

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.

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.

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.

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.

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.

14a)

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)

14c)

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.

14d)

14e)

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 Lärmbelastigungen 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.

23.07.2015
[REDACTED]
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
 Ant.:



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.

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

15a)

15b)

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 (Lärmschutzwand, - 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?

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.

Auf der gleichen Seite wird die bestehende Dirt-Bike-Bahn als Besuchermagnet beschrieben. Diese Bezeichnung trifft nach meinen Beobachtungen die tatsächlichen Gegebenheiten in keinsten 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.

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 Freizeiteinrichtungen 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.

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.

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?

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.

15f)

15g)

15h)

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?

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"?

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"?

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,

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 Schallschutzwand 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

15m)

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) 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 Erschließungstich 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 Freizeitanlage 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....".

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.

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

15o)

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).

15p)

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 zugeordnete Funktion im Landschaftshaushalt übernehmen.

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.

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 Eingriffliche 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.

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

15q)

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.

15r)

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.

15s)

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 Gemeinde Esche, der Eingriffliche Weißdorn sowie das Pfaffenhütchen aus der Vorschlagsliste entfernt.

15t)

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.

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

15u)

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.

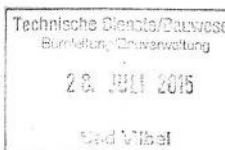
Die verschiedenen Datumsangaben bei den Unterlagen entstammen der Tatsache, dass zum einen die Unterlagen für die Offenlage ausgedruckt werden mussten, und das Datum das Datum des Ausdrucks darstellen, während die auf dem Server eingestellten Unterlagen als PDF logischerweise nicht ausgedruckt werden 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



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 Lärmbelastigung, 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 Lärmbelastigung eingetreten (durchschnittliche Werte, auch nachts, häufig zwischen 60 und 80 dzb). Nunmehr erleben wir durch den Ausbau des Flughafens eine weitere Steigerung der Lärmbelastigungen.

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.

Neben der zusätzlichen Lärmbelastigung, 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.

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“

16a)

16b)

16c)

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 entstände 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.

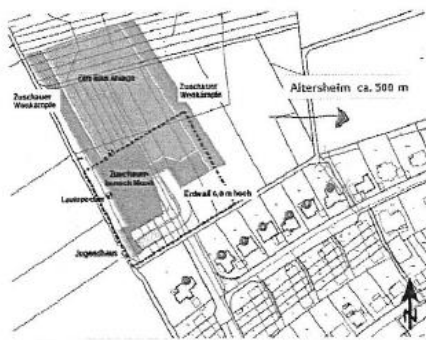
Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse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

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 Lärmschutzwand 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.



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.“

wird eindeutig nicht erreicht

Dies zu erkennen ist nur einen kurzen 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.

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.

Mit freundlichen Grüßen

16d) 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.

16e) **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.

16f) **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.

16h) 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.

16i) **16f) Lärmschutzwand 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.

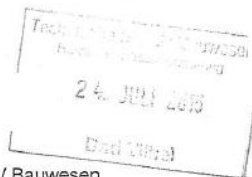
16j) **16g) Einrichtung sei nicht gut erreichbar und nicht in Alltag der Jugendlichen eingebunden, das Ziel des Bebauungsplans würde damit verfehlt:** Durch die

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.



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.

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, $L_{FT}(DW)$, 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:

$$L_{FT}(DW) = LW + DC - A \quad (\text{Gleichung 3})$$

Der Dämpfungsterm A in Gleichung (3) ist durch Gleichung (4) gegeben:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc} \quad (\text{Gleichung 4})$$

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.

17a)

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-Schalleistungspegel 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 Schallemission 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, wahrscheinlich 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 ablegen: 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.

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

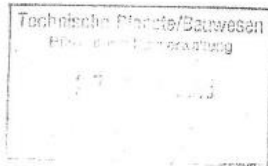
17d)

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



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.

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 Bodelschwingstraße und die Danziger Straße für die dortigen Events zugeparkt werden, und die Anwohner hier keine Parkplätze mehr bekommen.

Mit freundlichen Grüßen

18a)

18b)

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 hilfweise 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.
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.

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.

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.

19a)

19b)

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 dämmerig 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?!

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.

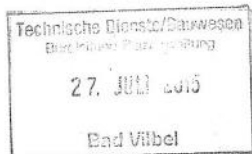

(geschrieben von ihrer Mutter)

19c)

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



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 stellen für die Anwohner eine unerhörte Zumutung dar.

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

Es gibt keine Parkplätze vor Ort und für viele ältere Mitbürger und behinderte Menschen ist ein solches Projekt eine enorme Belastung.

Der Standort Christeneck ist für ein Jugendhaus völlig ungeeignet,

eine Alternative wäre das Georg-Muth-haus.

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

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

Mit freundlichen Grüßen



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.

20a)

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.

20b)

20c)

20d)

20e)

20f)

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) Lärmschutzwand (-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 Erschließungsschich 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 Bebauungsverfahren 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 abgänglich 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



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.
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.
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.

21a)

21b)

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 – fristwährend 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.

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:

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 Abfahrtsituation

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.

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.

22a)

Bürger/in 22

Stellungnahme vom 25.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

22b)

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

22c)

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.

22d)

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.

Mit freundlichen Grüßen

22e)

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 dem ÖPNV erfolgen wird, ist kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung oder Verkehrsfährdung in der Siedlung Heilsberg zu erwarten.

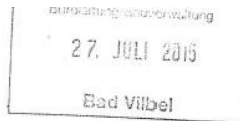
Zur Sicherheit wurde aber aufgrund der Bedenken schalltechnisch untersucht, welche Auswirkungen ein (theoretisches) zusätzliches Aufkommen von 100 Fahrzeugen hätte, wenn diese täglich die Freizeiteinrichtung besuchen würden. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

"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."

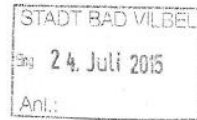
Da in der Danziger Straße entgegen der Annahme der Gutachter sogar nur 30 km/h gefahren werden darf, ist tatsächlich von einer noch größeren Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte auszugehen.

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.



61118 Bad Vilbel, 22.07.2015

23.



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. Damit einhergehen wird ein Wertverlust der umliegenden Grundstücke, für den u.E. die Stadt Bad Vilbel als Verursacher aufkommen muss (Eingriff in das Eigentumsrecht). Um rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden, sollten Sie auch unter diesem Gesichtspunkt Ihre Entscheidung nochmals überprüfen.

23a)

23b)

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.:

Technische Dienstleistungen
 Bauamt der Stadt Bad Vilbel
 24. JULI 2015
 Bad Vilbel

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
- 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
- das Gebiet ist nicht an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen und damit nur mit Individualverkehr zu erreichen

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

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:

24a)
 24b)
 24c)
 24d)
 24e)

"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 $L_{r, \text{Tag / Nacht}} = 54,6 / 42,2$, 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.