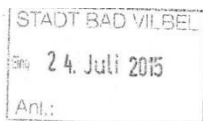
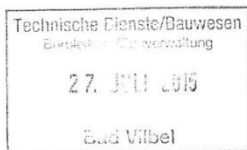


**Stellungnahmen aus der § 3 (2)-Beteiligung
mit Anregungen und / oder Hinweisen**



1.

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



[Redacted signature]

23.07.2015

Protest gegen Jugendhaus Christeneck

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Bürger/in 1

Stellungnahme vom 23.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

1a) Zu großer Lärm durch nächtliche Privat-Partys (Vermietungen): Es ist vorgesehen, eine gelegentliche Vermietung der Räumlichkeiten der Jugendeinrichtung außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu ermöglichen. Allerdings können aufgrund der geringen Größe der Einrichtung dort keine größeren Feiern stattfinden. Die Vermietung orientiert sich an den erforderlichen Ruhezeiten. Es ist z.B. an Kindergeburtstage gedacht. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Vereine, Institutionen, sowie an erwachsene und eingewiesene Personen, die in der Lage sind, die für die Einrichtung geltenden Vorschriften und Regeln durchzusetzen. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Erfahrungen mit der Vermietung in anderen Einrichtungen zeigen, dass es in Bezug auf die Einhaltung von vereinbarten Regeln keine Probleme gibt. Zudem ist vorgesehen, das Verlassen der Räumlichkeiten und damit das Ende der Veranstaltung über eine digitale Schließanlage zu kontrollieren.

1b) Zu großer Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen: Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Diese Veranstaltungen müssen die Kriterien für "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der Freizeitlärmrichtlinie erfüllen, wie in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 22 ff. erläutert. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

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

1a)+b)

1c)

1d)

1e)

1f)

H (Hinweis)

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

1c) Schlechte Erreichbarkeit für Jugendliche: Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen, zumal die Dirtbike-Bahn bereits ein etablierter Standort ist. Weiterhin ist mittlerweile die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwingstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

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

1e) Parkplatzsituation: Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungsstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet. Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

1f) Verunstaltung der Landschaft durch die Lärmschutzmaßnahmen: Es bestehen bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen für die Dirtbike-Bahn in Form von Wällen. Für die Jugendeinrichtung muss einer der Wälle umgebaut und an das Gebäude herangeführt werden, damit keine schalltechnische Lücke entsteht. Das Gebäude selbst übernimmt Schallschutzfunktion, die durch eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m im Bereich der Stellplätze ergänzt wird. Da das Gebäude mit der eher niedrigen Lärmschutzwand in Kombination mit dem vorhandenen Wall direkt am Siedlungsrand und nicht in der freien Landschaft geplant ist, ist die Auffassung, dass hierdurch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird, nicht nachvollziehbar.

Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen und im Westen und Süden durch die Anpflanzung von Hecken ausreichend ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen eine Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild erreichen lässt. Der Eingriff ins Landschaftsbild, hervorgerufen durch die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen, kann daher durch die Ausgestaltung der

Lärmschutzmaßnahmen und die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen erheblich minimiert werden.

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



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

Einwendung gegen die geplante Bebauung am Christeneck

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Problematische An- und Abfahrt

- per ÖPNV:
Am Wochenende und abends nicht bzw. nur rudimentär vorhanden.

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

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

- 2a)
- 2b)
- 2c)
- 2d)
- 2e)

Bürger/in 2

Stellungnahme vom 21.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

2a) Der Standort Christeneck sei zu 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 und die Nutzungsmöglichkeiten verbessern. Infolgedessen sind im Außenbereich noch weitere Flächen für Trendsportarten vorgesehen und im Inneren multifunktional zu nutzende Räume. Die landschaftlich durchaus attraktive Lage in Verbindung mit der bereits vorhandenen Nutzung steht der Auffassung, dass sich die Jugendlichen „in die hinterste Ecke“ gedrängt fühlen, entgegen.

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

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

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

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

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

- per Moped, Roller etc.

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

Lärmentwicklung von Ort:

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

2f)

Natur- und Landschaftsschutz

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

2g)

Fazit:

Unmotorisierte Möglichkeiten zur Anfahrt gibt es nicht.

Die Lärmbelästigung und Gefährdung des gesamten Heilsbergs durch Auto- und Mopedverkehr nimmt zu; damit verbunden ist zusätzlicher Verkehr durch Parkplatzsuche.

2h)

Die jetzt schon angespannte Parksituation verschärft sich.

Wie es bereits im Schreiben des Wetteraukreises vom 28.6.13 prognostiziert wird, ist absehbar, dass die westliche Seite des Feldwegs Rt. Berkersheim als Parkraum genutzt wird.

2i)

Die Belastung der örtlichen Polizei wird zunehmen, da Anwohner ihr Recht auf Nachtruhe massiv einfordern werden

H

Mögliche Prognose

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

Mit freundlichen Grüßen

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

2e) Die verkehrliche Erschließung sei nicht ausreichend: Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen. Hinsichtlich des Radverkehrs ist nach Auskunft der Polizei nicht von einer besonderen Gefahrenlage in der Siedlung Heilsberg auszugehen. Zudem ist mittlerweile die Linienführung des VILbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

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

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

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

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

2g) Durch die Jugendeinrichtung würde ein Naherholungsgebiet zerstört: Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passenden Angeboten für Jugendliche ergänzt. Das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg wird somit durch die vorgesehenen Freiluft-Aktivitäten mit Bewegungs- und Sportmöglichkeiten im Kontakt mit der Natur erheblich verbessert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorab per Fax: 06101 602 332

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

27. August 2015

D-61118 Bad Vilbel

Geplantes Jugendhaus im Bebauungsplan Christeneck,
 Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature]

3.

Bürger/in 3

Stellungnahme vom 27.08.2015

Beschlussvorschlag:

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

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

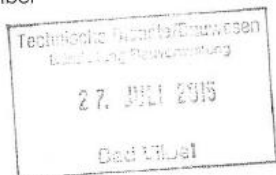
A2: Der Anregung, Probleme bei der Nutzung der aussenliegenden Wirtschaftswege als Erschließung zu lösen, wird nicht gefolgt.

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

A 1

A 2

Bauamt Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str.6



61118 Bad Vilbel

4.

Einwendung Jugendhaus Christeneck

Bad Vilbel 24.07.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

4a)

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

4b)

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

4c)

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

H

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

Mit freundlichen Grüßen



Bürger/in 4

Stellungnahme vom 24.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

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

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

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

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

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

Naherholungsflächen sind in fußläufiger Entfernung auch weiterhin in ausreichendem Maß vorhanden. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sowie den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

4c) Zuwenig Parkplätze bei Großveranstaltungen: Es ist vorgesehen, nur wenige Male im Jahr Veranstaltungen mit ca. 300 Personen durchzuführen. Veranstaltungen in dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. In Bezug auf den Verkehr wird bereits bei der Ausschreibung der Veranstaltungen darauf hingewiesen, dass keine Stellplätze vorhanden sind und für den Besuch der Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Bus) zu nutzen ist. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und Lärmbelästigungen infolge des Besucherverkehrs sind daher nicht zu erwarten.

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

26. Juli 2015

Bauamt
Friedbergerstrasse 6
61118 Bad Vilbel

27. JULI 2015

Bad Vilbel

5.

Sehr geehrte Damen und Herren vom Bauamt Bad Vilbel,

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

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

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

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

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

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

5a)

5b)

5c)

5d)

5e)

Bürger/in 5

Stellungnahme vom 26.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

5a) Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen werde für ein Reines Wohngebiet nicht ausreichend abgeschirmt: Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Diese Veranstaltungen müssen die Kriterien für "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der Freizeitlärmrichtlinie erfüllen, wie in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 22 ff. erläutert. Die schalltechnische Untersuchung hat die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

5b) Verkehrliche Erschließung sei nicht ausreichend: Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen. Zudem ist mittlerweile die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen. Die Erfahrung mit anderen Jugendeinrichtungen zeigt, dass seit etlichen Jahren Mopeds für Jugendliche kein attraktives Verkehrsmittel mehr darstellen.

Grundsätzlich können im Rahmen "seltener Ereignisse" gemäß 18. BImSchV größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden

bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt und sind erfahrungsgemäß in Bezug auf die verkehrliche Erschließung kein Problem.

5c) Der zusätzliche Verkehr verursacht Lärm, auch bei privaten Feiern: Da die Anfahrt der jugendlichen Besucher sowohl im Normalbetrieb als auch bei Veranstaltungen und Vermietungen zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV erfolgen wird, ist kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung oder Verkehrsgefährdung in der Siedlung Heilsberg zu erwarten.

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 Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV (für reine Wohngebiete sind die IGW_{Tag / Nacht} = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

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

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

5f)

Erfahrungen mit der Vermietung in anderen Einrichtungen zeigen, dass es in Bezug auf die Einhaltung von vereinbarten Regeln keine Probleme gibt. Zudem ist vorgesehen, das Verlassen der Räumlichkeiten und damit das Ende der Veranstaltung über eine digitale Schließanlage zu kontrollieren.

5e) Der Feldweg würde durch die Einrichtung für den Verkehr nach Frankfurt geöffnet: Der Feldweg wird nur für Anlieger freigegeben. Eine weitere Freigabe für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen. Ggfs. können bei gehäuftem Fehlverhalten zusätzlich verkehrsordnende Maßnahmen ergriffen werden.

5g)

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

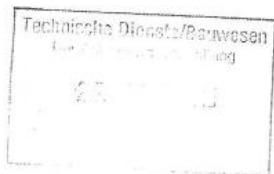
Entsprechend der als Anlage des Umweltberichtes vorliegenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes für Verkehrsflächen, Gebäude und Nebenanlagen maximal 2.242 m² versiegelt oder befestigt werden dürfen.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

5g) Bestandskartierung und faunistische Untersuchungen seien über 2 Jahre alt: Bestandsaufnahmen, die nicht älter als 5 Jahre sind, werden nach allgemein anerkanntem fachlichen Konsens für Gebietsbewertungen herangezogen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 02.01.2009, 11 B 368/08.T, juris Rn. 398; Frenz/Müggenborg, BNatSchG, 2011, § 44 Rn. 5). Die Bestandskartierung der vorliegenden Planung fand im September 2012 statt. Im gleichen Jahr wurden erste faunistische Untersuchungen durchgeführt, die durch weitere Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 ergänzt wurden. Damit wird der oben angegebene Zeitraum eingehalten.

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

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

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
 Friedberger Str. 6
 61118 Bad Vilbel
 (per Bote)



6.

Einwendung gegen den geplanten Bau des Jugendhauses Christeneck;

Sehr geehrte Damen und Herren;

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

6a)
6b)

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

6c)
6d)

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

H

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

Mit freundlichen Grüßen
 [REDACTED]

**Bürger/in 6
 Stellungnahme**

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

6a) Es sollen keine Großveranstaltungen mit bis zu 1.000 Teilnehmern stattfinden: Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheitsannahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

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

6b) Verunstaltung der Landschaft durch Lärmschutzwälle: Es bestehen bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen für die Dirtbike-Bahn in Form von Wällen. Für die Jugendeinrichtung muss einer der Wälle umgebaut und an das Gebäude herangeführt werden, damit keine schalltechnische Lücke entsteht. Das Gebäude selbst übernimmt Schallschutzfunktion, die durch eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m im Bereich der Stellplätze ergänzt wird. Da das Gebäude mit der eher niedrigen Lärmschutzwand in Kombination mit dem vorhandenen Wall direkt am Siedlungsrand und nicht in der freien Landschaft geplant ist, ist die Auffassung, dass hierdurch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird, nicht nachvollziehbar.

Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen und im Westen und Süden durch die Anpflanzung von Hecken ausreichend ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen eine Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild erreichen lässt. Der Eingriff ins Landschaftsbild, hervorgerufen durch die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen, kann daher durch die Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen und die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen erheblich minimiert werden.

6c) Fehlende Erreichbarkeit für Jugendliche: Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen, zumal die Dirtbike-Bahn bereits ein etablierter Standort ist. Weiterhin ist mittlerweile die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

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

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

Die **H**inweise zur Anwohnerinitiative, zur Qualität des Wohnumfelds, zur Lebensqualität und zum Grundstückswert werden zur Kenntnis genommen.



Bad Vilbel, 26.07.2015

7.

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

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben legen wir **Widerspruch** gegen den Bebauungsplan „Christeneck“ in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel ein.

Wir, die Eheleute [REDACTED] sind wohnhaft in der [REDACTED] und damit unmittelbar von dem Vorhaben der Stadt betroffen. Im Folgenden werden wir die Gründe aufzuführen, die unseren Widerspruch begründen.

PUNKT 1:

Es sind die zahlreichen **Immissionen** zu nennen, die mit Umsetzung der Pläne zu einer Beeinträchtigung der Lebensqualität und zu erheblichen Belastungen führen.

In Bezug auf die Immission **Lärm** zitieren wir den von den Eheleuten Pip beauftragten Lärmgutachter, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, der eine umfangreiche Stellungnahme „Schalltechnisch-städtebaulich-strategische Beratung Bebauungsplan ‘Christeneck’ Stadt Bad Vilbel“ vom 20.07.2015, Nr. 15022_SCT_BEPO1E_150720, zu dem von der Stadt Bad Vilbel beauftragten Lärmgutachten „Schalltechnische Untersuchung, Vorhaben: Bebauungsplan ‚Christeneck‘ der Stadt Bad Vilbel, Bericht-Nr. 12299-ASS-2 vom 23.04.2015, Fritz Beratende Ingenieure GmbH“ verfasst hat, das an vielen Stellen fachliche Lücken aufweist und daher als unzureichend anzusehen ist.

Die Stellungnahme von Kohnen Berater & Ingenieure macht dies deutlich:

„Aufgrund der unklaren Höhengsituation im Untersuchungsraum und der fehlenden Erläuterung der Höhenlage der Schallquellen, der Schallschutzanlagen und der Immissionsorte können die Aussagen des schalltechnischen Gutachtens nicht sicher nachvollzogen werden (...)“, S. 6.

Und weiter: „Im schalltechnischen Gutachten fehlt eine Dokumentation der Berechnungen, aus der die Teilbeurteilungspegel der unterschiedlichen Freizeitanlagen, Dirtbike-Bahn, Bolzplatz, Streetballplatz und Jugendhaus, mit den unterschiedlichen Schallquellen ersichtlich werden. Daher sind die Ausbreitungsberechnungen im schalltechnischen Gutachten nicht prüfbar.“, S. 11.

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

Bürger/in 7

Stellungnahme vom 26.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

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

7b) Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen neben einem Reinen Wohngebiet: Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Diese Veranstaltungen müssen die Kriterien für "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der Freizeitlärmrichtlinie erfüllen, wie in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 22 ff. erläutert. Die schalltechnische Untersuchung hat die Immissionsrichtwerte für ein benachbartes Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen. Für die Anwohner wird es jeweils einen zuständigen Ansprechpartner geben.

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

unseren Augen an Rücksichtslosigkeit kaum zu übertreffen. Die Gutachter Köhnen Berater & Ingenieure schreiben hierzu:

„(...) ist davon auszugehen, dass bei einer Musikveranstaltung der Beurteilungspegel um bis zu 21 dB(A) lauter sein könnte, als der im Gutachten ermittelte Beurteilungspegel. Dies hätte zur Folge, dass der Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten entlang der Martin-Luther-Straße und der Danziger Straße um bis zu 9 dB(A) überschritten wird.“, S. 17

Sie schreiben weiter:

„Im Gutachten fehlen Aussagen zu Spitzenpegeln.“, S. 17

Zu den im von der Stadt beauftragten Gutachten zu Immissionswerten in der Nacht schreiben Köhnen Berater & Ingenieure zur Nacht und lautesten Nachtstunde nach 22 Uhr:

„Unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.3.1 hergeleiteten Schalleistungspegel für die Musikveranstaltung ist davon auszugehen, dass bei einer Musikveranstaltung der Beurteilungspegel um bis zu 21 dB(A) lauter sein könnte, als der im Gutachten ermittelte Beurteilungspegel. Dieser Beurteilungspegel würde bis zu 74 dB(A) betragen. Dies hätte zur Folge, dass der Immissionsrichtwert an allen maßgeblichen Immissionsorten entlang der Martin-Luther-Straße und der Danziger Straße um mehr als 15 dB(A) überschritten würde.“ S. 17. Und weiter auf Seite 18: „Dies ist bereits daraus zu folgern, da der tatsächliche Beurteilungspegel höher sein wird, als der zulässige Spitzenschallpegel.“

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

Den Plänen mangelt es außerdem in erstaunlichem Maße an einem Konzept, auch was die Zufahrt des Standortes und die Parkplatzsituation betrifft. Die wenigen vorgesehenen Parkplätze sollen ausschließlich dem Personal dienen. Für Besucher des Jugendclubs bzw. für Besucher von privaten Feiern bei Vermietung gibt es schlichtweg kein Parkkonzept. Zu den Immissionen, die durch die Zufahrt durch das Reine Wohngebiet erfolgen sollen, fehlen jegliche Angaben.

Hierzu schreiben Köhnen Berater & Ingenieure:

„Die Zufahrt des Standorts erfolgt durch überwiegend Reine Wohngebiete, deren Straßenquerschnitte nicht geeignet sind Verkehre von Nutzungen aufzunehmen, die in einem Reinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Dies gilt insbesondere für den Fall der Vermietung des Jugendhauses an Dritte mit einer Zahl von 100 oder mehr Gästen sowie die Durchführung von Musikveranstaltungen im Bereich der Dirtbike-Bahn mit 300 oder mehr Zuschauern, wie aus den Aussagen des Gutachtens zu vermuten ist. Die Gäste würden zu einem beträchtlichen Anteil mit dem Pkw anreisen. Für die Pkw stehen nicht ausreichend viele Stellplätze auf dem Anlagengelände bereit, so dass sie irgendwo in den nächstgelegenen Wohnstraßen parken würden.“ S. 18

Und weiter:

„Die Festsetzung eines vorhandenen Wirtschaftswegs zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und den südlich angrenzenden Grundstücken der Wohnbebauung entlang der Martin-Luther-Straße und der Danziger Straße als öffentliche Straße erscheint fachlich fraglich.“, S. 18.

„Bei einer zutreffenden Einstufung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche als private Grundstückszufahrt sind nächtliche Veranstaltungen im Bereich der Freizeitanlage nach 22.00 Uhr

7c)

7d)

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

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

7d) Verkehrskonzept, keine ausreichenden Parkplätze: Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem 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. Da sich die Einrichtung an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren richtet, ist dies ohne Weiteres möglich, zumal die Dirtbike-Bahn bereits ein etablierter Standort ist. Weiterhin ist mittlerweile die Linienführung des VILbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird.

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

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

Kohnen Berater & Ingenieure resümieren in ihrer Stellungnahme:

„Eine vertragliche Durchführung einer Musikveranstaltung im Zuge eines Dirtbike-Wettbewerbs in der Nacht nach 22.00 Uhr ist am Standort aus schalltechnischer Sicht nicht möglich.“, S.19

Und: „Die Bewertung des Standorts Christeneck als aus Sicht des Schallschutzes ein Standort mit geringem Konfliktpotential, ist vor dem Hintergrund der Ausführungen zum Gewerbelärm und fehlenden Aussagen zu den Auswirkungen des Zu- und Abfahrtsverkehr zur Freizeitanlage nicht zutreffend.“, S. 20; und greifen damit die Behauptung der Stadt Bad Vilbel auf, das Bauvorhaben habe ein geringes Konfliktpotential. Scheinbar werden die mittlerweile jahrelangen Bemühungen der Anwohnerinitiative Christeneck ignoriert, die Stadt Bad Vilbel in etlichen Stellungnahmen auf genau dieses Konfliktpotential aufmerksam zu machen. Die Stadt Bad Vilbel hat sogar ein Mediationsgespräch mit uns abgelehnt.

Das enorm große Konfliktpotential Lärm macht sich auch daran fest, dass die Schlaf- und Kinderzimmer sämtlicher betroffener Anwohner der Martin-Luther-Straße zum Christeneck nach hinten raus gelegen sind.

Darüber hinaus ist mit **weiteren Immissionen** zu rechnen:

Partybesucher und Besucher von Konzert- und Musikveranstaltungen hinterlassen Müll und Abfall und es ist realistischweise davon auszugehen, dass der Müll nicht nur in Abfallbehältern landet, sondern auch in der Umgebung. Die Gärten der Anwohner liegen direkt angrenzend an das geplante Areal. Somit ist mit einer Verschmutzung des Wohngebiets zu rechnen und damit Grund und Eigentum der Betroffenen in indirektem und direktem Maße betroffen.

Des Weiteren ist mit Belästigungen durch Party- und Konzertbesucher zu rechnen. Wie erwähnt liegen die Gartengrundstücke direkt angrenzend an das Christeneck. Es wäre ein Leichtes für betrunkene und übermütige Partygäste sich über die Zäune oder über die Straßenseite Zugang zu den Grundstücken zu verschaffen (Stichwort Sicherheit). Da realistischweise nicht davon auszugehen ist, dass derartige Veranstaltungen durch Mithilfe des Ordnungsamtes kontrolliert würden, wären wir Anwohner dem ausgesetzt.

Die Sicherheit in diesem bislang ruhigen Wohngebiet wäre demnach betroffen. Bereits im Juli 205 wurde der Zaun eines Wohnhauses, das direkt an das Christenhaus anschließt, angezündet. Vorkommnisse dieser Art würden zunehmen. Durch eine mögliche Besteigung der Erdwälle wäre es nichts auszuschließen, dass sich Personen einen guten Überblick über die Grundstücke und Häuser verschaffen. Außerdem würde durch den geplanten Bau der Schallschutzmauer der Zuweg zum Jugendclub einem tunnelartigen Weg gleichen. Dies stellt, insbesondere bei Dunkelheit, ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Passanten, aber auch für die Kinder und Jugendliche dar.

Auch Vorkommnisse wie nächtlich hupende Fahrzeuge und das Parken und Zuparken des Grundstückes sind bei derlei Veranstaltungen als durchaus reell anzusehen. Auf das große Problem der nicht vorhandenen Parkflächen für Besucher des Jugendclubs sowie den das reine Wohngebiet betreffende Verkehr wurde bereits eingegangen.

Durch all diese Immissionen (Lärm, Müll, Verkehr, Parksituation, Belästigungen, Sicherheit) wären Grund und Eigentum durch die Umsetzung der Pläne erheblich belastet. Ebenso wären die Anwohner von einer massiven Wertminderung ihres Eigentums betroffen.

7e) Der Standort habe ein hohes Konfliktpotential, insbesondere weil Schlaf- und Kinderzimmer der Anwohner zum Christeneck orientiert sind: In der Bewertung der Standortalternativen wurde das planungsrechtliche Konfliktpotential in Bezug auf die Möglichkeit betrachtet, die gesetzlichen Lärmwerte in der Nachbarschaft zu einem Reinen Wohngebiet einzuhalten. Diese Möglichkeit ist beim Christeneck durch die festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen gegeben. Vor diesem Hintergrund wurde das Konfliktpotential als gering erachtet.

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

7f) Verschmutzung des Wohngebiets durch falsches Verhalten der Besucher: Vermeidung von Konflikten durch menschliches Fehlverhalten ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, sondern ein ordnungsrechtliches Thema. Durch das Fachpersonal vor Ort wird davon unabhängig sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher der Freizeiteinrichtung eingehalten werden.

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

7h) Lärm durch KFZ-Verkehr, besonders nachts: Da die Anfahrt der jugendlichen Besucher sowohl im Normalbetrieb als auch bei Veranstaltungen wie unter Punkt c) beschrieben zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV erfolgen wird, ist kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung in der Siedlung Heilsberg zu erwarten.

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

7e)

7f)

7g)

7h)

7i)

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

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

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

PUNKT 2:

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

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

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

PUNKT 3:

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

PUNKT 4:

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

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

7j) Das Plangebiet sei als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Schwimmbad" vorgesehen: Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft der Bebauungspläne "Schwimmbad" und "Schwimmbad - 1. Änderung" liegen in den Gemarkungen Massenheim, Gronau, Dortelweil sowie in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 6, 9,11 und 12. Das Plangebiet liegt hingegen in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 17. Hier sind keine Ausgleichsflächen für das Schwimmbad vorgesehen. Auch sonst werden die vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht für andere Vorhaben herangezogen. Sie dienen ausschließlich zur Kompensation der planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplanes.

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

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

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

7m) Der Grüngürtel würde durchtrennt: Die Freizeiteinrichtung befindet sich direkt am Siedlungsrand. Soweit nicht eine intensive Nutzung entgegensteht, wird auf eine naturnahe Ausgestaltung der Freiflächen geachtet. Auch die Lärmschutzwälle sind zu begrünen und der östlich angrenzende Bereich wird durch Obstbaumpflanzungen ökologisch aufgewertet. Es werden daher zwar durch die Einrichtung Grünflächen in Anspruch genommen, jedoch wird dies durch entsprechende ökologische Maßnahmen ausgeglichen. Ruhige Naherholungsflächen sind zudem weiterhin in fußläufiger Entfernung erreichbar. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sowie den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

7n) Lärmschutzmaßnahmen würden eine Verschlechterung der sozialen Sicherheit für Besucher in der Dämmerung und in der Dunkelheit bewirken: Im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung wird dem Thema der sozialen Sicherheit besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Zudem wurde inzwischen auch auf dem benachbarten Grundstück neu und in einer höheren baulichen Dichte gebaut, so dass hier infolge von mehr Nachbarn auch mit einer verbesserten sozialen Kontrolle zu rechnen ist. Während der Betriebszeiten der Einrichtung findet natürlich eine soziale Kontrolle durch das anwesende Fachpersonal und die Besucher selbst statt.

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

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

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

Alternative Standorte, die besser geeignet wären, sind vorhanden.

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

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

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

PUNKT 5:

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

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

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

7p)

7q)

7r)

7s)

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

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

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

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

7s) Artenschutzgutachten ist veraltet und unzureichend: Bestandsaufnahmen, die nicht älter als 5 Jahre sind, werden nach allgemein anerkanntem fachlichen Konsens für Gebietsbewertungen herangezogen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 02.01.2009, 11 B 368/08.T, juris Rn. 398; Frenz/Müggenborg, BNatSchG, 2011, § 44 Rn. 5). Die erste faunistische Untersuchung im Plangebiet fand im Jahr 2012 statt. Sie wurde durch weitere Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 ergänzt. Damit wird der oben angegebene Zeitraum eingehalten.

Da aber im Bereich der Dirtbike-Bahn durch Bau / Umbau sowie erfolgte Erdablagerungen Veränderungen im Plangebiet stattfinden und der Baubeginn noch nicht absehbar ist, können sich zwischenzeitlich die Standortbedingungen für die Zauneidechse verbessert haben. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen wird da-

auf der Wiese beobachtet.“(S.8) und „Rebhühner als Nahrungsgäste im Plangebiet; Aufnahme 23.07.2012“ (S.18). Von Anwohnern wurden ebenfalls immer wieder Rebhühner, auch mit ihren Jungtieren, gesichtet.

Seit 2015 gelten Rebhühner laut dem Artenschutzreport 2015 vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) als vorm Aussterben bedroht! Das Vorkommen von Rebhühnern ist demnach seit 2013 weiter zurück gegangen.

Wie auch aus dem Artengutachten ersichtlich wird, können Rebhühner keine Zäune, Schallschutzmauern oder meterhohe Erdwälle überwinden. Der Gutachter Franz schreibt auch: „Im gesamten Plangebiet sollte auf Zäune als Einfriedungen soweit wie möglich verzichtet werden, um keine Barrieren für Nahrungsgäste (z.B. Rebhuhn, Feldhase, Igel) zu schaffen. Wo Zäune unverzichtbar sind, sind diese so zu installieren, dass an der Basis ein Durchlass von 30 cm Höhe offen bleibt.“ (S.15). Somit wäre die Planung der meterhohen Barrieren eigentlich hinfällig. Und ohne diese Barrieren gelingt das Durchsetzen des Jugendclub in einem reinen Wohngebiet nicht.

Auch der Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) (Schreiben von Frau Mischke vom 28.6.2013) hält das Christeneck nicht für den geeigneten Standpunkt für einen Jugendclub: „Grundsätzlich stellen wir die Sinnhaftigkeit des Standortes für ein Jugendhaus in Frage.“(S.1).

PUNKT 6:

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

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

7t)

7u)

7v)

7w)

H

her ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen das Gebiet fachkundig auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen ist und ggfs. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs zu treffen sind. Da es sich um eine städtische Einrichtung handelt, ist der Artenschutz damit in jedem Fall ausreichend gesichert.

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

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

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

7t) Der Termin der Offenlage sei in der Bekanntmachung fehlerhaft angegeben worden: Bei der hier geltend gemachten Unstimmigkeit handelt es sich lediglich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Der Zeitraum der Offenlage betraf die Zeit vom 26.06.2015-27.07.2015. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

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

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

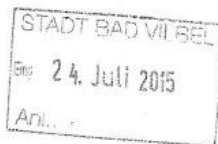
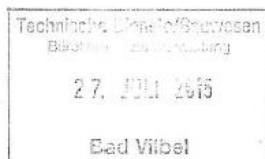
7w) Abweichende Daten der Unterlagen: Die verschiedenen Datumsangaben entstammen der Tatsache, dass die Unterlagen für die öffentliche Auslegung und für die Beteiligung der Behörden zu verschiedenen Zeitpunkten ausgedruckt wurden. Das Datum auf den Unterlagen entspricht dem Datum der Erstellung der Druckdatei.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

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

8.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedbergerstrasse 6

61118 Bad Vilbel



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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Von der Lärmbelästigung nach Mitternacht ganz zu schweigen.

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

Bürger/in 8

Stellungnahme vom 23.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

8a) Lärm durch nächtliche Partys: Es ist vorgesehen, eine gelegentliche Vermietung der Räumlichkeiten der Jugendeinrichtung außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu ermöglichen. Allerdings können aufgrund der geringen Größe der Einrichtung dort keine größeren Feiern stattfinden. Die Vermietung orientiert sich an den erforderlichen Ruhezeiten. Es ist z.B. an Kindergeburtstage gedacht. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Vereine, Institutionen sowie an erwachsene und eingewiesene Personen, die in der Lage sind, die für die Einrichtung geltenden Vorschriften und Regeln durchzusetzen. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Erfahrungen mit der Vermietung in anderen Einrichtungen zeigen, dass es in Bezug auf die Einhaltung von vereinbarten Regeln keine Probleme gibt. Zudem ist vorgesehen, das Verlassen der Räumlichkeiten und damit das Ende der Veranstaltung über eine digitale Schließanlage zu kontrollieren.

8a)

8b) Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen: Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Diese Veranstaltungen müssen die Kriterien für "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der Freizeitlärmmrichtlinie 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.

8b)

8c)

8d)

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

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

Mit freundlichen Grüßen

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

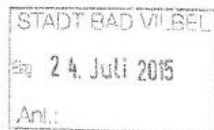
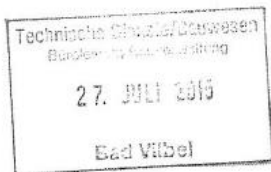
8c) Keine ausreichenden Parkplätze: Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet. Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

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

9.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedbergerstrasse 6

61118 Bad Vilbel



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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

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

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

Von der Lärmbelästigung nach Mitternacht ganz zu schweigen.

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

9a)

9b)

9c)

9d)

Bürger/in 9

Stellungnahme vom 23.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

9a) Lärm durch nächtliche Partys: Es ist vorgesehen, eine gelegentliche Vermietung der Räumlichkeiten der Jugendeinrichtung außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu ermöglichen. Allerdings können aufgrund der geringen Größe der Einrichtung dort keine größeren Feiern stattfinden. Die Vermietung orientiert sich an den erforderlichen Ruhezeiten. Es ist z.B. an Kindergeburtstage gedacht. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Vereine, Institutionen sowie an erwachsene und eingewiesene Personen, die in der Lage sind, die für die Einrichtung geltenden Vorschriften und Regeln durchzusetzen. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Erfahrungen mit der Vermietung in anderen Einrichtungen zeigen, dass es in Bezug auf die Einhaltung von vereinbarten Regeln keine Probleme gibt. Zudem ist vorgesehen, das Verlassen der Räumlichkeiten und damit das Ende der Veranstaltung über eine digitale Schließanlage zu kontrollieren.

9b) Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen: Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Diese Veranstaltungen müssen die Kriterien für "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der Freizeitlärmschutzrichtlinie erfüllen, wie in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 22 ff. erläutert. Die schalltechnische Untersuchung hat die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

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

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

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

9c) Keine ausreichenden Parkplätze: Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet. Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

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

24.07.2015

10.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel



Einwendungen gegen den Bebauungsplan Christeneck und Bau eines Jugendhaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

- Unzureichender Lärmschutz bei Außenveranstaltungen
- Störung der Nachtruhe
- Ungeklärte Parkplatzsituation
- Nächtliche Ruhestörung durch Zuwegung durch ein reines Wohngebiet
- Umfangreiche Versiegelung von Außenflächen

10a)
10b)
10c)
10d)
10e)

Mit freundlichen Grüßen

Bürger/in 10

Stellungnahme vom 24.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

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

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

10c) Parkplatzsituation: Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungsstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet. Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

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

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

"Wir haben mit dem Verfahren Lange Gerade Straße der RLS-90 eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms für zwei angrenzende Gebäude durchgeführt. Die Entfernung der repräsentativen Gebäude zu der Danziger Straße beträgt minimal 5,0 m (Danziger Straße 111 etwa 5,0 m und die Martin-Luther-Straße 34 et-

wa 7,0 m). Es wurde angenommen, dass täglich 100 Fahrzeuge zur bzw. von der Einrichtung fahren. Es wurde also von einem DTV mit 200 Kfz und einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurde überschlägig nach dem oben genannten Verfahren berechnet, was für ein Beurteilungspegel in einer Höhe von 3,5 m bei den Gebäuden ankommt. Dieser wird mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für reine Wohngebiete sind die IGW_{Tag / Nacht} = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

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

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

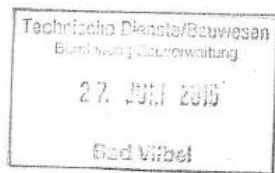
10e) Umfangreiche Versiegelung der Außenflächen: Es wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nur soviel versiegelt werden, wie aus funktionaler Sicht erforderlich. Die konkrete Planung für die Freiflächen erfolgt allerdings erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Für die mögliche Versiegelung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

24.07.2015

11.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel



Einwendungen gegen den Bebauungsplan Christeneck und Bau eines Jugendhauses

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

11a)
11b)
11c)
11d)
11e)
11f)
11g)
11h)

mit freundlichen Grüßen

Bürger/in 11

Stellungnahme vom 24.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

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

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

11c) Parkplatzsituation: Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungsstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet. Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

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

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

"Wir haben mit dem Verfahren Lange Gerade Straße der RLS-90 eine überschlägige Berechnung des Verkehrslärms für zwei angrenzende Gebäude durchgeführt. Die Entfernung der repräsentativen Gebäude zu der Danziger Straße beträgt minimal 5,0 m (Danziger Straße 111 etwa 5,0 m und die Martin-Luther-Straße 34 et-

wa 7,0 m). Es wurde angenommen, dass täglich 100 Fahrzeuge zur bzw. von der Einrichtung fahren. Es wurde also von einem DTV mit 200 Kfz und einer Geschwindigkeit von 50 km/h ausgegangen. Auf dieser Grundlage wurde überschlägig nach dem oben genannten Verfahren berechnet, was für ein Beurteilungspegel in einer Höhe von 3,5 m bei den Gebäuden ankommt. Dieser wird mit den Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (für reine Wohngebiete sind die IGW_{Tag / Nacht} = 59 / 49 dB(A)) verglichen.

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

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

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

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

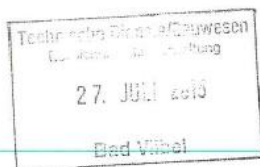
11g) Verschandelung der Natur durch Erdwälle: Es bestehen bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen für die Dirtbike-Bahn in Form von Wällen. Für die Jugendeinrichtung muss einer der Wälle umgebaut und an das Gebäude herangeführt werden, damit keine schalltechnische Lücke entsteht. Das Gebäude selbst übernimmt Schallschutzfunktion, die durch eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m im Bereich der Stellplätze ergänzt wird. Da das Gebäude mit der eher niedrigen Lärmschutzwand in Kombination mit dem vorhandenen Wall direkt am Siedlungsrand und nicht in der freien Landschaft geplant ist, ist die Auffassung, dass hierdurch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird, nicht nachvollziehbar.

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

reichen lässt. Der Eingriff ins Landschaftsbild, hervorgerufen durch die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen, kann daher durch die Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen und die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen erheblich minimiert werden.

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

22.07.2015



12.

Bauamt der Stadt Bad Vilbel
Friedberger Str. 6

61118 Bad Vilbel

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

- Gem. § 35 Abs. 3 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere dann vor wenn:
 - 12a) § 35 3.3: Schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmemission auf ein reines Wohngebiet an derzeit geplanten 18 Wochenenden , also an jedem Wochenende in den Sommermonaten Mai bis August, des Weiteren eine erhebliche Belästigung durch die bis zu 1.000 Zuschauer/Besucher, wenn diese sich stoßartig am Anfang und am Ende der jeweiligen Veranstaltungen durch das Wohngebiet bewegen, auch mit Kraftfahrzeugen fahren werden.
 - 12b)
 - 12c) § 35.3.4: Unwirtschaftliche Aufwendungen, die durch die Gemeinde zu erbringen sind, um die Versorgung zu gewährleisten für Strom, Wasser, Gas, Kabel-TV und Abwasserleitungen.
 - 12d)
 - 12e) § 35.3.5: Die natürliche Eigenart der Landschaft und Ihr Erholungswert werden durch die Baumaßnahmen, insbesondere durch geplante nächtliche Veranstaltungen an den Sommerwochenenden mit Beschallung und Beleuchtung außerhalb des Gebäudes beeinträchtigt. Des Weiteren wird das Orts- und Landschaftsbild durch den 6 m hohen Erdwall verunstaltet.
 - 12f)
 - 12g) Des Weiteren ist der Bau eines Jugendhauses im Außenbereich mit einen 6 m hohen Erdwall gem. § 35 BauGB Abs. 6.1 nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Bürger/in 12
Stellungnahme vom 22.07.2015

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, ein Jugendhaus nicht an dieser Stelle zu planen, wird nicht gefolgt. Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

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

12b) Lärm durch Veranstaltungen mit bis zu 1.000 Teilnehmenden: Die Jugendeinrichtung ist für den pädagogisch begleiteten Betrieb geplant. In diesem Rahmen können auch z.B. auf der Dirtbike-Bahn in seltenen Fällen größere Veranstaltungen stattfinden, die jedoch eine Teilnehmerzahl von ca. 300 Personen nicht überschreiten werden. Veranstaltungen dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Diese Veranstaltungen müssen die Kriterien für "seltene Ereignisse" im Sinne der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) bzw. der Freizeitlärmrichtlinie erfüllen, wie in der schalltechnischen Untersuchung auf S. 22 ff. erläutert. Die schalltechnische Untersuchung hat die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet und die gesetzlich vorgeschriebenen Ruhezeiten berücksichtigt und dementsprechend die erforderlichen Maßnahmen berechnet. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen.

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

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

- § 1.6.7.c Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, hier durch die zu erwartenden unterschiedlichen Lärmemission. 12h)
 § 1.6.7.e Die Vermeidung von Lärm-Emissionen wird durch einen 6 m hohen Erdwall nicht erreicht. 12i)

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

12c) Lärm durch Besucherverkehr: Die Einrichtung richtet sich an selbständige Jugendliche aus der Siedlung Heilsberg im Alter zwischen 12 und 18 Jahren. Für diese Jugendlichen ist das Jugendzentrum zu Fuß oder mit dem Rad gut zu erreichen. Zudem ist mittlerweile die Linienführung des VILbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass die Einrichtung nur zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV zu erreichen ist und keine Stellplätze vorhanden sind. Es ist infolgedessen kein erheblicher zusätzlicher KFZ-Verkehr und damit auch keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung in der Siedlung Heilsberg zu erwarten.

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

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

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

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

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

12e) Beeinträchtigung der Landschaft und ihres Erholungswerts durch Baumaßnahmen und Veranstaltungen: Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passenden Angeboten für Jugendliche ergänzt. Das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg wird somit durch die vorgesehenen Freiluft-Aktivitäten mit Bewegungs- und Sportmöglichkeiten im Kontakt mit der Natur erheblich verbessert. Da für diese Bevölkerungsgruppe bislang kein ausreichendes Angebot vorhanden war, wird in der Abwägung diesem Bedarf der Jugendlichen Vorrang eingeräumt vor dem möglichen Bedarf an ruhigen Naherholungsflächen. Diese sind in fußläufiger Entfernung auch weiterhin in ausreichendem Maß vorhanden. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen sowie den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Hecken und einer Obstwiese auch zukünftig zur Naherholung bei.

12f) Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch Lärmschutzvorkehrungen: Es bestehen bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen für die Dirtbike-Bahn in Form von Wällen. Für die Jugendeinrichtung muss einer der Wälle umgebaut und an das Gebäude herangeführt werden, damit keine schalltechnische Lücke entsteht. Da das Gebäude mit der niedrigeren Lärmschutzwand in Kombination mit dem vorhandenen Wall direkt am Siedlungsrand und nicht in der freien Landschaft geplant ist, ist die Auffassung, dass hierdurch das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird, nicht nachvollziehbar.

Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen mit der Dirtbike-Bahn eine Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild erreichen lässt. Der Eingriff ins Landschaftsbild, hervorgerufen durch die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen, kann daher durch die Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen und die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen erheblich minimiert werden.

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

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

12h) Umweltbezogene Auswirkungen seien nicht berücksichtigt worden: Dem Umweltschutz wird durch die erstellte Umweltprüfung Rechnung getragen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht dargestellt. Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen. Dies wird in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Anlage zum Umweltbericht dargestellt. Dem Tierschutz wurde durch die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen. Diese ist ebenfalls dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Ihre Ergebnisse sind als Festsetzungen und Hinweise Bestandteil des Bebauungsplans.

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

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

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

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

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



13.

Bad Vilbel den 22.7.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Bürger/in 13
Stellungnahme vom 22.07.2015

Beschlussvorschlag:

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

Zu den für diese Anregung angeführten Gründen:

13a) Schallgutachten trifft in Bezug auf die nächtliche Nutzung der Außenanlagen durch nur 20 Personen unrealistische Annahmen (Lärm durch nächtliche Partys): Die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Emissionsszenarien sind die Szenarien, mit denen eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet wird. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die angenommenen Szenarien hinaus gehen.

13b) Lärm infolge "wilder" Nutzung des Außengeländes: Die Erfahrung mit der Dirtbike-Bahn zeigt, dass diese hauptsächlich frequentiert wird, wenn auch eine Betreuung mit interessanten pädagogischen Angeboten vor Ort stattfindet. Probleme mit nächtlicher Nutzung dieser Anlage sind nicht bekannt. Durch das Fachpersonal vor Ort wird somit sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher eingehalten werden. Eine zeitliche Kontrolle erfolgt über Ordnungsmaßnahmen, z.B. Anordnung von Öffnungszeiten. Die Errichtung eines Zauns ist zunächst nicht vorgesehen, kann aber bei Bedarf erfolgen.

13c) Lärm infolge des Zu- und Abfahrtverkehrs bei Veranstaltungen: Es ist vorgesehen, nur wenige Male im Jahr größere Veranstaltungen mit bis zu ca. 300 Personen durchzuführen. Veranstaltungen in dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzvorkehrungen sind für diese Veranstaltungen ausreichend. In Bezug auf den Verkehr wird bereits bei der Ausschreibung der Veranstaltungen darauf hingewiesen, dass keine Stellplätze vorhanden sind und für den Besuch der Umweltverbund (zu Fuß, mit dem Rad, mit dem Bus) zu nutzen ist. Erhebliche Verkehrsbehinderungen und Lärmbelästigungen infolge des Besucherverkehrs sind daher nicht zu erwarten.

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

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

Die Beurteilungspegel für die Danziger Straße 111 betragen $L_{r, \text{Tag / Nacht}} = 54,6 / 42,2$, 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.

13d) Keine ausreichenden Parkplätze: Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen selbst benötigen keine Stellplätze, da sie noch nicht Auto fahren dürfen. Falls Eltern ihre Kinder bringen, können sie in dem Erschließungsstich der Danziger Straße halten. Dieser Bedarf ist aber erfahrungsgemäß gering, da sich die Einrichtung vor allem an elternunabhängige Jugendliche richtet. Bei Vermietungen und Veranstaltungen wird darauf hingewiesen, dass keine weiteren Stellplätze vorhanden sind und somit Besucher zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV anreisen müssen.

13e) Kein ÖPNV-Anschluss: Mittlerweile ist die Linienführung des Vilbusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwinghstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

13f) Fehlende soziale Kontrolle: Im Rahmen der nachfolgenden Hochbau- und Freiflächenplanung wird dem Thema der sozialen Sicherheit besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Zudem wurde inzwischen auch auf dem benachbarten Grundstück neu und in einer höheren baulichen Dichte gebaut, so dass hier infolge von mehr Nachbarn auch mit einer verbesserten sozialen Kontrolle zu rechnen ist. Während der Betriebszeiten der Einrichtung findet natürlich eine soziale Kontrolle durch das anwesende Fachpersonal und die Besucher selbst statt.

13g) Lärm durch nächtliche Partys: Es ist vorgesehen, eine gelegentliche Vermietung der Räumlichkeiten der Jugendeinrichtung außerhalb der üblichen Betriebszeiten zu ermöglichen. Allerdings können aufgrund der geringen Größe der Einrichtung dort keine größeren Feiern stattfinden. Die Vermietung orientiert sich an den erforderlichen Ruhezeiten. Es ist z.B. an Kindergeburtstage gedacht. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Vereine, Institutionen sowie an erwachsene und eingewiesene Personen, die in der Lage sind, die für die Einrichtung geltenden Vorschriften und Regeln durchzusetzen. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Erfahrungen mit der Vermietung in anderen Einrichtungen zeigen, dass es in Bezug auf die Einhaltung von vereinbarten Regeln keine Probleme gibt. Zudem ist vorgesehen, das Verlassen der Räumlichkeiten und damit das Ende der Veranstaltung über eine digitale Schließanlage zu kontrollieren.

13h) Standort Dreifelderhalle sei besser: Neben den in der Begründung bereits erwähnten Aspekten hinsichtlich der nur eingeschränkten Verfügbarkeit und möglicher baulicher Beschränkungen ist festzuhalten, dass die Sporthalle mit ihren Außenanlagen vor allem in den späten Nachmittags- und Abendstunden bereits ausgelastet ist und für die Ansiedlung oder Nutzung durch eine zusätzliche Freizeiteinrichtung kein Spielraum besteht.

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

Heilsberg an, dass nach Auszug des SSV entsprechende Räumlichkeiten frei haben müsste. Hier wären auch Abstand zur Wohnbebauung und ausreichend Parkplätze gegeben. Optimal wäre aus unserer Sicht auch ein Standort Zigeunerwiese gewesen, die Argumente gegen diesen Standort sind nicht nachvollziehbar. Wenn die Feuerwehr hier bauen kann, warum nicht auch ein Jugendhaus. Verkehrstechnisch und die soziale Kontrolle berücksichtigend sowie die geringeren Erschließungskosten wäre das ein guter Standort gewesen.

- 9) Als Außenlage ist das Christeneck in der Verbindung zum Grüngürtel um den Heilsberg und mit Anschluss an die Ausgleichsflächen der Stadt Frankfurt ein in sich geschlossenes Naturgebiet. Zahlreiche geschützte Arten nutzen diese Fläche als Lebensraum und Nahrungshabitat. Der Erholungswert auch für ältere Menschen, auch aus dem Altenheim Heilsberg sind beispielhaft, da die Fläche gut erreichbar ist und einen schönen Ausblick über die Ebene bis zum Taunus ermöglicht. Das alles soll jetzt, wie auch von den Stadtverordneten erkannt, in einen Landschaftsschaden umgewandelt werden (6-7 Meter hohe Mauern und Wälle).
- 10) Das faunistische Gutachten von 2013 wurde nur mit einer einmaligen Begehung im April 2015 ergänzt, das ist nicht ausreichend. Diverse geschützte Arten die auf der roten Liste stehen sind damit nicht ausreichend berücksichtigt worden. Das Vorkommen z.B. der Zauneidechsen ist zu dieser Jahreszeit nicht feststellbar.
- 11) Mängel in der Offenlage.
 - a. Die öffentliche Bekanntmachung der Offenlage B-Plan Christeneck ist fehlerhaft, da terminlich als Beginn der 26.6.2014 bis zum 27.7.2015 angegeben wurde.
 - b. Die Planunterlagen die im Internät eingestellt wurden weisen andere Daten auf als die die in der Offenlage ausgelegt wurden. Mit welchen Unterlagen die betroffenen Ämter informiert wurden ist daher nicht ersichtlich. Ob die Unterlagen über das geänderte Datum hinaus abweichen erschließt sich dem interessierten Bürger nicht.
 - c. Die Ausgleichsfläche Jugendhaus wird nicht sauber zur Ausgleichfläche neues Kombibad abgegrenzt. Eine unzulässige Überlappung der Flächen scheint möglich ist aber auf Basis der bereitgestellten Unterlagen nicht nachvollziehbar.
 - d. Die eingestellten Anwohnerschreiben von 2013 haben in Ihrer Ersteinstellung gegen den Datenschutz verstoßen, da Anwohneradressen klar lesbar hinterlegt wurden. Erst auf Ansprache wurde dies korrigiert.

13i)

13j)

13k)

13l)

13m)

13n)

13o)

13p)

H

Mit freundlichen Grüßen

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

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

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

13j) Artenschutz würde nicht berücksichtigt: Dem Artenschutz wurde durch die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung Rechnung getragen. Diese ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse der Prüfung wurden in Form von Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan integriert.

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

13k) Erholungswert des Geländes auch für ältere Menschen würde beeinträchtigt: Bereits jetzt ist die Dirtbike-Bahn vorhanden. Deren Nutzbarkeit wird durch die Jugendeinrichtung verbessert und mit passenden Angeboten für Jugendliche ergänzt. Das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg wird somit durch die vorgesehenen Freiluft-Aktivitäten mit Bewegungs- und Sportmöglichkeiten im Kontakt mit der Natur erheblich verbessert.

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

13l) Es entstehe ein Landschaftsschaden: Es bestehen bereits jetzt Lärmschutzmaßnahmen für die Dirtbike-Bahn in Form von Wällen. Für die Jugendeinrichtung muss einer der Wälle umgebaut und an das Gebäude herangeführt werden, damit keine schalltechnische Lücke entsteht. Das Gebäude selbst übernimmt

Schallschutzfunktion, die durch eine Lärmschutzwand in Höhe von 2,5 m im Bereich der Stellplätze ergänzt wird. Da das Gebäude mit der niedrigeren Lärmschutzwand in Kombination mit dem vorhandenen Wall direkt am Siedlungsrand und nicht in der freien Landschaft geplant ist, ist die Auffassung, dass hierdurch ein erheblicher Landschaftsschaden entstehe, nicht nachvollziehbar.

Zudem werden die vorhandenen Wälle im Osten zukünftig durch die Pflanzung von Obstbäumen ortstypisch eingegrünt, so dass sich gegenüber den bislang frei in der Landschaft stehenden Wällen mit der Dirtbike-Bahn eine Einbindung der Anlagen ins Landschaftsbild erreichen lässt. Der Eingriff ins Landschaftsbild, hervorgerufen durch die notwendig werdenden Lärmschutzmaßnahmen, kann daher durch die Ausgestaltung der Lärmschutzmaßnahmen und die getroffenen Eingrünungsmaßnahmen erheblich minimiert werden.

13m) Artenschutz sei nicht ausreichend behandelt worden: Bestandsaufnahmen, die nicht älter als 5 Jahre sind, werden nach allgemein anerkanntem fachlichen Konsens für Gebietsbewertungen herangezogen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 02.01.2009, 11 B 368/08.T, juris Rn. 398; Frenz/Müggenborg, BNatSchG, 2011, § 44 Rn. 5). Die erste faunistische Untersuchung im Plangebiet fand im Jahr 2012 statt. Sie wurde durch weitere Begehungen in den Jahren 2013 und 2015 ergänzt. Damit wird der oben angegebene Zeitraum eingehalten.

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

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

13n) Der Termin der Offenlage sei in der Bekanntmachung fehlerhaft angegeben worden: Bei der hier geltend gemachten Unstimmigkeit handelt es sich lediglich um einen offensichtlichen Schreibfehler. Der Zeitraum der Offenlage betraf die Zeit vom 26.06.2015-27.07.2015. Der Einwand wird daher zurückgewiesen.

13o) Die Daten der Unterlagen im Internet seien von den Daten in der öffentlichen Auslegung abgewichen: Die verschiedenen Datumsangaben entstammen

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

13p) Es würden Ausgleichsflächen vom Schwimmbad in Anspruch genommen werden: Die Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft der Bebauungspläne "Schwimmbad" und "Schwimmbad - 1. Änderung" liegen in den Gemarkungen Massenheim, Gronau, Dortelweil sowie in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 6, 9,11 und 12. Das Plangebiet liegt hingegen in der Gemarkung Bad Vilbel, Flur 17. Hier sind keine Ausgleichsflächen für das Schwimmbad vorgesehen. Auch sonst werden die vorgesehenen Ausgleichsflächen nicht für andere Vorhaben herangezogen. Sie dienen ausschließlich zur Kompensation der planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplanes.

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