

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

zur 12. öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates für den Stadtteil Heilsberg

Sitzungstag	:	18.01.2018
Sitzungsort	:	Kolleg der Sporthalle, Carl-Schurz-Straße 33
Sitzungsdauer	:	Beginn: 19:00 Uhr – Ende: 19:30 Uhr
Unterbrechungen	:	- keine -

Die Mitglieder des Ortsbeirates für den Stadtteil Heilsberg waren durch Einladung vom 05.01.2018 - unter Angabe der zu behandelnden Tagesordnungspunkte - einberufen worden.

Einwände gegen die ordnungsgemäße Ladung wurden nicht erhoben.

Sitzungsort, Sitzungstag, Sitzungsbeginn sowie die Tagesordnung wurden im amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Bad Vilbel am 11.01.2018 veröffentlicht.

Der Ortsbeirat Heilsberg war nach der Anzahl der erschienenen Mitglieder beschlussfähig (s. Anwesenheitsliste Seite 56).

Die Tagesordnung (Seite 57) wurde geändert (siehe Seite 57).

Über sämtliche Tagesordnungspunkte wurde in öffentlicher Sitzung verhandelt.

Für diese Sitzung des Ortsbeirates für den Stadtteil Heilsberg enthalten die Seiten 55 bis 59 Beratungsergebnisse und Beschlüsse.

Peter Schenk
Ortsvorsteher

Hannelore Bull
Schriftführerin

Anwesenheitsliste:

Mitgliederzahl: 9

Fraktionsstärke:a) stimmberechtigt:**CDU****4 Ortsbeiratsmitglieder**

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

SPD**2 Ortsbeiratsmitglieder**

Hauer, Carsten - stellv. Vors. -

GRÜNE**2 Ortsbeiratsmitglieder**

Schärf, Petra

FDP**1 Ortsbeiratsmitglied**

Dr. Rudolphi, Michael

b) nicht stimmberechtigt:

vom Magistrat: Erster Stadtrat Wysocki, Sebastian

von der Stadtverordnetenversammlung: ./.

von der Verwaltung: ./.

zu Gast: Herr Karsten Ott (Ingenieurbüro IMB)

Protokollführung: Hannelore Bull

c) es fehlten:

OBM Schrade, Hartmut (CDU)
 Brings, Hans-Joachim (SPD)
 Matthias, Jens (GRÜNE)

Presse: 1

Zuhörer: ca. 35

TAGESORDNUNG

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

2. Aufstellung des Bebauungsplanes "Christeneck", in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel nach § 2 BauGB
 - a) hier: Beschlussfassung über die vorgebrachten 2018/3
Stellungnahmen/Anregungen während der Offenlage
nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

 - b) Beschlussfassung als Satzung gemäß 2018/4
§ 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Ende der Tagesordnung

Änderung der Tagesordnung:

Die Tagesordnung wurde um den Tagesordnungspunkt 3 „Vorstellung der geänderten Pläne für die Abschnitte Pommernweg / Wetterauer Weg / Schlesienring“ ergänzt. Die Vorstellung erfolgte durch das Planungsbüro IMB.

Einwände gegen die Änderungen wurden nicht erhoben.

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

zu a) - keine –

zu b) Erster Stadtrat Wysocki geht auf die geänderte Planung des Plattenweges ein. Sie erfolgte auf Anregungen aus der Bürgerschaft und auf Grund des Vorschlages des Ortsbeirates vom Oktober.
Der Plattenweg wird nunmehr als Verbundpflaster ausgeführt und behält somit seinen ursprünglichen Charakter. Der neue Weg wird demnach ein Gefälle von 2,5% gegenüber dem geplanten Asphaltbelag von 1,5% haben. Somit ist die Entwässerung gesichert.

- TOP 2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Christeneck", in Bad Vilbel-Heilsberg, Gemarkung Bad Vilbel nach § 2 BauGB**
a) hier: **Beschlussfassung über die vorgebrachten Stellungnahmen/Anregungen während der Offenlage nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) (Anlage 1 OP)**

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

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

Abstimmungsergebnis:

- e i n s t i m m i g – (6)

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

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

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

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

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

Abstimmungsergebnis:

- e i n s t i m m i g – (6)

TOP 3. Vorstellung der geänderten Pläne für die Abschnitte Pommernweg / Wetterauer Weg / Schlesienring durch Planungsbüro IMB

Herr Ott vom Planungsbüro IMB stellt die geänderten Pläne für die Abschnitte Pommernweg/ Wetterauer Weg/Schlesienring vor.

Der Weg wird vollzünftig auf 3 m erweitert und mit Verbundpflaster gelegt. Ausnahme ist im Bereich Pommernweg, der Teil, an den direkt Hauseingänge anschließen. Hier wird der Weg 3,25 m breit werden, um genügend Abstand zu den Hausbegrenzungen einzuhalten. Ein weiterer Punkt ist am Trafohäuschen, hier muss eine Breite von 2,65 m eingehalten werden, wegen des anschließenden bebauten Grundstücks. Am Schlesienring wird der Übergang zur anderen Seite mit einem Poller gesichert werden. Am Wetterauer Weg und im Bereich Schlesienring müssen entsprechende Sichtachsen vorgesehen werden.

Bad Vilbel, 25.7.2015

Technische Dienstleistungen
 Beratung im Bauwesen
 20.07.2015
 Bad Vilbel

61118 Bad Vilbel

Bauamt Bad Vilbel

Frankfurter Str. 5

61118 Bad Vilbel

Fax: (06101) 602-303

PROTEST GEGEN JUGENDHAUS CHRISTENECK

Sehr geehrte Damen und Herren,
 hiermit legen wir Beschwerde ein gegen den geplanten Bau des Jugendhauses Christeneck.
 Wir befürchten erhebliche Lärmbeeinträchtigung bei Tagesnutzung und bei Nachtnutzung.

Wir wohnen in [redacted] es handelt sich um das Grundstück welches direkt an dem Fußgängerweg zum Feldweg/Waldweg belegen ist. D.h. dass wir Lärmwirkungen nicht nur von der Straße aus zu befürchten haben, sondern quasi rund ums Haus mit erhöhter Lärmbeeinträchtigung zu kämpfen haben werden. Wir sind eine Familie mit kleinen Kindern und benötigen am Tag und in der Nacht unsere absolute Ruhe. Das ist ein Grund, warum wir aus der Großstadt nach Bad Vilbel gezogen sind.

Besucher des Jugendhauses werden rund um die Uhr um unser Haus "herumschleichen" und sich nachts lautstark und mit Gettoblastern und anderem Musikgeräten an der vor unserem Haus platzierten Parkbank "herumlungern", wie dies heute zum Teil bereits stattfindet. Das können wir und wollen wir nicht zulassen! Das Jugendhaus soll auch nachts für Partys zur Verfügung gestellt werden, das wird unsere bisherige Lebensqualität ganz erheblich beeinträchtigen!

Ferner befürchten wir, dass die Anlage für große Veranstaltungen ab 200 Teilnehmer genutzt wird und außerdem auch Konzertveranstaltungen erlaubt werden sollen. Da es sich um ein reines Wohngebiet handelt, gehört diese Anlage nicht hierher und wird nicht nur den Grundstückswert am Heilsberg vollkommen abwerten sondern auch eine für ein Wohngebiet unzulässigen Lärmpegel erreichen!

1a) 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.

1b) "Rund um die Uhr" Belästigungen, Störung der Nachtruhe: In der schalltechnischen Untersuchung sind auch die nächtlichen Ruhezeiten berücksichtigt worden.

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 im 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.

Vermeidung von Konflikten durch Fehlverhalten von Nutzern ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans, sondern ein ordnungsrechtliches Thema. Durch das Fachpersonal vor Ort wird davon unabhängig sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher der Freizeiteinrichtung eingehalten werden.

1c 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 im 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.

1d) Zu großer Lärm durch Veranstaltungen ab 200 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 (Sportanlagenlärmverordnung) 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 hinausgehen. Veranstaltungen für 1.000 Besucher sind weder vorgesehen noch realistisch. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung diese Zahl genannt wird, bezieht sich diese auf einen hilfsweise herangezogenen Emissionsansatz für Beschallungsanlagen bei Veranstaltungen mit weniger als 1.000 Besuchern. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher als Sicherheits-Annahme im Sinne einer oberen Abschätzung zu verstehen.

Wir wollen erreichen dass

- Die gesetzlichen Werte für Wohngebiete eingehalten werden. Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden nicht ausreichen, um diese für Wohngebiete vorgesehene Werte einzureichen. **1g**
- Außerdem wollen wir zumindest eine geänderte Wegführung und die Schließung des Fußgängerwegs an unserer Straße erreichen **1h**
- Ferner wird sich die ohnehin angespannte Parkplatzsituation erheblich verschlechtern. Wir wollen diesbezüglich eine konkrete Planung von der Stadt für zusätzliche Parkflächen sehen. **1i**
- Schließlich wurde nicht durch Studien, Bürgerbefragung, etc. nachgewiesen, dass in Bad Vilbel überhaupt ein sozialer und kultureller Bedarf für eine derartige Anlage besteht. In einer Stadt mit einer Altersstruktur wie Bad Vilbel fällt es auch schwer zu glauben, dass die Jugendlichen aus der Kernstadt und den anderen Stadtteilen ein solch abgelegenes Projekt, welches weder mit Bussen, noch mit Bahnen und aufgrund der vorhandenen Steigung auf dem Weg zum Heilsberg auch nicht mit dem Fahrrad erreicht werden kann, überhaupt annehmen werden. Dies ist im höchsten Maße ungewiss. Die Zahl der auf dem Heilsberg wohnenden Jugendlichen rechtfertigt die Größe der Anlage jedenfalls nicht. **1j**
- 1k**
- 1l**

Es handelt sich daher um eine politische Fehlentscheidung und um fehlerhafte Verwendung offener zur Verfügung stehender Mittel, die für wirklich sinnvolle Projekte, wie zB die Aufwertung der S-Bahn in Bad Vilbel Süd sehr viel dringender gebraucht würde, wo man mit dem Kinderwagen aufgrund der fehlenden Unterführung schlichtweg nicht in Richtung Frankfurt fahren einsteigen kann. **H**

Mit freundlichen Grüßen **H**

1e) Der Bebauungsplan widerspricht dem Trennungsgebot: Zwischen einem Reinen Wohngebiet und einer Wohnfolgeeinrichtung wie diese Freizeiteinrichtung für Jugendliche gibt es kein Trennungsgebot. Eine solche Freizeiteinrichtung wäre als "Anlage für kulturelle und soziale Zwecke" z.B. innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets generell zulässig. Allgemeine Wohngebiete sind aber neben Reinen Wohngebieten gemäß ihrer Stafflung nach Schutzbedürftigkeit ohne Abstand nebeneinander zulässig. Daraus folgt, dass auch zwischen einer solchen Anlage für kulturelle und soziale Zwecke wie diese Freizeiteinrichtung und dem Reinen Wohngebiet keine räumliche Trennung erforderlich ist.

1f) siehe hierzu Pkt. 1a

1g) Werte für Wohngebiete einhalten: Im Bebauungsplan werden alle Maßnahmen festgesetzt, die gemäß schalltechnischer Untersuchung auf planungsrechtlicher Ebene ergriffen werden müssen, um eine Belastung des Wohngebiets durch die Freizeiteinrichtung als Einrichtung der sozialen und kulturellen Infrastruktur über das sozial adäquate Maß hinaus zu vermeiden. Zugrundegelegt wurde dabei die Lage der Einrichtung neben einem Reinen Wohngebiet. Weitere Maßnahmen, z.B. Regelungen zu Öffnungszeiten und Besucherverhalten, werden im Rahmen der organisatorischen Umsetzung des Vorhabens durchgeführt.

1h) Geänderte Wegführung/Schließung des Fußgängerweges: Der angesprochene Weg liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und kann daher über planungsrechtliche Festsetzungen nicht verändert werden. Zudem hat sich die Wegführung auf dem Heilsberg in den letzten Jahrzehnten bewährt und soll daher auch nicht geändert werden. Es ist auch nicht dargelegt, warum der angesprochene Weg eine besondere Belastung für Anwohner darstellen sollte, der Anregung wird daher nicht gefolgt.

1i) 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 Erschließungstisch 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.

1j) Bebauungsplan sei nicht erforderlich, da kein Bedarf bestehe: 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.

1k) Der Standort Christenack 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.

1) 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 VIBusses verbessert worden, so dass die gesamte Siedlung Heilsberg durch die Haltestellen mit dem optimalen Einzugsbereich von max. 300 m abgedeckt wird. Auch in der Nähe des Christenecks befindet sich nun eine Bushaltestelle („Bodelschwingerstraße“). Falls sich im Rahmen der Nutzung der Jugendeinrichtung ein zusätzlicher Bedarf ergeben sollte, könnte auch hinsichtlich der Frequenz eine Anpassung erfolgen.

Der Hinweis, dass es sich um eine politische Fehlentscheidung handelt und um fehlerhafte Verwendung offenbar zur Verfügung stehender Mittel wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis dass die Aufwertung des S-Bahnhofes in Bad Vilbel-Süd sehr viel dringender gebraucht würde, wird zur Kenntnis genommen mit der Anmerkung, dass der barrierefreie Umbau der Station durch die zuständige Deutsche Bahn in Angriff genommen wird.