B E S C H L U S S P R O T O K O L L

zur 11. öffentlichen Sitzung

des Ortsbeirates für den Stadtteil Heilsberg

Sitzungstag	**:**	07.12.2017
Sitzungsort	**:**	Gemeindesaal der Ev. Heilig-Geist-Gemeinde Heilsberg, Am Kreuz 2
Sitzungsdauer	**:**	Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 20:15 Uhr
Unterbrechungen	**:**	keine

Die Mitglieder des Ortsbeirates für den Stadtteil Heilsberg waren durch Einladung vom 24.11.2017 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 30.11.2017 veröffentlicht.

Der Ortsbeirat Heilsberg war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 51).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ortsbeirates für den Stadtteil Heilsberg enthalten die Seiten 50 bis 54 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Peter Schenk
Ortsvorsteher

Hannelore Bull
Schriftführerin

A n w e s e n h e i t s l i s t e : Mitgliederzahl: 9

Fraktionsstärke:

a) stimmberechtigt:

CDU **4 Ortsbeiratsmitglieder**

Schenk, Ingrid
Schenk, Peter - Ortsvorsteher -
Schenk-Motzko, Beatrice
Schrade, Hartmut

SPD **2 Ortsbeiratsmitglieder**

Brings, Hans-Joachim
Hauer, Carsten - stellv. Vors. -

Bündnis 90/DIE GRÜNEN **2 Ortsbeiratsmitglieder**

Matthias, Jens
Schärpf, Petra

FDP **1 Ortsbeiratsmitglied**

Dr. Rudolphi, Michael

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat: ./.

von der Stadtverordnetenversammlung: ./.

von der Verwaltung: FBL Schächer, Erik
FDL Kahler, Thomas
VA Mees, Frank

Zu Gast: Herr Noll (Ingenieurbüro IMB)

Protokollführung: Bull, Hannelore

c) es fehlten: ./.

Presse: 1 Zuhörer: ca. 20

TAGESORDNUNG

1.	Mitteilungen a) des Ortsvorstehers b) des Magistrats	
2.	Vorstellung der Planung Plattenweg zwischen Schlesienring und Pommernweg durch IMB Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH	
3.	Aufstellung des Bebauungsplanes "Christeneck", in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel nach § 2 BauGB	
	a) hier: Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen während der Offenlage nach § 3 (2) BauGB sowie über die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (2) BauGB	*2017/198*
	b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 BauGB	*2017/199*

Ende der Tagesordnung

TOP 1. Mitteilungen
a) des Ortsvorstehers
b) des Magistrats

zu a): Am Übergang von der Siedlung Taunusblick zum Feldweg wurde ein Behälter für Hundekotbeutel installiert. Es fehlt allerdings ein Abfalleimer zur Aufnahme dieser Beutel.

Am Spielplatz Masurenweg wurde eine Bank aufgestellt.

zu b): Zur Anfrage aus der Bürgersprechstunde vom 31.8.2017 betreffend der weiteren Nutzung des Georg-Muth-Hauses teilt der Magistrat mit, dass dieses Gebäude auf Anordnung des Kreises weiterhin zur Unterbringung für eventuell weiteren Zuzug von Flüchtlingen vorgehalten werden soll. Bei den seinerzeit durchgeführten baulichen Arbeiten hatte es sich um die Beseitigung von Sturm- und Wasserschäden am Flachdach gehandelt und an den Regenfallrohren gehandelt.

TOP 2. Vorstellung der Planung Plattenweg zwischen Schlesienring und Pommernweg durch IMB Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH

Vorstellung der Planung Plattenweg zwischen Schlesienring und Pommernweg durch IMB Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung mbH.
Herr Noll stellt die geplanten Maßnahmen an der Erweiterung des Plattenweges zu einer für Bürger und Radfahrer zu nutzenden Verbindung vom hinteren Teil des Heilsbergs bis zur Frankfurter Straße vor. Der Weg soll auf einer Gesamtbreite, und das ist der Mindeststandard, von 3m asphaltiert werden. Da für die Mitglieder des Ortsbeirates die geplante Asphaltierung des Plattenweges neu war und dies auch in der Vergangenheit nicht so kommuniziert wurde, wird Herr Noll vom Planungsbüro gebeten, eine Verlegung von Platten wie in den ersten 2 Bauabschnitten des Plattenweges in die weitere Planung mit aufzunehmen.
Auf Nachfragen seitens des Ortsbeirates zur Koordinierung der Gesamtarbeiten, dabei sind auch das Aufstellen der Bänke und die Beleuchtung zu berücksichtigen, wird Herr Noll gebeten, sich nochmals mit dem Bau- und Gartenamt ins Einvernehmen zu setzen, um so alle entstehenden Kosten zu deckeln. Auch an eine Überprüfung der Entwässerung ist zu denken. Die Abstimmung soll bis zur nächsten Ortsbeiratssitzung am 2. Februar erfolgen.
Herr Noll stellt in Aussicht, dass die erforderlichen Landeszuschüsse genehmigt werden könnten, sodass bereits im kommenden Jahr mit den Baumaßnahmen begonnen werden könnte.

TOP 3. Aufstellung des Bebauungsplanes "Christeneck", in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel nach § 2 BauGB
a) hier: Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen während der Offenlage nach § 3 (2) BauGB sowie über die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (2) BauGB *(Anlage 1 OP)*

Der Ortsbeirat Heilsberg empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach eingehender Beratung sowie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander die Beschlussempfehlung zu den nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen während der Offenlage sowie zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB."

Abstimmungsergebnis:

- e i n s t i m m i g (9) -

b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 BauGB *(Anlage 2 OP)*

Der Ortsbeirat empfahl der Stadtverordnetenversammlung, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf „Christeneck", in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung, sowie dem Umweltbericht mit Anlagen:

- Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung und Orientierende Untersuchung Christeneck', 1. und 2. Bericht
- Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender Stellungnahme zur Erläuterung von Emissionsansätzen und Teilpegellisten
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als Satzung.

Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen."

Abstimmungsergebnis:

- e i n s t i m m i g (9) -

Vorlagen-Nummer: **2017/198**

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen — Bad Vilbel, 23.10.2017
Sachbearbeiter / in: Herr Schächer

Vorlage für:	
Magistrat	13.11.2017
Ortsbeirat Heilsberg	07.12.2017
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	12.12.2017
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2017

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplanes "Christeneck", in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel nach § 2 BauGB
a) hier: Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen während der Offenlage nach § 3 (2) BauGB sowie über die eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (2) BauGB

Sachverhalt / Begründung

In der Anlage sind die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Anregungen welche während der Offenlage (26.06.2015 – 27.07.2015) vorgebracht wurden, beigefügt.
Ebenfalls beigefügt sind die entsprechenden Beschlussvorschläge.
Der FD Planung- und Stadtentwicklung empfiehlt diesen Beschlussvorschlägen zu folgen.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nach eingehender Beratung sowie Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander die Beschlussempfehlung zu den nach § 3 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen während der Offenlage sowie zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Beschlussgrundlage			
	Beschluss der / des vom:		Freiwillige Leistung
	(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)		Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

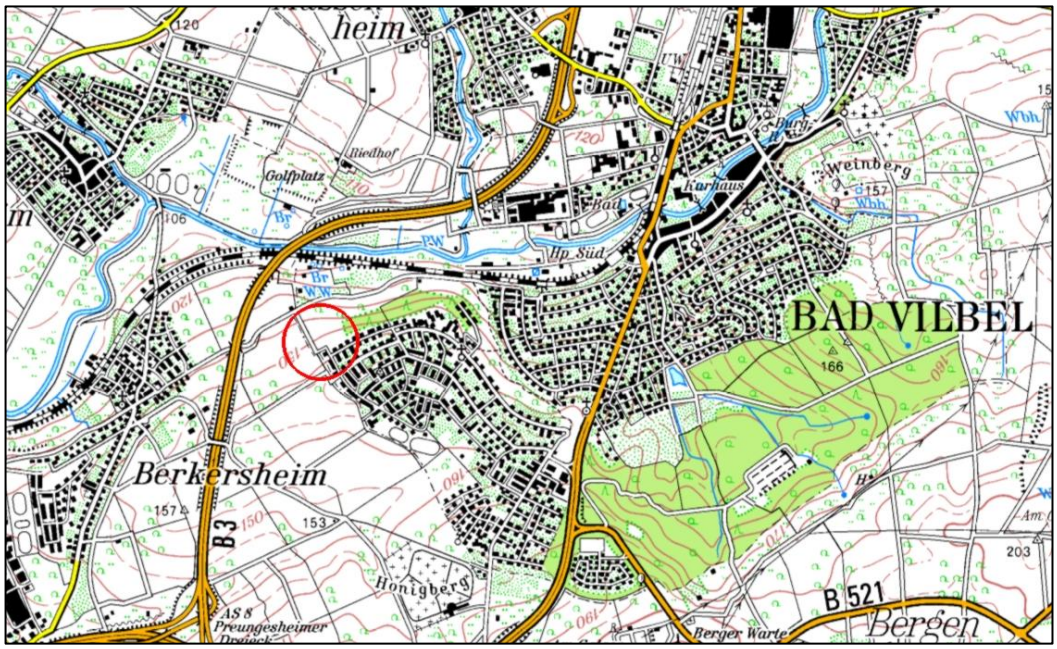
Finanzielle Auswirkungen:			
	Keine finanziellen Auswirkungen		Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt		Antrag auf Deckung durch Nachtrag
	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre

Gesehen und einverstanden:

(Sachbearbeiter) — (Fachbereichsleiter / Dezernent)

Bad Vilbel
Stadt der Quellen

Bebauungsplan "Christeneck"



Beschlussvorschläge
zu den im Rahmen der gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
durchgeführten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 23.10.2017

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
mail@diesing-lehn.de

Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan "Christeneck"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Im Schreiben vom 19.06.2015 wurden mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 24.07.205 folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen, 63654 Büdingen
- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Frau Sabine Krüger, 61169 Friedberg
- BUND LV Hessen e.V., 60314 Frankfurt am Main
- Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Kreisverband Wetterau, Monika Mischke, 61118 Bad Vilbel
- Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen, Verteilerstelle Götz, 61276 Weilrod
- Deutsche Telekom AG, TI NL Eschborn, Ressort SBN, 65760 Eschborn
- Dr. Brendel, Fahrradbeauftragter, 61118 Bad Vilbel
- Ev. Pfarramt Heilig-Geist-Gemeinde, 61118 Bad Vilbel
- Hessen Archäologie, 65203 Wiesbaden
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, 63571 Gelnhausen
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., 61209 Echzell
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg, 61169 Friedberg
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt, 61169 Friedberg
- Kreisbauernverband, 61169 Friedberg
- Kreishandwerkerschaft, 61169 Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden
- Landesjagdverband Hessen e.V., 61216 Bad Nauheim
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Finanzverwaltung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Betriebshof, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau / Abwasser, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Park- und Gartenanlagen, etc., 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Wohnungswesen, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60275 Frankfurt am Main

- Naturschutzbund Deutschland (NABU), LV Hessen, 35578 Wetzlar
- Netzdienste Rhein-Main GmbH (per Mail)
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, 61169 Friedberg
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 61169 Friedberg
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, 64283 Darmstadt
- Regionalverband Frankfurt RheinMain, 60329 Frankfurt am Main
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, 65719 Hofheim
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen, 65203 Wiesbaden
- Staatliches Landratsamt, Hauptabteilung LFN, 61169 Friedberg
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel
- Unitymedia Hessen GmbH&Co.KG (per Mail)
- Verband Hessischer Fischer e.V., 65185 Wiesbaden
- Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatals, 61184 Karben

Keine Stellungnahme abgegeben haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:

- Dr. Brendel, Fahrradbeauftragter, 61118 Bad Vilbel
- Kreisbauernverband, 61169 Friedberg
- Kreishandwerkerschaft, 61169 Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, 65203 Wiesbaden
- Landesjagdverband Hessen e.V., 61216 Bad Nauheim
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Soziale Sicherung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Straßenverkehrsbehörde, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Finanzverwaltung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Betriebshof, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Park- und Gartenanlagen, etc., 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Wohnungswesen, 61118 Bad Vilbel
- Staatliches Landratsamt, Hauptabteilung LFN, 61169 Friedberg

Keine Anregungen oder Hinweise geäußert haben die folgenden Träger öffentlicher Belange:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen, 63654 Büdingen
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen, 63571 Gelnhausen
- Industrie- und Handelskammer Gießen-Friedberg, 61169 Friedberg
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FB Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Liegenschaftsverwaltung, 61118 Bad Vilbel
- Magistrat der Stadt Bad Vilbel, FD Tiefbau / Abwasser, 61118 Bad Vilbel
- Netzdienste Rhein-Main GmbH
- Oberhessische Versorgungsbetriebe AG, 61169 Friedberg
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau, 61169 Friedberg
- Regionalverband Frankfurt RheinMain, 60329 Frankfurt am Main
- Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, 65719 Hofheim
- Unitymedia Hessen GmbH&Co.KG (per Mail)
- Zweckverband für die Wasserversorgung des Unteren Niddatals, 61184 Karben

Hinweise geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- Deutsche Telekom AG, TI NL Eschborn, Ressort SBN, 65760 Eschborn
- Stadtwerke Bad Vilbel GmbH, 61118 Bad Vilbel

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und ggf. beachtet werden.

Anregungen, z.T. mit Hinweisen geäußert haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V. (auch für: Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e.V., Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Landesjagdverband Hessen e.V., Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V., Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen e.V., Verband Hessischer Fischer e.V.)
- Ev. Pfarramt Heilig-Geist-Gemeinde, 61118 Bad Vilbel
- Hessen Archäologie, 65203 Wiesbaden
- Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Strukturförderung und Umwelt, 61169 Friedberg
- Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt, 60275 Frankfurt am Main
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, 64283 Darmstadt

Stellungnahmen aus der § 3 (2)-Beteiligung
mit Anregungen und / oder Hinweisen

STADT BAD VILBEL
Eingang 24. Juli 2015
Anl.:

1.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel

Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel

[redacted]

Technische Dienste/Bauwesen
Eingang Bauverwaltung
27. JULI 2015
Bad Vilbel

23.07.2015

Protest gegen Jugendhaus Christeneck

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Bebauungsplan Christeneck möchten wir hiermit nochmals unseren ausdrücklichen Unmut zu diesem geplanten Projekt zum Ausdruck bringen.

Die Tatsache, dass das Jugendhaus u.a. nachts für Partys (die nicht von der Stadt begleitet werden) genutzt werden soll, sowie der Plan, die Außenanlagen für Veranstaltungen mit 300 bis 1.000 Teilnehmern und Livemusik freizugeben, ist für die Bewohner in unmittelbarer Nachbarschaft vollkommen inakzeptabel. 1a)+b)

Ebenso die Tatsache, dass den Besuchern/Jugendlichen keine öffentlichen Verkehrsmittel zur Verfügung gestellt werden, sondern die An- und Abfahrten individuell und über die angrenzenden Straßen (Martin-Luther, Danziger und Bodelschwingh) erfolgen sollen. Dies ist für die Bewohner eine absolute Zumutung. Schließlich handelt es sich hier um ein Wohngebiet. Wie Ihnen klar sein dürfte, werden für die Fahrten zum und vom Jugendhaus in erster Linie Mopeds genutzt werden. Dies bedeutet auch im Sommer nachts keine Fenster mehr öffnen zu können. 1c) 1d)

Wir gehen davon aus, dass Sie sich über die Parkplatzsituation bereits intensiv Gedanken gemacht haben. 1e)

Der Plan, eine 6-7 hohe Mauer als Lärmschutz hochzuziehen entbehrt jeglichen Kommentars. Was für eine Verschandelung einer bislang schönen Landschaft! 1f)

Wir hatten uns seinerzeit für Bad Vilbel und die Martin-Luther-Str. entschieden, da uns in erster Linie die ruhige und ansprechende Lage zugesagt hatte. Hätten wir auch nur im Entferntesten geahnt, welche Entscheidungen von der Stadt nur ein paar Jahre später getroffen würden, hätten wir uns niemals für Bad Vilbel entschieden. **H** (Hinweis)

Bürger/in 1

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:

1a) Zu großer Lärm durch nächtliche Privat-Partys (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.

1b) Zu großer Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen: 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.

Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit <u>weniger</u> als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der

Freunde und Bekannte von uns sind zzt. auf der Suche nach einer geeigneten Immobilie in Frankfurt und Umgebung und hatten Bad Vilbel favorisiert. Unter den gegebenen Umständen werden wir ihnen dringend davon abraten.

Wir appellieren nochmal eindringlich an Sie, dieses Bauvorhaben im Interesse vieler Beteiligter zu überdenken und sich für einen geeigneteren Standort für ein Jugendhaus zu entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

1c) Schlechte Erreichbarkeit für Jugendliche: 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.

1d) Zu großer Lärm durch Mopeds: Die Erfahrung mit anderen Jugendeinrichtungen zeigt, dass seit etlichen Jahren Mopeds für Jugendliche kein attraktives Verkehrsmittel mehr darstellen.

1e) Parkplatzsituation: 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 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.

1f) Verunstaltung der Landschaft durch die Lärmschutzmaßnahmen: 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 eher niedrigen 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 wird, nicht nachvollziehbar.

Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen und im Westen und Süden durch die Anpflanzung von Hecken ausreichend ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen 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.

Der Hinweis, warum man sich für diesen Wohnort entschieden habe und wie man dies nun bewerte, wird zur Kenntnis genommen.

STADT BAD VILBEL
Eing 23. Juli 2015
Anl.:

2.

[redacted]

[redacted]

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel

24. JULI 2015
Bad Vilbel

Bad Vilbel, 21.7.2015

Einwendung gegen die geplante Bebauung am Christeneck

Sehr geehrte Damen und Herren,

eines vorab: Ich bin kein Gegner eines Jugendzentrums. Vielmehr bin ich der Ansicht, dass man Jugendlichen Angebote machen soll, die ihnen nicht den Eindruck vermitteln, sie werden "in die hinterste Ecke" gedrängt. Genau das ist aber bei der geplanten Standortwahl der Fall. Bereits die bestehende Dirtbike-Bahn wird kaum genutzt und die Natur erobert sich das Gelände mehr und mehr zurück. Das ist nicht verwunderlich, denn der Standort liegt für den Großteil der Bad Vilbeler Jugendlichen extrem ungünstig. 2a) 2b)

Abgesehen davon, dass ich ein Jugendzentrum an diesem Standort für eine teure Fehlinvestition halte, wird es eine Menge Unfrieden stiften. Das Wohngebiet um den geplanten Standort verfügt bisher über einen freien Taunusblick, Waldrandlage und ist entsprechend hochwertig. Die Bewohner kämpfen folglich um den Erhalt ihrer Wohnqualität. 2c) 2d)

Gegen die geplante Bebauung des Christenecks habe ich daher folgende Einwände bezüglich:

Problematische An- und Abfahrt
- per ÖPNV: 2e)
Am Wochenende und abends nicht bzw. nur rudimentär vorhanden.

- per Fahrrad:
Jugendliche, die noch keinen Führerschein haben, benutzen das Fahrrad. Über den Heilsberg ist das mit großen Gefahren verbunden, da es dort keinen einzigen Radweg gibt. Die Situation für Radfahrer ist auf dem Heilsberg eine lebensgefährliche Zumutung, das sage ich als erfahrener Alltagsradler (täglich Frankfurt und zurück). Die Alternative, den einsamen, unbeleuchteten Feldweg entlang der Bahnstrecke zu benutzen, dürfte viele Jugendliche und deren Eltern abschrecken. Gerade in der dunklen Jahreszeit ist das, besonders für den Heimweg keine Alternative.

- per Auto:
Der Heilsberg leidet bereits jetzt unter einer zunehmenden Verkehrsdichte, ausgelöst durch

Bürger/in 2

Stellungnahme vom 21.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

2a) Der Standort Christeneck sei 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 und die Nutzungsmöglichkeiten verbessern. 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 steht der Auffassung, dass sich die Jugendlichen „in die hinterste Ecke“ gedrängt fühlen, entgegen.

2b) Es bestünde kein Bedarf, da bereits die Dirtbike-Bahn kaum genutzt werde: Die Nutzung der Dirtbike-Bahn unterliegt natürlich gerade wegen der fehlenden Räumlichkeiten jahreszeitlich und witterungsbedingt gewissen Schwankungen. Allerdings wird von Seiten des betreuenden Fachpersonals festgestellt, dass besonders zu den Zeiten, wo eine mobile Fahrradwerkstatt vor Ort ist, das Angebot gut genutzt wird. Dies dürfte sich mit einem dauerhaften Angebot an Räumlichkeiten und Ansprechpartnern noch verbessern.

2c) Jugendeinrichtung würde Unfrieden stiften: Gemäß § 11 Sozialgesetzbuch - Achtes Buch sowie § 35 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch ist die außerschulische Jugendbildung ein Schwerpunkt der Jugendarbeit. Entsprechende Angebote für Jugendliche in Bezug auf Sport, Spiel und Geselligkeit sind in der Siedlung Heilsberg bislang kaum vorhanden. Durch die Freizeiteinrichtung wird dieser Bedarf gedeckt. Es soll den Jugendlichen in diesem Stadtteil ein pädagogisch begleitetes Angebot für ihre Freizeitgestaltung gemacht werden, um sie auf diese Weise zu gesellschaftlicher Mitverantwortung und sozialem Engagement anzuregen. Es kann also nur im Interesse der Bewohner/innen des Stadtteils sein, dass eine solche Einrichtung besteht.

2d) Die Wohnqualität (freier Blick) würde durch die baulichen Anlagen eingeschränkt: Ein Sichtbezug zum Landschaftsraum stellt kein Schutzgut gemäß

die Wohnraumverdichtung der letzten Jahre. Die Straßen sind eng, beidseitig zugeparkt und unübersichtlich. Jeder Jugendliche, der vom "Taxi Mama" über den Heilsberg gekarrt wird, löst vier komplette Querungen des gesamten Heilsbergs aus (Bringen und Abholen). Der Heilsberg steuert geradewegs in einen Verkehrskollaps.

Abgesehen davon lese ich von gerade einmal acht Parkplätzen! Das soll bei geplanten Veranstaltungen mit 300-1000 Teilnehmern reichen?

- per Moped, Roller etc.
Dieses Verkehrsmittel wird noch am ehesten von Jugendlichen genutzt. Leider ist das die lauteste und gefährlichste Alternative. Es liegt im jugendlichen Temperament, dass weder langsam noch leise gefahren wird. Auch nach 22:00 Uhr werden stinkende Zweitakter um die Wette röhren.

Lärmentwicklung von Ort:
Der Versuch, durch Lärmschutzwälle und -Wände die Emissionen in den Griff zu bekommen, ist nicht zielführend. Der Lärm wir nicht bloß innerhalb des 6m(!) hohen Lärmschutzwalls stattfinden. Das führt zu einer nicht zumutbaren Belastung der Anwohner. 2f)

Natur- und Landschaftsschutz
Die Gegend am Rande des Heilsbergs ist ein Naherholungsgebiet, das von vielen Erholungssuchenden genutzt wird. Ein wesentlicher Teil wird dadurch zerstört, und die Zerstörung wird durch den angezogenen Verkehr weiter um sich greifen. 2g)

Fazit:
Unmotorisierte Möglichkeiten zur Anfahrt gibt es nicht.
Die Lärmbelästigung und Gefährdung des gesamten Heilsbergs durch Auto- und Mopedverkehr nimmt zu; damit verbunden ist zusätzlicher Verkehr durch Parkplatzsuche. 2h)
Die jetzt schon angespannte Parksituation verschärft sich.
Wie es bereits im Schreiben des Wetteraukreises vom 28.6.13 prognostiziert wird, ist absehbar, dass die westliche Seite des Feldwegs Rt. Berkersheim als Parkraum genutzt wird. 2i)
Die Belastung der örtlichen Polizei wird zunehmen, da Anwohner ihr Recht auf Nachtruhe massiv einfordern werden

Mögliche Prognose
Vielleicht treten meine Befürchtungen auch gar nicht ein, weil der Standort zu unattraktiv ist und die Jugendlichen einfach fernbleiben: Dann hätte der Heilsberg Ruhe, ein Stück Landschaft wäre verschandelt und die Stadt Bad Vilbel hätte eine hübsch teure Investitionsruine. Doch auch das ist nicht in meinem Sinne als Bürger dieser Stadt. **H**

Mit freundlichen Grüßen

BauGB dar. Insbesondere in Wachstumsregionen wie dem Rhein-Main-Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass in der Nachbarschaft gebaut wird und Sichtbeziehungen damit verändert werden. Da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sichergestellt.

2e) Die verkehrliche Erschließung sei nicht ausreichend: 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. Hinsichtlich des Radverkehrs ist nach Auskunft der Polizei nicht von einer besonderen Gefahrenlage in der Siedlung Heilsberg auszugehen. 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.

Zum "Taxi Mama": Erfahrungsgemäß werden die Jugendlichen nur selten von ihren Eltern gebracht, da sich das Freizeitangebot an elternunabhängige Jugendliche richtet.

Zu Parkplätzen: Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass außer den acht Stellplätzen im Plangebiet keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen. Bereits jetzt finden größere Veranstaltungen auf der Dirtbike-Bahn statt, ohne dass es deswegen zu Verkehrsproblemen in der Siedlung Heilsberg kommt.

Zum Mopedlärm: Die Erfahrung mit anderen Jugendeinrichtungen zeigt, dass seit etlichen Jahren Mopeds für Jugendliche kein attraktives Verkehrsmittel mehr darstellen.

2f) Die Lärmentwicklung könne durch Lärmschutzwälle und -wände nicht ausreichend begrenzt werden: Mit der Ansiedlung der Jugendeinrichtung ist sichergestellt, dass im gesamten Bereich auch außerhalb der Lärmschutzeinrichtungen durch das pädagogisch geschulte Fachpersonal bzw. die Aufsichtspersonen die Einhaltung von Regeln begleitet wird.

2g) Durch die Jugendeinrichtung würde ein Naherholungsgebiet zerstört: 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.

2h) Die gesamte Siedlung Heilsberg würde infolge des Verkehrs durch Lärm belästigt und gefährdet: Da die Anfahrt der Jugendlichen wie unter 2e) erläutert zu Fuß, mit dem Rad oder mit derm ÖPNV erfolgen wird, wird kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr in der Siedlung Heilsberg entstehen. Daher werden auch die 8 vorgesehenen Stellplätze, die für Mitarbeiter, Anlieferung und erwachsene-Kurzzeitbesucher vorgesehen sind, ausreichend sein. Ein Parkplatzsuchverkehr ist somit 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 $_{Tag\ /\ Nacht}$ = 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.

2i) Auf der westlichen Seite des Feldwegs Richtung Berkersheim würde wild geparkt werden: Durch die Anwesenheit des Fachpersonals kann auch dieser Bereich kontrolliert werden, zusätzlich können ggfs. verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden.

Der Hinweis, dass der Standort möglicherweise zu unattraktiv sei und Probleme daher doch nicht auftreten würden, wird zur Kenntnis genommen.

[redacted]

Vorab per Fax: 06101 602 332

3.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Parkstr. 15
Sybille.Schikora@bad-vilbel.de

D-61118 Bad Vilbel

27. August 2015

Geplantes Jugendhaus im Bebauungsplan Christeneck,
Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Nutzung hinsichtlich von Außenveranstaltungen (openair, Wettkämpfe u. ä.) gibt mir Anlass zur Sorge, dass die Ruhestörungen ein unerträgliches Ausmaß erreichen. **A 1**
Eine „Kostprobe" gab es bereits zur Eröffnung der Dirte Bike Bahn. Insbesondere Anfeuerungstiraden und tiefe Bässe werden als körperlichen Beeinträchtigung empfunden. **A 2**

Die Probleme, die sich aus dem Zu- und Abgangsverkehr, der sicherlich über die aussenliegenden Wirtschaftswege nicht auszuschließen ist, sei hiermit auch beanstandet.

Ich erwarte zumindest ausreichen Maßnahmen Ihrerseits, die Beeinträchtigungen dieser Art ausschließen.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Bürger/in 3

Stellungnahme vom 27.08.2015

Beschlussvorschlag:

A1: Der Anregung**,** ausreichende Maßnahmen gegen Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr zu treffen, ist bereits gefolgt worden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen (Lärmschutzwall, -wand, Gebäude) werden entsprechend der beigefügten schalltechnischen Untersuchung mögliche Lärmemissionen entsprechend den gesetzlichen Grundlagen auf ein sozial adäquates Maß begrenzt.

A2: Der Anregung, Probleme bei der Nutzung der aussenliegenden Wirtschaftswege als Erschließung zu lösen, wird nicht gefolgt.

Es ist nicht vorgesehen, die Wirtschaftswege für den allgemeinen Zu- und Abgangsverkehr zu nutzen. Sie bleiben der Erschließung der wenigen Stellplätze und damit hauptsächlich dem Fachpersonal der Einrichtung vorbehalten. Für die Jugendlichen der Siedlung Heilsberg ist das Jugendzentrum zu Fuß, mit dem Rad oder mittlerweile mit dem verbesserten Angebot des Vilbusses gut zu erreichen.

Bauamt Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str.6

61118 Bad Vilbel

Technische Anzeige/Bauwesen
27. JULI 2015
Bad Vilbel

4.

Einwendung Jugendhaus Christeneck Bad Vilbel 24.07.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bei der Bauausführung wird aus meiner Sicht die Maßnahme des Lärmschutzes nicht ausreichend berücksichtigt. Eine Beschallung der Außenanlage bei Konzerten und anderen Veranstaltungen finde ich eine reine Zumutung. Zumal der Lärmpegel der Bundesstraße schon jetzt eine Einschränkung der Lebensqualität ist und diese ist ca. 600 Meter entfernt. 4a)

Der Umweltschutz und der Tierschutz muss auch berücksichtigt werden. Schon jetzt ist das Christeneck durch die Besucher der Radsportbahn total vermüllt.
Im Waldstück auf dem Heilsberg leben einige Rehe und andere Tiere die durch den Lärm und den vielen Menschen verschreckt werden. Das Waldstück ist für viele Menschen ein wichtiges Naherholungsgebiet. 4b)

Bei Veranstaltungen, bei denen mit bis zu 1000 Besucher gerechnet werden, muss die Parkplatz Situation eingeplant werden. Die Parkmöglichkeiten sind nach meiner Meinung schon jetzt auf dem Heilsberg als sehr kritisch anzusehen. Auch hier sehe ich eine erhebliche Lärmbelästigung durch den Fahrzeugverkehr. 4c)

An manchen Tagen ist es jetzt schon unmöglich, mit Löschfahrzeugen behinderungsfrei auf dem Heilsberg zu fahren. Ich wage es zu bezweifeln das hier die Hilfsfristen eingehalten werden können. **H**

Es ist richtig und wichtig eine Begegnungsstätte für die Jugendlichen einzurichten. Wenn es sein muss auch im Christeneck. Aber Großveranstaltungen an so einem entlegenen Platz ausrichten zu wollen, sehe ich als reine Geldverschwendung an (siehe Radstreck auf dem Christeneck).

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Bürger/in 4

Stellungnahme vom 24.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

4a) Lärmschutz würde nicht ausreichend berücksichtigt: Im Bebauungsplan werden entsprechend der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen festgesetzt, die dazu führen, dass mögliche Lärmemissionen entsprechend den gesetzlichen Grundlagen auf ein sozial adäquates Maß gesenkt werden.

4b) Umwelt- und Tierschutz müsse berücksichtigt werden: Dem Umweltschutz wird durch die erstellte Umweltprüfung Rechnung getragen. Hierbei werden alle zu betrachtenden Schutzgüter wie Boden, Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild, Mensch einschl. Erholung, Kulturgüter, aber auch die Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt erfasst und ihre Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus werden die Auswirkungen der geplanten Maßnahme bzw. der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen aufgezeigt und ebenfalls bewertet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Hierbei werden geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als auch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Mit Hilfe einer als Anlage zum Umweltbericht beigefügten überschlägigen Bilanzierung werden die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft quantifiziert und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt.

Die Vermeidung von menschlichem Fehlverhalten ist allerdings nicht Aufgabe des Bebauungsplans, sondern muss durch ordnungsrechtliche Maßnahmen erfolgen. Durch das Fachpersonal vor Ort wird davon unabhängig sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner und der Umwelt erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher der Freizeiteinrichtung eingehalten werden.

Dem Tierschutz wird durch die Erstellung einer faunistischen Untersuchung mit darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung Rechnung getragen. Diese ist ebenfalls dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die erforderlichen Regelungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Naherholungsflächen 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.

4c) Zuwenig Parkplätze bei Großveranstaltungen: Es ist vorgesehen, nur wenige Male im Jahr Veranstaltungen mit ca. 300 Personen durchzuführen. Veranstaltungen in dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. 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.

Die Hinweise, dass Rettungsfahrzeuge evt. nicht behinderungsfrei in der Siedlung fahren können und dass man Großveranstaltungen für Geldverschwendung halte, wird zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Rettungsfahrzeuge wird festgehalten, dass die entsprechenden Behörden in Bezug auf die Planung keine diesbezüglichen Bedenken geäußert haben.

27. JULI 2015
Bad Vilbel

5.

26. Juli 2015

Bauamt
Friedbergerstrasse 6
61118 Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren vom Bauamt Bad Vilbel,

wir haben uns intensiv mit dem Bebauungsplan für das Jugendhaus im Christeneck beschäftigt und haben konkrete Einwände und Fragen.

Fakt ist: wir sind ein reines Wohngebiet. Fakt ist auch: im Wohngebiet leben Menschen und daher gilt die höchstmögliche Schutzstufe was den Lärmschutz angeht.

In dieses Wohngebiet soll nun ein Jugendhaus mit einer riesengroßen Aussenanlage gebaut werden. Das Jugendhaus soll darüber hinaus nicht nur tagsüber sondern auch nachts für Partys mit bis zu 100 Teilnehmern genutzt werden. Und auf der Aussenanlage werden u.a. Konzert-Veranstaltungen mit 300 bis 1000 Teilnehmern geplant. Dafür wird die ganze Anlage mit Außenlautsprechern beschallt.

Dem Lärmschutz soll mit einer 6-7 Meter hohen Mauer und Wällen Rechnung getragen werden. Wie soll das bei einer Veranstaltung mit 1000 Teilnehmern und Aussenbeschallung funktionieren? Die zugrunde gelegten Grenzwerte eines reinen Wohngebietes werden hier klar unterschritten. 5a)

Wie sollen die An- und Abfahrten über nur zwei bis drei Straßen, eine davon - Danziger Strasse - noch dazu eine kleine Sackgasse funktionieren? Die These, die Stadtverordnete und Planer aufgestellt haben, dass die Teilnehmer fast alle zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, mutet hier zynisch an. Dazu braucht man nur mal vor die Schulen zu fahren und erkennt sehr schnell, dass die Jugendlichen größtenteils mit ihren Mopeds und ab 17 Jahren mit ihren Autos kommen. Wo parken in einem reinem Wohngebiet 100 bis 500 Autos und Mopeds? Wie wird hier die Nachtruhe für die Anwohner sichergestellt, an deren Häuser die An- und Abfahrt direkt auch während der Nacht verläuft? Diese Lärmbelästigung fände nicht nur bei großen Veranstaltungen statt, sondern auch bei Feiern im Jugendhaus, denn auch diese 100 Jugendlichen fahren ständig an und ab. Wie stellen Sie sicher, dass die Jugendlichen auf ihrem Weg zum und vom Jugendhaus die Nachtruhe wahren? 5b) 5c) 5d)

Die Durchfahrt über das Feld wird durch das Bauvorhaben für den Verkehr geöffnet. Wie wird sichergestellt, dass keine Autos und Mopeds künftig durch das Feld fahren werden, um mit dieser Abkürzung nach Frankfurt zu gelangen? Hier reicht nicht der 5e)

Bürger/in 5

Stellungnahme vom 26.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

5a) Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen werde für ein Reines Wohngebiet nicht ausreichend abgeschirmt: 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 Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

5b) Verkehrliche Erschließung sei nicht ausreichend: 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. Die Erfahrung mit anderen Jugendeinrichtungen zeigt, dass seit etlichen Jahren Mopeds für Jugendliche kein attraktives Verkehrsmittel mehr darstellen.

Grundsätzlich können im Rahmen "seltener Ereignisse" gemäß 18. BImSchV 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 und sind erfahrungsgemäß in Bezug auf die verkehrliche Erschließung kein Problem.

5c) Der zusätzliche Verkehr verursacht Lärm, auch bei privaten Feiern: Da die Anfahrt der jugendlichen Besucher sowohl im Normalbetrieb als auch bei Veranstaltungen und Vermietungen zu Fuß, mit dem Rad oder mit derm 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.

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.

5d) Die Jugendlichen verursachen nachts auf ihrem Heimweg Lärm: Es sind keine Veranstaltungen mit Alkoholausschank vorgesehen. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass z.B. alkoholisierte Jugendliche lärmend durch die Straßen ziehen. Die Vermietung orientiert sich an den erforderlichen Ruhezeiten und 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. Es ist z.B. an Kindergeburtstage gedacht. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird.

Hinweis, dass es der normalen Straßenverordnung unterliegt. Denn damit nimmt man billigend in Kauf, dass dieser betonierte Weg als Schleichweg genutzt werden wird.

Ihr Bebauungsplan sieht einen Lärmschutzwall mit überdimensionierten Maßen vor: 6 Meter Höhe, 20 Meter breite Grundfläche und eine Länge von 70 Metern. Über 7.000m2 werden einfach zubetoniert - für Streetball, Bolzen und Autos anstatt es umweltfreundlich für die Jugendlichen zu gestalten und natürliche Wiesenbolzplätze daraus zu machen. Hier stellt man sich zwangsläufig die Frage, wie man zu dem Urteil kommen kann, dass das Plangebiet für „Flora und Fauna, biologische Vielfalt" keine Beeinträchtigung hat. Sowohl die Bestandskartiertung als auch die faunistischen Untersuchungen fanden vor über 2 Jahren statt. Selbst die Stadtabgeordneten haben diese Lärmschutzmaßnahmen als Landschaftsschaden bezeichnet und aus politischer Opportunität dennoch bewilligt.

5f)

5g)

Als Einwohner der Martin-Luther-Strasse legen wir gegen den vorliegenden Bebauungsplan für das Christeneck unseren Widerspruch ein. Wir sind der Meinung, dass hier der Lärmschutz für ein reines Wohngebiet nicht eingehalten wird. Auch sind Fragen zur Verkehrsführung und Umweltschutz nicht ausreichend berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

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.

5e) Der Feldweg würde durch die Einrichtung für den Verkehr nach Frankfurt geöffnet: 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.

5f) Es solle umweltfreundlicher gestaltet werden: Es wird nur soviel versiegelt werden, wie aus funktionaler Sicht erforderlich. Die genaue Planung für die Freiflächen erfolgt erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Um aber bereits jetzt hinsichtlich des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der sicheren Seite zu sein, wurde der höchstmögliche Versiegelungsgrad angenommen und dementsprechend die Ausgleichsmaßnahmen berechnet.

Entsprechend der als Anlage des Umweltberichtes vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen maximal 2.242 m² versiegelt oder befestigt werden dürfen. Demgegenüber stehen jedoch umfangreiche Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen, die Bestandteil des Bebauungsplans sind.

5g) Bestandskartierung und faunistische Untersuchungen seien über 2 Jahre alt: 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 Bestandskartierung der vorliegenden Planung fand im September 2012 statt. Im gleichen Jahr wurden erste faunistische Untersuchungen durchgeführt, die durch weitere Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 ergänzt wurden. 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.

[redacted]

Bauamt der Stadt Bad Vilbel

Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel

(per Bote)

Technische Dienste/Bauwesen

6.

Einwendung gegen den geplanten Bau des Jugendhauses Christeneck;

Sehr geehrte Damen und Herren;

als Eigentümerin des Gebäudes [redacted] in 61118 Bad Vilbel wehre ich mich gegen die Errichtung eines Jugendhauses, in dem Großveranstaltungen mit bis zu 1000 Teilnehmern vor dem Hintergrund eines nicht stichhaltigen Lärmschutzgutachtens und mit die Landschaft verunstaltenden 6-7 m hohen Lärmschutzwällen geplant sind. 6a) 6b)

Wie ihnen bekannt ist, handelt es sich bei der Martin-Luther-Straße um ein reines Wohngebiet, das nicht für den dadurch entstehenden Verkehr von Autos oder Krafträdern ausgelegt ist. Hinzu kommt die für die Jugendlichen fehlende Nahverkehrsanbindung, die den aufsuchenden Verkehr verstärkt und die Attraktivität des Standortes mindert. Alternative Standorte sind vorhanden (z.B. neue Kapazitäten im Bürgerhaus oder Zigeunerwiese neben der Feuerwehr), wurden aber nicht ausreichend geprüft. 6c) 6d)

Leider sind die Versuche unserer Anwohnerinitiative, mit der Stadt Bad Vilbel in einen konstruktiven, die Interessen aller Beteiligten abwägenden Dialog zu treten, in den vergangenen Jahren erfolglos geblieben. **H**

Meine Familie und ich werden uns gegen die Verschlechterung unseres Wohnumfeldes und die damit einhergehende Minderung der Lebensqualität und des Grundstückwertes wehren.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bürger/in 6

Stellungnahme

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

6a) Es sollen keine Großveranstaltungen mit bis zu 1.000 Teilnehmern stattfinden: 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. Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

Inwiefern die schalltechnische Untersuchung nicht stichhaltig sein soll, wird in der Stellungnahme nicht ausgeführt und ist daher nicht nachvollziehbar.

6b) 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 eher niedrigen 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 wird, nicht nachvollziehbar.

Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen und im Westen und Süden durch die Anpflanzung von Hecken ausreichend ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen 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.

6c) Fehlende Erreichbarkeit für Jugendliche: 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.

6d) Alternative Standorte seien nicht ausreichend berücksichtigt, es gäbe neue Kapazitäten im Bürgerhaus oder auf der "Zigeunerwiese" neben der Feuerwehr: In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden sechs Standortalternativen umfassend analysiert, entsprechend ausgewählter Kriterien bewertet und nachvollziehbar gegeneinander abgewogen, u.a. auch die sog. "Zigeunerwiese". Hier soll ein neues Bürgerhaus neben der Feuerwehr errichtet werden. Eine zusätzliche Nutzung durch ein Jugendhaus mit den erforderlichen Freiflächen für Sportanlagen hätte dort keinen Platz. Zudem gingen die Synergie-Effekte durch den räumlichen Zusammenhang mit der Dirtbike-Bahn verloren.

Das Georg-Muth-Haus kommt als Standort nicht infrage, da es abgängig ist und für eine langfristige Nutzung daher nicht infrage kommt. Dieser Bereich ist gemäß den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans/ Regionalplan Südhessen für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Die Hinweise zur Anwohnerinitiative, zur Qualität des Wohnumfelds, zur Lebensqualität und zum Grundstückswert werden zur Kenntnis genommen.

27. JULI 2015
Bad Vilbel

Bad Vilbel, 26.07.2015

7.

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Friedberger Str. 6
61118 Bad Vilbel
(Einwurf per Bote)

Widerspruch gegen Bebauungsplan „Christeneck" in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben legen wir **Widerspruch** gegen den Bebauungsplan „Christeneck" in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel ein.
Wir, die Eheleute [redacted] sind wohnhaft in der [redacted] und damit unmittelbar von dem Vorhaben der Stadt betroffen. Im Folgenden werden wir die Gründe aufführen, die unseren Widerspruch begründen.

PUNKT 1:
Es sind die zahlreichen **Immissionen** zu nennen, die mit Umsetzung der Pläne zu einer Beeinträchtigung der Lebensqualität und zu erheblichen Belastungen führen.
In Bezug auf die Immission Lärm zitieren wir den von den Eheleuten Pip beauftragten Lärmgutachter, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, der eine umfangreiche Stellungnahme „Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung Bebauungsplan 'Christeneck' Stadt Bad Vilbel" vom 20.07.2015, Nr. 15022_SCT_BEPO1E_150720, zu dem von der Stadt Bad Vilbel beauftragten Lärmgutachten „Schalltechnische Untersuchung, Vorhaben: Bebauungsplan ‚Christeneck' der Stadt Bad Vilbel, Bericht-Nr. 12299-ASS-2 vom 23.04.2015, Fritz Beratende Ingenieure GmbH" verfasst hat, das an vielen Stellen fachliche Lücken aufweist und daher als unzureichend anzusehen ist.

Die Stellungnahme von Kohnen Berater & Ingenieure macht dies deutlich:
„Aufgrund der unklaren Höhensituation im Untersuchungsraum und der fehlenden Erläuterung der Höhenlage der Schallquellen, der Schallschutzanlagen und der Immissionsorte können die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens nicht sicher nachvollzogen werden (...)", S. 6. 7a)
Und weiter: „Im schalltechnischen Gutachten fehlt eine Dokumentation der Berechnungen, aus der die Teilbeurteilungspegel der unterschiedlichen Freizeitanlagen, Dirtbike-Bahn, Bolzplatz, Streetballplatz und Jugendhaus, mit den unterschiedlichen Schallquellen ersichtlich werden. Daher sind die Ausbreitungsberechnungen im schalltechnischen Gutachten nicht prüfbar.", S. 11.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Musikveranstaltungen von 300 bis 1000 Menschen auf dem geplanten Gebiet stattfinden sollen. Und das in einem Reinen Wohngebiet! Dieses Vorhaben ist 7b)

1

Bürger/in 7

Stellungnahme vom 26.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

7a) Fehlende Angaben zu Höhenlagen und zu Teilbeurteilungspegeln in der schalltechnischen Untersuchung: In der Schalltechnischen Untersuchung wurde ein Geländemodell implementiert und die Höhensituation im Untersuchungsraum berücksichtigt. Die Schallquellen wurden nach allgemeinen Erfahrungswerten und gemäß der Art der Quelle zwischen 0,8 m bis 1,6 m über Gelände angesetzt. Die Teilbeurteilungspegel können der "Ergänzenden Stellungnahme zur Erläuterung von Emissionsansätzen und Teilpegellisten 12299-ASS-3 vom 23.07.2015, Fritz Beratende Ingenieure GmbH" entnommen werden. Die ergänzende Stellungnahme wird dem Bebauungsplan beigefügt.

7b) Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen neben einem Reinen Wohngebiet: 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. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen. Für die Anwohner wird es jeweils einen zuständigen Ansprechpartner geben.

Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

unseren Augen an Rücksichtslosigkeit kaum zu übertreffen. Die Gutachter Kohnen Berater & Ingenieure schreiben hierzu:
„(...), ist davon auszugehen, dass bei einer Musikveranstaltung der Beurteilungspegel um bis zu 21 dB(A) lauter sein könnte, als der im Gutachten ermittelte Beurteilungspegel. Dies hätte zur Folge, dass der Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten entlang der Martin-Luther-Straße und der Danziger Straße um bis zu 9 dB(A) überschritten wird.", S. 17
Sie schreiben weiter:
„Im Gutachten fehlen Aussagen zu Spitzenpegeln.", S. 17
Zu den im von der Stadt beauftragten Gutachten zu Immissionswerten in der Nacht schreiben Kohnen Berater & Ingenieure zur Nacht und lautesten Nachtstunde nach 22 Uhr:
„Unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.3.1 hergeleiteten Schallleistungspegel für die Musikveranstaltung ist davon auszugehen, dass bei einer Musikveranstaltung der Beurteilungspegel um bis zu 21 dB(A) lauter sein könnte, als der im Gutachten ermittelte Beurteilungspegel. Dieser Beurteilungspegel würde bis zu 74 dB(A) betragen. Dies hätte zur Folge, dass der Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten entlang der Martin-Luther-Straße und der Danziger Straße um mehr als 15 dB(A) überschritten würde." S. 17. Und weiter auf Seite 18: „Dies ist bereits daraus zu folgern, da der tatsächliche Beurteilungspegel höher sein wird, als der zulässige Spitzenschallpegel."

Die Stadt plant, einen die Landschaft verschandelnden Erdwall als Schallschutzmaßnahme zu errichten. Doch: „Im schalltechnischen Gutachten wird davon ausgegangen, dass sich keine Menschen auf dem Erdwall und südlich des Erdwalls aufhalten. Wie dies im tatsächlichen Betrieb sichergestellt werden kann, ist nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere dann, wenn die nördliche Seite des Walls mit „Sitzstufen" versehen werden.", S.19 (Kohnen Berater & Ingenieure). 7c)

Den Plänen mangelt es außerdem in erstaunlichem Maße an einem Konzept, auch was die Zufahrt des Standortes und die Parkplatzsituation betrifft. Die wenigen vorgesehenen Parkplätze sollen ausschließlich dem Personal dienen. Für Besucher des Jugendclubs bzw. für Besucher von privaten Feiern bei Vermietung gibt es schlichtweg kein Parkkonzept. Zu den Immissionen, die durch die Zufahrt durch das Reine Wohngebiet erfolgen sollen, fehlen jegliche Angaben. 7d)
Hierzu schreiben Kohnen Berater & Ingenieure:
„Die Zufahrt des Standorts erfolgt durch überwiegend Reine Wohngebiete, deren Straßenquerschnitte nicht geeignet sind Verkehre von Nutzungen aufzunehmen, die in einem Reinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Dies gilt insbesondere für den Fall der Vermietung des Jugendhauses an Dritte mit einer Zahl von 100 oder mehr Gästen sowie die Durchführung von Musikveranstaltungen im Bereich der Dirtbike-Bahn mit 300 oder mehr Zuschauern, wie aus den Aussagen des Gutachtens zu vermuten ist. Die Gäste würden zu einem beträchtlichen Anteil mit dem Pkw anreisen. Für die Pkw stehen nicht ausreichend viele Stellplätze auf dem Anlagengelände bereit, so dass sie irgendwo in den nächstgelegenen Wohnstraßen parken würden." S. 18
Und weiter:
„Die Festsetzung eines vorhandenen Wirtschaftswegs zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und den südlich angrenzenden Grundstücken der Wohnbebauung entlang der Martin-Luther-Straße und der Danziger Straße als öffentliche Straße erscheint fachlich fraglich.", S. 18.
„Bei einer zutreffenden Einstufung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche als private Grundstückszufahrt sind nächtliche Veranstaltungen im Bereich der Freizeitanlage nach 22.00 Uhr

2

Im Umkehrschluss lässt sich hieraus wiederrum ableiten, dass die Geräuschemissionen einer Veranstaltung mit 300 Besuchern mit dem gewählten Emissionsansatz eher überschätzt wurden, da dieser Ansatz selbst bei deutlich größeren Konzertveranstaltungen mit bis zu 1.000 Besuchern durchaus noch gültig ist. Daher ist der Einwand, dass davon auszugehen ist, dass bei einer Musikveranstaltung der Beurteilungspegel um bis zu 21 dB(A) lauter sein könnte, im Detail nicht hinreichend substantiiert und somit nicht nachvollziehbar.

7c) Fehlende Sicherheit, dass sich Menschen nicht auch auf und südlich des Erdwalls aufhalten: Der Aufenthalt auf den Erdwällen ist nicht vorgesehen. Durch das Fachpersonal vor Ort wird sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher eingehalten werden. Bei den bereits vorhandenen Erdwällen an der Dirtbike-Bahn gibt es keine Probleme. Ggfs. können ergänzend Maßnahmen im Rahmen der Freiflächengestaltung ergriffen werden, z.B. durch Gehölzpflanzungen im Bereich der Erdwälle. Im Bebauungsplan ist eine Begrünung durch Gräser, Kräuter und Sträucher, die dem natürlichen Wachstum überlassen werden sollen, bereits festgesetzt.

7d) Verkehrskonzept, 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 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. Da sich die Einrichtung an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren richtet, ist dies ohne Weiteres möglich, 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.

Inwiefern die Festsetzung der Wegeparzelle zwischen der Einrichtung und dem Wohngebiet als "Öffentliche Verkehrsfläche - Straße" fachlich fraglich ist, wird in der Stellungnahme nicht erläutert und ist damit nicht nachvollziehbar. Die öffentliche Verkehrsfläche erschließt eine öffentliche Einrichtung.

schalltechnisch nicht zulässig, da an den angrenzenden Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte überschritten werden.", S. 19 (Kohnen Berater & Ingenieure).

Kohnen Berater & Ingenieure resümieren in ihrer Stellungnahme:
„Eine verträgliche Durchführung einer Musikveranstaltung im Zuge eines Dirtbike-Wettbewerbs in der Nacht nach 22.00 Uhr ist am Standort aus schalltechnischer Sicht nicht möglich.", S.19
Und: „Die Bewertung des Standorts Christeneck als aus Sicht des Schallschutzes ein Standort mit geringem Konfliktpotential, ist vor dem Hintergrund der Ausführungen zum Gewerbelärm und fehlenden Aussagen zu den Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehr zur Freizeitanlage nicht zutreffend.", S. 20; und greifen damit die Behauptung der Stadt Bad Vilbel auf, das Bauvorhaben habe ein geringes Konfliktpotential. Scheinbar werden die mittlerweile jahrelangen Bemühungen der Anwohnerinitiative Christeneck ignoriert, die Stadt Bad Vilbel in etlichen Stellungnahmen auf genau dieses Konfliktpotential aufmerksam zu machen. Die Stadt Bad Vilbel hat sogar ein Mediationsgespräch mit uns abgelehnt. 7e)
Das enorm große Konfliktpotential Lärm macht sich auch daran fest, dass die Schlaf- und Kinderzimmer sämtlicher betroffener Anwohner der Martin-Luther-Straße zum Christeneck nach hinten raus gelegen sind.
Darüber hinaus ist mit **weiteren Immissionen** zu rechnen:
Partybesucher und Besucher von Konzert- und Musikveranstaltungen hinterlassen Müll und Abfall und es ist realistischerweise davon auszugehen, dass der Müll nicht nur in Abfallbehältern landet, sondern auch in der Umgebung. Die Gärten der Anwohner liegen direkt angrenzend an das geplante Areal. Somit ist mit einer Verschmutzung des Wohngebiets zu rechnen und damit Grund und Eigentum der Betroffenen in indirektem und direktem Maße betroffen. 7f)

Des Weiteren ist mit Belästigungen durch Party- und Konzertbesucher zu rechnen. Wie erwähnt liegen die Gartengrundstücke direkt angrenzend an das Christeneck. Es wäre ein Leichtes für betrunkene und übermütige Partygäste sich über die Zäune oder über die Straßenseite Zugang zu den Grundstücken zu verschaffen (Stichwort Sicherheit). Da realistischerweise nicht davon auszugehen ist, dass derartige Veranstaltungen durch Mithilfe des Ordnungsamtes kontrolliert würden, wären wir Anwohner dem ausgesetzt. 7g)
Die Sicherheit in diesem bislang ruhigen Wohngebiet wäre demnach betroffen. Bereits im Juli 205 wurde der Zaun eines Wohnhauses, das direkt an das Christenhaus anschließt, angezündet. Vorkommnisse dieser Art würden zunehmen. Durch eine mögliche Besteigung der Erdwälle wäre es nichts auszuschließen, dass sich Personen einen guten Überblick über die Grundstücke und Häuser verschaffen. Außerdem würde durch den geplanten Bau der Schallschutzmauer der Zuweg zum Jugendclub einem tunnelartigen Weg gleichen. Dies stellt, insbesondere bei Dunkelheit, ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Passanten, aber auch für die Kinder und Jugendliche dar.
Auch Vorkommnisse wie nächtlich hupende Fahrzeuge und das Parken und Zuparken des Grundstückes sind bei derlei Veranstaltungen als durchaus reell anzusehen. Auf das große Problem der nicht vorhandenen Parkflächen für Besucher des Jugendclubs sowie den das reine Wohngebiet betreffende Verkehr wurde bereits eingegangen. 7h)
Durch all diese Immissionen (Lärm, Müll, Verkehr, Parksituation, Belästigungen, Sicherheit) wären Grund und Eigentum durch die Umsetzung der Pläne erheblich belastet. Ebenso wären die Anwohner von einer massiven Wertminderung ihres Eigentums betroffen. 7i)

7e) Der Standort habe ein hohes Konfliktpotential, insbesondere weil Schlaf- und Kinderzimmer der Anwohner zum Christeneck orientiert sind: 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.

7f) Verschmutzung des Wohngebiets durch falsches Verhalten der Besucher: Vermeidung von Konflikten durch menschliches Fehlverhalten 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.

7g) Die Sicherheit vor Einbruch und Überfällen wird durch die Besucher gefährdet: Inwiefern die Anwesenheit von Jugendlichen zu einer Häufung von kriminellen Taten führen soll, ist nicht nachvollziehbar. Es sind keine Veranstaltungen mit Alkoholausschank vorgesehen. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass alkoholisierte Jugendliche lärmend durch die Straßen ziehen. Es kann auch nicht Aufgabe eines Bebauungsplans sein, Menschen einer bestimmten Altersgruppe aus einem Wohngebiet herauszuhalten. Die bereits jetzt erfolgende Nutzung der Dirtbike-Bahn hat im Übrigen zu keiner Zunahme der Kriminalität in der Nachbarschaft geführt.

7h) Lärm durch KFZ-Verkehr, besonders nachts: Da die Anfahrt der jugendlichen Besucher sowohl im Normalbetrieb als auch bei Veranstaltungen wie unter Punkt c) beschrieben zu Fuß, mit dem Rad oder mit derm ÖPNV erfolgen wird, ist kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung 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 $_{Tag\ /\ Nacht}$ = 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.

7i) Wertminderung des Grundstücks durch die Freizeiteinrichtung: Durch die Planung werden die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Liegenschaft nicht eingeschränkt. Die soziale Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan für die gesamte Siedlung Heilsberg verbessert. Ein Planungsschaden ist somit nicht erkennbar. Andere evt. eintretende Vermögensnachteile können ggfs. entsprechend gesetzlicher Regelungen geltend gemacht werden.

PUNKT 2:

Bezüglich des Plangebiets/geplanten Bebauungsgebiets fällt ein **grober Fehler hinsichtlich Ausgleichsgebieten** auf:

Wie die Stadt schreibt, wurde der Geltungsbereich vergrößert: „Gegenüber dem Vorentwurf ist der Geltungsbereich etwas vergrößert worden: Der Vorentwurf umfasste das östlichste Flurstück Nr. 11 nur teilweise, nun ist es zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen vollständig miteinbezogen worden", S.3 (aus „Bebauungsplan "Christeneck", " Begründung" – Entwurf- Stand: 19.05.2015 von Diesing & Lehn Stadtplanung SRL).

Nicht berücksichtigt wurde hierbei, dass dieser Teil des Christenecks bereits als Ausgleichsfläche für das geplante Kombibad dient und somit für andere Bauvorhaben nicht mehr zur Verfügung stehen dürfte. 7j)

PUNKT 3:

Es fand keine faire, sondern eine **unzureichende Einbeziehung der betroffenen Anwohner** in die aktuellen Pläne der Stadt statt. Diese wurden rücksichtslos aufgestellt und Behauptungen, dass der Gedanke einer Bürgerbeteiligung zum Christeneck im August 2010 mit diesen Plänen umgesetzt wurde, sind schlichtweg falsch. Diese Bürgerbeteiligung führte zu dem Ergebnisprotokoll, dass sich die Bürger einen Bürgerpark für alle Generationen wünschen. Für Jugendliche, aber auch für kleine Kinder, Familien und ältere Menschen. Dieser ursprüngliche Gedanke findet sich in den aktuellen Plänen mit dem Party- und Konzertgelände nicht mehr wider. Im Gegenteil: Das Areal soll aufgrund der Tatsache, dass alles in einem reinen Wohngebiet aus dem Boden gestampft werden soll, mit Erdwällen und Schallschutzmauern so abgeschirmt werden, dass das gesamte Areal Christeneck seinen derzeitigen Erholungswert komplett einbüßen wird. Der Grüngürtel würde durchbrochen und versiegelt und durch meterhohe Barrieren abgewiegelt. 7k)

PUNKT 4:

Es fand **keine realistische Prüfung von geeigneten Alternativstandorten** statt. (Es ist auch nicht sicher, ob überhaupt ein gerechtfertigter Bedarf an diesem Jugendclub besteht). Auf jeden Fall fehlt es an einem guten Konzept, was den Bedarf darlegen würde. 7l)

Der Standort Christeneck, so wird behauptet, habe das geringste Konfliktpotential. Doch diese Behauptung stimmt nicht. Der Standort befindet sich erstens in einem Reinen Wohngebiet. Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe der Schlafzimmer und Kinderzimmer der betroffenen Anwohner (zweitens). Der gesamte Verkehr, der mit der Betriebnahme des Jugendclubs, der geplanten Konzerte und Vermietungen des Jugendclubs einhergeht, führt durch ein reines Wohngebiet ohne entsprechende Straßen (drittens). Es gibt keine ausreichende Parkfläche (viertens). Die Infrastruktur ist denkbar schlecht: Es gibt keinen Anschluss an das öffentliche Nahverkehrssystem. Die einzige erreichbare Bushaltestelle liegt fast einen Kilometer entfernt und der Bus fährt abends, Samstag Nachmittag und an Sonn- und Feiertagen überhaupt nicht (fünftens). Es wird ein bislang durchgehender Grüngürtel durchtrennt und teilweise versiegelt (sechstens). Die geplanten Schallschutzmaßnahmen führen zu einer derartigen Abschirmung des Geländes, dass sich ein erhebliches Sicherheitsrisiko, insbesondere für Mädchen in Dämmerung und Dunkelheit ergibt. Es kann keinerlei soziale Kontrolle mehr stattfinden – und Schutzbedürftige sind dadurch sehr ungünstig abgeschirmt (siebtens). Dies führt auch dazu, dass der Jugendclub und das Außenareal zu einem sozialen Brennpunkt werden kann (Stichwort Drogen) (achtens). Die Anwohner haben im Übrigen schon früh auf diese Konfliktpotentiale aufmerksam gemacht! 7m) 7n) 7o)

7j) Das Plangebiet sei als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Schwimmbad" vorgesehen: 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.

7k) Es hätte nur eine unzureichende Beteiligung der betroffenen Anwohner stattgefunden: Es wurden die gemäß BauGB erforderlichen Beteiligungsschritte durchgeführt. Weiterhin gab es bereits zur Dirtbike-Bahn ein vorgelagertes Beteiligungsverfahren, zudem wurde auch über den Ortsbeirat zu dem Vorhaben informiert.

7l) Die Prüfung von Alternativ-Standorten sei nicht realistisch:

- Konfliktpotential: s. Punkt e).
- zu hohes Verkehrsaufkommen für reines Wohngebiet: s. Punkt d).
- zu wenig Parkplätze: s. Punkt d).
- kein ÖPNV-Anschluss: s. Punkt d).

7m) Der Grüngürtel würde durchtrennt: Die Freizeiteinrichtung befindet sich direkt am Siedlungsrand. Soweit nicht eine intensive Nutzung entgegensteht, wird auf eine naturnahe Ausgestaltung der Freiflächen geachtet. Auch die Lärmschutzwälle sind zu begrünen und der östlich angrenzende Bereich wird durch Obstbaumpflanzungen ökologisch aufgewertet. Es werden daher zwar durch die Einrichtung Grünflächen in Anspruch genommen, jedoch wird dies durch entsprechende ökologische Maßnahmen ausgeglichen. Ruhige Naherholungsflächen sind zudem weiterhin in fußläufiger Entfernung erreichbar. 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.

7n) Lärmschutzmaßnahmen würden eine Verschlechterung der sozialen Sicherheit für Besucher in der Dämmerung und in der Dunkelheit bewirken: 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.

7o) Die Einrichtung selbst und das dazugehörende Außengelände würde sich wegen Drogenkonsums zu einem sozialen Brennpunkt entwickeln: Die Kontrolle der Einrichtung erfolgt durch das pädagogisch geschulte Fachpersonal vor Ort. Zudem dient gerade eine solche Freizeiteinrichtung u.a. der sozialpädagogisch angezeigten Prävention von Drogenkonsum.

Auch das Regierungspräsidium Darmstadt hält den Standort Christeneck nicht geeignet für die geplante Nutzung (Stellungnahme von 28.6.2013; Anmerkung: eine Stellungnahme zu den aktuellen Plänen liegt nicht vor!): „Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zwischen den Wohnnutzungen und der vorgesehenen Nutzung und den hier vorliegenden Erfahrungen ist eine intensivere Nutzung des Geländes (z.B. in der Nachtzeit oder mit Lautsprecheranlagen) im Rahmen der seltenen Ereignisse nicht zu empfehlen." (S.4). Dies wäre der neunte Punkt. 7p)

Zehntens ist im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagement und einer Ressourcenschonung, das ein Nachhaltigkeitsziel der Bundesregierung beinhaltet, mit bislang im Verbund bestehenden unversiegelten Flächen sehr sparsam umzugehen (zehntens). Durch die Zerstörung des ökologischen Grüngürtels würde ein immenser und irreparabler Landschaftsschaden entstehen. 7q)

Alternative Standorte, die besser geeignet wären, sind vorhanden.

Sowohl das Bürgerhaus (Georg-Muth-Haus) als auch die sogenannte Zigeunerwiese wären zu nennen. (Im Übrigen könnte der Jugendclub auch außerhalb des Heilsberges stehen. Beispielsweise an einem Standort entlang der Bahngleise). Jugendliche sind durchaus nicht so standorttreu, dass sie ihren Stadtteil nicht verlassen könnten.)

Direkt auf dem Heilsberg, und zentraler gelegen, hat das Bürgerhaus neue räumliche Kapazitäten frei, da der Sportverein in die neu entstehende Dreifeldhalle ziehen wird. Es stehen Räume, eine Küche sowie eine Kegelbahn zur Verfügung. Ebenso ausreichend Parkplätze und durch das jahrelange Bestehen des Hauses eine gewachsene Akzeptanz durch Anwohner. Es ist überhaupt nicht nachvollziehbar, warum dieser Standort nicht gewählt wird. 7r)

Auch die Zigeunerwiese, auf der die Freiwillige Feuerwehr nun Baurecht bekommen hat, böte durchaus noch Platz für einen Jugendclub. Die Feuerwehr würde sich wahrscheinlich weniger an nächtlichem Lärm stören als schlafende Familien. Die Infrastruktur ist an diesem Standort als brillant anzusehen (Hauptverkehrsstraßen und eine Bushaltestelle, die von drei Buslinien bis spät nachts angefahren wird) und eine ausreichende Distanz zu Wohnhäusern ist gegeben. Zudem ist der Standort zentral, in unmittelbarer Nähe von Supermarkt, Café und Bäckerei. Im Übrigen sind große Teile des Areals von Hauptverkehrsstraßen umgeben und auch deshalb nicht so sensibel, was auftretenden Lärm betrifft.

PUNKT 5:

Als relativ rücksichtslos gestaltet sich das Bauvorhaben nicht nur den Anwohnern gegenüber, sondern auch bezüglich **Aspekten des Naturschutzes**. Die Begehungen, auf die sich das angefertigte Artengutachten „Faunistische Untersuchungen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag § 44 BNatSchG von FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Dipl.-Biol. Dr. Horst Franz (in Zusammenarbeit mit BIOLOGO Beratende Ökologen, Dipl.-Biol. Dirk Alexander Diehl) vom 24.4.2015", das von der Stadt Bad Vilbel in Auftrag gegeben wurde, beziehen, stammen aus den Jahren 2012 und 2013. Im Jahr 2015 hat lediglich eine (!) weitere Begehung im April stattgefunden (zu diesem Zeitpunkt sind beispielsweise die wechselwarmen Zauneidechsen, die am Christeneck gesichtet wurden, noch inaktiv). Das Artengutachten ist somit als veraltet und unzureichend anzusehen. Es trägt den Veränderungen, die im Zuge des zwischenzeitlichen Baus der Dirtbike-Bahn und aufgrund natürlicher Veränderungsprozesse auftreten, keine Rechnung. 7s)

Zauneidechsen gelten als geschützt und gefährdet. Es gibt aufgrund eines vor 20 Jahren angelegten Steingartens, der unmittelbar neben dem Plangebiet liegt, zahlreiche Zauneidechsen, von denen den Anwohnern auch Fotos vorliegen.

Das – leider veraltete- Gutachten von FRANZ belegt das Vorhandensein von Rebhühnern: „Am 23.07.2012 wurde um etwa 21:00 Uhr ein Trupp Rebhühner (eine "Kette") aus 3 Alt- und 8 Jungtieren

7p) Eine intensivere Nutzung während der Nachtzeit oder mit Lautsprecheranlagen sei nach Aussage des RP Darmstadt nicht zu empfehlen: Die Nutzung erfolgt ausschließlich gemäß den gesetzlichen Regelungen und den darauf aufbauenden Emissionsszenarien der schalltechnischen Untersuchung, die sich aus der Lage einer solchen Freizeiteinrichtung neben einem Reinen Wohngebiet ergeben. Eine intensivere Nutzung als dies ist nicht vorgesehen.

7q) Aus Gründen der Ressourcenschonung sollte mit unversiegelten Flächen sparsam umgegangen werden und irreparabler Landschaftsschaden vermieden werden: In der Abwägung wird der Versorgung mit sozialer und kultureller Infrastruktur der Vorrang vor dem Erhalt von nicht baulich genutzten Flächen eingeräumt. Es wird zudem im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nur soviel versiegelt werden, wie aus funktionaler Sicht erforderlich. Die konkrete Planung für die Freiflächen erfolgt allerdings erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Für die mögliche Versiegelung und den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans und in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

7r) Georg-Muth-Haus und die "Zigeunerwiese" seien bessere Standorte: In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden sechs Standortalternativen umfassend analysiert, entsprechend ausgewählter Kriterien bewertet und nachvollziehbar gegeneinander abgewogen, u.a. auch die sog. "Zigeunerwiese". Hier soll ein neues Bürgerhaus neben der Feuerwehr errichtet werden. Eine zusätzliche Nutzung durch ein Jugendhaus mit den erforderlichen Freiflächen für Sportanlagen hätte dort keinen Platz. Zudem gingen die Synergie-Effekte durch den räumlichen Zusammenhang mit der Dirtbike-Bahn verloren.

Das Georg-Muth-Haus kommt als Standort nicht infrage, da es abgängig ist und für eine langfristige Nutzung daher nicht infrage kommt. Dieser Bereich ist gemäß den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans/ Regionalplan Südhessen für eine Wohnbebauung vorgesehen.

7s) Artenschutzgutachten ist veraltet und unzureichend: 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 da-

auf der Wiese beobachtet."(S.8) und „Rebhühner als Nahrungsgäste im Plangebiet; Aufnahme 23.07.2012" (S.18). Von Anwohnern wurden ebenfalls immer wieder Rebhühner, auch mit ihren Jungtieren, gesichtet.
Seit 2015 gelten Rebhühner laut dem Artenschutzreport 2015 vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) als vorm Aussterben bedroht! Das Vorkommen von Rebhühnern ist demnach seit 2013 weiter zurück gegangen.
Wie auch aus dem Artengutachten ersichtlich wird, können Rebhühner keine Zäune, Schallschutzmauern oder meterhohe Erdwälle überwinden. Der Gutachter Franz schreibt auch: „Im gesamten Plangebiet sollte auf Zäune als Einfriedungen soweit wie möglich verzichtet werden, um keine Barrieren für Nahrungsgäste (z.B. Rebhuhn, Feldhase, Igel) zu schaffen. Wo Zäune unverzichtbar sind, sind diese so zu installieren, dass an der Basis ein Durchlass von 30 cm Höhe offen bleibt." (S.15). Somit wäre die Planung der meterhohen Barrieren eigentlich hinfällig. Und ohne diese Barrieren gelingt das Durchsetzen des Jugendclub in einem reinen Wohngebiet nicht.
Auch der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) (Schreiben von Frau Mischke vom 28.6.2013) hält das Christeneck nicht für den geeigneten Standpunkt für einen Jugendclub: „Grundsätzlich stellen wir die Sinnhaftigkeit des Standortes für ein Jugendhaus in Frage."(S.1).

PUNKT 6:

Zuletzt sind noch **Verfahrensfehler**, die im Zuge der Offenlegung des Bebauungsplanes Christeneck aufgetreten sind, zu nennen. Das Datum der Offenlegung und die Frist für Einwände wird sowohl im Bad Vilbeler Anzeiger unter Öffentliche Bekanntmachungen vom 18.06.2015 als auch unter der angegeben Homepage der Stadt Bad Vilbel unter der Rubrik Bebauungspläne mit „vom 26.06.2014 bis einschließlich 27.07.2015" angegeben und ist somit falsch. 7t)

Auch fehlen Angaben zur Anschrift, an die Stellungnahmen zum Bebauungsplan zu richten sind. Damit wird es den Bürgern erschwert, ihre Stellungnahmen und Widersprüche abzugeben. Unter der angegeben Telefonnummer wurde auch nach mehrmaligen Versuchen zu den üblichen Öffnungszeiten von Behörden niemand erreicht. 7u)

Zudem ist anzumerken, dass die veröffentlichten privaten Stellungnahmen im Zuge der Offenlegung alle mit Namen und Anschrift versehen und für jeden im Internet einsehbar waren. Dies stellt einen Verstoß gegen das Recht auf Datenschutz dar. Erst nach einem Anruf der Familie Pip wurden die Stellungnahmen anonymisiert. 7v)

Zuletzt wurde bekannt, dass die an die Untere Naturschutzbehörde gesandten Anlagen zur Offenlegung zum Teil ein anderes Datum enthielten als die von der Stadt Bad Vilbel ausgelegten und somit diese Behörde faktisch andere Dokumente zur Verfügung gestellt bekam als die Bürger. Soll den Bürgern etwas vorenthalten werden? Auch dies stellt einen Verstoß dar. Die Offenlegung ist somit rechtswidrig. 7w)

Im Fazit kann davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben Jugendclub am Christeneck mit unzureichenden Schall- und Artengutachten, einer mangelnden Standorteignung für eine Party- und Jugendeinrichtung, einer völlig unzureichenden Alternativstandortprüfung sowie einer nicht stattgefundenen Einbeziehung der Anwohner in dieser Form nicht umgesetzt werden sollte. **Sollte die Stadt von ihren Plänen trotz dieser Gründe nicht abweichen, werden wir uns für den gerichtlichen Weg entscheiden, um unsere Rechte geltend zu machen.** **H**

Mit freundlichen Grüßen

her 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.

Zum Rebhuhn: Das Plangebiet gehörte zum Zeitpunkt der Untersuchungen und möglicherweise auch heute noch zum großflächigen Nahrungshabitat der Art. Als Fortpflanzungshabitat besitzt das Plangebiet hingegen unabhängig von den Veränderungen seit 2013 kein Potenzial. Naturschutzrechtlich betrachtet ist die teilweise Zerstörung eines Nahrungshabitats (z.B. durch die geplante Bebauung) nur dann ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG, wenn die betroffene Art (ihre lokale Population) dadurch in ihrem Bestand unmittelbar bedroht ist. Dies ist im Hinblick auf das Rebhuhn aber nicht zu erwarten, denn die weitaus überwiegenden Nahrungshabitate liegen westlich außerhalb des Plangebiets. (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 12/13).

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist festgesetzt: "Zäune müssen so errichtet werden, dass an der Basis ein Durchlass von 30 cm Höhe gewährleistet ist." Für bodenlebende Tierarten wie Rebhuhn, Feldhase oder Igel sind somit auch die möglicherweise eingefriedeten Bereiche des Plangebiets zugänglich. Die Erhaltung eines Durchlasses an der Zaunbasis stellt aber wegen der großteils außerhalb des Plangebiets liegenden Nahrungshabitate keine zwingende Maßnahme zur Vermeidung eines Tatbestandes gemäß § 44 BNatSchG dar. Ihre Realisierung dient vielmehr der wünschenswerten Erhaltung möglichst günstiger Lebensbedingungen für bodenlebende Tierarten.

Die Erdwälle sind zum Landschaftsraum Richtung im Norden und zu den Nahrungshabitaten im Westen hin offen und können sowieso im Bedarfsfall von den Tieren überschritten oder umgangen werden. Sie stellen damit für die bodenlebenden Arten keine unüberwindliche Barriere dar.

7t) 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.

7u) Fehlende Anschrift der Stadt für Stellungnahmen: Der Adressat sowie auch die Adresse an welche die schriftlichen Stellungnahmen abzugeben sind, ist in der Bekanntmachung angegeben. Dort wird auf die Stadt Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Friedberger Straße 6, 61118 Bad Vilbel verwiesen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

7v) Bei einer früheren Beteiligung sei gegen Datenschutz verstoßen worden: Dieser Hinweis betrifft nicht den Inhalt des Bebauungsplans. Er wurde aber zum Anlass genommen, im weiteren Verfahren die Stellungnahmen zu anonymisieren.

7w) Abweichende Daten der Unterlagen: Die verschiedenen Datumsangaben entstammen der Tatsache, dass die Unterlagen für die öffentliche Auslegung und für die Beteiligung der Behörden zu verschiedenen Zeitpunkten ausgedruckt wurden. Das Datum auf den Unterlagen entspricht dem Datum der Erstellung der Druckdatei. Inhaltlich stimmen beide Exemplare überein. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

Der Hinweis, dass man bei Fortsetzung des Planverfahrens den gerichtlichen Weg einschlagen würde, wird zur Kenntnis genommen.

8.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedbergerstrasse 6

61118 Bad Vilbel

Technische Dienste/Bauwesen
27. JULI 2015
Bad Vilbel

STADT BAD VILBEL
Eing. 24. Juli 2015
Anl.

Betr.: Einspruch gegen den Bebauungsplan „Jugendhaus Christeneck“ 23.07.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch wir sind unmittelbare Nachbarn und legen Widerspruch für diesen Bebauungsplan „Christeneck“ ein!!!!!!

Da wir in diesen ganzen Aktivitäten kein ausreichendes Konzept sehen, sind wir gegen diese Maßnahmen.

Das Jugendhaus soll nicht nur tagsüber genutzt werden, sondern definitiv nachts für Partys mit ca. 100 Teilnehmern vermietet werden. Ob die Nachtnutzung wirklich von der Stadt begleitet wird, stehen wir sehr pessimistisch gegenüber. 8a)

Konzertveranstaltungen mit Liveauftritten von Bands Teilnehmer mit 300 bis 1.000, dies können und wollen wir nicht akzeptieren. 8b)

Außerdem sind noch Außenlautsprecher eingeplant, worüber die Anwohner sicherlich nicht gerade erfreut sind, dadurch wird der erlaubte Lärmschutzpegel wohl regelmäßig überschritten.

Wo soll eigentlich der entsprechende Parkraum bereit gestellt werden? Die Bürger kämpfen jetzt schon um die wenigen Parkplätze. 8c)

Von der Lärmbelästigung nach Mitternacht ganz zu schweigen.

Der Lärmschutz soll mit 6-7 Meter hohen Mauern und Wällen gedämmt werden, aber alle Bewohner müssten trotzdem den max. zulässigen Grenzwert hinnehmen. 8d)

Bürger/in 8

Stellungnahme vom 23.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

8a) Lärm durch nächtliche Partys: 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.

8b) Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen: 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 Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich

Wir sind empört über diese Entscheidung
und legen Widerspruch gegen dieses Vorhaben ein!!!

Mit freundlichen Grüßen

diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

8c) 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 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.

8d) Trotz Lärmschutz müssen die zulässigen Grenzwerte hingenommen werden: Die Lärmschutzvorkehrungen sind so dimensioniert, dass sie die entsprechend den Emissionsszenarien der schalltechnischen Untersuchung höchstens möglichen Lärmemissionen ausreichend abschirmen. Im Normal-Betrieb werden so hohe Emissionen nicht auftreten. Dies bedeuted, dass regulär nicht mit grenzwertigen Belastungen zu rechnen ist. Eine zusätzliche Erhöhung der Lärmschutzvorkehrungen wäre vor diesem Hintergrund städtebaulich nicht zu rechtfertigen und wirtschaftlich nicht angemessen.

9.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedbergerstrasse 6

61118 Bad Vilbel

STADT BAD VILBEL
Eing. 24. Juli 2015
Anl.:

Technische Gebäude/Bauwesen
Bauleitplanung
27. JULI 2015
Bad Vilbel

Betr.: Einspruch gegen den Bebauungsplan „Jugendhaus Christeneck" 23.07.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch wir sind unmittelbare Nachbarn und legen Widerspruch für diesen Bebauungsplan „Christeneck" ein!!!!!!

Da wir in diesen ganzen Aktivitäten kein ausreichendes Konzept sehen, sind wir gegen diese Maßnahmen.

Das Jugendhaus soll nicht nur tagsüber genutzt werden, sondern definitiv nachts für Partys mit ca. 100 Teilnehmern vermietet werden. Ob die Nachtnutzung wirklich von der Stadt begleitet wird, stehen wir sehr pessimistisch gegenüber. 9a)

Konzertveranstaltungen mit Liveauftritten von Bands Teilnehmer mit 300 bis 1.000, dies können und wollen wir nicht akzeptieren. 9b)

Außerdem sind noch Außenlautsprecher eingeplant, worüber die Anwohner sicherlich nicht gerade erfreut sind, dadurch wird der erlaubte Lärmschutzpegel wohl regelmäßig überschritten.

Wo soll eigentlich der entsprechende Parkraum bereit gestellt werden? Die Bürger kämpfen jetzt schon um die wenigen Parkplätze. 9c)

Von der Lärmbelästigung nach Mitternacht ganz zu schweigen.

Der Lärmschutz soll mit 6-7 Meter hohen Mauern und Wällen gedämmt werden, aber alle Bewohner müssten trotzdem den max. zulässigen Grenzwert hinnehmen. 9d)

Bürger/in 9

Stellungnahme vom 23.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

9a) Lärm durch nächtliche Partys: 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.

9b) Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen: 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 Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich

Wir sind empört über diese Entscheidung
und legen Widerspruch gegen dieses Vorhaben ein!!!

diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte ist damit gesichert. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

9c) 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 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.

9d) Trotz Lärmschutz müssen die zulässigen Grenzwerte hingenommen werden: Die Lärmschutzvorkehrungen sind so dimensioniert, dass sie die entsprechend den Emissionsszenarien der schalltechnischen Untersuchung höchstens möglichen Lärmemissionen ausreichend abschirmen. Im Normal-Betrieb werden so hohe Emissionen nicht auftreten. Dies bedeuted, dass regulär nicht mit grenzwertigen Belastungen zu rechnen ist. Eine zusätzliche Erhöhung der Lärmschutzvorkehrungen wäre vor diesem Hintergrund städtebaulich nicht zu rechtfertigen und wirtschaftlich nicht angemessen.

24.07.2015

10.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel

Technische Bau- und Stadtwesen
Bauleitung/Baumanagement
27. JULI 2015
Bad Vilbel

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Christeneck und Bau eines Jugendhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit mache ich von meinem Recht Gebrauch, fristgerecht folgende Einwendungen gegen den Bau eines Jugendhauses am Christeneck vorzubringen:

- Unzureichender Lärmschutz bei Außenveranstaltungen 10a)
- Störung der Nachtruhe 10b)
- Ungeklärte Parkplatzsituation 10c)
- Nächtliche Ruhestörung durch Zuwegung durch ein reines Wohngebiet 10d)
- Umfangreiche Versiegelung von Außenflächen 10e)

Mit freundlichen Grüßen

Bürger/in 10

Stellungnahme vom 24.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

10a) Unzureichender Lärmschutz bei Außenveranstaltungen: In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausreichend dimensioniert sind.

10b) Störung der Nachtruhe: In der schalltechnischen Untersuchung sind auch die nächtlichen Ruhezeiten berücksichtigt worden.

10c) Parkplatzsituation: 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 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.

10d) Nächtliche Ruhestörung durch Zuwegung durch reines Wohngebiet: Mit der Ansiedlung der Jugendeinrichtung ist sichergestellt, dass durch das Fachpersonal die Einhaltung von Regeln von den Jugendlichen befolgt wird, auch außerhalb der Lärmschutzeinrichtungen. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird.

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 et-

wa 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.

10e) Umfangreiche Versiegelung der Außenflächen: Es wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nur soviel versiegelt werden, wie aus funktionaler Sicht erforderlich. Die konkrete Planung für die Freiflächen erfolgt allerdings erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Für die mögliche Versiegelung und den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt worden und werden in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

24.07.2015

11.

Technische Dienste/Bauwesen
Bauhof/Bauverwaltung
27. JULI 2015
Bad Vilbel

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Christeneck und Bau eines Jugendhauses

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit mache ich von meinem Recht Gebrauch, fristgerecht folgende Einwendungen gegen den Bau eines Jugendhauses am Christeneck vorzubringen:

- Unzureichender Lärmschutz bei Außenveranstaltungen 11a)
- Störung der Nachtruhe 11b)
- Ungeklärte Parkplatzsituation 11c)
- Nächtliche Ruhestörung durch Zuwegung durch ein reines Wohngebiet 11d)
- Umfangreiche Versiegelung von Außenflächen 11e)
- Hohe Kosten durch eine ungesicherte Versorgung 11f)
- Verschandelung der Natur durch eine 6 m hohe Erdaufschüttung 11g)
- Ist nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. 11h)

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bürger/in 11

Stellungnahme vom 24.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

11a) Unzureichender Lärmschutz bei Außenveranstaltungen: In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausreichend dimensioniert sind.

11b) Störung der Nachtruhe: In der schalltechnischen Untersuchung sind auch die nächtlichen Ruhezeiten berücksichtigt worden.

11c) Parkplatzsituation: 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 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.

11d) Nächtliche Ruhestörung durch Zuwegung durch reines Wohngebiet: Mit der Ansiedlung der Jugendeinrichtung ist sichergestellt, dass durch das Fachpersonal die Einhaltung von Regeln von den Jugendlichen befolgt wird, auch außerhalb der Lärmschutzeinrichtungen. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird.

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 et-

wa 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.

11e) Umfangreiche Versiegelung der Außenflächen: Es wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nur soviel versiegelt werden, wie aus funktionaler Sicht erforderlich. Die konkrete Planung für die Freiflächen erfolgt erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Für die mögliche Versiegelung und den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt worden.

11f) Hohe Kosten durch ungesicherte Versorgung: Die technische Erschließung der Einrichtung wurde von den im Verfahren beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen nicht als Hürde bei der Realisierung bewertet. In den öffentlichen Wegeparzellen sind bereits einige Versorgungsleitungen vorhanden, die Entwässerung kann über eine Druckleitung oder eine Abwassergrube erfolgen. Insofern wird die technische Versorgung nicht als unangemessener Kostenfaktor bewertet. Erfahrungen mit ähnlichen örtlichen Verhältnissen wurden bereits mit der Kindertagesstätte "An der Au" im Ortsteil Massenheim gesammelt.

11g) Verschandelung der Natur durch Erdwälle: 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 eher niedrigen 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 wird, nicht nachvollziehbar.

Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen und im Westen und Süden durch die Anpflanzung von Hecken ausreichend ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen eine Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild er

reichen 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.

11h) Keine geordnete städtebauliche Entwicklung: Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten." Inwiefern dieser Grundsatz durch eine Jugendeinrichtung in der Nachbarschaft zu einem Wohngebiet bei Berücksichtigung der spezifischen Belange des Umwelt und Immissionsschutzes verletzt wird, ist nicht nachvollziehbar. Zudem ist bereits im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 diese Fläche als "Fläche für den Gemeinbedarf - geplant" vorgesehen. Der Bebauungsplan ist aus diesem Plan entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und der Regionalplanung.

22.07.2015

Technisches Bauamt/Bauwesen
27. JUNI 2015
Bad Vilbel

12.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel

Einwendungen gegen den Bebauungsplan Christeneck, insbesondere gegen den Bau eines Jugendhauses im Außenbereich

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Einrichtung der Dirtebikebahn, eines Bolzplatzes und einer Streetballfläche, jedoch ohne Beleuchtung, ist ausdrücklich zu befürworten.

Der Bau eines Jugendhauses im Außenbereich nach § 35 Bau BG ist in dieser Form aus folgenden schwerwiegenden Gründen nicht zulässig und wird daher mit allen rechtlichen Mitteln bekämpft werden:

Gem. § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor wenn: 12a)

§ 35 3.3: Schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmemission auf ein reines Wohngebiet an derzeit geplanten 18 Wochenenden , also an jedem Wochenende in den Sommermonaten Mai bis August, des Weiteren eine erhebliche Belästigung durch die bis zu 1.000 Zuschauer/Besucher, wenn diese sich stoßartig am Anfang und am Ende der jeweiligen Veranstaltungen durch das Wohngebiet bewegen, auch mit Kraftfahrzeugen fahren werden. 12b) 12c)

§ 35.3.4: Unwirtschaftliche Aufwendungen, die durch die Gemeinde zu erbringen sind, um die Versorgung zu gewährleisten für Strom, Wasser, Gas, Kabel-TV und Abwasserleitungen. 12d)

§ 35.3.5: Die natürliche Eigenart der Landschaft und Ihr Erholungswert werden durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch geplante nächtliche Veranstaltungen an den Sommerwochenenden mit Beschallung und Beleuchtung außerhalb des Gebäudes beeinträchtigt. Des Weiteren wird das Orts- und Landschaftsbild durch den 6 m hohen Erdwall verunstaltet. 12e) 12f)

Des Weiteren ist der Bau eines Jugendhauses im Außenbereich mit einen 6 m hohen Erdwall gem. § 35 BauGB Abs. 6.1 nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. 12g)

Bürger/in 12

Stellungnahme vom 22.07.2015

Beschlussvorschlag:

Der Anregung**,** ein Jugendhaus nicht an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt.

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

12a) Ein Jugendhaus sei gemäß § 35 BauGB in dieser Form nicht zulässig: § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") gilt nur für Vorhaben im Außenbereich, die sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befinden. Durch das vorliegende Planverfahren wird aber erreicht, dass das Voraben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, so dass hier für die Baugenehmigung der Jugendeinrichtung nicht der § 35 BauGB, sondern der § 30 BauGB anzuwenden ist.

12b) Lärm durch Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Teilnehmenden: 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 Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

Bei der Aufstellung des Baubauungsplanes wurde gegen die Grundsätze gem. § 1 BauGB verstoßen, bzw. blieben unberücksichtigt:

§ 1.6.7.c Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, hier durch die zu erwartenden unterschiedlichen Lärmemission. 12h)

§ 1.6.7.e Die Vermeidung von Lärm-Emissionen wird durch einen 6 m hohen Erdwall nicht erreicht. 12i)

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass ein solch geplantes Bauvorhaben den Anforderungen eines Sonderbaues gem. HBO § 2 Abs. 8 entsprechen muss.

Insbesondere sind die erforderlichen Zufahrten für die Feuerwehr gem. HBO § 5 geradlinig, wegen der zwingend erforderlichen Fluchtwege für 1.000 Personen zu gewährleisten, dem steht der Bau eines Erdwalles entgegen. 12j)

Im Wohngebiet stellt ein 6 m hoher Erdwall, an der vorgesehen Stelle, eine Verunstaltung des Verhältnisses der Baumassen im Sinne des HBO § 9 dar und ist somit unzulässig. 12k)

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

12c) Lärm durch Besucherverkehr: 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“). Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung nur zu Fuß, mit dem Rad oder mit derm ÖPNV zu erreichen ist und keine Stellplätze vorhanden sind. Es ist infolgedessen kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung 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 $_{\text{Tag / Nacht}}$ = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

Die Beurteilungspegel für die Danziger Straße 111 betragen $L_{r,\ \text{Tag / Nacht}}$ = 54,6 / 42,2, dB(A), die Beurteilungspegel für die Martin-Luther-Straße 34 betragen $L_{r,\ \text{Tag / Nacht}}$ = 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.

In Bezug auf Fußgängerlärm wird festgehalten, dass es sich bei den Veranstaltungen der Einrichtung nicht um Ereignisse handelt, bei denen die Teilnehmer alle auf einmal die Einrichtung verlassen. Zudem ist ein Alkoholausschank nicht vorgesehen, sodass nicht davon auszugehen ist, dass alkoholisierte Jugendliche lärmend durch die Straßen ziehen.

12d) Unwirtschaftliche Aufwendungen durch schwierige technische Versorgung: Die technische Erschließung der Einrichtung wurde von den im Verfahren

beteiligten Ver- und Entsorgungsunternehmen nicht als Hürde bei der Realisierung bewertet. In den öffentlichen Wegeparzellen sind bereits einige Versorgungsleitungen vorhanden, die Entwässerung kann über eine Druckleitung oder eine Abwassergrube erfolgen. Insofern wird die technische Versorgung nicht als unangemessener Kostenfaktor bewertet. Erfahrungen mit ähnlichen örtlichen Verhältnissen wurden bereits mit der Kindertagesstätte "An der Au" im Ortsteil Massenheim gesammelt.

12e) Beeinträchtigung der Landschaft und ihres Erholungswerts durch Baumaßnahmen und Veranstaltungen: Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passendenAngeboten 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.

12f) Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Lärmschutzvorkehrungen: 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. 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 wird, 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.

12g) Keine geordnete städtebauliche Entwicklung: Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten." Inwiefern dieser Grundsatz durch eine Jugendeinrichtung in der Nachbarschaft zu

einem Wohngebiet bei Berücksichtigung der spezifischen Belange des Umwelt und Immissionsschutzes verletzt wird, ist nicht nachvollziehbar. Zudem ist bereits im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 diese Fläche als "Fläche für den Gemeinbedarf - geplant" vorgesehen. Der Bebauungsplan ist aus diesem Plan entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und der Regionalplanung.

12h) Umweltbezogene Auswirkungen seien nicht berücksichtigt worden: Dem Umweltschutz wird durch die erstellte Umweltprüfung Rechnung getragen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Maßnahmen 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. Ihre Ergebnisse sind als Festsetzungen und Hinweise Bestandteil des Bebauungsplans.

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.

12i) Lärmschutzmaßnahmen seien nicht ausreichend: Die schalltechnische Untersuchung hat die Immissionsrichtwerte für ein benachbartes Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Inwiefern die Maßnahmen nicht ausreichend sein sollen, wird in der Stellungnahme nicht begründet und ist damit nicht nachvollziehbar.

12j) Feuerwehrzufahrt und Fluchtwege seien wegen Lärmschutzmaßnahmen nicht gemäß § 5 HBO anlegbar: Die genaue Planung des Brandschutzes und der Rettungswege erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung. Die entsprechenden Behörden haben im Rahmen der Beteiligung in Bezug auf dden Bebauungsplan keine diesbezüglichen Bedenken geäußert.

12k) Erdwall sei Verunstaltung gemäß § 9 HBO: Im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung wird auf eine ansprechende Gestaltung der gesamten Einrichtung geachtet. Bereits jetzt sind Erdwälle für die DirtBike-Bahn vorhanden, die dann an die neuen Erfordernisse angepasst werden.

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

.....

.....

13.

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) 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 eine Anzahl von 20 Personen auf Außenflächen, die als Annahme hinterlegt sind, ohne Beaufsichtigung eingehalten werden. Bei Temperaturen wie zurzeit ist doch eher davon auszugehen, dass eine größere Anzahl an Personen die Außenflächen des Jugendhauses nutzen und damit die Grenzwerte nicht mehr eingehalten werden. 13a)
2) Wie soll eine „wilde" Nutzung des Außengeländes verhindert werden? Auch hierzu sagt der Bebauungsplan nichts aus, eine Einzäunung des Geländes scheint nicht vorgesehen. 13b)
3) Die Ermittlung der Lärmbelastung durch Zufahrt und Abfahrt der von Ihnen genannten 100-1.000 Teilnehmer durch ein reines Wohngebiet wird überhaupt nicht bewertet. Das ist ein grober Verfahrensfehler. Dass Nutzer der Dirtbikebahn tagsüber mit dem Fahrrad anfahren ist glaubhaft und entsprich unserer Wahrnehmung. Dass dasselbe bei nächtlichen Partyveranstaltungen bzw. bei Großereignissen mit Musikveranstaltungen etc. stattfindet ist aus unserer Sicht unrealistisch. 13c)
4) Wo die Teilnehmer solcher Veranstaltungen parken sollen ist ebenfalls unklar. Ein Verkehrskonzept ist nicht Bestandteil der Unterlagen der Offenlegung. Das ist insofern verwunderlich als im Ortsbeirat ein Gutachten vorgelegt wurde, dass schon heute eine Überlastung des Heilsberges bezogen auf Parkmöglichkeiten dokumentiert. 13d) 13e)
5) Eine Verkehrsanbindung an Wochenenden an den ÖPNV existiert nicht.
6) Außerhalb der von der Stadt angestrebten Jugendarbeitszeiten ist eine soziale Kontrolle auf diesem Außengelände nicht sichergestellt. 13f)
7) Eine Vermietung des Jugendhauses an Dritte für nächtliche Veranstaltungen ohne Beaufsichtigung ist unkontrollierbar und lässt einen Verstoß gegen die Lärmschutzwerte erwarten. Ein Nutzungskonzept für diese und andere Veranstaltungen wurde ebenfalls nicht vorgelegt. 13g)
8) 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. Laut Ortsbeirat war zwar für 1,5 Mio. Euro ein Vereinsheim für den SSV möglich, nicht aber die Umsetzung weiterer Räume. Alternativ sehen wir für Räumlichkeiten für Jugendli9che nach wie vor das Bürgerhaus 13h)

Bürger/in 13

Stellungnahme vom 22.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

13a) 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 Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die angenommenen Szenarien hinaus gehen.

13b) 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.

13c) 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 $_{Tag\ /\ Nacht}$ = 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.

13d) 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 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.

13e) 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.

13f) 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.

13g) Lärm durch nächtliche Partys: 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.

13h) 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 ginge an einem anderen Standort verloren.

Heilsberg an, dass nach Auszug des SSV entsprechende Räumlichkeiten frei haben müsste. Hier wären auch Abstand zur Wohnbebauung und ausreichend Parkplätze gegeben. 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. Vekehrstechnisch und die soziale Kontrolle berücksichtigend sowie die geringeren Erschließungskosten wäre das ein guter Standort gewesen. 13i)

9) 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, da die Fläche gut erreichbar ist und einen schönen Ausblick über die Ebene bis zum Taunus ermöglicht. Das alles soll jetzt, wie auch von den Stadtverordneten erkannt, in einen Landschaftsschaden umgewandelt werden (6-7 Meter hohe Mauern und Wälle). 13j) 13k) 13l)

10) Das faunistische Gutachten von 2013 wurde nur mit einer einmaligen Begehung im April 2015 ergänzt, das ist nicht ausreichend. Diverse geschützte Arten die auf der roten Liste stehen sind damit nicht ausreichend berücksichtigt worden. Das Vorkommen z.B. der Zauneidechsen ist zu dieser Jahreszeit nicht feststellbar. 13m)

11) Mängel in der Offenlage.

a. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage B-Plan Christeneck ist fehlerhaft, da terminlich als Beginn der 26.6.2014 bis zum 27.7.2015 angegeben wurde. 13n)

b. 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 dem interessierten Bürger nicht. 13o)

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 nachvollziehbar. 13p)

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

Mit freundlichen Grüßen

13i) Standorte Georg-Muth-Haus oder "Zigeunerwiese" seien besser: In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden sechs Standortalternativen umfassend analysiert, entsprechend ausgewählter Kriterien bewertet und nachvollziehbar gegeneinander abgewogen.

Das Georg-Muth-Haus kommt als Standort nicht infrage, da es abgängig ist und für eine langfristige Nutzung daher nicht infrage kommt. 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 die Synergie-Effekte durch den räumlichen Zusammenhang mit der Dirtbike-Bahn verloren.

13j) 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.

13k) 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 festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen durch Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

13l) Es entstehe ein Landschaftsschaden: 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 ein erheblicher Landschaftsschaden entstehe, 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.

13m) 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.

13n) 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.

13o) 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.

13p) 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.

Anl.: 14.

23. Juli 2015

Einschreiben gegen Rückschein
Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel

Betr.: Jugendhaus Christeneck Bad Vilbel Heilsberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Unverständnis haben wir zur Kenntnis genommen, dass das Jugendhaus nicht nur tagsüber, sondern auch nachts für Partys und ähnliche Veranstaltungen genutzt werden soll. 14a)

Auch Konzertveranstaltungen mit Liveauftritten von Bands in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes können nicht akzeptiert werden. Da kein entsprechender Parkraum zur Verfügung gestellt wird, ist mit zusätzlichen Lärm- und Verkehrsbelastungen in den Anliegerstraßen zu rechnen. Wie soll dann der gesetzlich festgelegte Schallpegel nachts in Wohngebieten von 35 db (A) eingehalten werden, wobei noch eine zusätzliche Beschallung durch Außenlautsprecher geplant ist. 14b) 14c)

Hier wird ohne erkennbaren Grund eine Situation geschaffen, die für die unmittelbaren Anwohner eine Verschlechterung ihrer Lebensqualität mit sich bringt und so nicht hingenommen werden kann. 14d)

Wir bitten Sie, die Planungen dahingehend auszurichten, dass eine Nachtruhe ab 22.00 Uhr sowie die festgelegten Schallpegel gewährleistet werden. Eine Nutzung des Jugendhauses nach 22.00 Uhr lehnen wir grundsätzlich ab. 14e)

Mit freundlichen Grüßen

Bürger/in 14

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:

14a) Lärm durch nächtliche Partys: 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.

14b) Lärm durch größere Veranstaltungen bzw. Konzerte: 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 Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

14c) Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr bei Veranstaltungen: Es ist vorgesehen, nur wenige Male im Jahr größere Veranstaltungen durchzuführen. 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.

14d) Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität: Die Versorgung mit sozialer und kultureller Infrastruktur ist ein Aspekt, der zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beiträgt. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Versorgung von Jugendlichen mit einem adäquaten Freizeitangebot, das bisher im Stadtteil gefehlt hat. Die Stadt ist gemäß BauGB gehalten, die Wohnbedürfnisse aller Bürger zu berücksichtigen und dabei auch die Bedürfnisse von jungen Menschen in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung zu beachten. Mögliche Konflikte mit anderen Bewohnern sind dabei im Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden (Lärmschutz-) Maßnahmen zu lösen, weitere Maßnahmen in Bezug auf die Hochbau- und Freiflächenplanung sowie die Organisation des Betriebs werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans zum Tragen kommen.

14e) Jugendeinrichtung soll nur bis 22 Uhr genutzt und die festgelegten Schallpegel eingehalten werden: Eine zeitliche Steuerung der Nutzung ist im Bebauungsplan nicht möglich, kann aber ggfs. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Die Nutzung der Jugendeinrichtung wird in jedem Fall auf das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnbebauung abgestellt. Durch entsprechende Verhaltensregeln, deren Einhaltung durch Fachpersonal kontrolliert wird, werden Konflikte mit der Nachbarschaft vermieden.

[redacted], 23.07.2015

15.

Magistrat der Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Herrn Erik Schächer
Friedberger Str. 6
61118 Bad Vilbel

STADT BAD VILBEL
Eing. 27. Juli 2015
Anl.:

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel
Aufstellung des Bebauungsplanes „Christeneck" in Bad Vilbel-Heilsberg,
Gemarkung Bad Vilbel
hier: Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schächer,

nachfolgend teile ich Ihnen meine Einwendungen zum Bebauungsplan "Christeneck" mit:

in meinem Schreiben vom 25.05.2013 hatte ich bereits darauf hingewiesen, dass unser Grundstück direkt südlich an den Bereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes "Christeneck" angrenzt. Die Schlafräume und Wohnbereiche in unserem Haus wie auch bei den Nachbarhäusern liegen in Richtung B-Plangebiet und würden von dem von der Fläche sowie den beabsichtigten Nutzungen ausgehenden Lärm extrem belastet. Hinzu kommen zukünftig die Störungen, die von einer Beleuchtung des gesamten Geltungsbereiches ausgehen. Für die Freiflächen ist zwar die ausschließliche Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lichtquellen festgesetzt, aber auch diese erhellen den derzeit dunklen Außenbereich großflächig. Dadurch reicht der Lichtschein dann auch in unsere Schlaf- und Wohnräume und erhellt diese die ganze Nacht.

15a)

15b)

Die Begründung zum B-Plan vom 19.05.2015 setzt sich zunächst mit der Alternativenprüfung auseinander. Insgesamt wurden von Ihnen 6 verschiedene Standorte auf dem Heilsberg untersucht. Die daraus folgende Abwägung der Standortalternativen

Bürger/in 15

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:

15a) Extreme Lärmbelastung der Schlaf- und Wohnräume: Im Bebauungsplan werden gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung Maßnahmen festgesetzt, um die schalltechnische Belastung der Umgebung auf ein sozialverträgliches Maß zu begrenzen. Hierbei wurde die Nachbarschaft zu einem Reinen Wohngebiet berücksichtigt.

15b) Störende Beleuchtung für Schlaf- und Wohnräume während der ganzen Nacht: Die konkrete Ausgestaltung der Beleuchtung erfolgt im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung, auf blendfreie Wirkung wird geachtet. Es ist nicht vorgesehen, eine Beleuchtung der Anlage außerhalb der Betriebszeiten durchzuführen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden wie sonst auch mit blendfreier Beleuchtungstechnik ausgerüstet.

ist für mich nicht nachvollziehbar und widersprüchlich. Man gewinnt eher den Eindruck, dass schon von Anfang an feststand, wie das Ergebnis lauten sollte und die Argumentation nicht objektiv und ausschließlich zugunsten des Christenecks geführt wurde.

In der Erläuterung zum Standort 6 Christeneck führen Sie zum Punkt e) Lärmemissionen aus, dass in Verbindung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall, - wand und weitere bauliche Maßnahmen) ein geringes Konfliktpotential besteht. Durch eine entsprechende Anordnung der Nutzungen könnte die Belastung des einseitig angrenzenden Wohngebietes zusätzlich reduziert werden. Auf der nächsten Seite der Begründung (Seite 8) sind dagegen "die Lärmemissionen in Verbindung mit entsprechenden Maßnahmen in verträglicher Weise in den Griff zu bekommen". Im Fazit auf Seite 9 führen Sie an, dass der Standort Christeneck der günstigste ist. Voraussetzung hierfür ist, "dass lärmtechnische Belastungen für das angrenzende Wohngebiet vermieden werden können". Damit finden sich in der Begründung bereits auf wenigen Seiten 3 verschiedene widersprüchliche Aussagen zum Thema Lärmproblematik. Was habe ich mir unter den Begriffen "zusätzlich reduziert" und "in verträglicher Weise in den Griff bekommen" bzw. "vermieden werden können" vorzustellen? 15c)

Bei der Bewertung der Standorte führen Sie auf Seite 8 für den Standort Christeneck positiv an, dass dort die Wohnbebauung in recht großem Abstand an den B-Plan angrenzt. Diese Aussage ist mir unverständlich, ist doch das B-Plangebiet nur durch eine noch auszubauende Straße von einem reinen Wohngebiet getrennt. Die Tatsache, dass es sich bei der angrenzenden Wohnbebauung um ein reines Wohngebiet handelt, wird übrigens in den Planunterlagen an keiner Stelle erwähnt. 15d)

Auf der gleichen Seite wird die bestehende Dirt-Bike-Bahn als Besuchermagnet beschrieben. Diese Bezeichnung trifft nach meinen Beobachtungen die tatsächlichen Gegebenheiten in keinster Weise. Die Frequentierung der Bahn erfolgt über den Tag verteilt äußerst sporadisch und nur mit wenigen Besucherinnen und Besuchern. Selbst an den Tagen, an denen das Jugendmobil auf dem Christeneck Station macht, ist die Zahl der Jugendlichen äußerst überschaubar. Hieran zeigt sich meiner Ansicht nach, dass bereits bei dieser Baumaßnahme der Bedarf nicht ausreichend analysiert wurde. 15e)

Es verwundert schon sehr, dass in den gesamten Planungsunterlagen überhaupt keine Aussagen zum Umfang der Zielgruppe vorhanden sind. Normalerweise müssten doch bei einem Bauvorhaben dieser finanziellen Größenordnung zunächst einmal Überlegungen zur Verhältnismäßigkeit angestellt werden. Schließlich handelt es sich doch hier um Steuergelder, die auf der Basis einer abgewogenen Kosten-Nutzen-Analyse ausgegeben werden sollten. Dazu gehören auch Überlegungen, welche Folgekosten mit dem Bau des

15c) "Widersprüchliche" Aussagen in der Begründung zur Lärmproblematik: Die Aussagen in der Begründung zum Thema Lärmschutz sind wie folgt zu verstehen: Die Aussage "zusätzlich reduziert" bedeutet: Zusätzlich zu den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen wird die Belastung des angrenzenden Wohngebiets durch eine entsprechend festgesetzte Anordnung der Nutzungen reduziert.

Die Aussage "Lärmemissionen in Verbindung mit entsprechenden Maßnahmen in verträglicher Weise in den Griff bekommen" bedeutet: Es entsteht Lärm, aber es werden Maßnahmen ergriffen, damit keine unzumutbaren Belastungen in der Nachbarschaft entstehen.

Die Aussage "dass lärmtechnische Belastungen für das angrenzende Wohngebiet vermieden werden können" bedeutet: Es entsteht Lärm, aber es werden Maßnahmen ergriffen, damit keine unzumutbaren Belastungen in der Nachbarschaft entstehen.

Inwiefern diese Aussagen im Widerspruch zueinander stehen, ist unklar: Es wird jeweils zum Ausdruck gebracht, dass mögliche Lärmemissionen der Freizeiteinrichtung mit entsprechenden Maßnahmen soweit vermieden werden können, dass für die Nachbarschaft keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen entstehen.

15d) In der Begründung würde unzutreffend von einem großen Abstand der Wohnbebauung zum Plangebiet gesprochen und es fehle die Aussage, dass es sich um ein Reines Wohngebiet handelt: Die benachbarte Wohnbebauung hat einen Abstand von ca. 30 m bis zum Plangebiet, hinzu kommen innerhalb des Plangebiets noch 8 m bis zur vorgesehenen Fläche für den Gemeinbedarf. Dies ist ein größerer Abstand, als es an einigen anderen Standorten der Fall ist.

Die Bezeichnung "Wohngebiet" in der Begründung ist eine nutzungsbezogene und keine planungsrechtliche Einordnung. Die Einordnung als "Reines Wohngebiet" ist für die Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen von Bedeutung und wird daher im Schallgutachten erwähnt.

15e) Die Dirtbike-Bahn sei wenig genutzt, der Bedarf für die Jugendeinrichtung sei nicht ausreichend analysiert worden, es solle eine Kosten-Nutzen-Analyse erstellt werden: Die Nutzung der Dirtbike-Bahn unterliegt natürlich gerade wegen der fehlenden Räumlichkeiten jahreszeitlich und witterungsbedingt gewissen Schwankungen. Allerdings wird von Seiten des betreuenden Fachpersonals festgestellt, dass besonders zu den Zeiten, wo eine mobile Fahrradwerkstatt vor Ort ist, das Angebot gut genutzt wird. Dies wird sich mit einem dauerhaften Angebot an Räumlichkeiten noch verbessern.

Das Angebot dient gemäß § 11 Sozialgesetzbuch - Achtes Buch sowie § 35 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch der außerschulischen Jugendbildung. In der Siedlung Heilsberg gibt es bislang kein adäquates Angebot. Es soll einen

Jugendhauses und der Freitzeiteinrichtungen entstehen und wie diese abgedeckt werden sollen. Insgesamt gesehen fehlt ein durchdachtes Nutzer- und Betreiberkonzept, dass sich entsprechend in den Festsetzungen niederschlägt.

Gemäß Begründung ist im südwestlichen Teil des Plangebietes die Errichtung eines Jugendhauses mit einer Grundfläche von höchstens 200 qm geplant. Hierzu setzen die zeichnerischen Festsetzungen eine Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche fest, die größer ist. Demnach kann das Jugendhaus an beliebiger Stelle innerhalb dieser Baugrenze errichtet werden.

Die gestrichelte Linie des Lärmschutzwalles reicht an der Westseite des Walles bis in diese Baugrenze hinein. Wie stellt man sich an dieser Stelle den lückenlosen Übergang von Gebäude zu Lärmschutzwall vor? Nach den Planunterlagen müsste der Lärmschutzwall bis zur Hälfte des Gebäudes angeschüttet werden. Die Lärmschutzvorkehrung 3 (Lärmschutzwall) endet gemäß Plan aber direkt an der östlichen Seite der Baugrenze und damit an der Lärmschutzvorkehrung 2. In den textlichen Festsetzungen wird zu Lärmschutzvorkehrung 3 ausgeführt, dass im Anschluss an das Jugendhaus innerhalb der dafür festgesetzten Fläche ein 6 m hoher Lärmschutzwall errichtet werden soll. Hier weichen Plan und Textteil erheblich voneinander ab. Der kontinuierliche Übergang der beiden Lärmschutzvorkehrungen lässt sich aus dem B-Plan nicht ableiten. Insofern ist an dieser Stelle eine geschlossene Lärmvorkehrung nicht gewährleistet. Dies ließe sich nur mit einer Baulinie erreichen, da damit der genaue Standort des Jugendhauses festgelegt wird. Auf der östlichen Seite des Lärmschutzwalles durchschneidet die Linie für die Lärmschutzvorkehrung 3 ebenfalls den Wall, müsste aber eigentlich weiter nach Osten gezeichnet werden. 15f)

Die Höhenangaben von Gebäude und Lärmschutzwall schwanken zwischen 6m und 7,50m, je nach Bezugspunkt im Norden oder Süden des Plangebietes. Diese Angaben sind ungenau, da kein absoluter Höhenbezug hergestellt werden kann. Dies wäre für eine aussagekräftige Planung unbedingt erforderlich. Nach den Planunterlagen ist nicht klar, ob sich die Angaben auf die derzeitige Bodenoberfläche beziehen oder erst noch Nivellierungen vorgenommen werden müssen. Unbedingt erforderlich wären deswegen genaue Höhenangaben bezogen auf m ü.NN. 15g)

Laut Begründung soll das Jugendhaus selbst schon Lärmschutzfunktionen übernehmen. In den Festsetzungen findet sich dazu ein Hinweis, dass Fenster auf der Südseite, zur Wohnbebauung hin, bei Betrieb nicht geöffnet werden dürfen. Wie wollen Sie die Einhaltung dieser Vorgaben sicherstellen bzw. wer kümmert sich im Falle von geöffneten Fenstern um die umgehende Schließung? 15h)

Anreiz bieten zur Freizeitgestaltung jenseits der elektronischen Medien und zu gesellschaftlicher Mitverantwortung und zu sozialem Engagement anregen. Es kann also nur im Interesse der Bewohner/innen des Stadtteils sein, dass eine solche Einrichtung besteht.

Die Entscheidung über die entsprechende Verwendung von Mitteln aus dem städtischen Haushalt liegt im Ermessen der Stadtverordnetenversammlung.

15f) Die Planung sei nicht umsetzbar, da gemäß Planzeichnung der Lärmschutzwall bis zur Hälfte des Gebäudes angeschüttet werden müsse: Der im Plan eingetragene Lärmschutzwall ist gemäß Zeichenerklärung ein Hinweis auf den bereits bestehenden Erdwall der Dirtbike-Bahn. Er soll im Zuge der Baumaßnahmen an das Vorhaben entsprechend den Festsetzungen angepasst oder umgebaut werden.

15g) Hinweis: Es würden Höhenangaben in m ü.NN im Plan fehlen: Für die Lärmschutzmaßnahmen ist der Bezug zur nördlich angrenzenden Geländeoberfläche ausschlaggebend, da hier die Lärmquelle ist. Entsprechend ist die Festsetzung Nr. 5 formuliert worden. Angaben zur jetzigen Geländehöhe können aber ergänzt werden.

15h) Die Nicht-Öffnung der Fenster der Einrichtung bei Betrieb sei nicht sichergestellt: Der Bebauungsplan regelt nur das für den Schallschutz erforderliche Schalldämmmaß der Fassade. Die konkrete Planung, wie dieses Schalldämmmaß erreicht wird, erfolgt im Rahmen der Hochbauplanung. Die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden Bestandteil der Baugenehmigung. Der Hinweis zu den nicht zu öffnenden Fenstern soll lediglich der Erläuterung dienen, falls in der Fassade Fenster eines Gruppenraums vorgesehen werden. Die ggfs. erforderliche Einhaltung von Verhaltensregeln wird durch die im Betrieb immer anwesenden Aufsichtspersonen sichergestellt.

Das Jugendhaus soll nach Norden hin einen Freibereich (Hoffläche) erhalten, der als Aufenthalts- und Kommunikationsort dienen soll. Wie stellen Sie sicher, dass nach Schließung des Jugendhauses und nachdem die städtischen Jugendbetreuer das Gelände verlassen haben, nicht fremde Personen diesen Hofbereich für Grillfeste, Parties und Feiern nutzen?
Spaziergänger und Radfahrer, die auf dem westlich angrenzenden Feldweg unterwegs sind, soll die Anlage (Café und Hofbereich) ebenfalls zum Verweilen einladen.
Sind für alle diese Menschen öffentliche Toiletten in der Planung berücksichtigt, die bei Schließung des Jugendhauses aufgesucht werden können, oder wird der gesamte Planungsbereich weiter als öffentliche Bedürfnisanstalt genutzt wie derzeit üblich? Bereits heute ist außerdem eine deutliche Vermüllung der Landschaft festzustellen. Wer kümmert sich künftig um die Einsammlung des Mülls und seine Entsorgung? 15i)

Merkwürdigerweise enthält die Begründung zum B-Plan keine Aussagen zum Thema Vermietung des Gebäudes an Dritte. Diese Tatsache kommt lediglich auf Seite 16 in der Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens zur Sprache. Nach Aussage des Gutachters werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. "Dies gilt auch für private Feiern, die bis nach 22.00 Uhr andauern können". Sind bei diesen privaten Feiern dann auch die städtischen Jugendbetreuer als Aufsichtspersonen anwesend, um u.a. das Nicht-Öffnen der Fenster auf der Südseite des Jugendhauses zu gewährleisten? Wie lange sollen die Feiern andauern? Wo sind die entsprechenden Festsetzungen zum Thema "Vermietung an Dritte - private Feiern"? 15j)

Aus dem Lärmschutzgutachten geht ebenfalls hervor, dass an bis zu 18 Kalendertagen verschiedene Veranstaltungen auf der Dirt-Bike-Bahn mit abendlichem Rahmenprogramm stattfinden sollen. Was sind das für Veranstaltungen und was verstehen Sie genau unter dem Begriff "abendliches Rahmenprogramm"? 15k)
Auf Seite 16 der Begründung findet sich hierzu eine Karte, auf der ein "Zuschauerbereich Musik" und die Bezeichnung "Lautsprecher" im nördlichen Bereich vor dem Jugendhaus auf der Freifläche eingetragen sind. Gemäß Lärmgutachten muss man bei dieser Art von Musikveranstaltungen von einer "Dominanz der elektroakustischen Beschallung" ausgehen, wobei darauf verwiesen wird, dass bei Konzerten auch eine Anlage zur elektroakustischen Verstärkung eingesetzt wird. Das Lärmgutachten unterstellt eine Dauer der Musikveranstaltungen von 20.00 Uhr bis 23.00 Uhr.
In der o.g. Karte sind weiterhin noch Bereiche eingezeichnet, in denen sich die Zuschauer während der Wettkämpfe aufhalten können. Zumindest auf der südöstlichen und östlichen Seite würden sich die Zuschauer dann im Bereich der Lärmschutzwälle bewegen. Falls die Lärmschutzwälle eine arenaähnliche Funktion übernehmen sollen, 15l)

15i) Es wird Fremdnutzung und Verunreinigung befürchtet: Menschliches Fehlverhalten entzieht sich dem Regelungsinhalt eines Bebauungsplans, hierfür ist die städtische Ordnungsbehörde zuständig. Durch das Fachpersonal vor Ort wird davon unabhängig sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner und der Umwelt erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher der Freizeiteinrichtung eingehalten werden. Selbstverständlich werden im Gebäude auch Toilettenanlagen vorgesehen, die während des Betriebs der Einrichtung von Besuchern genutzt werden können.

15j) Es würden Festsetzungen zur Regelung von Vermietungen fehlen: Es ist vorgesehen, eine gelegentliche Vermietung der Räumlichkeiten der Jugendeinrichtung außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu ermöglichen. Regelungen hierzu können allerdings nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Ggfs. werden entsprechende Regelungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Aufgrund der geringen Größe der Einrichtung können in der Einrichtung 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.

15k) Lärm durch 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. Die schalltechnische Untersuchung hat die Immissionsrichtwerte für ein benachbartes Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

können sich die Zuschauer im Bereich der Hänge und der Wallkrone aufhalten. In diesem Fall wären die Lärmschutzvorkehrungen doch sinnlos und die schalltechnische Untersuchung geht von falschen Voraussetzungen aus.

Wie kann das Lärmgutachten fachlich fundierte Aussagen treffen, wenn der Gutachter in seiner Argumentation von unklaren Grundlagen ausgeht? Die Untersuchungen legen eine Schallschutzmauer von 2m Höhe an den Parkplätzen zugrunde. Laut Festsetzungen ist dagegen eine Mauer mit 2,50m Höhe vorgesehen. Diese Höhe taucht dann auch wieder in der Zusammenfassung des schalltechnischen Gutachtens (Begründung, Seite 16) auf. Da die Bezugspunkte zur Höhenbestimmung der Maßnahmen nicht eindeutig festgelegt sind, kann doch auch von Gutachterseite nur mit ca.-Werten argumentiert werden. Trotzdem enthält das Gutachten im Anhang verschiedene Tabellen, in denen für die einzelnen angrenzenden Wohnhäuser Immissionswerte im einstelligen Kommabereich aufgeführt werden. Diese Zahlen täuschen eine Genauigkeit vor, die sich aus dem Untersuchungsgegenstand niemals ableiten lassen.

Der Sachverhalt bzgl. der Vermietung an Dritte und Veranstaltungen im Planungsbereich findet sich in den Festsetzungen zum B-Plan ebenfalls überhaupt nicht wieder.
Da das Jugendhaus nur über Danziger Straße und Martin-Luther-Straße erreichbar ist, bedeutet das für die Anwohnerinnen und Anwohner in diesen Straßen zusätzliche Störungen durch (nächtlichen) Auto- und Motorradverkehr. Dabei beeinträchtigen nicht nur die Motorengeräusche bei den An- und Abfahrten die Nachtruhe, sondern es ist auch mit einem lauten Gesprächspegel der Gäste an den Fahrzeugen und im Hofbereich des Jugendhauses zu rechnen.
Für die geplanten Veranstaltungen und privaten Feierlichkeiten stehen den Besucherinnen und Besuchern in den Anwohnerstraßen keine Parkplätze zur Verfügung, da aufgrund der angespannten Parkplatzsituation die PKWs aus den umliegenden Straßen bereits die Parkplätze belegen. Leider fehlen im gesamten B-Plan Aussagen dazu, wo die Besucherinnen und Besucher ihre Kraftfahrzeuge ordnungsgemäß abstellen sollen. Die Suche nach einer geeigneten Parkgelegenheit in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes führt dazu, dass die Anwohnerstraßen mehrfach durchfahren werden. Dieser zusätzliche Lärmfaktor und die unnötigen Abgase sind nicht hinzunehmen. Leider geht das Lärmgutachten auf diese Lärmquellen überhaupt nicht ein und ist damit unvollständig.
Auch wenn die Musikveranstaltungen um 23.00 Uhr enden (was im Moment nicht der Fall ist, da entsprechende Festsetzungen fehlen!), ist um diese Zeit noch nicht mit Nachtruhe zu rechnen. Bis die im Lärmschutzgutachten zugrunde gelegten 100 bzw. 300 Besucherinnen und Besucher das Gelände verlassen haben, dauert es und deshalb ist

15l) Aufenthalt von Besuchern auf den Lärmschutzwällen: Der Aufenthalt von Besuchern auf den Lärmschutzwällen ist nicht vorgesehen und findet bei den bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn durchgeführten Veranstaltungen auch nicht statt. Durch das Fachpersonal vor Ort wird zudem sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher eingehalten werden. Ggfs. können ergänzend dazu Maßnahmen im Rahmen der Freiflächengestaltung ergriffen werden, z.B. durch Gehölzpflanzungen oder Einfriedungen im Bereich der Erdwälle. Im Bebauungsplan ist eine Begrünung bereits festgesetzt.

15m) **15m) Unterschiedliche Angaben zur Höhe der Lärmschutzwand**: Tatsächlich wurde in den Berechnungen eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m berücksichtigt. Mit der Festsetzung einer Schallschutzwand von 2,5 m Höhe im Bebauungsplan wird somit sogar eine höhere Schutzminderung hervorgerufen als dies aus schalltechnischer Sicht erforderlich ist. Der Hinweis ist richtig, dass in der Zusammenfassung eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m Höhe dokumentiert wurde, welche jedoch im Berechnungsmodell, sowie auch auf Seite 7 des Schallgutachtens beschrieben, mit einer Höhe von 2,0 m berücksichtigt wurde und für eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte ausreicht.

15n) Verkehr durch Vermietungen und 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.

Die Erfahrung mit anderen Jugendeinrichtungen zeigt, dass seit etlichen Jahren Mopeds für Jugendliche kein attraktives Verkehrsmittel mehr darstellen.

Falls die Jugendlichen durch ihre Eltern gebracht werden, findet dies erfahrungsgemäß nur im Einzelfall statt. Dafür müssen keine zusätzlichen Halteflächen vorgesehen werden, der Erschließungsstich der Danziger Straße reicht aus.

15n) Grundsätzlich können 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 und sind erfahrungsgemäß in Bezug auf die verkehrliche Erschließung kein Problem.

Sowohl bei Veranstaltungen als auch bei Vermietungen wird darauf hingewiesen, dass keine Parkplätze vorhanden sind und die Anreise somit nur im Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Rad oder dem Bus) erfolgen kann.

auch nach 23.00 Uhr mit erheblichem Lärm zu rechnen. Gleichfalls muss noch das musikalische und sonstige Equipment abgebaut, verladen und abgefahren werden, was ebenfalls nicht ohne Lärm durchführbar ist.
Werden diese Veranstaltungen auf städtischer Seite von den Jugendbetreuern begleitet? Als Betreiberin der Freitzeitanlage müsste die Stadt Bad Vilbel dafür sorgen, dass nach 23.00 Uhr Ruhe herrscht. Wie wollen Sie das sicherstellen?

Bei den Freizeitanlagen sind außer der bestehenden Dirt-Bike-Bahn noch ein Bolzplatz und eine Streetballanlage vorgesehen. Beide Areale sind im Plan als nichtüberbaubare Grundstücksfläche eingezeichnet und genau verortet. Warum steht dann in den zeichnerischen Festsetzungen "Bolzen oder Streetball"? Hält man sich hier die Option für weitere Maßnahmen offen, die nach Plangenehmigung statt einer der Maßnahmen Bolzen oder Streetball einfach hinzugenommen werden? Im Gegensatz dazu steht in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen unter Punkt 3.1 "...Bolzen und Streetball....". 15o)
Für die Streetballanlage muss der Untergrund komplett versiegelt werden, so dass beim Spielbetrieb auch von dieser Nutzung erhebliche Lärmemissionen ausgehen. Auch der Wurf auf die Körbe verursacht erheblichen Lärm.
Da auf dem Heilsberg bereits mehrere Bolzplätze vorhanden sind, erschließt sich mir die Notwendigkeit eines weiteren Bolzplatzes auf dem Christeneck nicht.

Das artenschutzrechtliche Gutachten ist meiner Ansicht nach nicht aussagekräftig und muss überarbeitet werden. Das Planungsbüro führt im Gutachten an, dass die Untersuchungen zum B-Plan sowie zur Dirt-Bike-Bahn gemeinsam durchgeführt wurden, da es sich um den gleichen Landschaftsraum handele. Aus diesem Grund wurden die Geländebegehungen vom Juni/Juli 2012 und Frühjahr 2013 nur durch eine Kontrolluntersuchung im April 2015 ergänzt. Dieses Vorgehen ist für mich unverständlich und fachlich nicht korrekt. Mit Errichtung der Dirt-Bike-Anlage und den durchgeführten Erdbewegungen haben sich doch neue Tatbestände ergeben, die sich in einem Gutachten wiederfinden müssten. Der Planer muss doch in seinem Gutachten die momentane Situation einschätzen und nicht auf veraltete Daten zurückgreifen. 15p)

Als Ausgleichsmaßnahmen sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt. So soll im Osten des B-Plangebietes eine extensiv genutzte Wiese angelegt werden, die mit 18 regionaltypischen hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt wird. Wer kümmert sich zukünftig um die fachgerechte Pflege dieser Obstbäume, wenn derzeit schon die Mitglieder von Naturschutzgruppen "einspringen" müssen, weil der Stadt die finanzielle und personelle Ausstattung für derartige Aufgaben fehlt. Die Anpflanzung von Hochstämmen hat als Ausgleichsmaßnahme eine hohe Priorität, weil auf diese Weise die

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.

Zum **Lärm durch Veranstaltungen** s. Beschluss zu 15k).

15o) Legende zu Bolz- oder Streetball-Platz sei unklar: Die Legende bezieht sich auf den jeweiligen Planeintrag: wo Bolzen steht, darf ein Bolzplatz gebaut werden, wo Streetball steht, darf ein Streetballplatz gebaut werden.

15p) Artenschutzgutachten sei veraltet: 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 ersten faunistische Untersuchungen wurden 2012 durchgeführt, die durch weitere Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 ergänzt wurden. 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 Maßnah-

erforderlichen Ökopunkte mit geringem Aufwand erreicht werden können. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass sich die Bäume leider nach den ersten 3 Jahren der Pflege meist selbst überlassen bleiben. Sie können somit ohne fachgerechten Schnitt niemals die ihnen zugedachte Funktion im Landschaftshaushalt übernehmen.

15q)

Zur Begrünung der Lärmschutzwälle finden sich im B-Plan unterschiedliche Vorgaben. Laut Begründung sollen die Wälle mit einer standortgerechten Gräser-, Kräuter und Gehölzmischung als sogenannte Anspritzbegrünung begrünt und später der natürlichen Sukzession überlassen werden. In den textlichen Festsetzungen steht dazu jedoch, dass mindestens 50% der Wälle mit standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und zu erhalten sind. Es wird nicht angeführt, an welcher Stelle des Walles sich diese geforderten 50% befinden. Damit wäre es möglich, die Bepflanzung als Block an einer Stelle durchzuführen und die restliche Fläche des Walles mit Gräsern und Kräutern einzusäen. Auch für diese Aussage müssten die Festsetzungen überarbeitet und konkretisiert werden. Die Sträucher müssten gleichmäßig über den gesamten Wall verteilt angepflanzt werden, damit das Hinaufklettern auf den Wall und Aufhalten auf der Wallkrone unattraktiv ist und verhindert wird.

15r)

Die Landschaftsplanerin hat für die standortgerechten Sträucher eine Vorschlagsliste zusammengestellt. Auch diese bedarf dringend einer Überarbeitung. Bei der Gemeinen Esche (Fraxinus excelsior) handelt es sich um einen Baum 1. Ordnung, der in der Liste der Sträucher nichts verloren hat. Weiterhin gebe ich zu bedenken, dass die Liste einige giftige Arten enthält, die bei Einrichtungen für Kinder und Jugendliche ebenfalls nicht verwendet werden sollten.
Der Eingriffige Weißdorn (Crataegus monogyna) gehört mit zu den Überträgern der meldepflichtigen Feuerbrandkrankheit. Davon wären die Obstbäume auf der Ausgleichsfläche und in den Hausgärten betroffen und müssten bei Befall gerodet werden.
Die aktive Anpflanzung von Schlehen (Prunus spinosa) ist mir absolut unverständlich. In den letzten Jahren wurden im Wetteraukreis bei diversen Entbuschungsmaßnahmen hohe Geldbeträge und viel Arbeitskraft eingesetzt, um gerade die verbuschten Grünlandflächen wieder in die Nutzung zu nehmen.
Bei der Heckenbepflanzung, die sich nördlich an unsere Hausgärten anschließt, bitte ich unbedingt um Beachtung des Grenzabstandes gemäß Hess. Nachbarschaftsrecht.

15s)

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Probleme bitte ich Sie dringend nochmal, Standortalternativen für die Errichtung eines Jugendhauses zu überprüfen. Die Nutzung des Jugendhauses sowie der Außenanlagen soll allen Bad Vilbeler Jugendlichen und

15t)

men 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.

15q) Festgesetzte Obstbäume würden nicht gepflegt werden: Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die hochstämmigen Obstbäume anzupflanzen und im Bestand zu unterhalten. Zum Unterhalt gehört die entsprechende Pflege wie ein regelmäßiger Baumschnitt oder die Düngung der Bäume. Das Gelände verbleibt im Eigentum der Stadt. Durch die oben aufgeführten Festsetzungen sind die erforderlichen Pflegemaßnahmen auch langfristig sichergestellt.

15r) Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sei zu unkonkret: Die Festsetzungen erfüllen die planungsrechtlichen Anforderungen in Bezug auf Eindeutigkeit. So sind innerhalb der für LSV 3 festgesetzten Flächen mindestens 50 % der Fläche mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern anzupflanzen und zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen. Die genaue Gestaltung der Wallbepflanzung, die auch das Thema der erwünschten und (vor dem Hintergrund des Lärmschutzes) unerwünschten Aufenthaltsflächen berücksichtigen wird, erfolgt im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung. Dem gegenüber sind Lärmschutzwälle innerhalb der festgesetzten Extensivwiese vollständig mit einer Anspritzbegrünung aus standortgerechten Gräser, Kräutern und Sträuchern zu begrünen.

15s) Pflanzlisten sollen überarbeitet werden, Hessisches Nachbarrecht ist zu berücksichtigen: Die vorgesehenen Vorschlagslisten werden als Hinweise und nicht als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgeführt. Zwingend sind jedoch standortgerechte und einheimische Sträucher zu verwenden.

Da es sich bei dem Vorhaben um Einrichtungen handelt, die für Jugendliche gedacht sind und kein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen ist, wird kein Erfordernis gesehen ausschließlich ungiftige Sträucher zu verwenden. Entsprechend den Hinweisen wird jedoch die Gemeine Esche, der Eingriffige Weißdorn sowie das Pfaffenhütchen aus der Vorschlagsliste entfernt.

Bezüglich des bei Gehölzpflanzungen zu beachtenden Grenzabstandes wird ein entsprechender Hinweis auf das Hessische Nachbarrecht in den Bebauungsplan aufgenommen.

weiteren Personen (bei Vermietung) zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund kann ich mir nicht vorstellen, dass es im gesamten Stadtgebiet keinen geeigneteren Standort (z.B. Gewerbegebiet wie in anderen Kommunen) für eine derart lärmintensive Nutzung gibt.

Ich weise abschließend noch darauf hin, dass die öffentliche Bekanntmachung des B-Planes Fehler enthält. Demnach hat die Offenlage bereits am 26.06.2014 begonnen und endet am 27.07.2015. Für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ebenfalls mit dem 18.05.2015 ein falsches Datum erwähnt, da die von Ihnen im Internet eingestellten Unterlagen auf den 19.05.2015 datiert sind. 15u)

Je nach Abwägungsergebnis der Stellungnahmen zum B-Plan behalte ich mir weitere Schritte vor.

Ich bitte aus Datenschutzgründen ausdrücklich darum, dieses Schreiben - auch nicht mit geschwärzten Textpassagen - im Internet zu veröffentlichen.

Mit freundlichen Grüßen

15t) Standortalternativen sollten nochmal geprüft werden, z.B. Gewerbegebiete: In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurden sechs Standortalternativen umfassend analysiert, entsprechend ausgewählter Kriterien bewertet und nachvollziehbar gegeneinander abgewogen. Für eine erneute Bewertung gibt es kein Erfordernis. Zudem gibt es in der Siedlung Heilsberg kein Gewerbegebiet, das für diese Nutzung in Betracht kommt.

15u) 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.

16.

Offener Brief an die Stadtverwaltung parallel per Mail 27.07.15

Bauamt - 61118 Bad Vilbel

Technische Dienste/Bauwesen
Bürgerleitung/Bauverwaltung
28. JULI 2015
Bad Vilbel

Bebauungsplan Christeneck am Rande von Bad Vilbel –Heilsberg
Ablauf der Anhörungsfrist am 27.7.15

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Bauplanung der Siedlung Heilsberg mit Einfamilienhäusern und Reihenhäusern (zur Erweiterung der bestehenden gleichartigen Bebauung des „alten" Wohngebietes) in der Mitte der 60 Jahre brachte gut situierte Bürger zum hinteren Ende der Wohnsiedlung.

Die ursprüngliche Situation war geprägt durch die landschaftlich herrliche Lage mit nur temporärer Lärmbelästigung, ausgelöst von dem Schienenverkehr an der Nidda. Die Situation hat sich bereits Ende der 70 Jahre drastisch verschlechtert durch den Bau der Autobahn über die Nidda Richtung Friedberg. Damit war eine dauerhafte, deutliche Lärmbelästigung eingetreten (durchschnittliche Werte, auch nachts, häufig zwischen 60 und 80 dzb). Nunmehr erleben wir durch den Ausbau des Flughafens eine weitere Steigerung der Lärmbelästigungen.

Straßenverkehr und Parksituation ließen bislang eine Nutzung der hauptsächlich von Anwohnern genutzten Straßen auch von Kindern relativ gefahrlos zu. Das Versorgungsnetz Strom und Kanalisation wird durch dichtere Bebauung zunehmend mehr überlastet. Die PKW-Parksituation ist an einer kritischen Grenze angekommen. Diese Entwicklungen lässt das Wohngebiet immer weniger attraktiv werden.

Während die ursprüngliche Planung des Christenecks zu Erholungszwecken noch in das ehemalige Konzept passte, sieht dies mit der Errichtung des Jugendhauses (genehmigt werden sollen 7 m Höhe?) und verschiedener Sportangebote bereits so aus, daß vereinzelt die Eigentümer über einen Standortwechsel nachdenken. Drastisch im Gegensatz zu der Wohnnutzung ist die vorgesehene baurechtliche Genehmigung zur Nutzung der Anlage bis 22 Uhr und auch Veranstaltungen mit recht großen Teilnehmerzahlen von 300 bis 1000 Personen als Zuschauer von Wettkämpfen. 16a)

Neben der zusätzlichen Lärmbelästigung, durch städtische Gutachten unter Zugrundelegung von nur 20 !!! Personen im Jugendheim realitätsfern schön gerechnet, droht nun auch die Verkehrs-Struktur aus den Fugen zu geraten. Parkplätze fehlen, es werden nur welche für die dort arbeitenden Personen (8 Stück) vorgesehen. 16b) 16c)

Da drängt sich die Frage nach eventuell politisch destruktiven Zielen auf. Anscheinend nicht von ungefähr kursiert das Gerücht, daß anlässlich eines Treffens von SPD-Stadtverordneten der Spruch gefallen ist: „Den Bonzen in der Martin Luther Straße werden wir es schon noch zeigen" oder „dann ist es mit der privilegierten Wohnlage vorbei"

Bürger/in 16

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:

16a) Es entstünde zu großer Lärm durch Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Besuchern: 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 Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

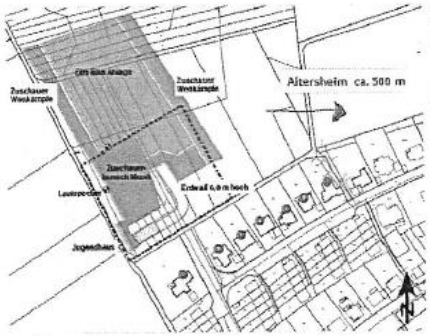
Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

16b) Annahme im Gutachten mit Nutzung durch nur 20 Personen sei unrealistisch: Die im Gutachten 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.

16c) 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 Stell-

Die verkehrstechnische Anbindung des Hauses mit der restlichen Anlage für Bad Vilbeler Jugendliche ist ein Trauerspiel. Öffentliche Verkehrsmittel stehen nur weit ab zur Verfügung. in ca 700 m Entfernung besteht eine Haltestelle, deren Busse in zeitlich so weiten Abständen, am Wochenende so gut wie gar nicht, fahren. Die Randlage an der Siedlung Heilsberg macht es den in Frankfurt lebenden Jugendlichen einfacher dort ihre Freizeit zu verbringen als dies für Bad Vilbeler Jugendliche der Fall ist. Die Entfernung zu den Schulen oder Einkaufszentren ist zu Fuß schwer, bzw nur sehr zeitaufwendig, zu überbrücken und der Standort ist daher ohne die Nutzung individueller Fahrzeuge unattraktiv. 16d)

Die Planung eines 6 m hohen Erdwalls zum Zwecke des Lärmschutzes ist grotesk – hiermit wird auch noch ein derzeit noch vorhandenes Plus > die herrliche Aussicht auf den Taunus, zerstört, frei nach dem Motto: wenn schon kaputt, dann aber richtig. Wie wirkungsvoll eine solche Lärmschutzmauer rechtwinklig mit einer Länge von ca. 20 + 40m sein wird kann man sich vorstellen, wenn sogar Musikveranstaltungen aus dem fernen Harheim oder der Vilbeler Markt (beide km entfernt) in den Abendstunden gut zu hören sind. 16e) 16f)



Das Ziel, das sich die Gemeinde laut den Bauplanungsunterlagen selbst gesteckt hat:

„**Attraktive Lage**: Die Jugendeinrichtung sollte Treffpunktcharakter besitzen. Hierfür ist von Bedeutung, dass die Einrichtung stadträumlich attraktiv liegt, sei es aufgrund von weiteren Einrichtungen in der Umgebung oder aufgrund von städtischen oder landschaftsräumlichen Qualitäten. Weiterhin sollte sie für die Jugendlichen gut erreichbar sein und, wenn möglich, in alltägliche Bewegungsmuster eingebunden sein." 16g)

wird eindeutig nicht erreicht

Dies zu erkennen ist nur einen kurzer Blick auf die Landkarte nötig. Das Ziel ist um 100% verfehlt.

Auch oder gerade Veranstaltungen größeren Umfangs mit mehreren 100 Teilnehmern passen nicht in ein Wohngebiet. Sie sind ein krasser Planungsfehler. 16h)

Neben den Anwohnern der Martin Luther Straße (wo es keineswegs nur die ersten 7 Häusern trifft) werden auch die Bürger in der Danziger Straße und in der Bodelschwinghstraße, ja ich behaupte sogar die Bewohner des in ca. 500 m Luftlinie (ohne dazwischenliegende Bebauung) Entfernung befindlichen Altersheims, stark betroffen sein. Es ist bedauerlich, daß entgegen berechtigter Interessen der Anwohner dieses Vorhaben offensichtlich mit Gewalt gegen bessere Erkenntnis umgesetzt werden soll, auch zu Zeiten in denen das Geld ausgesprochen knapp ist. Dies wird sicher zu einer deutlichen Verschlechterung der Wohnsituation in dieser ursprünglich so gut geplanten Siedlung führen. Andererseits bestehen aber aufgrund der abgeschiedenen Lage nur schlechte Chancen, daß es eine Bereicherung des Angebotes für Jugendliche sein wird. 16i)

Mit freundlichen Grüssen

plätze, 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 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.

16d) Verkehrstechnische Anbindung sei schlecht: 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.

16e) Verunstaltung der Landschaft durch die Lärmschutzmaßnahmen: 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 eher niedrigen 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 wird, nicht nachvollziehbar.

Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen und im Westen und Süden durch die Anpflanzung von Hecken ausreichend ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen 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.

16f) Lärmschutzwall sei nicht wirkungsvoll, selbst Lärm aus Bad Vilbel oder Harheim sei zu hören: Die Wirkung des Walls wird im Gutachten belegt. Grundsätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen direkt an der Schallquelle sehr wirkungsvoll, diffuser Umgebungslärm kann allerdings dadurch nicht abgemildert werden.

16g) Einrichtung sei nicht gut erreichbar und nicht in Alltag der Jugendlichen eingebunden, das Ziel des Bebauungsplans würde damit verfehlt: Durch die

Lage direkt neben dem Wohngebiet ist die Einrichtung für Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg auf kurzem Weg zu erreichen. Weiterhin besteht dort die Dirtbike-Bahn, sodass die Jugendlichen diesen Bereich bereits für ihre Freizeitgestaltung in ihren Alltag einbeziehen. Die Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung werden dort nicht neu geschaffen, es werden lediglich die bestehenden Möglichkeiten verbessert und erweitert.

16h) Veranstaltungen mit mehreren hundert Teilnehmern passen nicht in ein Wohngebiet: Größere Veranstaltungen finden in Nachbarschaft zum Wohngebiet bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt.

16i) Verschlechterung der Wohnqualität: Die Versorgung mit sozialer und kultureller Infrastruktur ist ein Aspekt, der zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beiträgt. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Versorgung von Jugendlichen mit einem adäquaten Freizeitangebot, das bisher im Stadtteil gefehlt hat. Die Stadt ist gemäß BauGB gehalten, die Wohnbedürfnisse aller Bürger zu berücksichtigen und dabei auch die Bedürfnisse von jungen Menschen in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung zu beachten. Mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen sind dabei im Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden (Lärmschutz-) Maßnahmen zu lösen, weitere Maßnahmen in Bezug auf die Hochbauplanung und Organisation des Betriebs werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans zum Tragen kommen.

17.

24. JUL 2015
Bad Vilbel

Stadt Bad Vilbel
Fachbereich Technische Dienste / Bauwesen
Herrn Erik Schächer
Friedberger Straße 6

61118 Bad Vilbel

Bad Vilbel, 21.07.2015

Bebauungsplanverfahren Christeneck der Stadt Bad Vilbel / Einwendungen

Sehr geehrter Herr Schächer,

als zukünftige Anwohner der Martin-Luther-Straße 24 haben wir seit März 2015 die Diskussionen um die Bebauung des Christeneck mit besonderer Aufmerksamkeit verfolgt.

Mit Bezug auf die Offenlegung der Aufstellung des Bebauungsplanes Christeneck vom 26.6. – 27.7.15 melden wir folgende Einwendungen an:

1. Schallschutz

Die Schallausbreitungsrechnung der Fritz GmbH / Beratende Ingenieure VBI ist nicht nachvollziehbar und damit nicht prüfbar! Damit steht und fällt auch die Aussage über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte. 17a)

Es fehlen detaillierte Angaben zu den nach DIN ISO 9613-2 geforderten Dämpfungstermen, insbesondere auch zu den geometrischen Verhältnissen z.B. Lage der Schallquellen, der Immissionsorte und des Erdwalls. Insbesondere der Erdwall ist nur grob skizziert, obwohl sich hier bereits kleine Änderungen auf die Schallimmission an den Immissionsorten auswirken können.

Gemäß der DIN ISO 9613-2 sind unter Kap. 6 „Grundlegende Gleichungen" aufgeführt:
Der an einem Aufpunkt auftretende äquivalente Oktavband-Dauerschalldruckpegel bei Mitwind, LfT(DW), ist für jede Punktquelle und ihre Spiegelquellen in den acht Oktavbändern mit Bandmittenfrequenzen von 63 Hz bis 8 kHz unter Verwendung von Gleichung (3) zu berechnen:
LfT(DW) = LW + DC – A (Gleichung 3)
Der Dämpfungsterm A in Gleichung (3) ist durch Gleichung (4) gegeben:
A = Adiv + Aatm + Agr + Abar + Amisc (Gleichung 4)

Bürger/in 17

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:

17a) Die Schallausbreitungsrechnung sei nicht nachvollziehbar und damit nicht prüfbar: Zur Berechnung wurde das zertifizierte Programm SoundPLAN, Version 7.2 (Soundplan GmbH, Backnang) eingesetzt, welches Rechenalgorithmen aufzeigt, die durch zertifizierte Rechenaufgaben überprüft und verifiziert sind. Diese Rechenalgorithmen beinhalten ebenfalls die Dämpfungstermen der DIN ISO 9613-2. Alle Schallquellen, Immissionsorte und der Erdwall wurden dementsprechend berechnet.

Zutreffend ist, dass Windverhältnisse das Ergebnis beeinflussen können. Dies wird in der DIN ISO 9613-2 bereits mit einem leichten Wind berücksichtigt. Die Berechnungen sind somit richtlinienkonform durchgeführt worden.

Dabei ist:
Adiv die Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung (siehe 7.1);
Aatm die Dämpfung aufgrund von Luftabsorption (siehe 7.2);
Agr die Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts (siehe 7.3);
Abar die Dämpfung aufgrund von Abschirmung (siehe 7.4);
Amisc die Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte (siehe Anhang A).
Kein einziger dieser Dämpfungsterme wurde dokumentiert. Es fehlen die detaillierten Ausbreitungsrechnungen von den Schallquellen zu den einzelnen Immissionsorten.

Außerdem stellen sich folgende Fragen:
Wie wurde die Bodendämpfung über dem Schirm (Erdwall) berechnet?
Handelt es sich bei den berechneten Schallimmissionen um den Dauerschalldruckpegel bei Mitwind oder den Langzeit-Mittelungspegel LAT(LT) im langfristigen Mittel?
Liegen die Emissionsdaten als Oktavband-Schallleistungspegel vor, wenn nicht, mit welcher Frequenz wurde gerechnet?
Wie hoch sind Genauigkeit und Einschränkungen des Verfahrens (Abschn. 9 DIN ISO 9613-2)? Es gibt keine Aussagen dazu, ob die Vorgaben unter Berücksichtigung der Unsicherheiten des Verfahrens eingehalten werden.
Was bedeutet in 6.2 des Gutachtens "Die Ausbreitungsberechnungen werden auf Grundlage der DIN 9613-2 durchgeführt? Keine Aussage, wo von dieser Norm abgewichen wird?
Was ist mit den Verkehrsgeräuschen bei privaten Feiern des Jugendhauses?

Eigene Immissionsmessungen vor Ort haben gezeigt, daß die Änderung der Witterungsbedingungen bei gleichbleibender Schallemmission zu Immissionsunterschieden von über 20dB führen. Diese Beobachtung wird auch durch die VDI-2714 bestätigt.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, daß die späteren realen Immissionen über den zulässigen Grenzwerten für das reine Wohngebiet liegen werden. Insofern verstößt der vorgelegte Bebauungsplan gegen geltendes Recht.

2. Soziale Aspekte

Der größte Teil der auf dem Heilsberg lebenden Jugendlichen geht heute Freizeitaktivitäten in den lokalen oder regionalen Sport-, Musik-, Kulturvereinen oder der Feuerwehr nach. Für eine kleine soziale Randgruppe soll mit dem neuen Jugendhaus ein Aufenthaltsort für Freizeitaktivitäten bereitgestellt werden. Unter der Annahme, daß der Bedarf überhaupt in nennenswerter Zahl existiert, wäre die Platzierung dieser sozialen Randgruppe am Stadtrand mit Sicherheit der Inklusion nicht förderlich, warscheinlich sogar kontraproduktiv. 17b) 17c)

Die alternative Standorte boten dabei deutlich bessere Möglichkeiten der Inklusion.

3. Seriöser Umgang mit Steuermitteln

In der Ortsbeiratssitzung vom 21.05.15 konnte auf meine Nachfrage zu der erwarteten bzw. geplanten Anzahl von Jugendlichen im neuen Jugendhaus keine Angabe gemacht werden.

Unser Eindruck der fehlenden Bedarfsplanung hat sich durch die nachfolgenden Erklärungen noch weiter verstärkt.

17b) Bedarf für Jugendeinrichtung sei 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 sowohl das hessische Staatsziel der Sportförderung gestützt als auch gemäß § 11 Sozialgesetzbuch - Achtes Buch sowie § 35 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch die außerschulischen Jugendbildung gefördert.

17c) Jugendeinrichtung sei 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 steht der Auffassung entgegen, dass sich die Jugendlichen an diesem Standort als Randgruppe fühlen werden.

Eine städtische Investition in der Größenordnung einer halben Million Euro zu tätigen ohne eine fundierte Bedarfsanalyse im Vorfeld durchzuführen, halten wir mit Blick auf ein voraussichtlich ungenutztes Jugendhaus für einen Schildbürgerstreich. 17d)

Ähnlich verhält es sich bereits mit der auf dem Gelände befindlichen BMX-Bahn.

Vor dem Hintergrund der o. g. Punkte 1. – 3. würden wir uns freuen, wenn das Projekt mit seinen alternativen Standorten nochmals überprüft werden kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

17d) Jugendeinrichtung sei eine Fehlinvestition, wie bereits die BMX-Bahn: Die Nutzung der Dirtbike-Bahn unterliegt natürlich gerade wegen der fehlenden Räumlichkeiten jahreszeitlich und witterungsbedingt gewissen Schwankungen. Allerdings wird von Seiten des betreuenden Fachpersonals festgestellt, dass besonders zu den Zeiten, wo eine mobile Fahrradwerkstatt vor Ort ist, das Angebot gut genutzt wird. Dies wird sich mit einem dauerhaften Angebot an Räumlichkeiten noch verbessern. Die Entscheidung über die entsprechende Verwendung von Mitteln aus dem städtischen Haushalt liegt im Ermessen der Stadtverordnetenversammlung.

18.

26.07.2015

Stadt Bad Vilbel
Bauamt
Friedberger Str. 6
61118 Bad Vilbel

Technische Dienste/Bauwesen

Betreff: Jugendhaus Christeneck

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einwendungen gegen Ihr Bauvorhaben, dem Jugendhaus am Christeneck. Als Gründe führe ich folgendes an:

Ich finde den Lärmschutz unzureichend. Außerdem kann meines Erachtens in unmittelbarer Nähe zu einem Wohngebiet kein Jugendhaus erbaut werden, in dem Konzertveranstaltungen für 300 bis 1000 Teilnehmer stattfinden können, zumal hier noch eine Außenbeschallung angebracht werden soll. 18a)

Als weiteren wesentlichen Grund führe ich die völlig ungeklärte Parksituation an. Meiner Meinung nach sind die notwendigen Parkmöglichkeiten für eine solch hohe Anzahl an möglichen Veranstaltungsteilnehmern überhaupt nicht vorhanden. Es kann nicht sein, dass die Martin-Luther-Straße, die Bodelschwinghstraße und die Danziger Straße für die dortigen Events zugeparkt werden, und die Anwohner hier keine Parkplätze mehr bekommen. 18b)

Mit freundlichen Grüßen

Bürger/in 18

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:

18a) Zu großer Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen: 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.

Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

18b) 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 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.

19.

Technische Dienste/Bauwesen
Bürgerbüro/Stadtentwicklung
27. JUL 2015
Bad Vilbel

Bad Vilbel, 26.07.2015

Stadt Bad Vilbel
Fachdienst Planung und Stadtentwicklung
Friedberger Str. 6
61118 Bad Vilbel
(Einwurf per Bote)

Mein Widerspruch

Hallo,

mein Name ist [redacted] Ich bin [redacted] alt und wohne in der [redacted]

Ich entdecke gerade die Welt mit allen Sinnen und bin dabei so hellhörig, dass ich manchmal sogar von Flugzeugen am Himmel aufwache oder von einem bellenden Hund.

Wenn der Jugendclub wirklich gebaut wird und dort nachts Menschen Partys feiern und laute Musik hören, dann werde ich gar nicht mehr schlafen können. 19a)

Mein Kinderzimmer liegt nämlich in Richtung des Christenecks und der Wind trägt alle Geräusche den Hang hoch zu unserem Haus.

Ich weiß gar nicht, wie die Nächte dann für mich werden sollen.

Übrigens: Wenn ich mal größer bin, dann brauche ich ganz bestimmt auch keinen Jugendclub am Christeneck! Ich wünsche mir stattdessen, dass Gelder wohlüberlegt ausgegeben werden – zum Beispiel für eine gute Schule mit Ganztagesbetreuung und vielen tollen Angeboten am Nachmittag. 19b)

Bürger/in 19

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:

19a) Zu großer Lärm durch nächtliche Partys: 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.

19b) Jugendeinrichtung werde nicht gebraucht: Gemäß § 11 Sozialgesetzbuch - Achtes Buch sowie § 35 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch ist die außerschulische Jugendbildung ein Schwerpunkt der Jugendarbeit. Entsprechende Angebote für Jugendliche in Bezug auf Sport, Spiel und Geselligkeit sind in der Siedlung Heilsberg bislang kaum vorhanden. Durch die Freizeiteinrichtung wird dieser Bedarf gedeckt. Es soll den Jugendlichen in diesem Stadtteil ein pädagogisch begleitetes Angebot für ihre Freizeitgestaltung gemacht werden, um sie auf diese Weise zu gesellschaftlicher Mitverantwortung und sozialem Engagement anzuregen.

Es kann also nur im Interesse der Bewohner/innen des Stadtteils sein, dass eine solche Einrichtung besteht. Damit wird auch das hessische Staatsziel der Sportförderung gestützt. Die Entscheidung über die entsprechende Verwendung von Mitteln aus dem städtischen Haushalt liegt im Ermessen der Stadtverordnetenversammlung.

Meine Eltern würden mir auch bestimmt nicht erlauben, einen Jugendclub zu besuchen, der mit Wällen und Wänden total abgeschirmt und nur zum offenen Feld hin geöffnet ist! Das ist für Mädchen viel zu gefährlich, vor allem wenn es draußen dämmrig und dunkel wird! Und das ist im Winter ja schon ganz schön früh der Fall. Da hört und sieht mich ja niemand. Hat da überhaupt schon mal jemand drüber nachgedacht?! 19c)

Ich hoffe, die Menschen, die im Moment für die Zukunft planen, lassen das mit diesem Jugendclub ganz bleiben und mir und meiner Familie die Nachtruhe. Ich als Kind brauche die ganz besonders dringend, um gesund wachsen zu können.

[redacted]

(geschrieben von ihrer Mutter)
[redacted]

19c) Lärmschutzmaßnahmen würden eine Verschlechterung der sozialen Sicherheit für Besucher in der Dämmerung und in der Dunkelheit bewirken: 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.

20.

Bad Vilbel, 23.07.2015

Technische Dienste/Bauwesen
Bauleitplanung
27. JULI 2015
Bad Vilbel

Stadt Bad Vilbel

Bauamt der Stadt Bad Vilbel

Friedberger Straße 6

61118 Bad Vilbel

Jugendhaus auf dem Christeneck

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit lege ich heftigen Protest gegen den Bau eines Jugendhauses auf dem Christeneck ein.

Die geplanten Freiluftveranstaltungen am späten Abend mit entsprechender Beschallung 20a)

stellen für die Anwohner eine unerhörte Zumutung dar.

Eine geplante Schallschutzwand bringt nichts,denn der Lärm geht darüber hinweg. 20b)

Es gibt keine Parkplätze vor Ort und für viele ältere Mitbürger und behinderte Menschen 20c)

ist ein solches Projekt eine enorme Belastung. 20d)

Der Standort Christeneck ist für ein Jugendhaus völlig ungeeignet,

eine Alternative wäre das Georg-Muth-haus. 20e)

Außerdem dürfte bekannt sein, daß sich die gesamte Hanglage schon seit Jahren absenkt. 20f)

Ich werde alle meine Möglichkeiten nutzen, um diesem Projekt entgegen zu wirken.

Mit freundlichen Grüßen [redacted]

Bürger/in 20

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:

20a) Zu großer Lärm durch nächtliche Freiluftveranstaltungen: 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. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

Weiterhin 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.

20b) Lärmschutzwall (-wand) sei nicht wirkungsvoll: Die Wirkung des Walls wird im Gutachten belegt. Grundsätzlich sind Lärmschutzmaßnahmen direkt an der

Schallquelle sehr wirkungsvoll, diffuser Umgebungslärm kann allerdings dadurch nicht abgemildert werden.

20c) 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 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.

20d) Jugendeinrichtung sei Belastung für ältere Mitbürger und behinderte Menschen: Die Versorgung mit sozialer und kultureller Infrastruktur ist ein Aspekt, der zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität allgemein beiträgt. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Versorgung von Jugendlichen mit einem adäquaten Freizeitangebot, das bisher im Stadtteil gefehlt hat. Die Stadt ist gemäß BauGB gehalten, die Wohnbedürfnisse aller Bürger zu berücksichtigen und dabei auch die Bedürfnisse von jungen Menschen in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung zu beachten. Mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen sind dabei im Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden (Lärmschutz-) Maßnahmen zu lösen, weitere Maßnahmen in Bezug auf die Hochbauplanung und Organisation des Betriebs werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans zum Tragen kommen. Belastungen für andere Bewohner werden dadurch auf ein sozial adäquates Maß beschränkt.

20e) Georg-Muth-Haus sei besser geeignet: Das Georg-Muth-Haus kommt als Standort nicht infrage, da es abgängig ist und für eine langfristige Nutzung nicht zur Verfügung steht. Dieser Bereich ist gemäß den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans/ Regionalplan Südhessen für eine Wohnbebauung vorgesehen.

20f) Hang würde sich absenken: Der Stadt liegen für diesen Bereich keine Informationen über Absenkungen des Geländes vor. Auch bei Bauvorhaben in der jüngeren Zeit sind keine erheblichen Probleme diesbezüglich bekannt geworden. Und da gemäß Denkmalschutzbehörde in diesem Bereich jungsteinzeitliche Funde gemacht wurden, die im weiteren Verfahren untersucht worden sind, geht die Stadt davon aus, dass evt. Senkungen im Gebiet so gering sind, dass sie ein Bauvorhaben in diesem Bereich nicht behindern würden.

61118 Bad Vilbel. 24.07.2015 21.

An das
Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Straße 6
61118 Bad Vilbel

Technisches Rathaus/Tiefbauamt
27. JULI 2015
Bad Vilbel

Jugendhaus Christeneck

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen Ihr Vorhaben haben wir folgende Einwendungen:

1. Der vorgesehene Lärmschutz ist unzureichend. Das wird insbesondere bei Außenveranstaltungen für die Bewohner in der Umgebung unangenehm sein. Der hierbei verursachte Lärm wäre für uns sehr störend und unsere Nachtruhe würde insbesondere bei Konzertveranstaltungen sehr darunter leiden. 21a)

2. Auch bei Partys und Veranstaltungen im Jugendhaus wird der Lärm in der Umgebung störend zu hören sein, insbesondere wenn – wie zu erwarten – dort Fenster geöffnet sind. 21b)

2. Die Parkplatzsituation in der hiesigen Wohngegend ist schon jetzt problematisch. Wir haben zwar einen Autoabstellplatz und eine Garage auf unserem Grundstück, aber oft ist die Einfahrt wegen zu nahe parkender Fahrzeuge problematisch. Dieser Zustand würde sich noch weiter verschlechtern. Noch stärker betroffen sind die vielen Bewohner in unserer Wohngegend, die keine Abstellmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück haben. 21c)

Ich bitte Sie, unsere Einwendungen bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger/in 21

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:

21a) Zu großer Lärm durch 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. Die schalltechnische Untersuchung hat die Immissionsrichtwerte für ein benachbartes Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

21b) Zu großer Lärm durch Partys: 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.

21c) 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 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.

22.

An das Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Straße 6
61118 Bad Vilbel

Bad Vilbel, den 25.07.2015

Betr.: Bebauung „Christeneck"

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anwohner der Martin-Luther-Straße möchten wir hiermit – fristwahrend zum 27.07.2015 – unsere Einwände gegen den Bebauungsplan Christeneck einreichen. Bitte bestätigen Sie uns, unabhängig von der Beantwortung untenstehender Fragen, den Eingang dieses Schreibens. Grundsätzlich befürworten wir den Bau einer Einrichtung für Jugendliche auf dem Heilsberg, allerdings sehen wir bei den derzeitigen Planungen einige ungeklärte Fragen und unzutreffende Annahmen, die zur Auswahl des Standortes beigetragen haben.

1) Nutzungssituation

In Ihrer Begründung der Standortwahl behaupten Sie, dass durch die Dirt-Bike-Bahn das Christeneck trotz der Randlage „in den Bewegungsalltag vieler Jugendlicher" eingebunden sei. Diese Annahme ist falsch. Tägliche Beobachtungen zeigen, dass die Bahn außerhalb der Zeiten, zu denen der städtische Jugendarbeitswagen vor Ort ist, sehr wenig genutzt wird. Es befinden sich – egal an welchem Wochentag und zu welcher Uhrzeit – selten Leute auf der Bahn. Wenn die Bahn benutzt wird, dann nur in wenigen Fällen von der Zielgruppe der einheimischen Jugendlichen. Deutlich mehr Nutzung erfährt die Bahn durch kleine (!) Kinder, die unter Aufsicht der Eltern Teile der Bahn nutzen oder durch Radsportler, die nach Anreise mit dem Auto die Bahn nutzen.

Bitte nehmen Sie Stellung, ob es aktuelle Erhebungen zur tatsächlichen Nutzung der Dirt-Bike-Bahn gibt und wie diese Zahlen zu den Annahmen passen, die zur Auswahl dieses Standorts geführt haben. Falls es solche Erhebungen nicht gibt, bitten wir Sie diese zu veranlassen und die weiteren Planungen bis zur Feststellung der tatsächlichen Nutzung auszusetzen. 22a)

2) **Parksituation**

In Ihrem Bebauungsplan sind acht Parkplätze auf dem Gelände des Jugendhauses vorgesehen. Für geplante Veranstaltungen (sowohl Sportveranstaltungen als auch private Feiern) ist das bei weitem nicht ausreichend. Vermutungen, dass die Besucher per ÖPNV oder mit dem Fahrrad den Platz anfahren werden, sind aus unserer Sicht unrealistisch: 22b) 22c)

Die ÖPNV-Anbindung besteht an Wochentagen nur bis in die frühen Abendstunden, samstags nur bis zum frühen Nachmittag und am Sonntag überhaupt nicht, sodass eine Anfahrt per Bus zu diesen Zeiten gar nicht mehr möglich ist.

Bei Veranstaltungen und Feiern werden jüngere Jugendliche mit ihren Eltern und ältere Jugendliche selbständig mit KFZ (Autos, Mopeds und Motorräder) anreisen - schon heute kommen viele der wenigen Nutzer der Dirt-Bike-Bahn im Auto an.

Aufgrund der zahlreichen Anwohner mit Auto hier im Wohngebiet sehen wir bereits heute abends und am Wochenende eine Überlastung der vorhandenen Parkplätze, ein zusätzliches Parkaufkommen durch Besucher des Jugendhauses ist hier nicht abdeckbar. Die von Ihnen geplante Nutzung ist aus unserer Sicht ohne ein eigenständiges Parkraumkonzept außerhalb des Wohngebietes nicht realisierbar.

Bitte nehmen Sie Stellung, welche Maßnahmen getroffen werden, um die bereits jetzt überlasteten Parkplätze in der Martin-Luther-Straße/Danziger Straße und Umfeld durch das geplante Jugendhaus nicht vermehrt zu belasten.

3) **An- und Abfahrsituation**

Bei der vorgestellten Nutzung ist in nicht unerheblichem Maße An- und Abreiseverkehr von Besuchern auch zu Abend- und Nachtzeiten eingeplant. Abends und an Wochenenden ist also mit einer erheblichen Lärmbelästigung durch Verkehr und Unterhaltungen der an- und abreisenden Gäste zu rechnen.

Bitte nehmen Sie Stellung, ob es zu den erwarteten Besucherzahlen und der damit verbundenen Lärmbelästigung konkrete Untersuchungen gibt und welche Maßnahmen zum Schutz der Anwohner in den Wohngebieten an den Zufahrtsstraßen getroffen werden. 22d)

4) **Stellungnahme nach §4 Abs.1 BauGB, Regierungspräsidium Darmstadt vom 28.6.2013**

In o.g. Stellungnahme teilt das RP unsere Bedenken, dass die Lärmwerte in den Ruhezeiten eingehalten werden können. Es wird empfohlen, die Nutzungszeiten einzuschränken und auf eine intensivere Nutzung des Jugendhauses zu verzichten.

2

Bürger/in 22

Stellungnahme vom 25.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

22a) Es bestünde kein Bedarf, da die Dirtbike-Bahn bereits kaum genutzt werde: Die Nutzung der Dirtbike-Bahn unterliegt natürlich gerade wegen der fehlenden Räumlichkeiten jahreszeitlich und witterungsbedingt gewissen Schwankungen. Allerdings wird von Seiten des betreuenden Fachpersonals festgestellt, dass besonders zu den Zeiten, wo eine mobile Fahrradwerkstatt vor Ort ist, das Angebot gut genutzt wird. Dies wird sich mit einem dauerhaften Angebot an Räumlichkeiten und einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten noch verbessern. Bislang ist in der Siedlung Heilsberg kein ausreichendes Angebot zur Freizeitgestaltung für Jugendliche vorhanden.

22b) 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 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.

22c) Schlechte Erreichbarkeit für Jugendliche: 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.

Bitte nehmen Sie Stellung, warum in den aktuellen Nutzungsvorhaben der Empfehlung des Regierungspräsidiums zu diesen Punkten keine Rechnung getragen und die Empfehlung ignoriert wird. 22e)

Mit freundlichen Grüßen [redacted]

Dass bereits jetzt viele Nutzer der Dirtbike-Bahn mit dem Auto anreisen, deckt sich nicht mit den Erfahrungen des Fachpersonals. Mit dem PKW reisen lediglich die Veranstalter an und nur ausnahmsweise auch Besucher.

22d) Die Siedlung Heilsberg würde infolge des Verkehrs durch Lärm belästigt und gefährdet: Da die Anfahrt der jugendlichen Besucher sowohl im Normalbetrieb als auch bei Veranstaltungen wie unter 22c) beschrieben zu Fuß, mit dem Rad oder mit derm 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.

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.

22e) Nutzungsempfehlungen des Regierungspräsidiums Darmstadt zu Betriebszeiten tauchen nicht in den Festsetzungen auf: Organisatorische Aspekte wie z.B. Betriebszeiten können planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Sie werden erforderlichenfalls im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Bürgerbüro/Stadtverwaltung
27. JULI 2015
Bad Vilbel

61118 Bad Vilbel,22.07.2015

23.

STADT BAD VILBEL
24. Juli 2015
Anl.:

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedbergerstr.6
61118 Bad Vilbel

Betr.: Geplanter Bau eines Jugendhauses am Christeneck, Stadtteil Heilsberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Bewohner und Eigentümer des Grundstücks [redacted] protestieren wir gegen den vorgesehenen Bau und Betrieb des im Betreff genannten Jugendhauses.

Die mit dem Betrieb der Einrichtung zwangsläufig verbundenen Beeinträchtigungen – vor allem die zu erwartende Lärmbelastung während der und nach den Öffnungszeiten, sowie die starke zusätzliche Verkehrsbelastung – werden die Lebensqualität der Anwohner deutlich vermindern. 23a)
Damit einhergehen wird ein Wertverlust der umliegenden Grundstücke, für den u.E. die Stadt Bad Vilbel als Verursacher aufkommen muss (Eingriff in das Eigentumsrecht). 23b)
Um rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, sollten Sie auch unter diesem Gesichtspunkt Ihre Entscheidung nochmals überprüfen.

Wir schließen uns selbstverständlich den Ihnen bereits bekannten und vorliegenden weiteren Einwendungen der Anwohnerinitiative an.

Mit freundlichen Grüßen

Bürger/in 23

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:

23a) Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität: Die Versorgung mit sozialer und kultureller Infrastruktur ist ein Aspekt, der zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beiträgt. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Versorgung von Jugendlichen mit einem adäquaten Freizeitangebot, das bisher im Stadtteil gefehlt hat. Die Stadt ist gemäß BauGB gehalten, die Wohnbedürfnisse aller Bürger zu berücksichtigen und dabei auch die Bedürfnisse von jungen Menschen in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung zu beachten. Mögliche Konflikte mit anderen Nutzungen sind dabei im Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden (Lärmschutz-) Maßnahmen zu lösen, weitere Maßnahmen in Bezug auf die Hochbauplanung und Organisation des Betriebs werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans zum Tragen kommen. Belastungen für andere Bewohner werden dadurch auf ein sozial adäquates Maß beschränkt.

23b) Wertminderung des Grundstücks durch die Freizeiteinrichtung: Durch die Planung werden die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Liegenschaft nicht eingeschränkt. Die soziale und kulturelle Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan für die gesamte Siedlung Heilsberg verbessert. Ein Planungsschaden ist somit nicht erkennbar. Andere evt. eintretende Vermögensnachteile können ggfs. entsprechend gesetzlicher Regelungen geltend gemacht werden.

24.

Bad Vilbel, den 22.07.2015

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

Bauamt der Stadt Bad Vilbel

Friedberger straße 6

61118 Bad Vilbel

Einwendung gegen den Bau eines Jugendhauses im Christeneck

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich möchte folgende Einwendungen gegen den Bau eines Jugendhauses im Christeneck bekanntgeben:

- schon jetzt sind zu den Abendstunden sämtliche Parkmöglichkeiten erschöpft 24a)
- die Lärmbelästigung wird erheblich, nicht nur durch an- und abreisende Gäste, erhöht, ein öffnen der Fenster zu den Nachtstunden, vor allem im Sommer und bei Westwind wird unmöglich werden 24b)
- das Gebiet ist nicht an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und damit nur mit Individualverkehr zu erreichen 24c)

24d)

Durch die Bebauung wird nicht nur meine Immobilie erheblich an Wert verlieren, sondern ich sehe auch mein gesundheitliches Wohlbefinden gefährdet, daher kann ich einer Bebauung nicht zustimmen 24e)

Mit freundlichen Grüßen

Bürger/in 24

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:

24a) 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 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.

24b) Zu großer Lärm durch Besucher und in der Nacht: Es ist vorgesehen, nur wenige Male im Jahr größere Veranstaltungen 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.

Generell wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen bestimmter typischer Aktivitäten im Rahmen des Betriebs des Jugendhauses mit den angeschlossenen Sport- und Freizeitanlagen auf ein benachbartes Reines Wohngebiet untersucht und entsprechende Lärmschutzvorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt.

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 $_{\text{Tag / Nacht}}$ = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

Die Beurteilungspegel für die Danziger Straße 111 betragen $L_{r,\ \text{Tag / Nacht}}$ = 54,6 / 42,2, dB(A), die Beurteilungspegel für die Martin-Luther-Straße 34 betragen $L_{r,\ \text{Tag / Nacht}}$ = 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.

24c) Schlechte Erreichbarkeit durch ÖPNV: 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.

24d) Wertminderung des Grundstücks durch die Freizeiteinrichtung: Durch die Planung werden die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Liegenschaft nicht eingeschränkt. Die soziale und kulturelle Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan für die gesamte Siedlung Heilsberg verbessert. Ein Planungsschaden ist somit nicht erkennbar. Andere evt. eintretende Vermögensnachteile können ggfs. entsprechend gesetzlicher Regelungen geltend gemacht werden.

24e) Gefährdung der Gesundheit: Inwiefern die Planung die Gesundheit gefährden kann, wird nicht weiter ausgeführt und bleibt daher nicht nachvollziehbar. Hinsichtlich der möglicherweise gemeinten Lärmimmissionen wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung jedenfalls nachweislich nicht erreicht.

25.

Technische Dienste/Bauwesen
Bürgerbüro/Bauverwaltung
27. JULI 2015
Bad Vilbel

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

61118 Bad Vilbel

Vorab per Telefax: 0 61 01 / 6 02 – 3 32

Frankfurt am Main, den 24.07.2015

Bebauungsplanverfahren "Christeneck" der Stadt Bad Vilbel
Einwendungen gegen die aus den gem. § 3 Abs. 2 BauGB förmlich ausgelegten Unterlagen ersichtliche Planung ("Offenlage")

Sehr geehrter Herr Schächer,

wir vertreten die rechtlichen Interessen der [redacted], wohnhaft [redacted] 61118 Bad Vilbel, sowie des [redacted] und des [redacted] als Eigentümer des Anwesens [redacted]. Auf uns lautende Vollmachten liegen diesem Schreiben als **Anlagen 1** und **2** bei.

Im Namen und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir nachfolgend

Einwendungen

gegen den bis einschließlich den 27. Juli 2015 öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf „Christeneck".

Inhaltsverzeichnis

A. Sachverhalt

B. Rechtliche Würdigung

I. Schallauswirkungen

1. Abwägungsdefizite der schalltechnischen Untersuchung
1.1 Mangelnde Plausibilität des Höhenmodells
1.2 Anwendung einer veralteten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie
1.3 Fehlende Untersuchung des Verkehrs- und Fußgängerlärms
1.4 Mangelnde Plausibilität der Emissionsszenarien
1.5 Unzureichende Prüfung der "seltenen Ereignisse"
2. Abwägungsdisproportionalität der Konfliktbewältigung "Schallauswirkungen"

II. Erforderlichkeit der Planung

III. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

1. Standortentscheidung (Abwägungsfehleinschätzung)
2. Abwägungsdirektive "Trennungsgebot" (Abwägungsfehleinschätzung)
3. Naturschutz (Abwägungsfehleinschätzung)
4. Artenschutz (Abwägungsdefizit
5. Klima (Abwägungsdefizit)
6. Entwässerung (Abwägungsdefizit)
7. Verkehrsauswirkungen und Erschließung (Abwägungsausfall)
8. Lichtimmissionen (Abwägungsausfall)
9. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (Abwägungsausfall)
10. Unwirksamkeit der Festsetzung "Freizeiteinrichtung für Jugendliche"

C. Zusammenfassung

A. Sachverhalt

Die Mandanten [redacted] sind Eigentümer des Grundstücks [redacted], Gemarkung Bad Vilbel, [redacted] das in südöstlicher Richtung direkt an das Plangebiet angrenzt. Die Mandanten [redacted] und [redacted] sind [redacted] Eigentümer des [redacted], Gemarkung Bad Vilbel, [redacted], welches direkt südlich an die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche "Straße" und an die bestehende Danziger Straße angrenzt. Die Mandanten nutzen ihre Liegenschaften ausschließlich zu Wohnzwecken. An die jeweiligen Wohngebäude grenzen in Richtung des Plangebietes die Garten- und Erholungsflächen an. Die Schlafzimmer der beiden Wohngebäude liegen an den dem geplanten Jugendzentrum unmittelbar zugewandten Gebäudeseiten. In den Wohngebäuden der [redacted] sind drei Schlafräume im Untergeschoss in Richtung des Gartens und damit des Plangebietes ausgerichtet. Gleiches gilt für das Schlafzimmer im 1. OG. Die aus dem Plangebiet zu erwartenden Schall- und Lichtauswirkungen werden im Ergebnis direkt auf die Schlafbereiche der Gebäude einwirken. Bei dem Wohnhaus der Mandanten [redacted] sind zudem die Terrasse und der sich anschließende Wohnzimmerbereich als ständige Aufenthaltsorte direkt in Richtung des Plangebiets ausgerichtet. Sie werden dem Jugendzentrum daher ebenso direkt gegenüberliegen und den Emissionen ausgesetzt sein.

Die Liegenschaften der Mandanten befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des "Bebauungsplans für das Gebiet Heilsberg-West", in Kraft getreten am 18. Februar 1966. Dieser Bebauungsplan weist für den westlichen Teil der Siedlung "Heilsberg" ein reines Wohngebiet (WR) gemäß der BauNVO 1962 aus. Dieses Gebiet ist heute auch tatsächlich entsprechend dem Gebietscharakter eines WR bebaut. Es zeichnet sich daher insbesondere durch die für ein reines Wohnviertel typische, besondere Wohnruhe aus. Sowohl bei der Martin-Luther-Straße als auch bei der Danziger Straße handelt es sich um Straßenzüge, die beidseitig durchgehend mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Wohnhochhäuser oder Wohnblocks, die einen erhöhten Zu- und Abgangsverkehr auslösen können, sind dort, ebenso wie Gewerbebetriebe, nicht vorhanden. Die beiden vorgenannten Straßen werden ausschließlich zur Bewältigung der Anwohnerverkehre der Wohnsiedlung genutzt. Nördlich an die Liegenschaften der Mandanten grenzt unmittelbar der jetzt zur Überplanung anstehende Außenbereich mit landwirtschaftlichen Flächen, Äckern und

Brachflächen an. Den Sichthorizont bilden die Gipfel des Taunus. Die freie Landschaft wird in etwa 500 m Entfernung zu den Liegenschaften der Anwohner lediglich durch die Trassen der Bundesstraße B3 und der Bahnstrecke Frankfurt-Friedberg durchschnitten. Der Zugang zu diesem Außenbereich aus der Wohnsiedlung ist seit jeher über die nördliche Einmündung der Danziger Straße auf einen nur leicht befestigten und schmalen Feldweg gegeben. Dieser Weg wird durch Radfahrer, Spaziergänger und Wanderer zu Naherholungszwecken genutzt. Das Niddatal und der nördlich an den Stadtteil Heilsberg angrenzende Wald können dadurch gut erreicht werden. Eine eigenständige Funktion für den örtlichen motorisierten Verkehr erfüllen die Feldwege hingegen nicht. Die Abbildung auf S. 12 der Planbegründung verdeutlicht die verkehrsberuhigte Lage der unmittelbar an die Wohngebäude der Mandanten angrenzenden freien Landschaft sowie die nicht markierten und nicht beschilderten schmalen Feldwege. In dem vorstehend beschriebenen Außenbereich ist mit der Baugenehmigung Az. 02750-10-B-0003 VV des Wetteraukreises vom 29. März 2012 die "Einrichtung eines Freizeitgeländes" genehmigt worden. Aufgrund dieser Baugenehmigung wurde durch Aufschüttungen und Abgrabungen eine Freizeitgelegenheit für Fahrradnutzung durch Jugendliche und junge Erwachsene geschaffen (**Dirt-Bike-Bahn** - Kopie des Bauscheins in **Anlage 3**). Die Fachstelle 4.5 Immissionsschutz des Kreisausschusses des Wetteraukreises hat zu diesem Bauvorhaben unter dem 11. Januar 2012 eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme abgegeben, deren Einhaltung in dem o.g. Bauschein zur Auflage gemacht worden ist.

In den Festsetzungen des offengelegten Bebauungsplans "Christeneck" ist für den unmittelbar an die Wohngrundstücke der Mandanten angrenzenden Außenbereich die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB vorgesehen. Zweckbestimmung dieser Fläche ist nach der textlichen Festsetzung Ziff. 1 Satz 1 die Errichtung einer "Freizeiteinrichtung für Jugendliche". Dieser Begriff wird in den Festsetzungen nicht konkretisiert. Die Stadt stellt in der Planbegründung auf S. 14 demgegenüber dar, dass sie in dem in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Bereich ein Jugendhaus "mit einer Grundfläche von höchstens 200 qm" plant. Diese Nutzung wurde auch in dem offengelegten Lärmgutachten des Büros Fritz GmbH vom 23. April 2015 überprüft. Den Unterzeichnern wurde darüber hinaus am 22. Juli 2015 nachmittags, und damit wenige Tage vor Ablauf der Offenlegungsfrist, der Fachbeitrag "Ergänzende Stellungnahme zur Erläuterung von Emissionsansätzen und Teilpegellisten" des Büros Fritz

durch einen Vertreter der Stadt zur Verfügung gestellt. In dieser Stellungnahme, die **nicht** offengelegt wurde, konkretisieren die Fachgutachter des Büros Fritz GmbH ihre Modellannahmen zu den aus dem Plangebiet zu erwartenden Schallauswirkungen.

Die textlichen Festsetzungen gehen demgegenüber aufgrund der offenen Formulierung

"Zulässig sind [...] die entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sowie diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen."

25a)

weit über das dem Lärmgutachten zugrunde gelegte Nutzungsszenario hinaus, weil nach dem Inhalt der Festsetzung alle Nutzungen genehmigungsfähig sind, die mit einem Freizeitangebot für Jugendliche in Zusammenhang gebracht werden können. Die in dem offengelegten Lärmgutachten genannte "Nutzung für private Feiern" und "Musikveranstaltungen" wird in der Planbegründung nicht als Planungsziel genannt. Die Festsetzungen, die Planbegründung und das Lärmgutachten sind in Bezug auf die geplanten Nutzungen widersprüchlich und die Planungsabsichten der Stadt damit ungewiss.
Die Mandanten [redacted] haben den Lärmgutachter Herrn Dipl.-Ing. Guido Kohnen damit beauftragt, eine eigene schalltechnische Bewertung zu dem Bebauungsplanentwurf vorzulegen (Beratungspapier vom 20. Juli 2015 - **Anlage 4**). In dem Beratungspapier von Herrn Kohnen wird auf das offengelegte Lärmgutachten vom 23. April 2015 Bezug genommen. Eine fachliche Beurteilung auch der ergänzenden Stellungnahme vom 23. Juli 2015 konnte Herr Kohnen aufgrund der Kürze der zur Verfügung stehenden Zeit nicht vornehmen.

B. Rechtliche Würdigung

Vor dem Hintergrund des vorstehend geschilderten Sachverhalts nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf „Christeneck" wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan greift erheblich in das abwägungsbeachtliche Eigentumsgrundrecht der Mandanten ein, weil die Festsetzungen eine Jugendeinrichtung mit vielfältigen Freizeitnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem ausschließlich dem Wohnen und der Wohnruhe dienenden Baugebiet ausweisen. Angesichts der auf den Immissionsschutz abzielenden Abwägungsdirektive des sog. "Trennungsgebots" ist diese Planung rück- 25b)

Bürger/in 25

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:

25a) Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Nutzung würden mehr zulassen, als in der schalltechnischen Untersuchung überprüft wurde: Die Festsetzung für die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf ist hinreichend genau, um den Rahmen für die spätere Nutzung klar zu definieren. Es wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Nutzungen überprüft, die für die Freizeiteinrichtung vorgesehen sind. Bei der nachfolgenden Umsetzung des Bebauungsplans wird im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt, dass keine Nutzungen erfolgen, die in Bezug auf die Lärmbelastung über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinausgehen. So ist ein gewisses Maß an Flexibilität z.B. für Nutzungsergänzungen gegeben, ohne dass der Schallschutz vernachlässigt wird.

25b) Der Bebauungsplan widerspräche dem Trennungsgebot: Zwischen einem Reinen Wohngebiet und einer Wohnfolgeeinrichtung wie diese Freizeiteinrichtung für Jugendliche gibt es kein Trennungsgebot. Eine solche Freizeiteinrichtung wäre als "Anlage für kulturelle und soziale Zwecke" z.B. innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets generell zulässig. Allgemeine Wohngebiete sind aber neben Reinen Wohngebieten gemäß ihrer Staffelung nach Schutzbedürftigkeit ohne Abstand nebeneinander zulässig. Daraus folgt, dass auch zwischen einer solchen Anlage für kulturelle und soziale Zwecke wie diese Freizeiteinrichtung und dem Reinen Wohngebiet keine räumliche Trennung erforderlich ist.

sichtslos und der Bebauungsplan insgesamt rechtswidrig. Dies ergibt sich bereits aus den Abwägungsdefiziten des Lärmgutachtens, die sich in einer verfehlten und daher abwägungsdisproportionalen Konfliktbewältigung der zu erwartenden Schallauswirkungen fortsetzen (nachfolgend **Ziff. I**). Zu diesem Ergebnis kommt aus fachlicher Sicht auch Herr Kohnen in seinem Beratungspapier, vgl. dort S. 19. Der Bebauungsplan ist überdies städtebaulich nicht erforderlich (nachfolgend **Ziff. II.**) und auch hinsichtlich der Berücksichtigung weiterer abwägungsbeachtlicher Belange rechtsfehlerhaft (nachfolgend **Ziff. III.**). Dem Bebauungsplan haften im Übrigen die Mängel der Auslegungsbekanntmachung an (nachfolgend **Ziff. IV.**).

Von dem Planungsvorhaben am Standort "Christeneck" ist aufgrund der Summe der gegen den Bebauungsplan sprechenden rechtlichen Erwägungen insgesamt Abstand zu nehmen, weil voraussichtlich keine abwägungsfehlerfreie Planung vorgelegt werden kann (nachfolgend **Buchst. C.**) Das "Christeneck" eignet sich weder für jugendliche Freizeitaktivitäten noch als Party- oder Eventstätte.

I. Schallauswirkungen

1. Abwägungsdefizite der schalltechnischen Untersuchung

1.1 Mangelnde Plausibilität des Höhenmodells

Aus dem Lärmgutachten ist nicht erkennbar, ob die räumliche und topographische Bestandssituation in dem gutachterlichen Berechnungsmodell zutreffend erfasst wurde. Dies müsste in dem Lärmgutachten plausibel aufgezeigt werden. Anhand der offengelegten Informationen lässt sich dies nach fachlicher Einschätzung von Herrn Kohnen, vgl. dazu S. 5 des Beratungspapiers, nicht beurteilen. Es besteht Grund zu der Annahme, dass bereits aufgrund eines nicht zutreffenden Geländemodells Schallauswirkungen zulasten der Mandanten übersehen worden sind, die insbesondere die Nachtruhe beeinträchtigen. 25c)

1.2 Anwendung einer veralteten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie

Die in dem Lärmgutachten verwendete Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie aus dem Jahr 1995 ist nicht mehr aktuell. Die Verwendung des Regelwerkes von 1995 ist methodisch fehlerhaft und führt zur Rechtswidrigkeit der Konfliktbewältigung der Schallauswirkungen 25d)

25c) Mangelnde Plausibilität des Höhenmodells: In der Schalltechnischen Untersuchung wurde ein Geländemodell implementiert und die Höhensituation im Untersuchungsraum berücksichtigt.

25d) Anwendung einer veralteten Freizeitlärm-Richtlinie: Die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung hat sich mit der Herausgabe der überarbeiteten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie im Jahr 2015 zeitlich überschnitten. Eine Änderung in der neuen Freizeitlärmrichtlinie hat sich in Bezug auf die sogenannten Seltenen Ereignisse ergeben. Hier werden nun statt den 10 Kalendertagen im Jahr, 18 Kalendertage für Seltene Ereignisse berücksichtigt. Des Weiteren gab es Konkretisierungen, wann Veranstaltungen als Seltenes Ereignis berücksichtigt werden können.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Christeneck wurden jedoch bereits die 18 Kalendertage für Seltene Ereignisse zugrunde gelegt (siehe hierzu Kapitel 5.2 der schalltechnischen Untersuchung). Diesbezüglich ergeben sich also keine Änderungen bei der Anwendung der aktuellen Freizeitlärmrichtlinie. Die Konkretisierungen zu Seltenen Ereignissen (aufgelistet in Ziffer 4.4 der aktuellen Freizeitlärmrichtlinie) werden bei ihrer Anwendung Berücksichtigung finden.

insgesamt. Die Umweltministerkonferenz hat im März 2015 eine überarbeitete Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie verabschiedet und zur Anwendung empfohlen. In der Rechtsprechung ist die Freizeitlärm-Richtlinie als eine von den planenden Gemeinden anwendbare Entscheidungshilfe mit Indizfunktion für die Beurteilung der Lärmauswirkungen von Freizeitanlagen anerkannt. Die Anwendung der zutreffenden Richtlinie wäre vorliegend auf die Beurteilung der Schallauswirkungen auch von Einfluss. Denn die Anforderungen für die Begründung und Zumutbarkeit sog. "seltener Ereignisse" wurden in der neuen Fassung konkretisiert und inhaltlich erhöht. Auch hierin liegt ein Abwägungsdefizit.

1.3 Fehlende Untersuchung des Verkehrs- und Fußgängerlärms

In dem Lärmgutachten wurden die Schallauswirkungen der zu erwartenden An- und Abfahrtverkehre durch motorisierte und nicht-motorisierte Fortbewegungsmittel sowie der zu erwartenden Fußgängerverkehre im Wohngebiet "Heilsberg" nicht untersucht. Hierin liegt ein erhebliches Abwägungsdefizit. Darauf weist auch der seitens der Mandanten [redacted] beauftragte Lärmgutachter Herr Kohnen deutlich hin, vgl. S. 18 des Beratungspapiers. Zwar ist nach BVerwG, Urteil vom 12. Januar 2015 - Az. 4 BN 18/14 - für die Beurteilung der Frage, ob eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs und des Verkehrslärms als abwägungsrelevant einzustufen ist, eine wertende Gesamtbetrachtung der Umstände des Einzelfalles unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastung und der Schutzwürdigkeit des betroffenen Baugebiets vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist die Grenze der Abwägungsbeachtlichkeit jedoch überschritten. Die Stadt strebt eine Nutzung des Plangebietes für Zwecke an, über deren Schallauswirkungen sie sich nicht ausreichend vergewissert hat. Dies ist aber rechtlich erforderlich, weil sich das Plangebiet an eine als reines Wohngebiet bebaute Umgebung anschließt, die bislang an den noch weitestgehend unbebauten Außenbereich angrenzt. Die Wohnanwesen der Mandanten genießen aus lärmrechtlicher Sicht einen sehr hohen Schutzanspruch. Die Schallauswirkungen der künftig zu erwartenden Besucherströme sowie mögliche Such-, Rangier- und Parkverkehre wurden in dem Lärmgutachten vom 23. April 2015 trotzdem nicht untersucht. Auch in der ergänzenden Stellungnahme vom 23. Juli 2015 äußern sich die Lärmgutachter nicht zu diesen Lärmauswirkungen. Auf S. 6 der Stellungnahme erfolgen lediglich theoretische Erörterungen zum Ansatz von Abfahrverkehren in der "lautesten Nachtstunde". Konkrete Berechnungen für den vorliegenden Bebauungsplan wurden allerdings nicht vorgelegt. 25e)

25e) Fehlende Untersuchung des Verkehrs- und Fußgängerlärms - allgemein: Fahrbewegungen wurden auf dem ausgewiesenen Parkplatz pro Stellplatz und Stunde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Alle weiteren Fahrbewegungen des motorisierten Verkehrs wurden der öffentlichen Straße zugesprochen.

- zu KFZ-Lärm: 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 derm 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.

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 tatsächlich 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.

- zu Fußgänger-Lärm: Durch gezielte Verhaltensregeln können erfahrungsgemäß potentielle Konflikte mit der Nachbarschaft vermieden werden. Das Fachpersonal der Einrichtung bespricht mit den Jugendlichen die entsprechenden Verhaltens-

weisen. Für Anwohner wird es einen Ansprechpartner in der Einrichtung geben. Zudem handelt es sich bei den Veranstaltungen der Einrichtung nicht um Ereignisse, bei denen die Teilnehmer alle auf einmal die Einrichtung verlassen. Weiterhin ist ein Alkoholausschank nicht vorgesehen, sodass nicht davon auszugehen ist, dass alkoholisierte Jugendliche lärmend durch die Straßen ziehen.

- zu Moped-Lärm: Die Erfahrung mit anderen Jugendeinrichtungen zeigt, dass seit etlichen Jahren Mopeds für Jugendliche kein attraktives Verkehrsmittel mehr darstellen.

Unsere Mandanten befürchten, dass sie und die Anwohnerschaft der Martin-Luther-Straße und der Danziger Straße künftig durch den Lärm der Fahrzeugverkehre und durch umherziehendes jugendliches Publikum belastet werden. Insbesondere ist es als zusätzliche Schallquelle zu erwarten, dass die von dem Jugendzentrum angesprochene Zielgruppe vermehrt mit Mofas, Mokicks, Motorrollern und Pocket Bikes anfährt, die schalltechnische Eigenheiten aufweisen. Darüber hinaus liegt es nahe, dass die Jugendlichen und jungen Erwachsenen, vor allem bei Abendveranstaltungen, durch ihre Eltern mit Automobilen zu dem Jugendzentrum gebracht und auch wieder abgeholt werden. Die Schallauswirkungen beider Verkehrsarten werden sich dadurch verschärfen, dass an dem Jugendhaus nur 7 Stellplätze für Besucher geplant sind, unverständlicherweise aber überhaupt keine Besucherparkplätze. Dies wird zu Park- und Such-Verkehren in der ruhigen Wohnsiedlung führen.

Auch die auf der als "Straße" ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche an der südwestlichen Ecke des Plangebietes zu erwartenden Verkehrsbewegungen müssen in das Lärmgutachten als Teil des verursachten "Freizeitlärms" eingestellt werden. Denn hierbei handelt es sich um eine Zufahrt, die ausschließlich der Gemeinbedarfsfläche dient. Sie ist daher aus rechtlicher Sicht und aus schalltechnischer Sicht von Herrn Kohnen, vgl. S. 18 des Beratungspapiers, als private Ein- und Ausfahrt des Freizeitgeländes zu bewerten. Die Straße ist nach ihrer aus der Planzeichnung erkennbaren Breite nicht für den örtlichen öffentlichen Verkehr konzipiert, sondern nur als "Erschließungsstich" für das Jugendzentrum. Dies zeigt sich auch daran, dass diese Straße ausweislich der Planzeichnung, nachdem sie von der Einmündung in die Danziger Straße einige Meter westwärts geführt wurde, an den bestehenden Feldweg anschließen soll. Dieser Weg wird entsprechend seiner gegenwärtigen Funktion ausschließlich für "Fuß-/Rad- und landwirtschaftlichen Verkehr" überplant, nicht jedoch als Gemeindestraße für den allgemeinen Verkehr. 25f)

Im Gegensatz dazu wurde die Betrachtung der Schallauswirkungen in dem Lärmgutachten in abwägungsdefizitärer Weise auf die Geschehnisse verkürzt, die sich nördlich des durch die Lärmschutzvorkehrungen eingerahmten und vorgeblich geschützten Bereiches "abspielen". Eine Nutzung des Freizeitgeländes nach 22.00 Uhr wäre bei zutreffender schalltechnischer Berücksichtigung der An- und Abfahrtsverkehre insbesondere auf dem "Er-

25f) Fehlende Untersuchung des Verkehrs- und Fußgängerlärms im Bereich der Erschließungsstraße: Die festgesetzte Öffentliche Verkehrsfläche - Straße nimmt nur den KFZ-Verkehr für das Personal der Freizeiteinrichtung sowie ggfs. in geringem Umfang auch gelegentlichen Anlieferungsverkehr auf. Der hier zu erwartende Umfang an Verkehrsbewegungen ist daher sehr gering. Eine zusätzliche schalltechnische Berücksichtigung dieser Verkehre ist somit aus Sicht der Stadt nicht erforderlich.

schließungsstich" nach Einschätzung von Herrn Kohnen, vgl. S. 18 des Beratungspapiers, ausgeschlossen.

1.4 Mangelnde Plausibilität der Emissionsszenarien

Darüber hinaus sind die zugrunde gelegten Emissionsszenarien der Teilschallquellen, aus denen sich der Regel- und Sonderbetrieb zusammensetzt, in mehreren Punkten nicht plausibel und damit ebenfalls abwägungsdefizitär. Gutachterliche Prognoseaussagen und -entscheidungen müssen methodisch einwandfrei und in sich schlüssig sein. Sie müssen sich mit der einschlägigen Fachmaterie angemessen auseinandersetzen und dürfen zudem nicht auf unrealistischen Annahmen beruhen (zum Ganzen unter anderem OVG Münster, Urteil vom 6. Februar 2014 - Az. 2 D 104/12.NE; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 15. März 2012 - Az. OVG 2 A 23.09; OVG Lüneburg, Urteil vom 18. Februar 2011 - Az. 1 ME 252/10; ähnlich VGH Kassel, Urteil vom 12. Juli 2004 - Az. 9 N 3140/02). Dies ist im vorliegenden Fall nicht erfolgt. Die Emissionsansätze wurden für die vorliegende Planung so günstig gewählt, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an den schutzbedürftigen Immissionsorten nach dem Ergebnis des Gutachtens gerade noch eingehalten werden können. Die tatsächlich zu erwartenden Schallauswirkungen werden jedoch durch zu niedrig angesetzte Schallleistungspegel der einzelnen Schallquellen verschleiert. Im Einzelnen: 25g)

- **Widerspruch von Festsetzungen, Planbegründung und Lärmgutachten**
  Die im Lärmgutachten angenommene Nutzung zu "privaten Feiern" ist nicht mit der in Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung als "Gemeinbedarfsfläche" vereinbar. "Private Feiern" sind keine Veranstaltungen, die dem soziokulturellen Gemeinwohl dienen. Sie können nicht als typische Nutzung des Jugendhauses angenommen und zugelassen werden. Das auf S. 14 der Planbegründung dargelegte Planungsziel eines Jugendhauses, auf dessen Begutachtung sich auch das Lärmgutachten beschränkt, ist nur eine von vielen möglichen Nutzungen, die aufgrund der tatbestandlichen Weite der textlichen Festsetzung Ziff. 1 auf der überbaubaren Grundstücksfläche genehmigungsfähig wären. Der Untersuchungsumfang des Lärmgutachtens ist dadurch in abwägungsdefizitärer Weise verengt, die Festsetzung widerspricht der Planbegründung und dem Lärmgutachten.

25g) Mangelnde Plausibilität der Emissionsszenarien: Die zugrunde gelegten Emissionsszenarien sind die Szenarien, mit denen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet wird. Dies bedeutet, dass bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans sichergestellt wird, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, deren Emissionen über die der angenommenen Szenarien hinaus gehen.

- Widerspruch zwischen der Festsetzung als (gemeinbedarfsorientierte) Freizeiteinrichtung für Jugendliche und der in der schalltechnischen Untersuchung erwähnten Nutzung für private Feiern: Auch die (gelegentliche) Vermietung eines Gruppenraums z.B. für eine kleinere Geburtstagsfeier unterstützt die pädagogische Arbeit der Einrichtung, da hierdurch die Wahrnehmung der Einrichtung als zentraler Ort im Alltag der Jugendlichen gestärkt wird.

- Die Schallemissionen von Lautsprecheranlagen können durch geeignete elektronische Einrichtungen begrenzt werden. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

- Im Jugendhaus selbst können nur Veranstaltungen stattfinden, deren Emissionen den in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Szenarien entsprechen und damit die Einhaltung der Richtwerte sicherstellen. Über die Festsetzung des Schalldämmmaßes der Fassaden, das auf unterschiedliche Arten erreicht werden kann, ist die schallschützende Funktion der Fassade ausreichend planungsrechtlich abgesichert. Aufgrund der geringen Größe der Räumlichkeiten sind größere Veranstaltungen hier auch nicht durchführbar.

- Die Nutzungszeiten in Bezug auf die Auslastung müssen ebenfalls den in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Szenarien entsprechen.

- Der Erdwall ist von Seiten der schalltechnischen Untersuchung nicht als "Arena" oder auf sonstige Weise als Aufenthaltsort vorgesehen. Dies wird bei der Umsetzung des Bebauungsplan im Rahmen der Freiflächengestaltung z.B. durch Bepflanzungen o.Ä. entsprechend berücksichtigt.

- **Musikveranstaltungen**

  Der als Flächenschallquelle angesetzte Besucherbereich wurde mit einer Ausdehnung von 150 m^2 in das Lärmgutachten eingestellt. Tatsächlich aber ist der beschallte Bereich nach Einschätzung von Herrn Kohnen nach Maßgabe des Lageplans in Anhang 1 des Lärmgutachtes mit 1.800 m^2 mehr als zehnmal so groß, vgl. S. 7 des Beratungspapiers. Durch die Beschränkung auf die sehr kleine Fläche von 150 m^2 errechnen die Lärmgutachter einen für die Planung besonders günstigen Schallleistungspegel, anhand dessen die Zulässigkeit von Musikveranstaltungen nach 22.00 Uhr nachgewiesen werden soll. Ausweislich der Einschätzung von Herrn Kohnen ist jedoch realistischerweise davon auszugehen, dass die gesamte in dem Lageplan für Musikveranstaltungen ausgewiesene (grün gekennzeichnete) Fläche beschallt wird, und nicht nur ein kleiner Teilbereich. Dementsprechend ist der Schallleistungspegel für die Gesamtfläche anzusetzen. Nicht plausibel ist darüber hinaus die in der ergänzenden Stellungnahmen der Lärmgutachter vom 23. Juli 2015, dort S. 6, erläuterte Modellannahme, dass die Schallereignisse lediglich von Musik aus Lautsprechern und applaudierenden Menschen ausgehen werden. Im Rahmen einer Freizeitveranstaltung, die eine möglichst große Zahl von Jugendlichen und jungen Erwachsenen anziehen soll, ist davon auszugehen, dass auch Live-Musik mit Gesang und instrumentaler Untermalung stattfindet. Die Größe der gemäß Anhang 1 des Lärmgutachtens beschallten Fläche zeigt, dass es sich dabei nicht nur um eine musikalische Untermalung der Ereignisse auf der Dirt-Bike-Bahn in Form einer "Stimmungsmache" handeln kann, sondern um eigenständig davon zu betrachtende Konzertabende. Für die Annahme der Lärmgutachter gibt es in dem Bebauungsplanentwurf zudem kein entsprechendes Betriebs- oder Betreiberkonzept, mit dem erläutert wird, dass und wie die Beschränkung auf "Lautsprechermusik" umgesetzt werden soll.

  Tatsächlich sind Musikveranstaltungen zur Nachtzeit am gewählten Standort nicht durchführbar, weil sie unzumutbare Schallauswirkungen verursachen. In der Stellungnahme vom 28. Mai 2013, dort. S. 4, hat das RP Darmstadt die Stadt bereits darauf hingewiesen, dass aus seiner fachlichen Sicht "eine intensivere

Nutzung des Geländes (z.B. in der Nachtzeit oder mit Lautsprecheranlagen) im Rahmen der seltenen Ereignisse [nicht zu empfehlen] ist".

Mit dem in dem Lärmgutachten angenommenen Emissionsszenario wurden die geplanten Musikveranstaltungen "kleingerechnet", damit die Immissionsrichtwerte - rein rechnerisch - eingehalten werden können. Ein realistischer Ablauf eines Musikkonzertes wird damit aber nicht abgebildet und auf diese Weise ein erheblicher Emissionskonflikt verharmlost.

- **Jugendhaus**

  Herr Kohnen zeigt in seinem Beratungspapier weiter auf S. 8 f. deutlich auf, dass die Emissionsansätze für die sog. "privaten Feiern" äußerst planungsgünstig gewählt sind und die tatsächlich zu erwartenden Schallauswirkungen nicht realistisch abbilden. Der im Inneren des Jugendhauses angenommene Innenpegel ist deutlich zu niedrig. Es wird unterstellt, dass das Jugendhaus nach Norden, Westen und Süden hin während des Betriebes keine Öffnungen enthält, durch die Schall nach außen dringen kann. Dies ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht abgesichert. In erster Linie ist die Annahme nicht nachvollziehbar, dass das Jugendhaus nach Norden, also zur sich anschließenden Freifläche hin, keine Öffnungen haben wird. Der Bebauungsplan enthält keine dies sicherstellenden Schallschutzvorgaben. In der Konsequenz ist auch aus fachlicher Sicht von Herrn Kohnen anzunehmen, dass aus dem Jugendhaus in mehrere Richtungen Schall aus dem Innenraum nahezu ungehindert nach außen dringen wird. Darüber hinaus ist der Ansatz des Aufenthaltes von bis zu 20 Personen auf der Freifläche deutlich zu niedrig angesetzt. Gerade zur Frühlings- und Sommerzeit werden sich hier, in Verbindung mit den Sportgelegenheiten, bei intensiver Gesamtnutzung des Geländes wesentlich mehr Nutzer aufhalten. Es sollte von mindestens 40 Personen ausgegangen werden. Eine Nachtnutzung nach 22.00 Uhr ist nach alldem sowohl in dem Jugendhaus selbst als auch auf der Freifläche davor aus fachlicher Sicht von Herrn Kohnen nicht möglich, vgl. s. 19 des Beratungspapiers.

- **Nutzungszeiten**

  Der Lärmgutachter bezieht sich hinsichtlich der anzusetzenden Nutzungszeiten und -intensitäten für alle geprüften Freizeitanlagen - mit Ausnahme der Musikveranstaltungen - auf das frühere Gutachten des Büros imb Plan. Dabei wird nach Einschätzung von Herrn Kohnen gemäß S. 11 des Beratungspapiers insgesamt nur eine "durchschnittliche" Auslastung überprüft. Dies ist im Hinblick auf die hohe Schutzbedürftigkeit unserer Mandanten unzureichend. Eine realistische Vollauslastung, die vor allem in den Sommermonaten bzw. an den Wochenenden zu befürchtet ist, hätte ebenso untersucht werden müssen. Dies gilt insbesondere für das Jugendhaus und die davor liegende Freifläche, die als Hauptnutzungen der Anlage geplant sind. Da die Immissionsrichtwerte bereits auf Grundlage des im Lärmgutachten zugrunde gelegten Nutzungsszenarios nur sehr knapp eingehalten werden können, ist bei einer realistisch zu erwartenden Vollauslastung sicher mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte sowohl im Tages- als auch Nachtzeitraum zu rechnen. Auf diese Gefahr hat auch das RP Darmstadt bereits in seiner Stellungnahme vom 28. Mai 2013, dort S.3, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Dies zeigt, dass die Planung im gegenwärtigen Stadium erhebliche Abwägungsdefizite aufweist und nicht durchdacht ist. Die Freizeitanlagen wären im Baugenehmigungsverfahren wegen Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot nicht genehmigungsfähig.

- **Nutzung des Erdwalles**

  In dem Lärmgutachten fehlt es an einer Begutachtung der von dem Erdwall ausgehenden Schallauswirkungen, wenn dieser als "Arena" oder in sonstiger Weise durch die Jugendlichen und jungen Erwachsenen genutzt wird (z.B. zum "Chillen" oder Musik hören). Eine solche, naheliegende Nutzung hat die Stadt in dem Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt und dementsprechend auch nicht planerisch gesteuert. In dem Lärmgutachten wird allerdings davon ausgegangen, dass der Erdwall durch die Besucher des Jugendzentrums nicht genutzt wird, sondern als "unberührte" Schallschutzmaßnahme für sich steht. Diese Annahme ist für ein Jugendzentrum abwegig. Insbesondere wurden in dem Bebauungsplanentwurf keine Vorkehrungen festgesetzt oder Lösungen erläutert, wie dies sichergestellt werden soll. Mündliche Aufsichtsmaßnahmen seitens der

städtischen Mitarbeiter werden dies nicht sicherstellen können. Die Nichtnutzung muss baulich bzw. technisch abgesichert werden. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist der Erdwall mit einem plausiblen Nutzungsszenario an beiden Wallhängen in das Lärmgutachten einzustellen. Dies würde wiederum dazu führen, dass die Immissionsrichtwerte überschritten werden.

1.5 Unzureichende Prüfung der "seltenen Ereignisse"

Im Hinblick auf die Musikveranstaltungen, die als sog. "seltene Ereignisse" stattfinden sollen, weichen die Gutachter von der Bewertung nach der Freizeitlärm-Richtlinie ab. Nach Ziff. 4.4 dieser Vorschrift dürfen die in Ziff. 4.1 aufgeführten Immissionsrichtwerte an 10 Tagen im Kalenderjahr (jeweils nicht an zwei aufeinander folgenden Wochenenden) durch sog. "seltene Ereignisse" um 20 dB(A) überschritten werden. Aus Sicht der Lärmgutachter soll es für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf "sachgerecht" sein, die Regelung in Anhang 15 der 18. BImSchV anzuwenden und 18 "seltene Ereignisse" zuzulassen. Aus rechtlicher Sicht ist diese Vorgehensweise auf Grundlage der von den Lärmgutachtern (fälschlicherweise) angewendeten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie von 1995 abwägungsfehlerhaft. Denn im vorliegenden Fall gibt es weder im Bebauungsplanentwurf noch in dem Lärmgutachten eine Begründung, warum die Überschreitung der in der Richtlinie vorgesehenen 10 "seltenen Ereignisse" gerechtfertigt ist. Die Stadt als Plangeberin hat sich überhaupt nicht damit auseinandergesetzt, dass der Regelung über "seltene Ereignisse" nach BVerwG, Urteil vom 16. Mai 2001 - Az. 7 C 16/00 - ohnehin ein Ausnahmecharakter zukommt, die Überschreitung der Immissionsrichtwerte also eine bereits in der Richtlinie angelegte Abweichung von der Regel ist. Darin liegt ein Abwägungsdefizit. Neben diesen rechtlichen Erwägungen kommt auch Herr Kohnen aus seiner fachlichen Sicht zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für ein "seltenes Ereignis" in den Ruhezeiten sowie in der Zeit nach 22.00 Uhr bei realistischer Betrachtung trotz der geplanten Lärmschutzvorkehrungen keinesfalls eingehalten, sondern um 9 bis 15 dB(A) überschritten werden, vgl. S. 17 des Beratungspapiers. Der Standort ist aus diesem Grund für jegliche Musikveranstaltungen ungeeignet.

Selbst bei fachlich und rechtlich zutreffender Anwendung der neuen Freizeitlärm-Richtlinie wären keine 18 "seltenen Ereignisse" zulässig. Jedenfalls die von den Lärmgutachtern pauschal als "Musikveranstaltungen" beschriebenen Events genügen nicht den Bedingun-

25h)

25h) Unzureichende Prüfung der "seltenen Ereignisse": Auch bei den "Seltenen Ereignissen" wird von Seiten der Stadt sichergestellt, dass die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt. Die schalltechnische Untersuchung stellt die Szenarien dar, mit denen eine Einhaltung der Richtwerte gewährleistet wird. Ob eine bestimmte Veranstaltung als "Seltenes Ereignis" einzustufen ist oder nicht, ist hingegen nicht Aufgabe des Bebauungsplans.

gen der neuen Freizeitlärm-Richtlinie für "seltene Ereignisse". Unter Ziff. 4.4.1 heißt es dort:

"4.4.1 Standortgebundenheit, soziale Adäquanz und Akzeptanz der Veranstaltungen

In Sonderfällen können solche Veranstaltungen gleichwohl zulässig sein, wenn sie

- *eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz aufweisen und zudem*
- *zahlenmäßig eng begrenzt durchgeführt werden.*

Eine hohe Standortgebundenheit ist bei besonderem örtlichem oder regionalem Bezug gegeben. In diesem Sinne sind standortgebunden beispielsweise Großveranstaltungen wie der Hessentag, die Kieler Woche und mancherorts auch einzelne Konzerte in exponierter Innenstadtlage. Ebenso können hierunter Feste mit kommunaler Bedeutung – wie die örtliche Kirmes oder das jährliche Fest der Feuerwehr - sowie besondere Vereinsfeiern (z. B. Meisterschaften für Modellfahrzeuge) fallen.

Von sozialer Adäquanz und Akzeptanz ist auszugehen, wenn die Veranstaltung eine soziale Funktion und Bedeutung hat. Sozial adäquat sind beispielsweise örtlich einmalige Jugendfestivals, wie etwa das Wiesbadener Folklorefestival. Sozial akzeptiert ist zum Beispiel der von einem Großteil der Anwohner zumindest geduldete Karneval der Kulturen in Berlin."

Diese Vorschriften verdeutlichen, dass die Regelungen über "seltene Ereignisse" nach dem Willen der Umweltminister des Bundes und der Länder nicht, wie im vorliegenden Fall, auf jede beliebige Open-Air-Veranstaltung, die im Zusammenhang mit einem "Freizeitgedanken" oder dem "Sportgedanken" stehen, den die Stadt in den Planungszielen anlegt, angewendet werden können. Im vorliegenden Fall ist nicht erkennbar, dass die rechtlich erforderliche Standortgebundenheit oder eine soziale Adäquanz und Akzeptanz für die im Plangebiet angestrebten Events nachgewiesen werden kann. Die Regelungen über "seltene Ereignisse" können vorliegend nicht angewendet werden.

2. Abwägungsdisproportionalität der Konfliktbewältigung "Schallauswirkungen"

Die Stadt zeigt keinen plausiblen Weg auf, wie die Einhaltung der ohnehin schon unrealistischen Emissionsszenarien, die nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens in jeder Variante zu einer äußerst knappen Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie an den IP 1 bis 9 führen sollen, sichergestellt werden kann. Die in Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen als Ausgleich zwischen den Lärmschutzinteressen der Anwohner und dem vorgeblichen öffentlichen Interesse an einer weiteren Jugendeinrichtung in Bad Vilbel vorgesehenen Lärmschutzvorkehrungen sind unzureichend und unvollständig. Die Stadt misst den Interessen der Mandanten gegenüber den öffentlichen Belangen nicht das ihnen zukommende Gewicht bei. Nach VGH Mannheim, Urteil vom 2. April 2014 - Az. 3 S 41/13 - sind die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung von der Bauleitplanung auf den Vollzug des Bebauungsplans (insbesondere durch Baugenehmigungen) zwar erst dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium in keiner Weise absehbar ist, dass sich die hervorgerufenen Interessenkonflikte sachgerecht lösen lassen werden. Im vorliegenden Fall hat die Stadt jedoch bereits keinerlei Ansätze zur Lösung aufgezeigt. Der Bebauungsplan ist insoweit insgesamt rechtswidrig. 25i)

- Ein Betriebs- oder Betreiberkonzept für das Jugendhaus und die Freizeitanlagen findet sich, wie dargelegt, in dem Bebauungsplanentwurf nicht. Es finden sich insbesondere keine Angaben dazu, wie die Einhaltung der von dem Lärmgutachter angesetzten Nutzungszeiten durchgesetzt werden soll. Es ist völlig offen und nicht erkennbar, wie die "privaten Feiern" im Jugendhaus und die "Musikveranstaltungen", die nach der Annahme der Lärmgutachter bis weit in die Nacht hin andauern können, sodann auch beendet werden und der Geräuschpegel auf für die Nachtruhe erforderliche Verhältnisse absinkt. Hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung des Musikbetriebes vgl. näher bereits oben auf S. 10. Die Stadt hat demnach keine Ordnungs- und Schutzvorstellungen für das Plangebiet in Ansehung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung entwickelt. Dies schlägt sich auch in dem Lärmgutachten nieder. Die beauftragten Lärmgutachter haben hier, offenbar notgedrungen, eigene Vorstellungen von der künftigen Nutzungsintensität des Jugendzentrums entwickelt, die aber leider, wie bereits erläutert, unrealistisch sind.

25i) Abwägungsdisproportionalität der Konfliktbewältigung "Schallauswirkungen": Mit der Integration der gemäß schalltechnischer Untersuchung erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in die Festsetzungen des Bebauungsplans wird den Interessen der Anlieger in Bezug auf die schutzbedürftige Wohnnutzung in der Nachbarschaft auf planungsrechtlicher Ebene ausreichend Rechnung getragen.

- Betriebskonzept würde fehlen: Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgeführten Nutzungsszenarien bilden die Grundlage für den Betrieb der Einrichtung. Weiterhin wird durch die Anwesenheit von Fachpersonal und pädagogischer Begleitung sichergestellt, dass die zum Schutz der Anlieger erforderlichen verhaltensbezogenen Maßnahmen durch die Besucher/innen eingehalten werden. Auch gelegentliche Vermietungen erfolgen ausschließlich an Vereine, Institutionen und an 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. Zudem ist vorgesehen, das Verlassen der Räumlichkeiten und damit das Ende der Veranstaltung über eine digitale Schließanlage zu kontrollieren. Aufgrund der geringen Größe der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten können dort keine größeren Veranstaltungen stattfinden.

- Einfriedungen des Plangebiets sind ebenfalls nicht vorgesehen. Für den Erdwall benennt die Stadt keine Maßnahmen, durch die verhindert wird, dass sich die Besucher der Freizeitanlagen auf dem Wall niederlassen und dort ihren Aktivitäten nachgehen. Insbesondere in Anbetracht der ab 22.00 Uhr zu gewährleistenden Nachtruhe fehlt es an der entsprechenden planerischen Lösung. Dies ist nicht nachvollziehbar, zumal die Stadt in der Vergangenheit bereits den Wunsch geäußert hat, die Innenseite des Walles nach Art einer "Arena" bzw. als Sitzgelegenheit zur Nutzung freizugeben. Ein Verzicht auf Einfriedungen ließe sich nicht mit dem Hinweis darauf rechtfertigen, dass an Einfriedungen und Absperrungen solcher und ähnlicher Freizeitanlagen bereits mehrfach Vandalismusschäden aufgetreten sind. Damit würden die Erfordernisse planungsrechtlicher Konfliktbewältigung verkannt. Gerade aufgrund der städtebaulich konfliktbelasteten Gemengelage kann der Verzicht auch nicht damit begründet werden, dass der "einladende" Charakter des Plangebiets dadurch beeinträchtigt werde. Es ist nicht plausibel, die Aufrechterhaltung der Ordnung und die Einhaltung der Ruhe- sowie Nachtzeiten einem Konzept der "sozialen Selbstkontrolle" zu überlassen. Eine Abwägung der vorgenannten öffentlichen Belange mit den widerstreitenden abwägungsbeachtlichen Rechten unserer Mandanten wird insoweit in der Planbegründung überhaupt nicht vorgenommen, sondern das höhere Gewicht der für die Planung sprechenden Belange auf S. 9, 17 schlichtweg und daher rechtswidrig unterstellt.

- Die Wirksamkeit der Lärmschutzvorkehrungen 1 bis 3 ist durch die seitens der Stadt getroffenen Festsetzungen nicht hinreichend rechtlich abgesichert und auch nach der fachlichen Auffassung von Herrn Kohnen, vgl. S. 5 f., 9 und S. 21 f. des Beratungspapiers, nicht sichergestellt. Der Bebauungsplan ist auch aus diesem Grund wegen Mängeln in der Konfliktbewältigung insgesamt rechtswidrig. Die zulässigen Nutzungsarten im Plangebiet stehen nicht in Abhängigkeit von den Lärmschutzvorkehrungen. Die Anlagen könnten insoweit auch ohne den Erdwall genehmigt werden und in Nutzung gehen. Unsere Mandanten wären insoweit im Hinblick auf die Schallauswirkungen letztlich schutzlos gestellt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplanentwurf keine zwingenden planerischen Vorgaben, die gewährleisten, dass die Lärmschutzvorkehrungen, wie von dem Lärmgutachter gefordert,

- Nutzung der Lärmschutzwälle als Zuschauer-Arena sei nicht berücksichtigt: Die Nutzung der Lärmschutzwälle durch die Zuschauer ist nicht vorgesehen. Erfahrungen mit den bereits vorhandenen Wällen zeigen, dass eine entsprechende Nutzung auch nicht erfolgt. Im Bebauungsplan ist eine mindestens zu 50 % flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern festgesetzt. Bei Bedarf kann dieser Flächenanteil für die Bepflanzung erhöht werden. Auch die Anordnung von Einfriedungen ist aufgrund der guten Erfahrungen mit der vorhandenen Dirtbike-Bahn bislang nicht vorgesehen, ist aber bei Bedarf nicht ausgeschlossen.

- Bindung der Nutzung an Lärmschutzmaßnahmen sei erforderlich: Es ist festgesetzt worden, dass das Gebäude Bestandteil der im Zusammenhang wirkenden Lärmschutzmaßnahmen ist, es kann somit nicht ohne die anderen Schutzmaßnahmen gebaut werden. Eine zusätzliche Festsetzung nicht erforderlich. Zudem ist die Stadt selbst Trägerin der Einrichtung, so dass sichergestellt ist, dass auch die Außenanlagen nicht ohne die Lärmschutzanlagen in Betrieb gehen können.

- Höhenbezüge für Lärmschutzmaßnahmen würden fehlen: Es sind für alle Lärmschutzmaßnahmen Höhenbezüge genannt worden.

mit demselben Höhenbezugspunkt errichtet und lückenschließend ausgeführt werden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte, die von der lückenlosen und höhenbezugsgleichen Ausführung der aktiven Schallschutzmaßnahmen abhängt, ist damit nicht abgesichert. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist zu befürchten, dass die Immissionsrichtwerte an dem Wohnanwesen weder tags noch nachts eingehalten werden, weil die Schallschutzmaßnahmen entweder gar nicht gebaut werden, Lücken aufweisen oder zu niedrig errichtet werden. Dadurch muss mit einer deutlichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte gerechnet werden.

- Gemäß dem seitens der Lärmgutachter angenommenen Gebäudemodell müssen die Fenster an allen Fassaden des Jugendhauses im Betrieb geschlossen gehalten werden. Diese schalltechnische Grundannahme ist planungsrechtlich nicht abgesichert.

- Für die Errichtung und Erhaltung der Lärmschutzwalles und der Lärmschutzwand an den geplanten 7 Stellplätzen hat die Stadt in der Planbegründung keinen Zeitplan dargestellt. Auch die Finanzierung und die Frage, ob der Erdwall technisch überhaupt realisiert werden kann, werden nicht angesprochen.

II. Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan ist entgegen § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich nicht erforderlich und rechtswidrig. Die Stadt überschreitet die Grenzen des Erforderlichkeitsgrundsatzes dadurch, dass für das durch den Bebauungsplanentwurf geschaffene Baurecht kein konkreter Bedarf besteht. Da kein konkreter Bedarf für die geplanten Jugendeinrichtungen besteht, konnte die Stadt diesen auch nicht, wie dies rechtlich geboten gewesen wären, zumindest in den Grundzügen in der Planbegründung darlegen. Sie behauptet lediglich, dass die "verfügbaren Einrichtungen und Anlagen nicht ausreichen", vgl. S. 2 der Planbegründung. 25j)

III. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Darüber hinaus ist der Bebauungsplanentwurf aufgrund der nachfolgend dargestellten Abwägungsfehler in der Ermittlung der Planauswirkungen und deren planerischer Bewältigung rechtswidrig:

- Festsetzung geschlossener Fenster würde fehlen: Es wird das Schalldämmmaß für die Fassade festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass Lärmschutz gewährleistet ist. Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten, dieses Schalldämmmaß zu erreichen, geschlossene Fenster ist nur eine davon. Hier soll im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht dem kreativen Hochbauentwurf vorgegriffen werden.

- Zeitplan, Finanzierungskonzept und Nachweis der technischen Realisierbarkeit der Lärmschutzmaßnahmen würden fehlen: Die Lärmschutzmaßnahmen und die Freizeiteinrichtung sind ein zusammenhängendes und -wirkendes Vorhaben, das geht bereits aus den Festsetzungen hervor. Weitere Erläuterungen zu zeitlichen Abläufen sind daher nicht erforderlich.

Die entstehenden Kosten sind durch Haushaltsmittel zu decken, der Umfang kann erst im Rahmen der Kostenschätzung zu einem vorliegenden Hochbau- und Freiflächenentwurf ermittelt werden. Nicht nachvollziehbar ist die Auffassung, wieso die Lärmschutzmaßnahmen technisch nicht realisierbar sein sollen. Dies wird aber auch spätestens im Rahmen der nachfolgenden Hochbauplanung deutlich werden.

25j) Bebauungsplan sei nicht erforderlich, da kein Bedarf bestehe: Gemäß § 11 Sozialgesetzbuch - Achtes Buch sowie § 35 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch ist die außerschulische Jugendbildung ein Schwerpunkt der Jugendarbeit. Entsprechende Angebote für Jugendliche in Bezug auf Sport, Spiel und Geselligkeit sind in der Siedlung Heilsberg bislang kaum vorhanden. Durch die Freizeiteinrichtung wird dieser Bedarf gedeckt. Es soll den Jugendlichen in diesem Stadtteil ein pädagogisch begleitetes Angebot für ihre Freizeitgestaltung gemacht werden, um sie auf diese Weise zu gesellschaftlicher Mitverantwortung und sozialem Engagement anzuregen. Es kann also nur im Interesse der Bewohner/innen des Stadtteils sein, dass eine solche Einrichtung besteht.

1. Standortentscheidung (Abwägungsfehleinschätzung)

Der Bebauungsplan ist abwägungsfehlerhaft, weil die Stadt die als "Abwägungsdirektive" zu beachtende Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 2a BauGB im Rahmen der Standortwahl außer Acht lässt. Die Bauleitplanung auf der "Grünen Wiese" unter Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB genannten Belange bedarf einer besonderen Rechtfertigung, die dem Gewicht der vom Gesetzgeber herausgehobenen Belange des sparsamen Umgangs mit unversiegelten Flächen im Einzelfall Rechnung trägt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. Juni 2008 - Az. 4 BN 8.08). In der Planbegründung hat die Stadt in dieser Hinsicht nichts dargetan. Die Pflicht zur Prüfung von Alternativstandorten ergibt sich insbesondere aus § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 Buchst. d) der Anlage zu § 2a BauGB, vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 22. Dezember 2010 - Az. 8 C 10600/10. Die Alternativenprüfung ist nach Art. 5 Abs. 1 Buchst. d) der Richtlinie 2011/92/EU notwendiger Teil jeder Umweltverträglichkeitsprüfung. Zwar hat sich die Stadt ausweislich der Planbegründung S. 4 bis 9 unter Aufstellung eines Anforderungskatalogs mit den aus ihrer Sicht denkbaren Alternativstandorten auseinandergesetzt. Jedoch ist die Standortauswahl für das "Christeneck" im Ergebnis beliebig und daher rechtswidrig. Der Standort "Christeneck" kommt im Hinblick auf die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung nicht als Standort in Frage. Andere Standorte sind vorzugswürdig. Die auf S. 7 der Planbegründung vorgetragene Annahme, dass "in Verbindung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen" nur ein "geringes Konfliktpotential" gegeben sei, überzeugt nicht. Im Einzelnen:

- Im Bereich des Standortes 1 ("Zigeunerwiese") am Verkehrskreisel der Frankfurter Straße steht eine von Straßenzügen umschlossene Freifläche zur Verfügung, auf der das Jugendzentrum von der Wohnbebauung abgerückt werden könnte. Die Möglichkeit der Altlastensanierung müsste aus wirtschaftlicher Sicht geprüft und eingehender bewertet werden. Die Umgebungsbebauung besteht aus einer Mischung von Wohn- und Gewerbenutzungen, die an die Frankfurter Straße als bedeutende innerörtliche Hauptverkehrsstraße angebunden sind. Im Gegensatz zum "Christeneck" ist hier eine nicht unerhebliche Lärmvorbelastung gegeben. Die Zusatzbelastungen durch das Jugendzentrum würde hier nicht zum Nachteil der Wohnnutzer ins Gewicht fallen. Auch der Standort 4 ("Vereinsheim Danziger Straße") weist mutmaßlich eine günstigere Lärmsituation auf. An diesem Standort sind

25k)

25l)

25k) Bodenschutzklausel sei nicht beachtet worden: 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.

25l) Standortauswahl sei beliebig: In der umfassenden Standortbewertung, die Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist, hat die Stadt die Aspekte aufgeführt und bewertet, die aus ihrer Sicht für die Entscheidung des Standortes von Bedeutung sind. Die Gewichtung dieser Aspekte im Einzelnen erfolgt durch die Stadtverordnetenversammlung vor dem Hintergrund der gesetzlich verankerten kommunalen Planungshoheit. Die aufgeführten Argumente der Stellungnahme werden als Hinweise zur Kenntnis genommen, führen im Ergebnis aber nicht zu einer Änderung der Standortbewertung. Insbesondere der Syergieeffekt mit der bereits vorhandenen Dirtbike-Bahn ist bei keinem anderen Standort gegeben und unterstützt maßgeblich die positive Bewertung des Christenecks.

Im Einzelnen:

- Standort 1 (sog. "Zigeunerwiese"): 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.

- Standort 4 (Vereinsheim Danziger Straße): Neben der in der Begründung erwähnten Nicht-Funktionalität des Gebäudes, die gegen eine langfristige Nutzung spricht, ist diese Liegenschaft für die Stadt nicht mehr verfügbar: Sie wurde auf den Spiel- und Sportverein Heilsberg 1952 e.V. übertragen.

- Standort 5 (Spielhaus): 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. Zudem 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 erforderlichen 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.

- Christeneck sei in Bezug auf den ÖPNV schlecht angebunden: Der zum damaligen Zeitpunkt eher große Abstand zur nächsten Bushaltestelle ist bereits in der Begründung aufgeführt worden. Mittlerweile ist aber 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

die Anwohner bereits durch die bestehenden Sportanlagen vorbelastet, sodass die zusätzlichen Lärmbelastungen des Jugendzentrums in den Schallauswirkungen des Sportbetriebes wahrscheinlich aufgehen würden. Es ist nicht plausibel, dass in dem Bereich der Kehre der Danziger Straße keine Lärmschutzvorkehrungen möglich sein sollen. Die Aufstellung von Lärmschutzwänden, z.B. in Gabionenbauweise, erscheint nicht mehr oder weniger aufwendig, als die im hiesigen Bebauungsplanentwurf konzipierten Schallschutzmaßnahmen. Aus schalltechnischer Sicht offensichtlich besser geeignet als das "Christeneck" ist darüber hinaus zumindest auch der Standort 5 ("Spielhaus"). Hier könnten die Jugendeinrichtungen neben den existierenden Einrichtung für Kinder im Alter bis 12 Jahren geplant und integriert werden. Die Stadt stellt auf S. 7 der Planbegründung selbst fest, dass hinsichtlich der Lärmemissionen (bereits ohne Schallschutzmaßnahmen) nur ein mittleres Konfliktpotential besteht. Das "Christeneck" ist im Ergebnis der einzige Standort, an dem ein Emissionskonflikt auf Grund der Planung "auf der grünen Wiese" erstmals hervorgerufen wird.

- Der Standort "Christeneck" hat von allen sechs untersuchten Standorten ersichtlich die schlechteste Anbindung an den ÖPNV. Die Vilbus-Linie 60 erreicht das Plangebiet in 650 m Entfernung und wird an den schulfreien Samstagen nur bis 15.00 Uhr und sonntags gar nicht angefahren. Die letzte Anfahrt der nächstgelegenen Haltestelle erfolgt vor 20.00 Uhr. Die Alternativstandorte sind bereits im Hinblick auf die Distanz wesentlich besser angebunden. Es ist überdies nicht plausibel, die Betroffenheit des "Christenecks" im Hinblick auf die anschließende Wohnbebauung als günstig gegenüber den Alternativen zu bewerten. Alle überprüften Standorte liegen in direkter Nähe zur Wohnbebauung. Flächen für platzsparende Lärmschutzanlagen, z.B. für Gabionenwände, wären auch dort verfügbar.

- Hinsichtlich der Lagegunst sind der Standort 3 ("Sporthalle Carl-Schurz-Straße") und das "Christeneck" annähernd vergleichbar. An beiden Standorten fände im Wesentlichen eine Planung auf der "grünen Wiese" statt. Im Gegensatz zum "Christeneck" besteht für den Standort 3 jedoch bereits der Bebauungsplan "Taunusblick". Da an diesem Standort ebenso wie am "Christeneck" die entsprechen-

der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“).

- Bei allen anderen Standorten könne der Lärmschutz durch Gabionenwände ausreichend bewältigt werden: Gabionenwände sind aufgrund ihrer Höhe und ihrer massiven Wirkung aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Siedlungszusammenhangs nur in Ausnahmen, bei ausreichend Platz zur nächsten Wohnbebauung, verträglich. Die am Christeneck vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen am Siedlungsrand durch Erdwälle werden demgegenüber als erheblich verträglicher eingestuft, da es sich hierbei um Landschaftselemente handelt, die sich durch die vorgesehene Begrünung und die anzupflanzenden Obstbäume in das Landschaftsbild einfügen werden.

- Standort 3 (Dreifelderhalle Carl-Schurz-Straße): 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.

- Georg-Muth-Haus: Das Georg-Muth-Haus kommt nicht infrage, da es aufgrund seiner schlechten baulichen Substanz für eine langfristige Nutzung nicht geeignet ist. Gemäß der Darstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans ist dieser Bereich für eine Wohnbebauung vorgesehen.

den Flächen verfügbar wären und es sich bei der "Streetball-Anlage" und dem "Bolzplatz" um Sportgelegenheiten handelt, ist es nicht nachvollziehbar, weshalb der bestehende Bebauungsplan "aus städtebaulichen Gründen" nicht geändert werden soll bzw. kein zusätzliches Planungsrecht für das Jugendzentrum geschaffen werden kann.

- Vollkommen außer Acht gelassen wurde im Rahmen der Prüfung der Standortalternativen die Revitalisierung des in Teilen leer stehenden Bestandsgebäudes "Georg-Muth-Haus". Dieses Gebäude, in dem auch die Anhörung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung für das "Christeneck" stattgefunden hat, verfügt über einen großen und einen kleinen Veranstaltungssaal. Beide Räume eignen sich durch die vorhandene Küche sowohl für städtische Jugendveranstaltungen als auch für private Veranstaltungen. Im Kellergeschoss gibt es zusätzlich noch eine Kegelbahnanlage. Die Freiflächen vor dem Gebäude und die Stellplatzflächen jenseits des Samlandweges könnten funktionsgerecht umgenutzt werden. Die Prüfung dieser Standortalternative hätte vor allem aus finanziellen Gründen nahegelegen.

2. Abwägungsdirektive "Trennungsgebot" (Abwägungsfehleinschätzung) 25m)

Die Planung verstößt gegen das sog. "Trennungsgebot" gem. § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Danach sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dabei handelt es sich um einen gesetzgeberischen Planungsauftrag mit besonderem Gewicht in der Abwägung als sog. Abwägungsdirektive (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. März 2013 - Az. 4 BN 39/12). Die effektivste Form, um dem Trennungsgebot gerecht zu werden, ist eine ausreichende räumliche Trennung der konfligierenden Flächen bzw. Nutzungen (vgl. jüngst VGH München Beschluss vom 30 Oktober 2014 - Az. 1 NE 14.1548). Dies ist im hiesigen Fall trotz der zur Verfügung stehenden Standortalternativen nicht erfolgt. Darüber hinaus hat die Stadt der besonderen Nähe des Jugendzentrums zu dem reinen Wohngebiet nicht hinreichend durch Schallschutzvorkehrungen Rechnung getragen. Auch damit verstößt sie gegen das Trennungsgebot. Die gutachterlichen Vorschläge zum Lärmschutz sind zum einen aufgrund der Ermittlungsdefizite des Lärmgutachtens unzureichend. Zum

25m) Die Planung verstoße gegen das Trennungsgebot: s. Beschluss zu 25b).

anderen sind die festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen, wie bereits erläutert, unvollständig und rechtlich nicht hinreichend abgesichert.

3. Naturschutz (Abwägungsfehleinschätzung)

Die Stadt geht davon aus, mit den naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichsmaßnahmen nahezu eine Vollkompensation der durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild erreichen zu können. Die Eingriffsausgleichs-Bilanz ist jedoch in Bezug auf die Bewertung des Planungszustandes in Teilen nicht nachvollziehbar. Für die Fläche der Dirt-Bike-Bahn wird in der Bilanz der Biotoptyp 21 (naturnahe Grünlandeinsaat) angesetzt, obwohl die Böden stetigen Einwirkungen durch Menschen und Fahrräder ausgesetzt sein dürften. Die Annahme eines für die Bilanz günstigen, hohen Bodenwerts ist aufgrund dieser Nutzung nicht gerechtfertigt. Überdies ist auf Grundlage des offengelegten Umweltberichts in Verbindung mit der Eingriffsausgleichsbilanz nicht erkennbar, ob sich die für den hiesigen Bebauungsplan vorgesehen Ausgleichsflächen mit den für das Bebauungsplanverfahren "Kombibad" geplanten Ausgleichsflachen überschneiden. Es ist zu befürchten, dass die Flächen in rechtlich unzulässiger Weise "doppelt" für die Eingriffsausgleichsbilanzierungen zweier Bebauungspläne in Ansatz gebracht werden.

25n)

25o)

4. Artenschutz (Abwägungsdefizit)

Die Ermittlung und Bewertung der abwägungsbeachtlichen Belange des Artenschutzes ist methodisch nicht plausibel und daher abwägungsdefizitär. In dem Gutachten "Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" der Büros FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung sowie BIOLOGO Beratende Ökologen vom 24. April 2015 wird zusammenfassend auf S. 14 festgestellt, dass bei Realisierung des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt ausgelöst werden. Das Gutachten bezieht sich im Wesentlichen auf Begehungen des Plangebietes und seiner Umgebung in den Jahren 2012 und 2013. Die Begehungen in den Jahren 2012 und 2013 legen jedoch eine geographische Situation zugrunde, die heute nicht mehr existiert. Das zu untersuchende Gebiet wurde mittlerweile grundlegend durch die Aufschüttungen und Abgrabungen der Dirt-Bike-Bahn umgestaltet. Es ist nicht nachvollziehbar, dass der Artenschutzgutachter die artenschutzfachlichen Ermittlungen für den früheren Geländezustand heranzieht, als die Dirt-Bike-Bahn noch nicht vorhanden war. Es

25p)

25n) Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sei teilweise nicht nachvollziehbar: Mit Hilfe der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich bereits aus der Planung ergeben. Die Bilanzierung orientiert sich hierbei an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624 vom 13.09.2005). Der Bestand als auch die Planung werden den Standard-Nutzungstypen der Verordnung zugeordnet und in einer entsprechenden Tabelle dargestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Fall beim Bestand der planungsrechtliche Zustand aus der genehmigten Planung der Dirtbike-Bahn heranzuziehen ist. Neben der tabellarischen Aufzählung werden die Einstufungen der Planung nochmals in einem Textteil erläutert.

Im Zusammenhang mit der vorgebrachten Kritik wird darauf hingewiesen, dass die für die fachliche Prüfung zuständige Untere Naturschutzbehörde keine Anregungen zur Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung vorgebracht hat.

25o) Die Ausgleichsflächen überschneiden sich mit den Ausgleichsflächen des Bebauungsplans "Schwimmbad": 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.

25p) Das Artenschutzgutachten sei nicht plausibel: 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 ersten faunistische Untersuchungen wurden 2012 durchgeführt, die durch weitere Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 ergänzt wurden. Damit wird der oben angegebene Zeitraum eingehalten.

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

besteht Grund zu der Annahme, dass sich die Flora und Fauna in und um das Plangebiet aufgrund des eingetretenen Zeitablaufs und aufgrund der baulichen Eingriffe grundlegend verändert hat. Das vorliegende Gutachten entspricht jedoch weitgehend dem Gutachten von 2012 und 2013. Die Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange des Artenschutzes weist deswegen ein Ermittlungsdefizit auf. Denn nach BVerwG, Urteil vom 18. März 2009 - Az. 4 C 12.07 - setzt die Prüfung, ob ein Vorhaben gegen artenschutzrechtliche Verbote verstößt, eine ausreichende Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Arten, die in den Anwendungsbereich der Verbote fallen, und ihrer Lebensräume voraus. Das mag die planende Gemeinde zwar nicht verpflichten, ein lückenloses Arteninventar anzufertigen. Erforderlich ist jedoch eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Prüfung, die methodisch einwandfrei erarbeitet worden sind und die nicht auf unrealistischen Annahmen beruht. In dem Gutachten wird zwar auf S. 2 im letzten Satz auf eine "abschließende Kontrollbegehung im April 2015" hingewiesen. Jedoch sind die Ergebnisse der Begehung nicht in den ausgelegten Materialien vorhanden und werden weder in der Planbegründung noch im Umweltbericht noch in dem Gutachten selbst erläutert oder erörtert. Aus dem Gutachten ist nicht plausibel erkennbar, dass sich die Stadt darüber vergewissert hat, dass keine artenschutzfachlichen Konflikte vorliegen, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

5. Klima (Abwägungsdefizit)

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain beschreibt das Plangebiet in den Unterlagen zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel auf S. 19 als "klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung für den Kaltlufthaushalt und sehr guter Erholungseignung". Dies wird auf S. 7 des Umweltberichts ebenso beschrieben. Auf S. 10 des Umweltberichts erfolgt dann zwar eine Auseinandersetzung mit der aus Sicht der Stadt geringen Flächenversiegelung bei einer Realisierung der Planung auseinander. Allerdings fehlen jegliche Ausführungen zu den aus schalltechnischer Sicht erforderlichen, bis zu 6 m hohen Lärmschutzvorkehrungen, die klimatische Auswirkungen haben könnten. Darin liegt ein Abwägungsdefizit wegen mangelnder Fachermittlungen. 25q)

In Bezug auf die Zauneidechse ist festzuhalten, dass durch Bau / Umbau im Bereich der Dirtbike-Bahn sowie erfolgte Erdablagerungen Veränderungen im Plangebiet stattfinden, die zu Verbesserungen der Lebensbedingungen führen können. 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.

25q) Lärmschutzvorkehrungen seien in Bezug auf klimatische Auswirkungen nicht berücksichtigt worden: Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird erläutert, dass es durch die zulässige Bebauung und Versiegelung nur zu geringen Auswirkungen auf den Kaltlufthaushalt kommt und darüber hinaus die Frischluftentstehung durch die umfangreichen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Vergleich zum Grünland noch verbessert wird. Die Aussage, dass es durch das Vorhaben nur zu geringen Auswirkungen auf den Kaltlufthaushalt kommt, ist damit zu begründen, dass die Ackerflächen zwar gute Kaltluftproduzenten sind, diese Kaltluft jedoch nach Norden Richtung Nidda abfließt und somit eine unmittelbare klimaökologische Ausgleichsfunktion für eine angrenzende Bebauung von Bad Vilbel nicht vorliegt.

Darüber hinaus tragen auch zukünftig die vorgesehenen Freiflächen und insbesondere die Streuobstwiese zur Kaltluftentstehung bei. Ein weitreichender Eingriff in regional und orts-/stadtklimatisch bedeutsame Kaltluftbewegungen oder großflächige Frischluftentstehungsgebiete liegt durch das Vorhaben, auch durch die vorgesehenen Lärmschutzvorkehrungen, nicht vor. Diesbezüglich werden weitere Erläuterungen in den Umweltbericht aufgenommen.

6. Entwässerung (Abwägungsdefizit)

Die Stadt hat in der textlichen Festsetzung Ziff. 9 eine Regelung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen und in Ziff. 9 der Planbegründung ihr Entwässerungskonzept dargelegt. Allerdings hat die Gemeinde nicht aufgezeigt, dass die Ableitung und Beseitigung des Niederschlagswassers insbesondere von den zur Versiegelung anstehenden Flächen (Jugendhaus, Stellplätze, Bolzplatz, Streetball-Anlage) insoweit möglich ist, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dies fordert § 55 Abs. 1 WHG. Da das Plangebiet in der Zone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage "Wasserwerk Berkersheimer Weg" liegt, sind die dortigen Nutzungsbeschränkungen gemäß § 4 der einschlägigen Rechtsverordnung vom 27. Juli 2011 zu beachten. Danach ist das Versenken und Versickern von Abwasser, zu dem aus wasserrechtlicher Sicht auch Niederschlagswasser zu rechnen ist, unter bestimmten Bedingungen verboten. Das Plangebiet liegt zudem in der Zone I des "Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks" gemäß § 3 Buchst. a) der einschlägigen Rechtsverordnung vom 27. Februar 1929. Gemäß § 2 Abs. 2 sind "Ausgrabungen und unterirdische Arbeiten" in mehr als 5,00 Metern Tiefe nur mit "kreisamtlicher Genehmigung" zulässig. Aus der Planbegründung ist nicht erkennbar, dass die Stadt sich mit den Vorgaben der Verordnungen als dem höherrangigen Recht auseinandergesetzt und die Planung darauf abgestimmt hat. Ausweislich S. 20 der Planbegründung ist auch aus Sicht der Stadt ein "Einleitantrag" bei dem RP Darmstadt zu stellen. Das RP Darmstadt selbst weist in seiner Stellungnahme vom 28. Juni 2013 darauf hin, dass gegebenenfalls wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor dem Fortschreiten der Planung erforderlich sind. Im Ergebnis besteht daher Grund zu der Annahme, dass der Bebauungsplanentwurf die wasserwirtschaftlichen Grundsätze nicht hinreichend beachtet. Aufgrund der geographischen Lage des Plangebiets ist zur Anbindung des Plangebiets an die Bad Vilbeler Kanalisation voraussichtlich eine Hebeanlage für die Anbindung an den Sammler in der Danziger Straße erforderlich. Die bautechnische Machbarkeit und die dafür entstehenden Kosten hat die Stadt, soweit aus der Planbegründung ersichtlich, nicht in die Abwägung eingestellt. Es steht zu befürchten, dass sich die Stadt hinsichtlich der wirtschaftlichen Auswirkungen ihrer Planung auf den gemeindlichen Haushalt nicht abschließend vergewissert hat.

25r)

25s)

25r) Die Entwässerung des Plangebiets vor dem Hintergrund der Lage in einem Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiet sei nicht dargestellt worden: Die konkrete Planung der Entwässerung und ggfs. Versickerung wird im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Hinweis auf die zu beachtenden Randbedingungen (hier die Ge- und Verbote der Schutzgebietverordnungen) ausreichend, zumal sich nicht abzeichnet, dass die vorgesehene Nutzung aufgrund dieser Randbedingungen nicht realisierbar ist. Es wurde zudem seitens der betroffenen Behörden keine Stellungnahme in dieser Richtung abgegeben.

25s) Der vermutete höhere Aufwand für die Entwässerung sei in Bezug auf die damit verbundenen Kosten nicht ermittelt worden und damit von der Stadt bei ihrer Entscheidung über die Planung nicht berücksichtigt worden: In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Grundlagen zur Abwasserbeseitigung bereits beschrieben worden und demnach bekannt. Die im Detail zu erwartenden Kosten können erst im Rahmen der nachfolgenden konkreten Hochbau- und Freiflächenplanung ermittelt werden. Der Mehraufwand für die Entwässerung an diesem Standort wird aber nicht so hoch sein, dass das Vorhaben insgesamt an dieser Stelle in Frage zu stellen ist. Erfahrungen mit ähnlichen örtlichen Verhältnissen wurden bereits mit der Kindertagesstätte "An der Au" im Ortsteil Massenheim gesammelt.

7. Verkehrsauswirkungen und Erschließung (Abwägungsausfall)

Die Stadt hat in dem Bebauungsplanentwurf keine Überlegungen zu den abwägungsbeachtlichen Belangen des Verkehrs angestellt. Der Bebauungsplan setzt sich mit den durch die Realisierung der Planung zu erwartenden Verkehrsauswirkungen nicht auseinander. Insoweit liegt ein Abwägungsausfall vor.

Gemäß dem Bebauungsplanentwurf erfolgt die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ausschließlich über die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche "Straße". Die zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehre müssen daher über die Danziger Straße und die Martin-Luther-Straße abgewickelt werden. Es bleibt offen, wie die in einem solchen Fall zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehre ebenso wie die Park- und Suchverkehre ohne Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in dem reinen Wohngebiet abgewickelt werden können. Die Stadt hat sich insbesondere nicht damit auseinandergesetzt, welcher Parkplatzbedarf, z.B. auf Grundlage einer Modellrechnung anhand der Stellplatz- und Ablösesatzung, im Regelbetrieb und bei "seltenen Ereignissen" zu erwarten ist. Daher bleibt auch offen, wie der zu erwartenden Parkplatzbedarf, insbesondere für die bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen beliebten Kleinkrafträder sowie die Hol- und Bringverkehre der Eltern, befriedigt werden kann. Die gemäß dem Inhalt des Lärmgutachtens vorgesehenen 7 Stellplätze westlich des geplanten Jugendhauses sollen ausschließlich von städtischen Mitarbeitern genutzt werden. Es ist zu erwarten, dass vielfach "wild geparkt" und "um den Block" gefahren wird. Die durch die an die Danziger Straße anschließende öffentliche Verkehrsfläche "Straße" geschaffene neue Einmündung eignet sich aufgrund ihrer geringen Ausmaße, die im Wesentlichen dem derzeit vorhandenen Feldweg entsprechen, nicht zum Halten oder Parken, ohne dass Verkehrsbehinderungen entstehen.

25t)

25u)

8. Lichtimmissionen (Abwägungsausfall)

Der Bebauungsplanentwurf leidet unter einem Ermittlungs- und damit einem Abwägungsdefizit, da sich die Stadt nicht mit den aus dem Plangebiet zu erwartenden Lichtimmissionen auseinandergesetzt hat, die durch die Freizeitnutzungen sowie die An- und Abfahrtsverkehre zu erwarten sind. Lichtimmissionen sind jedoch abwägungserheblich (VGH Kassel, Urteil vom 26. August 2010 - Az. 4 C 1726/09.N; OVG Koblenz, Urteil vom 22. Dezember 2010 - Az. 8 C 106000/10). Die Mandanten müssen in den Abend- und Nachtstunden mit einer Nutzung des Plangebiets rechnen, die Außenbeleuchtungen

25v)

25t) Der Bebauungsplan berücksichtige nicht die zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehre und die Park- und Suchverkehre im Regelbetrieb und bei den "seltenen Ereignissen": Wie zu Punkt 25e) bereits geschildert, richtet sich die Einrichtung an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß, mit dem Rad oder ggfs. auch mit dem Bus gut zu erreichen, zumal die Dirtbike-Bahn bereits ein etablierter Standort ist. Sowohl bei den gelegentlichen Vermietungen als auch bei Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung nicht mit dem KFZ zu erreichen ist, da es keine Parkplätze gibt.

25u) Der Parkplatzbedarf würde nicht gedeckt werden: Da die Einrichtung mitsamt den Veranstaltungen sich an elternunabhängige Jugendliche richtet, sind Parkplätze für Besucher nicht erforderlich, s.o..

25v) Lichtimmissionen seien nicht berücksichtigt worden: Die konkrete Ausgestaltung der Beleuchtung erfolgt im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung, auf blendfreie Wirkung wird geachtet und entspricht auch dem Stand der Technik. Öffentliche Verkehrsflächen werden wie sonst auch mit blendfreier Beleuchtungstechnik ausgerüstet. Eine Beleuchtung im Plangebiet außerhalb der Betriebszeiten der Freizeiteinrichtung ist nicht vorgesehen.

erfordert und bei der an- und abfahrende Kraftfahrzeuge Scheinwerfer benutzen müssen. Außenbeleuchtungen werden für die Freifläche vor dem Jugendhaus, als Platzbeleuchtung für die Streetball-Anlage und den Bolzplatz, sowie als Straßenbeleuchtung im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen voraussichtlich erforderlich werden. Die Straßenbeleuchtung wird insbesondere die Mandanten [redacted] in der Nutzung ihres Gartens und der Schlafräume erheblich belästigen.

9. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes (Abwägungsausfall)

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gehört gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu den Planungsleitlinien und ist daher abwägungsbeachtlich. Die planende Gemeinde hat mit ihrer Planung auf eine insgesamt orts- und landschaftsbildverträgliche Baustruktur zu erwirken. Bereits die durch den gemeindeeigenen Lärmgutachter festgestellten Lärmauswirkungen zwingen die Stadt dazu, vor der Ortsrandbebauung einen abschirmenden Halbkreis von Lärmschutzeinrichtungen mit mindestens 6 m Höhe zu errichten. Die althergebrachte städtebauliche Fernbeziehung zwischen dem Ortsteil "Heilsberg" und den davorliegenden unversiegelten Flächen des Taunusvorlandes wird dadurch unterbrochen. Dies ist im Rahmen der Planbegründung unbeachtet geblieben. 25w)

10. Unwirksamkeit der Festsetzung "Freizeiteinrichtung für Jugendliche"

Die textliche Festsetzung Ziff. 1 ist hinsichtlich des Festsetzungsinhaltes "Zulässig sind [...] die entsprechenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen sowie diese Nutzungen ergänzende Einrichtungen." unbestimmt und daher rechtswidrig. Es ist unklar und auch in Zusammensicht mit der Planbegründung nicht zu erkennen, was "entsprechende" bzw. "ergänzende" baulichen Anlagen und Einrichtungen sein sollen. Zudem ist die Festsetzung im Vergleich mit den auf S. 14 der Planbegründung genannten Planungszielen widersprüchlich und auch deswegen unwirksam, vgl. oben Ziff. I. 1.4. 25x)

IV. Auslegungsbekanntmachung

Der Bebauungsplan ist rechtswidrig, weil die Stadt bei der Bekanntmachung der Offenlage gegen die gesetzlichen Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB verstoßen hat.

25w) Die Sichtbeziehung zwischen dem Ortsteil Heilsberg und den davorliegenden Flächen des Taunusvorlandes sei durch die Lärmschutzmaßnahmen unterbrochen worden: 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.

Ein Sichtbezug zum Landschaftsraum stellt kein Schutzgut gemäß BauGB dar. Insbesondere in Wachstumsregionen wie dem Rhein-Main-Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass in der Nachbarschaft gebaut und Sichtbeziehungen dadurch verändert werden. Da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung der Bestandsgebäude sichergestellt.

25x) Die Festsetzung als "Freizeiteinrichtung für Jugendliche" sei planungsrechtlich unbestimmt und damit unwirksam: Bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Festsetzung der Nutzung an. Wichtig ist die genaue Zweckbestimmung. Bei einer "Freizeiteinrichtung für Jugendliche" ist die Zweckbestimmung eindeutig: Es werden Möglichkeiten für Jugendliche geschaffen, unter pädagogischer Anleitung auf unterschiedliche und ihren Bedürfnissen entsprechende Art ihre Freizeit miteinander zu verbringen. Da sich die Bedürfnisse im Lauf der Zeit ändern, müssen auch die Einrichtung und die damit verbundenen baulichen Anlagen eine gewisse Flexibilität aufweisen. Festgelegt und räumlich verortet ist aus Gründen der schalltechnischen-Konfliktvermeidung lediglich der Nutzungszweck der einzelnen Flächen im Außenbereich.

1. Auslegung im Internet

Eine Auslegungsbekanntmachung ist fehlerhaft, wenn sie über das Gesetz hinausgehende Aussagen enthält und diese das Recht zur Stellungnahme beeinträchtigen (*Battis/Krautzberger/Löhr* BauGB, 12. Aufl. 2014, § 3 Rn. 14). Gegen diese Vorgaben hat die Stadt verstoßen, weil sie in der Auslegungsbekanntmachung die Formulierung aufgenommen hat, dass „Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift während der Dienstzeit abgegeben werden können". In § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist lediglich der Hinweis vorgesehen, dass „Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können". Die Auslegungsbekanntmachung übergeht daher die im hiesigen Fall gegebene Möglichkeit, Stellungnahmen in elektronischer Form (z. B. per Telefax oder E-Mail) abzugeben. Denn nach § 3a Abs. 1 des Hessischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (HVwVfG) ist die elektronische Kommunikation mit einer Behörde per E-Mail oder Telefax möglich, wenn diese "hierfür einen Zugang eröffnet". Dazu reicht es aus, wenn die E-Mail-Adresse und die Faxkennung der Behörde, wie vorliegend, auf deren Homepage angegeben werden (*Stelkens/Bonk/Sachs* VwVfG, 8. Aufl. 2014, § 3a Rn. 14). Interessierte könnten sich bei Aufruf der Internetseite aufgrund der Beschränkung "schriftlich oder zur Niederschrift" daran gehindert sehen, Einwendungen zu erheben. Die Anstoßfunktion der Offenlage ist dadurch beeinträchtigt, ein Verfahrensfehler gegeben.

2. Dauer der Auslegung

Der Auslegungsbekanntmachung lässt sich nicht entnehmen, wann die Auslegungsfrist beginnt. Als Anfangsdatum ist der "26.06.2014" genannt. Interessierte Bürger können sich nicht sicher sein, welchen Auslegungszeitraum die Stadt im Ergebnis gewollt hat. Die Auslegung ist schon deswegen jedenfalls zu wiederholen.

3. Anschrift der Stadt

Die Auslegungsbekanntmachung enthält keinen Hinweis dazu, an welche Adresse schriftliche Einwendungen zu richten sind. Die Anstoßfunktion wird auch hierdurch beeinträchtigt. Es besteht Grund zu der Annahme, dass interessierte Bürgerinnen und Bürger daran gehindert werden, ihre Stellungnahmen nach Einsicht in den Bebauungsplanentwurf fristgerecht schriftlich abzugeben.

25y)

25y) Es seien bei der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung Verfahrensfehler aufgetreten:

- Fehlender Hinweis auf E-Mail-Stellungnahme: Die Einschränkung ist nicht zu beanstanden und zulässig. Sie hält sich an die üblichen Formen der Möglichkeiten der Stellungnahme.

Die Form als E-Mail kann bereits deswegen nicht zulässig sein, da die unzweifelhafte Identität des Ausstellers nicht erkennbar ist. Da überdies die Stellungnahme auch formell für den späteren Rechtsweg Voraussetzung ist, ist es zwingend notwendig, dass der Verfasser den Inhalt durch Unterzeichnung bestätigt. Für dieses Verfahren hat die Stadt eben gerade nicht die Möglichkeit der Stellungnahme per E-Mail eröffnet. Jedenfalls liegen auch sonstige unzulässige Hindernisse für die Möglichkeit der Abgabe von Stellungnahmen nicht vor. Ein Verfahrensfehler liegt somit nicht vor.

- Falsche Angabe des Anfangsdatums der Auslegung: Bei der hier geltend gemachten Unstimmigkeit handelt es sich lediglich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Der Zeitraum der öffentlichen Auslegung betraf die Zeit vom 26.06.2015-27.07.2015. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

- Fehlende Anschrift der Stadt für Stellungnahmen: Der Adressat sowie auch die Adresse an welche die schriftlichen Stellungnahmen abzugeben sind, ist in der Bekanntmachung angegeben. Dort wird auf die Stadt Bad Vilbel, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung, Friedberger Straße 6, 61118 Bad Vilbel verwiesen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

C. Zusammenfassung

Abschließend fordern wir Sie namens und in Vollmacht unserer Mandanten auf, unsere Einwendungen zu berücksichtigen und auf Grundlage dessen die Aufstellung des Bebauungsplans mit den geplanten Nutzungen am Standort "Christeneck" grundlegend zu überdenken. Die gegen den Bebauungsplanentwurf vorzubringenden Erwägungen zeigen in ihrer Gesamtheit deutlich die Rechtswidrigkeit dessen auf. Die Ansiedlung der im Sinne der jungen Bevölkerung Bad Vilbels angestrebten Freizeitnutzungen an dem nun gewählten Standort ist städtebaulich und nachbarrechtlich nicht verträglich und sollte aufgegeben werden. Im Mindesten aber erwarten unsere Mandanten eine nachbarschaftlich verträgliche Entwicklung der zur Überplanung anstehenden Grundstücke, sodass ein angemessener Ausgleich der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gewährleistet ist.

Mit freundlichen Grüßen,

21. Juli 2015 26.

STADT BAD VILBE
Eing. 23. Juli 2015
Anl.:

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Straße 6
61118 Bad Vilbel

Technische Dienste/Bauwesen
Bürgerleitung 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. 26a) 26b) 26c)

Es ist schon eine hirnverbrannte 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. 26d) 26e)

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

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 derm 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.

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 $_{Tag\ /\ Nacht}$ = 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.

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.

Technische Dienste/Bauwesen
27. [illegible] 15
Bad Vilbel

27.

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. [redacted] 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? [redacted]

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.

STADT BAD VILBEL
Eing. 27. Juli 2015
Anl.:

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 28h)

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

Mit freundlichen Grüßen

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 **H**inweis zur Veröffentlichung von Anwohneranschreiben 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 VILBE
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 $IGW_{Tag / Nacht}$ = 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."

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. 29g) 29h)

5) Eine Verkehrsanbindung ist am Wochenende für den Heilsberg nicht existent. 29i)

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. 29j)

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. Vekehrstechnisch und die soziale Kontrolle berücksichtigend sowie die geringeren Erschließungskosten wäre das ein guter Standort gewesen. 29k)

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). 29l) 29m) 29n) 29o)

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.

Mit freundlichen Grüßen

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 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.

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 ginge an einem anderen Standort verloren.

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

fassend analysiert, entsprechend ausgewählter Kriterien bewertet und nachvollziehbar gegeneinander abgewogen. Das Georg-Muth-Haus kommt als Standort nicht infrage, da es abgängig 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 raumbildendeLandschaftselemente. 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.

Technische Dienstgebäude
Bürolei...
27. JUL 2015
Bad Vilbel

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. 30a)

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. 30b) 30c)

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 Jugenhaus noch mehr zunehmen 30d) 30e) 30f)

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.

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 derm 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.

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.

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

STADT BAD VILBEL
Eing. 27. Juli 2015
Anl.:

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 unbekannten, 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. 31a)
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? 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 erfuhren, 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. 31c)

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 Betreibens eines Jugendhauses, wie etwa durch eine Beschallung im Außenbereich durch open-air Veranstaltungen addiert die Lärmbelästigung 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. 31d) H

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. 31e)

Unbedingt zu erwähnen ist, dass sich das kleine Wäldchen, welches von der Stadt Frankfurt auf der an die Gemarkung Bad Vilbel angrenzenden 31f)

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 [redacted]

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.

27. JULI 2015
Bad Vilbel

32.

Stadt Bad Vilbel
Fachbereich Technische Dienste/Bauwesen
Herrn 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. **H**
   Des Weiteren gibt es Unstimmigkeiten in der Terminierung: 26.06. bis 27.07.2015. Die Planunterlagen für die beteiligten Behörden weisen andere Daten aus. 32a)

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. 32b)
   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. 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 Jungendhäuser (auch vor der Stadt Bad Vilbel) favorisiert, seit über 10 Jahren. Auch dieser bewusste unberechtigte Vorbehalt gegen die „Zigeunerwiese" 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. 32g)
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.

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.

27. JULI 2015
Bad Vilbel

23.07.2015

33.

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

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) 33b) H

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.

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
[redacted]

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 („Bodelschwinghstraße"). 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

STADT BAD VILBEL
Eing 29. Juli 2015
Anl.:

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. 34a) 34b)

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. 34c) 34d)

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 $IGW_{Tag / Nacht}$ = 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.

Stellungnahmen aus der § 4 (2)-Beteiligung

mit Anregungen und / oder Hinweisen

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER E:V.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Diesing +Lehn Stadtplanung SRL
Arheilger Str. 68
64289 Darmstadt

Per Email mail@diesing-lehn.de

Absender dieses Schreibens:

Monika Mischke (BUND)
Aöte Frankfurter Str. 60
61118 Bad Vilbel

27.7.2015

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bebaungsplan "Christeneck"
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannten Verbände bedanken sich für die Benachrichtigung über das Verfahren und geben folgende gemeinsame Stellungnahme ab:

Die Verbände sehen keinen Anlass, ihre gemeinsame Stellungnahme vom 28.6.2013 zu revidieren. Wir halten unsere Ablehnung des Standortes aufrecht.

- Die Fragen, die wir in unserer ersten Stellungnahmen aufführten, sind aus unserer Sicht nicht zufriedenstellend beantwortet. In der jetzt vorliegenden Begründung des Bebauungsplans werden zwar Standortalternativen wie von uns gewünscht, erwähnt und abgewogen, aber die Gewichtung der Vor- und Nachteile scheint uns sehr nach der Vorgabenpriorität Standort Christeneck erfolgt zu sein. Unsere Gewichtung der Standorte ist eine andere.
Wir bleiben dabei:
Soziale Einrichtungen sollten unsere Meinung nach in zentraler Lage des gewünschten Einzugsgebietes angesiedelt werden und von den Gästen und Nutzern innerhalb überschaubarer Zeit und mit möglichst umweltschonendem Aufwand zu erreichen sein. Dazu gehört auch die Möglichkeit zu Fuß hin, zurück und zu anderen Einrichtungen zu kommen. Nächtlich Heimwege zur nächsten Bushaltestelle von fast einem Kilometer, dürften die Attraktivität der Einrichtung in vielerlei Hinsicht nicht fördern.
Die Planung eines Jugendhauses sollte getragen sein von Respekt und Vertrauen in die Jugendlichen, sie abzuschieben möglichst weit aus dem Gesichtsfeld, an den Rand ihres Wohnbereiches könnte das Projekt auf Dauer gefährden.

A 1

(Anregung)

- Unsere Ablehnung wird verstärkt durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen. Der Erdwall, ein Lärmschutzwall in Höhe von 6 Metern und damit genau mit der Höhe des Gebäudes, und die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m, sind unserer Sicht nach für ein Einzelgebäude, das soziale Zielen dient, weit überdimensioniert. (Der Eindruck wird noch verstärkt dadurch, dass die Fenster des Gebäudes während des Betriebes von den Jugendlichen nicht geöffnet werden dürfen.)

A 2

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV Hessen e.V. (auch für: Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V., Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen e.V., Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Landesjagdverband Hessen e.V., Naturschutzbund Deutschland, LV Hessen e.V., Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV Hessen e.V., Verband Hessischer Fischer e.V.)

vertreten durch:

Monika Mischke, Alte Frankfurter Straße 60, 61118 Bad Vilbel

Stellungnahme vom 27.07.2015

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, die Jugendeinrichtung an einem zentraleren Standort vorzusehen, wird nicht gefolgt.

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.

Der Anregung **A 2**, geringere Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen resultieren aus der Nachbarschaft zu einem Reinen Wohngebiet. Um mögliche Lärmemissionen beim typischen Betrieb einer solchen Freizeiteinrichtung auf ein zumutbares Maß zu beschränken, sind gemäß der schalltechnischen Untersuchung die angegebenen Maßnahmen erforderlich.

Gibt es in anderen Kommunen vergleichbare Auflagen? Etwas überzogen formuliert, könnte man gleich einen Bau unter der Erde fordern, ähnlich wie bei Straßen- und Bahnvorhaben Untertunnelungen gelegentlich das Maß aller Dinge sind.
Jugendliche auf diese Weise auszugrenzen und zu isolieren lehnen wir ab.

- Der 6 Meter hohe Wall, der leider schon genehmigt ist, und das ebenso hohe Gebäude bilden einen Block, der unserer Meinung nach diese naturnahe Randzone des Heilsbergs negativ verändern wird. Im Umweltbericht, S. 11 wird die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich des Landschaftsbildes zwar als "mittel" eingestuft, doch handelt es sich hier um einen Ort des Heilsbergs, der von Bedeutung ist hinsichtlich des Landschaftsbildes und insbesondere der Landschaftserfahrung und -empfindung und zwar insbesondere vom Standort der Siedlungsbebauung aus gesehen. Es gibt nicht viele Orte, die solche einen weiten, freien Blick hin in den Taunus und die Wetterau ermöglichen und daher für viele Spaziergänger von hohem Wert sind. Der Ort ist für ältere Heilsberger auch ein Identifikationsort, ein wertvolles 'Geschenk'. Diese lange 'Aussichtsplattform' nun mit einem Gebäude und dem Wall zu zerstören, ist aus unserer Sicht unnötig, sinn- und respektlos. **A 3**

- Zudem dürfen wir daran erinnern, dass die Nutzung innerstädtischen Flächen bei der städtebaulichen Entwicklung aus Gründen des Natur- und Umweltschutzes Vorrang haben muss vor der Erschließung neuer Flächen im Außenbereich, Stichwort "Revitalisierung und Nutzung von Brachflächen" (s. Bundesumweltamt http://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung). **A 4**

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Monika Mischke

Der Anregung **A 3**, die Jugendeinrichtung wegen des Landschaftsbildes und der Landschaftserfahrung nicht zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.

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. Da das Gebäude in Kombination mit dem vorhandenen Wall direkt am Siedlungsrand und nicht in der freien Landschaft geplant ist, ist die Auffassung, dass hierdurch das Landschaftsbild beeinträchtigt wird, 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 eine Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild erreichen lässt.

Von der Freizeiteinrichtung selbst und dem angrenzenden Weg aus ist nach wie vor der Blick auf die offene Landschaft zu genießen. Die Veränderung der Aussicht von den benachbarten Grundstücken aus stellt hingegen kein Schutzgut gemäß BauGB dar. Insbesondere in Wachstumsregionen wie dem Rhein-Main-Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass in der Nachbarschaft gebaut wird und Sichtbeziehungen damit verändert werden.

Die Anregung **A 4**, die Jugendeinrichtung aus Gründen des gesetzlich vorgeschriebenen sparsamen Umgangs mit Flächen im Außenbereich nicht zu ermöglichen, wird nicht gefolgt.

Bei der vorgenommenen Bewertung der Standortalternativen sind auch innerörtliche Standorte in Betracht gezogen worden. Aus unterschiedlichen Gründen (Verfügbarkeit, Platzangebot, Lärmproblematik) kristallisierte sich der Standort Christeneck als der beste heraus, zumal er durch die vorhandene Dirtbike-Bahn bereits in den Alltag vieler Jugendlicher eingebunden ist.

Es soll aber im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nur soviel versiegelt werden, wie aus funktionaler Sicht unbedingt erforderlich. Die konkrete Gestaltung für die Freiflächen erfolgt in der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung. Für die mögliche Versiegelung und den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen, die bereits im Bebauungsplan festgesetzt wurden.

EVANGELISCHE HEILIG-GEIST-GEMEINDE
61118 BAD VILBEL - HEILSBERG
AM KREUZ 2, TEL: 06101- 86 130 FAX: 12 71 36
E-Mail: Ev.Heilig-Geist-Gemeinde.Bad-Vilbel@ekhn-net.de

Winfried Suhany
Mitglied des Kirchenvorstands

Ev. Heilig-Geist-Gemeinde, Am Kreuz 2, 61118 Bad Vilbel

Diesing+Lehn SRL
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt

Bad Vilbel, 22.07.2015

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan ‚Christeneck'
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 19.06.2015

Sehr geehrte Frau Diesing,

wir nehmen zu der im Internet hinterlegten Planung zum ‚Christeneck' wie folgt Stellung:

Grundsätzlich befürworten wir den Ausbau der Jugendarbeit in Bad Vilbel.

Unseres Erachtens ist das geplante Jugendzentrum jedoch am falschen Platz vorgesehen. Die Gemarkung ‚Christeneck' ist eine Randlange in Bad Vilbel. Die Anbindung ist mit dem öffentlichen Nahverkehr 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. Wir empfehlen folglich den Bau eines Jugendzentrums an einer zentraler gelegenen Stelle. **A 1**

Der veröffentlichten Bauleitplanung können wir daher nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Suhany

Evangelische Heilig-Geist-Gemeinde, 61118 Bad Vilbel

Stellungnahme vom 22.07.2015

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, die Jugendeinrichtung an einem zentraleren Standort vorzusehen, wird nicht gefolgt.

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.

hessen ARCHÄOLOGIE
Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege
Archäologieservice
Dezentrales Archäologisches Landesmuseum

hessenARCHÄOLOGIE • Schloss Biebrich / Ostflügel • 65203 Wiesbaden

HESSEN

Diesing+Lehn Stadtplanung SRL
Arheiliger Str. 68

64 289 Darmstadt

Aktenzeichen
Bearbeiter/in Dr. Sabine Schade-Lindig
Bezirksarchäologie/Inventarisation
Durchwahl 0611 6906-176
Fax 0611 6906-137
E-Mail s.schade-lindig@hessen-archaeologie.de
Ihr Zeichen
Datum 25.06.2015

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan „Christeneck“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bauleitplanung des o. g. Plangebietes kann von Seiten unseres Amtes vorerst nicht zugestimmt werden, da nach neueren Begehungsfunden eine jungsteinzeitliche Siedlung der Linearbandkeramischen Kultur in das Plangebiet hineinreichen kann.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist als Ergänzung zum o.g. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. **A 1**

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter http://www.b-f-k.de/pdf/grabfirm_hessen.pdf, finden Sie den Link zu der Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Sabine Schade-Lindig

Hessen Archäologie, 65203 Wiesbaden

Stellungnahme vom 25.06.2015

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, wegen möglicher vorhandener Bodendenkmäler ein archäologisches Gutachten zu erstellen, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefolgt.

Da das Gebiet neben der möglichen archäologischen Bedeutung auch unter dem Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln steht, soll nach Rücksprache mit der HessenArchäologie die archäologische Erkundung in Kombination mit der Kampfmittel-Erkundung durchgeführt werden.

Beide Untersuchungen werden vor Baubeginn durchgeführt. Falls Kampfmittel gefunden werden, werden diese fachgerecht entsorgt. Falls archäologische Funde auftauchen, so beschränkt sich die entsprechende Sicherung nach Auskunft der HessenArchäologie auf die Fundbergung und Dokumentation der Befunde. Danach wird das Baufeld in der Regel vollständig freigegeben, so dass auch von dieser Seite her einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung des Geländes nichts im Wege steht.

Ein entsprechender Hinweis, dass diese Untersuchungen vor Baubeginn durchzuführen sind, wird Bestandteil des Bebauungsplans.

Wetteraukreis

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

DIESING+LEHN
Stadtplanung SRL
Arheiliger Straße 68
64289 Darmstadt

Der Kreisausschuss
Strukturförderung und Umwelt

61169 Friedberg, Homburger Str. 17
http://www.wetteraukreis.de
0 60 31 / 83 – 0

Auskunft erteilt	Herr Dr. Fertig
Tel.-Durchwahl	06031-83 4100
E-Mail	johannes.fertig @wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax	06031-83 91 4100
Zimmer-Nr.	107
Aktenzeichen	4.1/3
Kassenzeichen	
Datum	21.07.2015

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan „Christeneck“

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen sind aus unserer fachlichen Einschätzung folgende Auflagen einzuhalten:

Geogene Arsenbelastung

Die in den **Hinweisen und Empfehlungen** zu den Bodenbelastungen formulierten Vorgaben (Textliche Festsetzungen und Empfehlungen, Entwurf, Stand 15.05.2015, Seite 5) sind voll inhaltlich als verbindliche Vorgaben in die Baugenehmigung(en) aufzunehmen. **H**

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollte im Fall des Bolzplatzes der Prüfwert für Kinderspielflächen herangezogen werden, da hier mit erhöhter Staubaufwirbelung, häufigem Hautkontakt zum Bodenmaterial und bei Stürzen möglicherweise auch mit oraler Aufnahme von Staub zu rechnen ist. Für den Streetball-Platz gilt dieses ebenso, sofern keine Versiegelung (Plattierung o. Ä., auch wasserdurchlässig) erfolgt. **H**

Heilquellen-Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebiets für die Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Berkersheimer Weg“ der Stadtwerke Bad Vilbel (StAnz. 40/2011, Seite 1238ff.). Außerdem liegt das Plangebiet in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes (Verordnung vom 07.02.1929) – Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk.
Hier sind bestimmte Handlungen eingeschränkt oder verboten. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sowie Verbote und Gebote der Verordnung sind zu beachten. Insbesondere sei erwähnt, dass Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig sind.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, 61169 Friedberg

Stellungnahme vom 21.07.2015

Beschlussvorschlag:

Die **H**inweise zum Baugenehmigungsverfahren bezgl. der Bodenbelastungen werden zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit beachtet werden.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bereich des in der Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes „Friedrich Karl und Hassia Sprudel“. Die zukünftige Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Regenwasser

Aus Sicht der FSt. 2.3.2 sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden:

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr.1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen muss.
Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung (DIN EN 1717, für Regenwassernutzungsanlagen Absicherung nach AA [Freier Auslauf]) mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Fachdienst Gesundheit und Gefahrenabwehr (Gesundheitsamt) anzuzeigen.

H

FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Dem Bebauungsplan kann von Seiten der Kreisarchäologie vorerst nicht zugestimmt werden.

A 1

In den Bereich des Plangebietes dehnt sich eine jungsteinzeitliche Siedlung aus. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 7 Abs. 1 und 2 (Zustimmung oder Verwehrung) zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind.

Die vorbereitende Untersuchung sollte so bald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.
Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt. Unter http://www.b-f-k.de/pdf/grabfirm_hessen.pdf finden Sie den Link zu der Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

Das Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, wurde hergestellt.

Wir empfehlen der Stadt Bad Vilbel dringend, einen Besprechungstermin mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, zu vereinbaren.

Der Anregung **A 1**, wegen möglicher vorhandener Bodendenkmäler ein archäologisches Gutachten zu erstellen, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefolgt.

Da das Gebiet neben der möglichen archäologischen Bedeutung auch unter dem Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln steht, soll nach Rücksprache mit der HessenArchäologie die archäologische Erkundung in Kombination mit der Kampfmittel-Erkundung durchgeführt werden.

Beide Untersuchungen werden vor Baubeginn durchgeführt. Falls Kampfmittel gefunden werden, werden diese fachgerecht entsorgt. Falls archäologische Funde auftauchen, so beschränkt sich die entsprechende Sicherung nach Auskunft der HessenArchäologie auf die Fundbergung und Dokumentation der Befunde. Danach wird das Baufeld in der Regel vollständig freigegeben, so dass auch von dieser Seite her einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung des Geländes nichts im Wege steht.

Ein entsprechender Hinweis, dass diese Untersuchungen vor Baubeginn durchzuführen sind, wird Bestandteil des Bebauungsplans.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Ralf Eichelmann

Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die im Entwurf enthaltenen Festsetzungen beibehalten werden.

Bei der Herstellung der Flächen nach Kapitel 4 der Festsetzungen des B-Planentwurfs „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" ist gemäß § 40 (4) BNatSchG ausschließlich Regiosaatgut standortgeeigneter Mischungen mit passender Herkunftsregion zu verwenden. **A 2**

Das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelte Defizit von 1.395 Biotopwertpunkten ist durch Ökopunkte auszugleichen. Dies entspricht einer sauberen Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Kompensation und wird sonst von allen Kommunen im Wetteraukreis so geregelt. **A 3**

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag abgearbeitet. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Peter Girschick

Gegen das geplante Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine Bedenken. Es werden keine weiteren Anregungen vorgebracht.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Anke Berndt

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu o.g. Bebauungsplan „Christeneck".
Anregungen:
Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 20.06.13 weisen wir wiederum darauf hin, dass Parkplätze auf dem geplanten Freizeitgelände ausgewiesen werden sollten. Dies ist unserer Meinung nach notwendig, um zu vermeiden, dass der westliche Feldweg als Parkfläche genutzt wird. Zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss sichergestellt werden, dass dieser Feldweg weiterhin ungehindert nutzbar ist. **A 4** **A 5**
Des Weiteren sollten am westlichen Rand des Baugebietes keine Baumarten mit großen Kronen gepflanzt werden, damit der angrenzende Feldweg nicht durch einen Astüberhang der Bäume schlechter nutzbar wird.

FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Zu dem Bebauungsplanentwurf werden folgende Anregungen und Bedenken geltend gemacht:

1. Mit dem Bebauungsplanentwurf wurde auch eine überarbeitete schalltechnische Untersuchung des Büros Fritz vom 23.04.2015 vorgelegt. Auf der einen Seite wurde die Einstufung des angrenzenden Wohngebietes von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem reinen Wohngebiet verändert, d. h. es sind geringere Lärmwerte einzuhalten. Auf der anderen Seite wurde das Nutzungsspektrum des Gebietes erweitert z. B. Wettkampfveranstaltungen auf der Dirt-Bike-Anlage mit anschließenden Musikveranstaltungen bis 23.00 Uhr (300 Besucher), private Feiern im Jugendhaus (100 Besucher) bis in die Nachtzeit hinein etc. Das erweiterte Nutzungsspektrum zieht wiederum mehr Lärm nach sich.
   Weiterhin wurden im Vergleich zu dem vorherigen Gutachten Ansätze für Lärmwerte ohne

Der Anregung **A 2**, Regiosaatgut zu verwenden, wird gefolgt.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung **A 3**, das restliche Biotopwertdefizit von 1.395 Punkten noch auszugleichen, wird nicht gefolgt.

Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 1.395 Wertpunkte niedrige als die Bestandsbewertung. Dies entspricht einer Wertminderung von 0,5 %. Unter Berücksichtigung des angenommenen maximalen Eingriffs ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe vollständig durch die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Auf einen rein rechnerisch vollständigen Ausgleich wird im Rahmen der Abwägung nach § 1a (3) i.V.m. § 1 (7) BauGB verzichtet.

Der Anregung **A 4**, Parkplätze auf dem Freizeitgelände auszuweisen, wird nicht gefolgt.

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.

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.

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 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. Zusätzliche Parkplätze sind daher nicht erforderlich. Ggfs. können im Bereich des Feldwegs verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden, um ein unberechtigtes Parken zu vermeiden.

nachvollziehbaren Grund verändert, z. B. der Schallleistungspegel für ein asphaltiertes Streetball-Spielfeld mit 1 Korb von 90,0 dB(A) auf 87,0 dB(A) oder kurzzeitige Geräuschspitzen L WAF,max 110 dB(A) zu L WAF,max 105 dB(A).
In dem Gutachten wurde auf Grundlage eines Mindestversorgungspegels und einer Mindestschallleistung der Schallleistungspegel für Veranstaltungen an der Dirt-Bike-Anlage und im Jugendhaus berechnet. Der Mindestversorgungspegel als Basis ist zwar sehr sinnvoll, um zu gewährleisten, dass der „Regel"-Zuschauer zufrieden gestellt wird. Es wird aber nicht der Realzustand abgebildet, wenn z. B. eine Band spielt. Es müssten von dem Gutachter die Maximalwerte für Veranstaltungen unter den gegebenen Rahmenbedingungen berechnet werden, um zu gewährleisten, dass die Werte für das angrenzende WR-Gebiet insbesondere nachts eingehalten werden können. Die elektroakustischen Anlagen müssten dann mittels Limiter entsprechend eingeregelt werden. **A 6**
Aufgrund der aufgeführten Punkte ist es sehr zweifelhaft, dass alle maßgeblichen Lärmwerte eingehalten werden können. Das Gutachten ist auch unter Beachtung des Punktes 2 grundlegend zu überarbeiten.

2. Weiterhin wurde die LAI-Freizeitlärmrichtlinie überarbeitet und vom Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz mit Datum vom 03.06.2015 zur Anwendung empfohlen. In dieser Richtlinie gibt es dezidierte Ausführung zu dem Anwendungsspektrum der Kategorie „seltene Ereignisse". Dies ist bei Überarbeitung des Gutachtens zu beachten. **A 7**

3. Wenn regelmäßige Veranstaltungen mit 300 Personen und private Feiern mit 100 Personen in dem Bebauungsplangebiet stattfinden sollen, ist es nicht nachvollziehbar, dass 8 Stellplätze ausreichen sollen. Es ist nach der Lebenserfahrung davon auszugehen, dass die Umgebung bei solchen Ereignissen stark durch parkende Fahrzeuge belastet wird. Konflikte mit den dort Wohnenden sind vorprogrammiert, insbesondere wenn im Sommer regelmäßig samstags Wettkämpfe mit anschießenden Musikveranstaltungen stattfinden sollen. **A 8**

4. Im Plan fehlt jegliche Vermaßung. Wir bitten dies nachzuholen. **A 9**

5. Es wurden Flächen für Lärmschutzvorkehrungen mit der Bezeichnung LSV 1-3 festgesetzt, deren Ausführung in den textlichen Festsetzungen Nr. 5 erläutert ist. Im Plan fehlt allerdings die Festsetzung von LSV 1. **A 10**

FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde, Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer

Denkmalschutzrechtliche Belange werden **nicht** berührt.

FSt 4.5.5 Brandschutzdienststelle - Vorbeugender Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Michael Kinnel

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Johannes Fertig

Der Anregung **A 5**, am westlichen Rand des Baugebiets keine großkronigen Bäume zu pflanzen, wird gefolgt.

Die Vorschlagsliste zu den anzupflanzenden Einzelbäumen parallel zum Weg wird entsprechend angepasst.

Der Anregung **A 6**, in der schalltechnischen Untersuchung einen höheren Schallleistungspegel anzusetzen, wird nicht gefolgt.

Mit den der schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde gelegten Annahmen wird ein Nutzungskonzept vorausgesetzt, mit dem eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet wird. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen. Bei den Musikveranstaltungen wird davon ausgegangen, dass die Musik dabei über eine Lautsprecheranlage eingespielt wird, Livebands bei größeren Veranstaltungen sind nicht vorgesehen.

Darüber hinaus wird die Anzahl von Besuchern auf maximal 300 Personen eingeschätzt. Die Verwendung eines Mindestversorgungspegels wird daher als sachgerecht angesehen. Der angesetzte Mindestversorgungspegel von $L_{v,\ min}$ = 81 dB(A), welcher für Konzerte bis zu 1000 Zuschauern angesetzt wird, deckt aus Sicht der Stadt ausreichend die voraussichtliche Geräuschbelastung bei den zu erwartenden 300 Zuschauern ab.

Der Anregung **A 7**, in der schalltechnischen Untersuchung die überarbeitete LAI-Freizeitlärmrichtlinie zu berücksichtigen, ist bereits teilweise gefolgt worden.

Die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung hat sich mit der Herausgabe der überarbeiteten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie im Jahr 2015 zeitlich überschnitten. Eine Änderung in der neuen Freizeitlärmrichtlinie hat sich in Bezug auf die sogenannten Seltenen Ereignisse ergeben. Hier werden nun statt den 10 Kalendertagen im Jahr, 18 Kalendertage für Seltene Ereignisse berücksichtigt. Des Weiteren gab es Konkretisierungen, wann Veranstaltungen als Seltenes Ereignis berücksichtigt werden können.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Christeneck wurden jedoch bereits die 18 Kalendertage für Seltene Ereignisse zugrunde gelegt (siehe hierzu Kapitel 5.2 der schalltechnischen Untersuchung). Diesbezüglich sollten sich also keine Änderungen bei der Anwendung der aktuellen Freizeitlärmrichtlinie ergeben. Die Konkretisierungen zu Seltenen Ereignissen (aufgelistet in Ziffer 4.4 der

aktuellen Freizeitlärmrichtlinie) werden bei ihrer Anwendung Berücksichtigung finden.

Der Anregung **A 8**, das Verkehrskonzept in Bezug auf das Stellplatzangebot zu überarbeiten, wird nicht gefolgt.

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, s.a. Beschluss zu **A 4**. 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. Zusätzliche Stellplätze sind daher nicht erforderlich.

Der Anregung **A 9**, in der Planzeichnung eine Vermaßung vorzunehmen, wird gefolgt.

Die wichtigsten Maße werden in die Planzeichnung eingetragen.

Der Anregung **A 10**, im Plan die Lärmschutzvorkehrung 1 (LSV1) einzutragen, ist bereits gefolgt worden. Sie wurde vermutlich übersehen.

Regierungspräsidium Darmstadt

HESSEN

I. Entwurf
Bad Vilbel-BPL Christeneck

Regierungspräsidium Darmstadt . 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Bad Vilbel
Postfach 1150
61101 Bad Vilbel

Unser Zeichen: **III 31.2-61d 02/01-87**
Ihre Ansprechpartnerin: Petra Langsdorf-Roth
Zimmernummer: B 3.11
Telefon/ Fax: 06151 12 6328/12 8914
E-Mail: petra.langsdorf-roth@rpda.hessen.de
Datum: 22. Juli 2015

Bauleitplanung der Stadt Bad Vilbel: Bebauungsplan „Christeneck"
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Aus der Sicht des **Naturschutzes und der Landschaftspflege** nehme ich wie folgt Stellung:

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahem der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt** nehme ich zu der vorliegenden Planung wie folgt Stellung:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage „Wasserwerk Berkersheimer Weg" der Stadtwerke Bad Vilbel (StAnz. 40/2011; S. 1238 ff.) sowie in der Zone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes" (Verordnung vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige

Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Kommunales Abwasser
Seitens des Dezernats 41.3 bestehen keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

Bodenschutz West
Nachsorgender Bodenschutz
Die Begründung des Bebauungsplanentwurfes enthält unter Ziffer 9 Wasserwirtschaftliche Belange – Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle, Kampfmittel eine Aussage zu Bodenbelastungen. Die bislang ausgeführten Untersuchungen auf der Fläche werden dargestellt. Eine Einordnung der Fläche mit Blick auf etwaige Kampfmittel vorgenommen. Ich leite daraus ab, dass eine entsprechende Prüfung auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) erfolgt ist. Über die bekannte geogene Arsenbelastung hinaus (Ing.B. Arcadis Deutschland GmbH, Darmstadt, Gutachten aus den Jahren 2010 und 2011), sind mir keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin 26.06.2015 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, FIS AG-Einträge) bekannt. Den Ausführungen in den textlichen Festsetzungen unter dem Punkt Hinweise und Empfehlungen zu Bodenbelastungen kann ich zustimmen.

Vorsorgender Bodenschutz
Von den einzelnen bodenbezogenen Bausteinen des Umweltberichtes hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes:

Bausteine Umweltbericht												
Boden Ziele	Boden und Bodenfunktionen Bestandsaufnahme	Boden Vorbelastungen	Boden zusammenfassende Bewertung	Boden Erheblichkeit	Boden Auswirkungsprognose bei Nicht-Durchführung Planung	Boden Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung	Boden Vermeidung und Verminderung	Boden Ausgleich	Boden Planungsalternativen	Boden Methoden, Schwierigkeiten, Lücken	Boden Monitoring	Boden allg. Zusammenfassung
S. 3, 4	S. 6	S. 6	S. 6	S. 6	S. 13	S. 9	S. 13	S. 14, naturschutz-rechtlich	S. 14, Anmerkung siehe unten	S. 15	S. 15 Anmerkung siehe unten	S. 15, 16; zumindest allgemein

Fundstellen im Umweltbericht, Seitenangaben

sind die überwiegende Anzahl in einer ausreichenden Art und Weise berücksichtigt, sodass ich keine Anmerkungen hierzu habe. Der Baustein Ausgleich wird rein naturschutzrechtlich abgehandelt. Ein rein bodenbezogener Ausgleich wird nicht angesprochen. Dieser kann von

A 1

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Stellungnahme vom 22.07.2015

Beschlussvorschlag:

Der Anregung **A 1**, Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz und zum Monitoring zu ergänzen, wird nicht gefolgt.

Schon jetzt beschreibt und bewertet der vorliegende Umweltbericht das Schutzgut Boden und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut. So werden die Schutzziele des § 1 (2) BauGB aufgeführt, es werden Aussagen von aktuellen Bodenkarten bzw. Standortkarten wiedergegeben. Darüber hinaus erfolgt eine Zusammenfassung der Bewertung des Schutzguts. Auch die zu erwartenden Auswirkungen werden quantitativ und qualitativ aufgezeigt und ebenfalls abschließend bewertet. Eingriffsminimierende bzw. ausgleichende Maßnahmen werden berücksichtigt und aufgezeigt. Insgesamt wird das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung sachgerecht und fachlich ausreichend berücksichtigt.

Im Rahmen der städtebaulichen Standortprüfung ist das Schutzgut Boden von untergeordneter Bedeutung. Die Berücksichtigung des ausgewählten Standorts in der Umweltprüfung wird als ausreichend betrachtet.

Im Umweltbericht wird zum Monitoring aufgeführt, dass die Kontrolle der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Stadt sowie der Bauaufsichtsbehörde obliegt. Auf eine weitere Spezifizierung wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

mir wegen fehlender Grundlagen noch nicht rechtsverbindlich gefordert werden. Der Baustein Planungsalternativen findet sich nicht im Umweltbericht, es wird jedoch eine Betrachtung alternativer Standorte in der Begründung vorgenommen und anhand einer festgelegten Matrix bewertet. Bei dieser Matrix wurden jedoch weder Boden noch Bodenfunktionen mit einbezogen. Die Planung ist in diesem Punkt entsprechend zu überarbeiten. Der Baustein Monitoring wird zwar erwähnt, eine Spezifizierung, wie das Monitoring zu erfolgen hat, wird nicht angegeben. Die Art und Häufigkeit der Kontrollen ist noch zu ergänzen.

Immissionsschutz (Lärm)

Im Plangebiet ist die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für verschiedene Freizeiteinrichtungen für Jugendliche (Bolzplatz, Streetballplatz, Jugendhaus, Dirtbike-Bahn) vorgesehen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich vor allem Wohnnutzungen. Mit der schalltechnischen Untersuchung der Fritz GmbH (Bericht-Nr. 12299-ASS-2) vom 23.04.2015 wurden die schalltechnischen Belange des Bebauungsplans „Christeneck" der Stadt Bad Vilbel im Rahmen der Bauleitplanung geprüft. Es sollte nachgewiesen werden, dass die beabsichtigten Planungen mit den vorgesehenen Nutzungen (Freizeiteinrichtungen) nicht zu Konfliktsituationen mit den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen führen, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befinden. Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen wurde die Freizeitlärm-Richtlinie herangezogen. Inzwischen wurde eine überarbeitete Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie (Stand: 06.03.2015) veröffentlicht. Entsprechend der Angaben der schalltechnischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie im Regelbetrieb eingehalten werden. An einigen Immissionsorten wird der Immissionsrichtwert tags und nachts erreicht bzw. nur knapp unterschritten. D.h. dass es bei kleinsten Änderungen der Annahmen des Gutachtens (z.B. Erhöhung der Personenzahl auf einem Teil des Geländes, intensivere Nutzung o.ä.) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann. Die Nutzer der Freizeitflächen sollten auf das Konfliktpotential (vor allem nachts, aber auch an Sonn- und Feiertagen und während der Ruhezeiten) hingewiesen und sensibilisiert werden (z.B. durch Aufstellen eines Schildes oder Unterweisungen). Ggf. sollten die Nutzungszeiten weiter eingeschränkt werden. Außerdem sollten Maßnahmen getroffen werden, die eine Nutzung des Geländes außerhalb der im Gutachten angegebenen Nutzungszeiten verhindern. Hinsichtlich der im Gutachten genannten seltenen Ereignisse (Wettkampfveranstaltungen) ist folgendes zu beachten: Eine Inanspruchnahme der höheren Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse ist nur möglich, wenn die Ereignisse unter den Punkt 4.4 der überarbeiteten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie einzuordnen sind. Dann ist eine Sonderfallbeurteilung bei seltenen Veranstaltungen mit hoher Standortgebundenheit oder sozialer Adäquanz und Akzeptanz durchzuführen, falls die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist daher darzulegen, weshalb die Wettkampfveranstaltungen unter diesen Punkt 4.4 fallen, d.h. ob eine hohe Standortgebundenheit oder soziale Adäquanz und Akzeptanz vorliegt. Die zuständige Behörde prüft dann die Unvermeidbarkeit und Zumutbarkeit der zu erwartenden Immissionen und legt ggf. notwendige Nebenbestimmungen fest. Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zwischen den Wohnnutzungen und der vorgesehenen Nutzung und den hier vorliegenden Erfahrungen (in Bezug auf personenbezogenen Lärm) ist eine Nutzung des Geländes in der

A 2

Der Anregung **A 2**, die Nutzer der Einrichtung auf das Konfliktpotential hinzuweisen und in Bezug auf "seltene Ereignisse" die überarbeitete Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie zu beachten, wird gefolgt.

Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Erfahrungen mit anderen Einrichtungen zeigen, dass es in Bezug auf die Einhaltung von vereinbarten Regeln keine Probleme gibt.

Die Kriterien der überarbeiteten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie für "seltene Ereignisse" werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Nachtzeit oder mit Lautsprecheranlagen im Rahmen der seltenen Ereignisse nicht zu empfehlen. Sollte eine derartige Nutzung dennoch erfolgen, sollte die Anzahl der Tage so gering wie möglich gehalten werden. In den textlichen Festsetzungen sind unter Punkt 5 die vom Gutachter vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen genannt. Aus hiesiger Sicht ist der Hinweis zu den Fenstern in der Südfassade des Jugendhauses nicht ausreichend. Es sollte geprüft werden, ob hier die Festlegung der Gestaltung der Fenster (als nicht öffenbar oder abschließbar bei Betrieb o ä.) möglich ist.

A 3

Allgemein

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Der **Kampfmittelräumdienst** wurde nicht beteiligt. Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes im Rahmen von Bauleitplanverfahren erfolgt ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren sind bereits Hinweise dieser Art enthalten (Seite 20 der Begründung). Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftlich Anfragen an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Eine planungsrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Darüber hinaus weise ich auf meine Stellungname vom 28. Juni 2013 hin.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eva Elisabeth Mahler

Der Anregung **A 3**, den Hinweis zu den bei Betrieb zu schließenden Fenstern zu ergänzen, wird gefolgt.

Grundsätzlich ist die Festsetzung zum erforderlichen Schalldämmmaß der Fassade ausreichend. Der erläuternde Hinweis zu evt. vorhandenen Fenstern von Gruppenräumen in der Südfassade kann aber noch durch eine Empfehlung, diese nicht öffenbar oder abschließbar auszuführen, ergänzt werden.

Vorlagen-Nummer: **2017/199**

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen — Bad Vilbel, 23.10.2017
Sachbearbeiter / in: Herr Schächer

Vorlage für:	
Magistrat	13.11.2017
Ortsbeirat Heilsberg	07.12.2017
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	12.12.2017
Stadtverordnetenversammlung	19.12.2017

Betreff

b) Beschlussfassung als Satzung gemäß § 10 BauGB

Sachverhalt / Begründung

Nachdem über die während der Offenlage vorgebrachten Anregungen sowie den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) die Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte, kann der Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen werden. Gleichzeitig werden die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) als Satzung beschlossen. Da der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, bedarf er nicht mehr der Vorlage bei dem Regierungspräsidium.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplanentwurf „Christeneck“, in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel, bestehend aus textlichen Festsetzungen, Planzeichnung und Begründung, sowie dem Umweltbericht mit Anlagen:
- Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung und Orientierende Untersuchung 'Christeneck', 1. und 2. Bericht
- Schalltechnische Untersuchung mit ergänzender Stellungnahme zur Erläuterung von Emissionsansätzen und Teilpegellisten
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

als Satzung.
Ebenso werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 81 Hess. Bauordnung (HBO) in Verbindung mit § 9 (4) Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Beschlussgrundlage			
	Beschluss der / des vom:		Freiwillige Leistung
	(sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie)		Gesetzliche / vertragl. Leistung

Haushaltsplan							
HB	TB	UB	Haushaltsstelle	Haushaltsjahr		Kostenstelle	
				Kostenart		Kostenträger	

Finanzielle Auswirkungen:			
	Keine finanziellen Auswirkungen		Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO
	Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt		Antrag auf Deckung durch Nachtrag
	Deckung durch Budget		Folgekosten für zukünftige Jahre

Gesehen und einverstanden:

(Sachbearbeiter) — (Fachbereichsleiter / Dezernent)