt im Sinne der außerschulischen Jugendbildung. Andere Jugendhilfeeinrichtungen werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die Polizei wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gehört und hat sich nicht negativ zu der vorgesehenen Einrichtung geäußert. Zudem liegen keine Erkenntnisse vor, dass durch die Ansiedlung der Freizeiteinrichtung mit Besuch von Jugendlichen aus Frankfurt zu rechnen ist, da diese ihrerseits im Stadtgebiet Frankfurt ein ausreichendes Angebot vorfinden.

2. Blatt

Es gibt in unserer Gesellschaft Kinder und Jugendliche die mit 16 Jahren schon soviel Brüche in ihrem Leben hatten und so wenig persönliche Wertschätzung erfahren, dass es für drei Leben reicht und sie für jegliche Jugendhilfemaßnahmen unerreichbar sind. Bei diesen jungen Menschen ist eine ausgeprägte Geringschätzung der Gesellschaft an sich einhergehend mit einer hohen Gewaltbereitschaft gegeben. Für diese Jugendlichen oder auch junge Erwachsene ist es eine willkommene Abwechslung, mal die „Landeier“ zu besuchen, sich auszutoben und auf den, in diesem Gebiet zahlreichen, Wirtschaftswegen zu verschwinden.

Für den Anteil der Bewohner, die hier am Christeneck praktisch zu jeder Tages- und Nachtzeit joggen, walken oder mit ihren Hunden spazieren würde sodann der Freizeit- und Erholungswert komplett entfallen.

2. Lärmbelästigung

Die Bewohner in den Häusern Am Hainborn 1 und 2 sind bereits von der ungeschützten Lärmkulisse der B3a und der Main-Weser-Bahn betroffen. Eine zusätzliche Lärmbelastung infolge des Betriebes eines Jugendhauses, wie etwa durch eine Beschallung im Außenbereich durch open-air Veranstaltungen addiert die Lärmbelastung und ist inakzeptabel. Hinzu kommt, dass es Gerüchte und Hinweise auf eine kommerzielle merkantile Nutzung des Jugendhauses gibt. Eine derartige Nutzung ist zwar dem Bauantrag nicht zu entnehmen, könnte jedoch später hinzugefügt werden. Diese eventuell angedachte Nutzungsart würde die Lärmbelastung sublimieren.

3. Ökologischer Aspekt

Das Gutachten hinsichtlich der faunistischen Untersuchung stammt im wesentlichen aus dem Jahr 2012, letzte Begehung war demnach am 21.5.2013. Inzwischen hat sich jedoch in der ökologischen Entwicklung dieses Gebietes viel getan. Das Grundstück wurde bis 2011/2012 von einem Landwirt in konventioneller Landwirtschaft mit der Fruchtfolge Getreide, Kartoffeln, Zuckerrüben bewirtschaftet. Im letzten Jahr vor der Brachlegung war dort Futterklee angesät. Es ist allgemein bekannt, dass sich bei einem intensiven konventionellen Landbau keine ökologische Artenvielfalt erhalten lässt und diese sich nach der Umnutzung erst langsam generiert. Der Weg, der in Gang gekommenen ökologischen Entwicklung würde durch neuerliche Bauarbeiten unterbrochen respektive wieder zerstört. Neben den, in dem in Rede stehenden Untersuchungsbericht aufgeführten Vögeln sind u. a. der Grünspecht, der Kuckuck, der regelmäßig wiederkehrt, Nachtigall und seit diesem Frühjahr, zumindest ein Dompfaff- und Gartenrotschwanz-Pärchen zu nennen. Die Vögel nisten und betreiben überwiegend Brutpflege in den Gärten auf der angrenzenden Nordseite Am Hainborn. Die Vögel finden hier im Bedarfsfall Fütterung und Zugang zu frischem Trinkwasser. Als Nahrungshabitat steht nunmehr zusätzlich die Fauna auf der Dirtbikebahn zur Verfügung.

Unbedingt zu erwähnen ist, dass sich das kleine Wäldchen, welches von der Stadt Frankfurt auf der an die Gemarkung Bad Vilbel angrenzenden

**31c) Ein Naherholungsgebiet würde entfallen:** Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passenden Angeboten für Jugendliche ergänzt. Das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg wird somit durch die vorgesehenen Freiluft-Aktivitäten mit Bewegungs- und Sportmöglichkeiten im Kontakt mit der Natur erheblich verbessert.

Da für diese Bevölkerungsgruppe bislang kein ausreichendes Angebot vorhanden war, wird in der Abwägung diesem Bedarf der Jugendlichen Vorrang eingeräumt vor dem möglichen Bedarf an ruhigen Naherholungsflächen. Diese sind in fußläufiger Entfernung auch weiterhin in ausreichendem Maß vorhanden. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sowie den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

**31d) Zu großer Lärm durch Open-Air-Veranstaltungen:** Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Diese Veranstaltungen müssen die Kriterien für "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der Freizeitlärmrichtlinie erfüllen, wie in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 22 ff. erläutert. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

**Hinweis:** Eine andere Nutzung als die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung durch eine Freizeiteinrichtung für Jugendliche ist baurechtlich nicht möglich.

**31e) Faunistisches Gutachten sei nicht aktuell / nicht ausreichend:** Bestandsaufnahmen, die nicht älter als 5 Jahre sind, werden nach allgemein anerkanntem fachlichen Konsens für Gebietsbewertungen herangezogen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 02.01.2009, 11 B 368/08.T, juris Rn. 398; Frenz/Müggenborg, BNatSchG, 2011, § 44 Rn. 5). Die erste faunistische Untersuchung im Plangebiet fand im Jahr 2012 statt. Sie wurde durch weitere Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 ergänzt. Damit wird der oben angegebene Zeitraum eingehalten.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird mit den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass streng geschützte Arten (Rebhuhn, Fledermäuse, möglicherweise Zauneidechse) durch die Planung nicht getötet, verletzt oder ihrer Fortpflanzungsstätten beraubt werden.

Durch den Bau begrünter Erdwälle und die Anpflanzung von Obstbäumen wird für weitere, möglicherweise auch geschützte Arten neuer Lebensraum geschaffen.



## 3. Blatt

Ausgleichsfläche angelegt und gut gepflegt wurde, sich sehr positiv auswirkt. Das Wäldchen bietet Schutz für Niederwild und Lebensraum für zahlreiche Vogelarten.

Für zwei Jahre war der an die Dirtbikebahn im unteren Bereich angrenzende Acker mit Wildblumen eingesät, was sich ebenfalls auf die Gesamtpopulation der Tiere und Insekten positiv auswirkte.

Wenn man interessiert ist und genau hinschaut entdeckt man z. B. Kolonien von Zauneidechsen in den trockenen Gartenbereichen und Fledermäuse über dem Gartenteich.

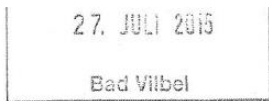
Aufgrund dieser hier vorgetragenen Aspekte rege ich an, das Bauvorhaben respektive die Standortfrage für das Jugendhaus erneut zu erörtern und davon Abstand zunehmen.

Mit freundlichem Gruß

**31f) Weitere ökologische Aspekte seien zu berücksichtigen:** Der Anregung ist bereits gefolgt worden. Im Bebauungsplan werden entsprechend der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen festgesetzt, die dazu führen, dass mögliche Lärmemissionen auf ein verträgliches Maß gesenkt werden.

Dem Umweltschutz wird durch die erstellte Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Regelungen Rechnung getragen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Maßnahmen, die ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans sind, ausgeglichen. Dies wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Anlage zum Umweltbericht dargestellt.

Dem Tierschutz wurde durch die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen. Diese ist ebenfalls dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse der Prüfung wurden in den Bebauungsplan integriert.



32.

Stadt Bad Vilbel  
 Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen  
 Herr Fachbereichsleiter Erik Schächer  
 Friedberger Straße 6  
 61118 Bad Vilbel

Bad, Vilbel, den 27.07.2015

**Bebauungsplanverfahren „Christeneck“ der Stadt Bad Vilbel  
 Einwendungen und Anregungen zum Entwurf Bebauungsplan „Christeneck“**

Sehr geehrter Herr Schächer,

1. Der Bebauungsplan ist auf aufzuheben. Durch Verstoß gegen Datenschutzbestimmungen der im Internet eingestellten Antwortschreiben von Nachbarn gegen das geplante Jugendhaus aufgrund der Bürgerbeteiligungsveranstaltung im Augst 2010. Dieser formelle Mangel ist nicht zu heilen.  
 Des Weiteren gibt es Unstimmigkeiten in der Terminierung: 26.06. bis 27.07.2015. Die Planunterlagen für die beteiligten Behörden weisen andere Daten aus.
2. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.  
 Exkurs: Ursprünglich war die Fläche eine ökologisch bedeutsame Fläche mit landwirtschaftlicher Nutzung. Dann wollte die Stadt Bad Vilbel diese Fläche in „Wohnbebauung“ umwandeln. Dies wurde jedoch aufgrund der ökologischen Bestimmung vom Planungsverband nicht genehmigt. Im Flächennutzungsplan von 2010 wird eine Umwandlung in „Gemeinbedarfsfläche“ genehmigt unter Beachtung der ökologischen Funktion der Fläche.  
 Dem Ortsbeirat und den Heilsberger Bürgen wurde diese Umwandlung als Bürgerparks vorgestellt.  
 In der 1. Planänderung wird die Fläche als Grünfläche bezeichnet und im Flächennutzungsplan auch so dargestellt. Durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung größer Freiflächen wird gegen die Bestimmung „Grünfläche“ verstoßen. Auch aus diesem Grund ist der Bebauungsplan aufzuheben.
3. Der Bebauungsplanentwurf ist tendenziell. Die Standortwahl, die eindeutig die Freifläche „Zigeunerwiese“ ausweist, wird diskret wegen Altlastenfragen, die mit dem Regierungspräsidenten Darmstadt vorab geklärt werden muss. Diese Klärung ist positiv in 2015 erfolgt, so dass dieser Vorbehalt ausgeräumt ist, wird jedoch in der Standortanalyse nicht aufgeführt, was zu einem Mangel der Analyse führt. Auch aus diesem Grund ist das Bebauungsplanverfahren aufzuheben.

H

32a)

32b)

32c)

**Bürger/in 32  
 Stellungnahme vom 27.07.2015**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

**Der Hinweis**, dass bei einer früheren Beteiligung gegen den Datenschutz verstoßen worden sei, betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans. Er wurde aber zum Anlass genommen, im weiteren Verfahren die Stellungnahmen zu anonymisieren.

**32a) Es gäbe Unstimmigkeiten bei der Terminierung:** Die hier angegebenen Daten beziehen sich auf den Zeitraum der öffentlichen Auslegung und haben nichts mit den Daten auf den Unterlagen, die an die Behörden gesendet werden, zu tun.

**32b) Der Bebauungsplan sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt:** Der RegFNP stellt die Fläche als "Fläche für den Gemeinbedarf" und "Grünfläche - Parkanlage" dar. Mit der vorgesehenen Nutzung ist der Bebauungsplan daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Von den zuständigen Behörden kam auch keine anders lautende Stellungnahme.

**32c) Die Bewertung des Standorts "Zigeunerwiese" sei nicht korrekt: Altlastenfrage sei geklärt, anderweitige Nutzung vorgeschoben:** Wie bereits in der Begründung beschrieben, ist dieser Standort durch die Feuerwehr belegt. Weiterhin wurde inzwischen die Entscheidung getroffen, dort ein Bürgerhaus zu errichten. Diese Möglichkeit wurde ebenfalls in der Begründung erwähnt. Damit scheidet dieser Standort aus Platzgründen aus.

Zudem ist am Christeneck bereits die Dirtbikebahn vorhanden, die durch die vorgesehenen Ergänzungen in ihrem pädagogischen Angebot verbessert wird. Die Dirtbike-Bahn wiederum ist im Alltag vieler Jugendlicher bereits etabliert. Dieser Synergie-Effekt ginge an einem anderen Standort verloren.

Hinzu kommt die Aussage, dass eine anderweitige Nutzung durch ein neues Bürgerhaus vorgesehen ist. Diese Nutzung ist vorgeschoben. Überall werden Bürgerhäuser geschlossen, weil der Zweck sich überholt hat. Demgegenüber werden Jugendhäuser (auch vor der Stadt Bad Vilbel) favorisiert, seit über 10 Jahren. Auch dieser bewusste unberechtigte Vorbehalt gegen die „Zigeunerviese“ muß zu einer Neubewertung der Standortwahl führen.

Auch die Aussagen des fehlenden Konfliktpotentials, das ausdrücklich in der Beurteilung hervorgehoben wird, spricht gegen das Christeneck als Standort. Dies ist umso unverständlicher, als bei der Bürgeranhörung das Konfliktpotential ausführlich zur Sprache kam und auch von Ihnen, Herr Schächer, so gesehen wurde.

32d)

4. Die Aussage zur Standortwahlablehnung des planungsrechtlich vorgesehenen Ausbaues an die Sporthalle Carl-Schurz-Straße erfordere Abstimmungen mit dem SSV Heilsberg, ist nicht nachvollziehbar. Die Stadt Bad Vilbel bezuschusst die Dreifelderhalle und eine Abstimmung für einen Anbau soll nicht möglich sein wegen ausgeführten Rohbaus! Was soll ein Ausbau verhindern? Wenn man nicht die Abstimmung wählt, steht das Ergebnis fest. Man will die ursprüngliche Festsetzung nicht weiterverfolgen, denn der Rohbau hätte für den Anbau vorsorgen müssen. Dieser Fehler in der Baubeschreibung hätte der Stadt Bad Vilbel bzw. dem Wetteraukreis auffallen müssen oder wurde vertuscht? Wäre der Mangel der Ausführung gegenüber dem Vorgaben des B-Planes nicht eingetreten, wäre auch keine Änderung des B-Planes notwendig. Auch dies zeigt die tendenziöse Standortwahl: Christeneck und sonst nichts.

32e)

5. Die Begründung zur Vergrößerung des Geltungsbereiches gegenüber dem Vorentwurf ist nicht nachvollziehbar. Welche Ausgleichsmaßnahmen lassen sich nicht mehr unterbringen, stehen also ihren „Baumaßnahmen“ entgegen. Wenn die Fläche für die Baumaßnahmen nicht ausreicht, aus sind logischerweise die Baumaßnahmen zu verkleinern. Dies beanstande ich, ungeachtet meiner Ansicht, dass der Bebauungsplan aufzuheben ist, als schwerwiegender Mangel des Bebauungsplanes.

32f)

In der Bürgerhausanhörung vom August 2010 werde den anwesenden Nachbarn versichert, dass das Jugendhaus von städtischen Mitarbeitern betreut wird und schließt um 22 Uhr wegen des problematischen Lärmschutz. Obwohl ich der Meinung bin, dass der B-Plan aufzuheben ist, möchte ich auf die Mängel der Lärmprognose eingehen. Diese sehen einer Nutzung nach 22:00 Uhr vor und einer Musikbeschallung im Freien nach 22:00 Uhr, dies widerspricht der Nutzung als Grünanlage bzw. Bürgerpark. Die erwartenden Lärmwerte und unrealistisch.

32g)

Bei der Kritik zur Lärmprognose und zu anderen Punkten des B-Planes schließe ich mit den Einwendungen der Eheleute [REDACTED] an, die von der Rechtsanwältin [REDACTED] vertreten werden.

Mit freundlichen Grüßen

**32d) Konfliktpotential am Christeneck sei falsch bewertet worden:** In der Bewertung der Standortalternativen wurde das planungsrechtliche Konfliktpotential in Bezug auf die Möglichkeit betrachtet, die gesetzlichen Lärmwerte in der Nachbarschaft zu einem Reinen Wohngebiet einzuhalten. Diese Möglichkeit ist beim Christeneck durch die festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde das Konfliktpotential als gering erachtet.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sich abzeichnenden Widerstände in der Nachbarschaft wurden insofern berücksichtigt, als dass die Befürchtungen hinsichtlich des entstehenden Lärms im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Basis der gesetzlichen Regelungen abgearbeitet wurden. Eine mögliche Lage der Schlaf- und Kinderzimmer zum Christeneck hin sowie grundsätzlich die Nachbarschaft zu einem Reinen Wohngebiet ist in dieser Bewertung enthalten.

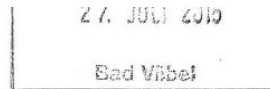
Im Übrigen gab es bereits zur Dirtbike-Bahn ein vorgelagertes Beteiligungsverfahren, weiterhin wurde auch über den Ortsbeirat zu dem Vorhaben informiert.

**32e) Die Dreifelderhalle wegen des erforderlichen Anbaus auszusortieren, sei nicht korrekt:** Neben den in der Begründung bereits erwähnten Aspekten hinsichtlich der nur eingeschränkten Verfügbarkeit und möglicher baulicher Beschränkungen ist festzuhalten, dass die Sporthalle mit ihren Außenanlagen vor allem in den späten Nachmittags- und Abendstunden bereits ausgelastet ist und für die Ansiedlung oder Nutzung durch eine zusätzliche Freizeiteinrichtung kein Spielraum besteht.

**32f) Baumaßnahmen sollten verkleinert werden, wenn der Geltungsbereich für die Baumaßnahmen nicht ausreicht:** Der ursprüngliche Geltungsbereich reicht für die Baumaßnahmen aus. Die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen aber auch planungsrechtlich festgesetzt werden, daher die Erweiterung des Geltungsbereichs. Damit wird der direkte räumliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich sichergestellt.

**32g) Es gäbe Unstimmigkeiten zwischen der Auskunft durch die Stadtverwaltung und den Annahmen des Schallgutachtens, Annahmen Schallgutachten seien unrealistisch:** Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Emissionsszenarien sind die Szenarien, mit denen eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet wird. In der Untersuchung werden auch die gesetzlichen Ruhezeiten berücksichtigt. Unabhängig von mündlichen Äußerungen in einer Bürgerversammlung wird bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die angenommenen Szenarien hinaus gehen.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel  
Friedberger Str. 6  
61118 Bad Vilbel



23.07.2015

33.

### Bebauungsplanverfahren „Christeneck“

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Veröffentlichung des Bebauungsplanes „Christeneck“ möchten wir hiermit unseren Einspruch erheben:

Wir lehnen den Bau des Jugendclubs auf dem Christeneck - mit allen seinen Folgeproblemen - als betroffene Anwohner grundsätzlich ab.

Eine Nutzung des Jugendclubs, insbesondere für nächtliche (!) Veranstaltungen, lässt sich an diesem Standort in unseren Augen auch mit den größtmöglichen Lärmschutzmaßnahmen nicht in Einklang mit der nötigen Nachtruhe der Anwohner bringen. Die Schutzbedürftigkeit der Anwohner wird durch die Planung rücksichtslos außer Kraft gesetzt. Es ist überhaupt nicht nachvollziehbar, dass in einem reinen Wohngebiet mit angrenzendem Waldgebiet ein Jugendhaus insbesondere mit einer derartigen lärmintensiven Außenanlage gebaut werden soll. Durch die geplante Vermietung des Jugendhauses an externe Eventveranstalter erhält die Anlage eine andere Dimension und schießt damit weit über den Zweck eines Jugendclubs hinaus. Ganz zu schweigen von der Sinnhaftigkeit der Ortswahl, da eine Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht gegeben ist. Im Übrigen sieht die bereits vorhandene Dirt-Bike-Anlage doch heute schon extrem ungepflegt und verlottert aus.

33a)

Wir sehen als betroffene Anwohner keine Möglichkeit, wie unser Recht auf Ruhe und Schlaf durchgesetzt werden kann. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir jeden Verstoß polizeilich melden werden.

33b)

H

Das Christeneck sollte, wie von den Bürgerinnen und Bürgern gewünscht, ein Bürgerpark für Jung und Alt werden, gerne mit Dirt-Bike-Bahn, Wiese und Bänken für Aktivitäten ausschließlich am Tage.

33c)

Bitte bestätigen Sie uns den Eingang unseres Einspruchs.

Mit freundlichen Grüßen

### Bürger/in 33

#### Stellungnahme vom 23.07.2015

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

**33a) Zu großer Lärm durch nächtliche Veranstaltungen und Vermietungen:** Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Diese Veranstaltungen müssen die Kriterien für "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der Freizeitlärmrichtlinie erfüllen, wie in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 22 ff. erläutert. Die schalltechnische Untersuchung hat die Immissionsrichtwerte für ein benachbartes Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet.

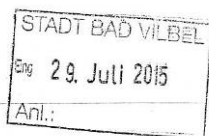
Es ist vorgesehen, eine gelegentliche Vermietung der Räumlichkeiten der Jugendeinrichtung außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu ermöglichen. Allerdings können aufgrund der geringen Größe der Einrichtung dort keine größeren Feiern stattfinden. Die Vermietung orientiert sich an den erforderlichen Ruhezeiten. Es ist z.B. an Kindergeburtstage gedacht. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Vereine, Institutionen sowie an erwachsene und eingewiesene Personen, die in der Lage sind, die für die Einrichtung geltenden Vorschriften und Regeln durchzusetzen.

**33b) Schlechte Erreichbarkeit:** Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen, zumal die Dirtbike-Bahn bereits ein etablierter Standort ist. Weiterhin ist mittlerweile die Linienführung des VILbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwingerstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

Der Hinweis, dass die Dirtbike-Bahn in schlechtem Zustand sei, betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans und wird außerhalb des Verfahrens zur Kenntnis genommen. Das bemängelte Erscheinungsbild ist vermutlich auf die naturnahe Gestaltung der Anlage zurückzuführen. Die Anlage wird regelmäßig durch die Jugendlichen selbst und ggfs. durch Fachfirmen instandgehalten.

**33c) Christeneck sollte ein Bürgerpark für Jung und Alt werden:** Das Christeneck dient als Ersatz für die weggefallenen Freiflächen im Bereich "Taunusblick - Amiwiese", die vor allem durch Kinder und Jugendliche genutzt wurden. Die schwerpunktmäßige Nutzung der Flächen durch Jugendliche schließt aber eine Nutzung z.B. des Bolzplatzes oder der Streetballanlage durch andere Altersgruppen nicht aus.

Bad Vilbel, den 21.07.2015



34.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel  
Friedberger Str. 6  
61118 Bad Vilbel

**Einwendungen gegen Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Christeneck‘**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Christeneck‘ erheben wir folgende Einwendungen:

**Verkehrskonzept, angrenzender Parkraum.** Die Gemarkung ‚Christeneck‘ ist eine Randlange in Bad Vilbel. Die Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr ist unzureichend bzw. nicht vorhanden (Wochentags ab 19.00h und Wochenende). Zu Fuß ist die Anlage für die Jugendlichen kaum erreichbar, für Individualverkehr sind weder ausreichend Parkplätze in der Anlage geplant bzw. nicht im Umfeld vorhanden. Bereits jetzt sind für die Anwohner der Martin-Luther-Straße aufgrund der vorhergegangenen Bauverdichtung nur noch knapp ausreichend PKW-Stellplätze verfügbar.

**Lärmschutz.** Die Martin-Luther-Straße ist ein reines Wohngebiet, der Grenzwert liegt nachts bei 35 Dezibel. Bei der geplanten Nutzung des Gebäudes auch nachts und insbesondere für Veranstaltungen werden die geltenden Grenzwerte sicherlich überschritten. Das im Internet veröffentlichte Lärmgutachten weist nach kurzer Durchsicht einige Unzulänglichkeiten auf. Der von parkenden und abfahrenden Fahrzeugen (PKW, Motorräder) ausgehende Lärm ist nicht berücksichtigt worden.

Wir bitten daher um eine umfassende Überarbeitung der Planung.

Mit freundlichen Grüßen

**Bürger/in 34**

**Stellungnahme vom 21.07.2015**

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

**34a) Schlechte Erreichbarkeit:** Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen, zumal die Dirtbike-Bahn bereits ein etablierter Standort ist. Weiterhin ist mittlerweile die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

**34b) Keine ausreichenden Parkplätze:** Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungsstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet.

Bei den gelegentlichen Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

**34c) Zu großer Lärm durch nächtliche Veranstaltungen:** Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Emissionsszenarien sind die Szenarien, mit denen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet wird. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die angenommenen Szenarien hinaus gehen.

**34d) Lärm durch Verkehr:** Wie zu 34a) beschrieben, ist die Einrichtung zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Bus gut zu erreichen. Die Erfahrung mit anderen Jugendeinrichtungen zeigt, dass seit etlichen Jahren Mopeds für Jugendliche kein attraktives Verkehrsmittel mehr darstellen. Daher ist kein erheblicher zusätzlicher

KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung oder Verkehrsgefährdung in der Siedlung Heilsberg zu erwarten.

Zur Sicherheit wurde aber aufgrund der Bedenken schalltechnisch untersucht, welche Auswirkungen ein (theoretisches) zusätzliches Aufkommen von 100 Fahrzeugen hätte, wenn diese täglich die Freizeiteinrichtung besuchen würden. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

"Wir haben mit dem Verfahren Lange Gerade Straße der RLS-90 eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms für zwei angrenzende Gebäude durchgeführt. Die Entfernung der repräsentativen Gebäude zu der Danziger Straße beträgt minimal 5,0 m (Danziger Straße 111 etwa 5,0 m und die Martin-Luther-Straße 34 etwa 7,0 m). Es wurde angenommen, dass täglich 100 Fahrzeuge zur bzw. von der Einrichtung fahren. Es wurde also von einem DTV mit 200 Kfz und einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurde überschlägig nach dem oben genannten Verfahren berechnet, was für ein Beurteilungspegel in einer Höhe von 3,5 m bei den Gebäuden ankommt. Dieser wird mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für reine Wohngebiete sind die IGW<sub>Tag / Nacht</sub> = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

Die Beurteilungspegel für die Danziger Straße 111 betragen  $L_{r, Tag / Nacht} = 54,6 / 42,2$ , dB(A), die Beurteilungspegel für die Martin-Luther-Straße 34 betragen  $L_{r, Tag / Nacht} = 53,4 / 41,0$  dB(A). Die Immissionsgrenzwerte werden somit unterschritten."

Da in der Danziger Straße entgegen der Annahme der Gutachter sogar nur 30 km/h gefahren werden darf, ist tatsächlich von einer noch größeren Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte auszugehen.