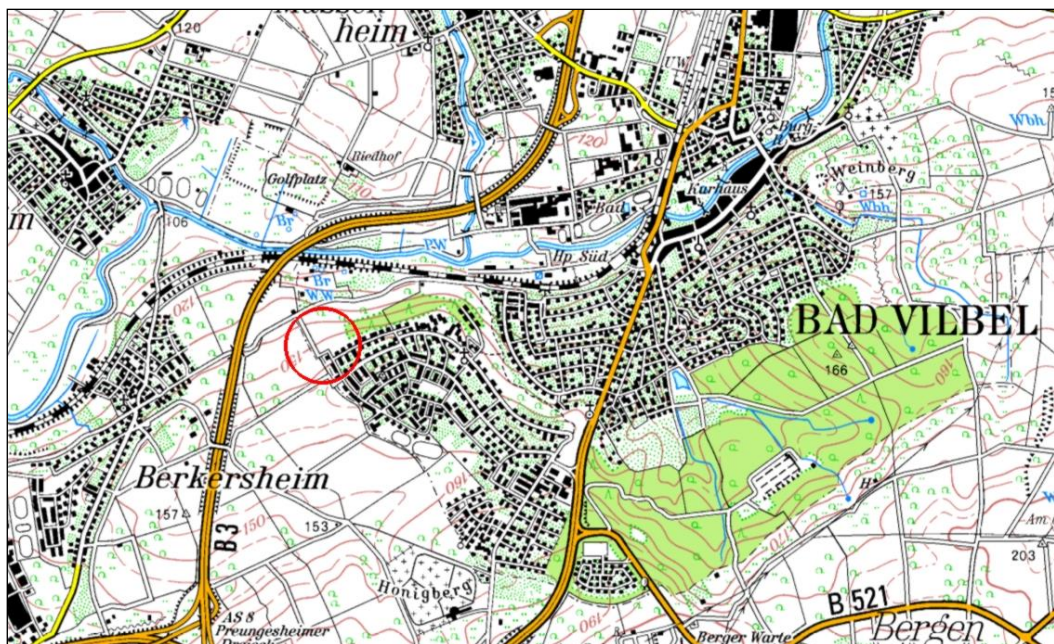


Bebauungsplan "Christeneck"



Zusammenfassende Erklärung

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Christeneck"
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

Inhalt	Seite
1 Einführung	2
2 Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung	3
3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .	4
4 Planwahl nach Abwägung der Alternativen	16

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zu enthalten hat zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 EINFÜHRUNG

Am 11.09.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen, den Bebauungsplan "Christeneck" aufzustellen. Die Stadt Bad Vilbel möchte damit Planungsrecht für ein Jugendhaus mit Freizeitflächen für den Stadtteil Heilsberg schaffen. Das Jugendhaus soll vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für die Jugendarbeit im Stadtteil bieten.

Das Angebot soll der Bewegungsförderung dienen und einen Anreiz bieten zur Freizeitgestaltung im Kontakt mit der Natur jenseits der elektronischen Medien. Damit wird das hessische Staatsziel der Sportförderung gestützt und gemäß § 11 Sozialgesetzbuch - Achtes Buch sowie § 35 Hessisches Kinder- und Jugendhilfegesetzbuch die außerschulischen Jugendbildung gefördert. Es besteht ein Bedarf sowohl an Räumen als auch an adäquaten Freiflächen, die für entsprechende sportliche und jugendspezifische Aktivitäten genutzt werden können.

Es wurden verschiedene alternative Standorte geprüft. Der Standort "Christeneck" erfüllte die meisten der gestellten Kriterien, sowohl in Bezug auf Lage, Größe und Verfügbarkeit, als auch in Bezug auf das möglichst geringe planungsrechtliche Konfliktpotential im Hinblick auf die Nähe zur Wohnbebauung.

Im August 2010 hat bereits eine Bürgerbeteiligung zu Freizeitnutzungen für Jugendliche im Bereich des Christenecks stattgefunden. Diese Beteiligung sollte die Möglichkeit bieten, Anregungen und Wünsche zur Nutzung des Geländes als Sport- und Freizeitfläche vorzubringen. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses konnten teilweise bei der bereits genehmigten Planung eines Freizeitgeländes mit BMX- bzw. Dirtbike-Bahn berücksichtigt werden.

Das bestehende Freizeitgelände wird nun durch eine feste Jugendeinrichtung ergänzt.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG

Die verschiedenen Umweltbelange wurden im Rahmen der Planung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ermittelt und bewertet. Geordnet nach Schutzgütern wurde der vorhandene Umweltzustand aufgezeigt und die sich derzeit abzeichnenden Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt und bewertet. Ihm wurden positive Auswirkungen und Auflagen zur Minderung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen durch das Vorhaben gegenübergestellt. Zu beachten ist, dass bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nicht der tatsächlich vorhandene Bestand sondern der planungsrechtliche Zustand anzunehmen war, der sich aus der vorliegenden Baugenehmigung der Dirtbike-Bahn (Baugenehmigung Dirtbike-Bahn AZ.: 02750-10-B0003) ergab. Ausgenommen hiervon waren arten- und biotopschutzrechtliche Bewertungen.

Das vorgesehene Jugendhaus mit Freizeittflächen für den Stadtteil Heilsberg führt dabei zusammenfassend zu folgenden Auswirkungen:

- Der vorgesehene Bebauungsplan führt zu "geringen" negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter "Klima/Luft", "Flora und Fauna, biologische Vielfalt", "Landschaftsbild" sowie die "Kulturgüter". Dies ist vor allem durch den geringen Grad der ermöglichten Versiegelung und Befestigung bedingt. Darüber hinaus sind weder Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten noch sind Natura 2000-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG betroffen.
- Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Mensch" werden insgesamt als "mittel" bewertet.
- Spezielle Auswirkungen des Vorhabens auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über den bereits beschriebenen Auswirkungen im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine umfangreiche Alternativenprüfung durchgeführt. Im Ergebnis stellte sich der Standort Christeneck als der günstigste heraus. Voraussetzung war, dass lärmtechnische Belastungen für das angrenzende Wohngebiet vermieden werden konnten. Dies konnte durch die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt neben den zahlreichen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auch verschiedene Ausgleichsmaßnahmen fest. Hierbei wurden im Rahmen der Abwägung nach § 1a BauGB die empfohlenen Maßnahmen aus der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung umgesetzt. Insbesondere ist das nach der vorliegenden Baugenehmigung anzulegende Grünland weiter zu extensivieren und mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 13.05.2013 mit anschließender öffentlicher Auslegung von 14 Tagen.

Es wurden folgende Anregungen mit Bedeutung für die Planung vorgebracht:

- Erforderlicher Lärmschutz: Die Schall-Lücke in der Verlängerung der Danziger Straße solle geschlossen werden. Dieser Anregung wurde mit dem Lückenschluss zwischen Gebäude und Lärmschutzwall, verbunden mit einer entsprechenden Festsetzung, gefolgt.
- Die benachbarte Bebauung solle in Bezug auf ihre Schutzbedürftigkeit als Reines Wohngebiet betrachtet werden. Dies wurde mit der entsprechenden Überarbeitung des Schallgutachtens aufgegriffen.
- Die Gebäudestellung solle im Hinblick auf den Schallschutz optimiert werden. Dieser Anregung ist mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche bereits gefolgt worden.
- Weiterhin wurde angeregt, das Gelände einzuzäunen, um eine Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten zu verhindern. Dies wurde dahingehend berücksichtigt, als eine Einzäunung planungsrechtlich ermöglicht wird.
- Es wurden Befürchtungen geäußert, dass der vorgesehene Lärmschutzwall zum Klettern einladen würde und eine Quelle der Belästigung darstellen könne. Dies kann durch eine entsprechende Bepflanzung, die durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, vermieden werden.
- Es wurden Befürchtungen geäußert, dass die Jugendlichen mit Autos und Mopeds anfahren und damit Verkehrslärm verursachen würden. Dazu ist zu sagen, dass sich zum einen die Einrichtung an Jugendliche unter 18 Jahren richtet, die also noch kein Auto fahren dürfen, und zum anderen das Mopedfahren seit Jahren kaum noch von Jugendlichen praktiziert wird.
- Es wurde generell bezweifelt, dass eine Jugendeinrichtung neben einem Wohngebiet verträglich sein könne. Dies wurde im Rahmen des Schallgutachtens aufgegriffen: Das Gutachten setzt den Rahmen für eine mögliche verträgliche Nutzung der Einrichtung. Im Zuge der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass dieser Rahmen eingehalten wird. Grundsätzlich ist dazu anzumerken, dass ein Jugendhaus als Wohnfolgeeinrichtung neben einem Wohngebiet durchaus zulässig sein kann und die Nähe einer solchen Einrichtung zum Quartier sinnvoll ist.
- Es wurden alternative Standorte vorgeschlagen und eine Untersuchung der Alternativen gefordert. Auch sei die Lage am Ortsrand zu abgelegen und unsicher. Dies wurde im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan mit einer umfassenden Untersuchung und Bewertung von Standortalternativen berücksichtigt.
- Es wurde bemängelt, dass ein naturnaher Bereich bebaut wird. Da aber in fußläufiger Entfernung ruhige Naherholungsmöglichkeiten vorhanden sind, wird in der planerischen Abwägung der Deckung des Bedarfs an Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche der Vorrang eingeräumt vor dem Erhalt landwirtschaftlicher Fläche. Der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.
- Es wurden Befürchtungen hinsichtlich der Verschmutzung der Umgebung bzw. hinsichtlich sonstigem Fehlverhalten durch die Besucher der Einrichtung

tung geäußert. Die Jugendeinrichtung verfolgt aber u.a. das Ziel, zu gesellschaftlicher Mitverantwortung anzuregen. Zudem wird die Einhaltung von Verhaltensregeln, die den Schutz der Anwohner sicherstellen, durch das anwesende pädagogisch geschulte Fachpersonal der Einrichtung erreicht.

- Die fehlende technische Erschließung wurde kritisiert. Dieser Aspekt wurde im Rahmen der nachfolgenden Beteiligung von den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern nicht problematisiert. Auch gibt es bei der Stadt bereits Erfahrungen mit einer ähnlich schwierig gelegenen Kindertagesstätte im Ortsteil Massenheim.
- Vor dem Hintergrund des Vorhandenseins von Bolzplätzen wurde der Bedarf einer solchen Einrichtung angezweifelt. Allerdings sind die Bolzplätze in der Umgebung bereits ausgelastet. Zudem soll das Freizeitangebot für Jugendliche in der Siedlung Heilsberg auch um zusätzliche Möglichkeiten erweitert werden, da bislang hier zuwenig pädagogisch begleitete Angebote bestehen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch die Versendung des Planungskonzeptes mit Erläuterungstext sowie landschaftsplanerischer Bestandskarte und schalltechnischer Untersuchung am 24.05.2013 mit der Bitte um Stellungnahme bis 28.06.2013.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurde seitens der Naturschutzverbände darauf verwiesen, dass das Vorhaben abgelehnt würde und eine ernsthafte Umweltprüfung nach den erfolgten Erdbewegungen für die Dirtbikebahn nicht möglich sei. Zudem wurde die Untersuchung von Standortalternativen angeregt. Dies wurde berücksichtigt, indem der ökologische Zustand des Gebiets nach der Anlage der Dirtbikebahn in den betreffenden Gutachten analysiert wurde. Ebenso wurde in der Begründung eine umfassende Untersuchung der Standortalternativen vorgenommen.

Vom Kreisausschuss des Wetteraukreises kam ein Hinweis zur bestehenden Arsenbelastung. Dies wurde durch ein Bodengutachten aufgegriffen, dessen Ergebnisse in den Plan und in die Begründung integriert wurden. In Bezug auf die Landwirtschaft wurden Anregungen gegeben, die sich auf die ungehinderte Nutzung des am Plangebiet vorbeiführenden Wegs durch landwirtschaftlichen Verkehr beziehen. Diese Anregungen wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Weiterhin wurde gefordert, für Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen zu verbrauchen. Dem konnte gefolgt werden, da nur auf den benachbarten Flächen die Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wurden und damit lediglich ein Bereich u.a. mit naturnaher Grünlandeinsaat, wie sie in der Baugenehmigung für die Dirtbike-Bahn vorgesehen war, in Anspruch genommen wurde.

Die Stadt Frankfurt, deren Gebiet unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzt, hat auf ein bestehendes Landschaftsschutzgebiet auf ihrer Gemarkung hingewiesen und in diesem Zusammenhang nähere Aussagen zur Kubatur des Gebäudes und zur möglichen Befestigung der Freiflächen gewünscht. Dem wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens mit den konkreten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf gefolgt.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt wurde darauf hingewiesen, dass Hinweise zur Versickerung zu beachten sind. Weiterhin sollten die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen in den Bebauungsplan integriert werden. Dem wurde im Rahmen der Entwurfsplanung gefolgt. Die Schutzgutprüfung Boden solle in

die Umweltprüfung einbezogen werden, dem wurde im Rahmen des Umweltberichts gefolgt. In Bezug auf den Immissionsschutz wurde darauf hingewiesen, dass gemäß Schallgutachten die Richtwerte zum benachbarten Wohngebiet nur knapp erreicht bzw. unterschritten werden. Es wurde auf das Konfliktpotential an Sonn- und Feiertagen und zu den Ruhezeiten hingewiesen und Maßnahmen gegen die Nutzung außerhalb der offiziellen Nutzungszeiten wurden angeregt. Dies wurde dahingehend aufgegriffen, als dass die Planung in Bezug auf die lärmtechnischen Erfordernisse nochmals überprüft und angepasst wurde. Es sind Lärmschutzvorkehrungen festgesetzt worden, die der Lage neben einem Reinen Wohngebiet gerecht werden. Maßnahmen gegen eine Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten, z.B. eine Einzäunung, werden planungsrechtlich ermöglicht. Organisatorisch wird bei der Umsetzung der Planung darauf geachtet, dass die erforderlichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat darauf hingewiesen, dass Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen sind. Dies wurde im Bebauungsplamentwurf durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises berücksichtigt. Weiterhin wurde auch von dieser Seite mit Bezug auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums auf die möglichen Bodenbelastungen hingewiesen. Dies wurde mit den durchgeführten Bodengutachten berücksichtigt. Es wurde bestätigt, dass die Planung aus dem Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für den Gemeinbedarf entwickelt ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte vom 26.06.2015 bis zum 27.07.2015. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) erfolgte mit Schreiben vom 19.06.2015 bis zum 24.07.2015.

Nachfolgend werden die wesentlichen von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** vorgebrachten Anregungen und das Ergebnis ihrer Prüfung dargestellt.

Tenor der meisten Stellungnahmen war, dass keine Jugendeinrichtung an dieser Stelle vorgesehen werden solle. Es wurden viele Gründe genannt, mit denen sich die Stadt auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis wurde der Anregung nicht gefolgt.

Im Folgenden eine Darstellung der am häufigsten genannten *Gründe* und eine Zusammenfassung der sich damit beschäftigenden Abwägung und Beschlussfassung der Stadt, sortiert nach Stichworten:

Lärm

- *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.
- *Es entstände zu großer Lärm durch nächtliche Partys (bei Vermietungen):* In der schalltechnischen Untersuchung werden die Szenarien genannt, die eine verträgliche Nutzung der Jugendeinrichtung ermöglichen. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird darauf geachtet, dass diese Szenarien eingehalten werden. Infolgedessen können dort nicht die befürchteten großen Privat-Partys stattfinden. Es ist lediglich an eine Vermietung im kleinen Rahmen an Vereine, Institutionen, sowie an erwachsene und einge-

wiesene Personen gedacht, die in der Lage sind, die für die Einrichtung geltenden Vorschriften und Regeln durchzusetzen.

- *Annahmen der schalltechnischen Untersuchung seien unrealistisch:* 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.
- *Es entstände zu großer Lärm durch Veranstaltungen für 300-1.000 Personen:* In seltenen Fällen werden Veranstaltungen mit ca. 300 Teilnehmern stattfinden. Veranstaltungen in dieser Größenordnung finden bereits jetzt auf der Dirtbike-Bahn statt. Soweit in der schalltechnischen Untersuchung eine Zahl von bis zu 1.000 Besuchern 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.
- *Zuviel Lärm durch Nutzung des Außengländes außerhalb der Öffnungszeiten:* 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.
- *Nutzung der Lärmschutzwälle als Zuschauer-Arena sei nicht berücksichtigt:* Die Nutzung der Lärmschutzwälle durch die Zuschauer ist nicht vorgesehen. Erfahrungen mit den bereits vorhandenen Wällen zeigen, dass eine entsprechende Nutzung auch nicht erfolgt. Im Bebauungsplan ist eine mindestens zu 50 % flächendeckende Bepflanzung mit Sträuchern festgesetzt. Bei Bedarf kann dieser Flächenanteil für die Bepflanzung erhöht werden. Auch die Anordnung von Einfriedungen ist aufgrund der guten Erfahrungen mit der vorhandenen Dirtbike-Bahn bislang nicht vorgesehen, ist aber bei Bedarf nicht ausgeschlossen.
- *Es entstände zuviel Verkehrslärm:* 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, mit dem Rad oder mit dem Bus gut zu erreichen. In Bezug auf den befürchteten Mopedlärm ist festzustellen, dass seit einigen Jahren Mopeds nicht mehr das bevorzugte Verkehrsmittel sind. Autos können von den Jugendlichen noch nicht gefahren werden. Insofern ist auch kein Parkplatzsuchverkehr zu erwarten. Bei Veranstaltungen und Vermietungen wird darauf hingewiesen, dass die Anfahrt nicht mit dem PKW erfolgen kann. Eine sicherheitshalber vorgenommene schalltechnische Bewertung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens kam zu dem Schluss, dass durch den möglichen zusätzlichen Verkehr die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet nicht erreicht werden.
- *Die Jugendlichen würden auf dem Heimweg Lärm machen:* Es sind keine Veranstaltungen mit Alkoholausschank vorgesehen. Insofern ist nicht davon

auszugehen, dass z.B. alkoholisierte Jugendliche lärmend durch die Straßen ziehen.

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

Verkehr

- *Es gäbe zu wenig Stellplätze:* Die im Plangebiet vorgesehenen Stellplätze reichen für Mitarbeiter und erwachsene Kurzzeitbesucher aus. Die Jugendlichen erreichen die Einrichtungen mit den Mitteln des Umweltverbunds: zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Bus. Bei Veranstaltungen und Vermietungen wird darauf hingewiesen, dass keine Anreise von Besuchern mit dem PKW erfolgen kann.
- *Die Einrichtung sei für Jugendliche schlecht erreichbar, die verkehrliche Erschließung nicht ausreichend:* Durch die Dirtbike-Bahn ist der Ort in den Alltag vieler Jugendliche bereits eingebunden, auch wurde der ÖPNV in der Siedlung Heilsberg erheblich verbessert, so dass die Erreichbarkeit gegeben ist.
- *Der Feldweg würde für den Verkehr nach Frankfurt geöffnet:* Der Feldweg wird nur für Anlieger freigegeben. Eine weitere Freigabe für die Öffentlichkeit ist nicht vorgesehen.

Soziales

- *Es bestünde kein Bedarf für die Einrichtung:* Angebote für die außerschulische Jugendbildung gemäß Sozialgesetzbuch und Hessischem Kinder- und Jugendhilfegesetz sind in der Siedlung Heilsberg bislang kaum vorhanden. Diesem Mangel soll mit der Einrichtung abgeholfen werden.
- *Bereits die Dirtbike-Bahn würde kaum genutzt:* Die Nutzung der Dirtbike-Bahn unterliegt natürlich gerade wegen der fehlenden Räumlichkeiten jahreszeitlich und witterungsbedingt gewissen Schwankungen. Allerdings wird von Seiten des betreuenden Fachpersonals festgestellt, dass besonders zu den Zeiten, wo eine mobile Fahrradwerkstatt vor Ort ist, das Angebot gut genutzt wird. Dies wird sich mit einem dauerhaften Angebot an Räumlichkeiten und einer Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten noch verbessern.
- *Das benachbarte Wohngebiet würde durch die Jugendlichen vermüllt, es werden Einbrüche, Überfälle und Drogenkonsum befürchtet:* Die Anwesenheit von Jugendlichen führt nicht zu einer Häufung krimineller Taten. Die bereits jetzt erfolgende Nutzung der Dirtbike-Bahn hat zu keiner Zunahme der Kriminalität in der Nachbarschaft geführt. 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. Zudem dient gerade eine solche Freizeiteinrichtung u.a. der sozialpädagogisch angezeigten Prävention z.B. von Drogenkonsum.
- *Durch die Lärmschutzmaßnahmen würde die soziale Sicherheit verschlechtert:* 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.

Natur und Landschaft

- *Die Landschaft würde durch die Lärmschutzmaßnahmen verunstaltet:* Es bestehen bereits jetzt Lärmschutzwälle. Für die Jugendeinrichtung wird einer der Wälle umgebaut und an das Gebäude herangeführt. Die Wälle werden bepflanzt und durch Obstbäume und Hecken eingegrünt, so dass der Eingriff ins Landschaftsbild gegenüber den bislang frei stehenden Wällen erheblich minimiert wird.
- *Es würde ein Naherholungsgebiet zerstört:* Mit der Jugendeinrichtung wird die Nutzbarkeit der vorhandenen Dirtbike-Bahn verbessert und damit dem Freizeitbedarf der Jugendlichen des Stadtteils Rechnung getragen. Ruhige Naherholungsflächen sind weiterhin in fußläufiger Entfernung vorhanden.
- *Die landschaftsplanerische Bestandskartierung und die faunistischen Untersuchungen seien zu alt:* Bestandsaufnahmen, die nicht älter als 5 Jahre sind, werden nach allgemein anerkanntem fachlichen Konsens für Gebietsbewertungen herangezogen. 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. Ergänzend dazu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen das Gebiet fachkundig auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen ist. Den naturschutzfachlichen Belangen wird damit ausreichend Rechnung getragen.
- *Das Artenschutzgutachten sei nicht plausibel:* Bestandsaufnahmen, die nicht älter als 5 Jahre sind, werden nach allgemein anerkanntem fachlichen Konsens für Gebietsbewertungen herangezogen, s.o.. Dieser Zeitraum wird auch beim Artenschutzgutachten eingehalten. Unabhängig davon haben sich mit Ausnahme der streng geschützten Zauneidechse die Lebensbedingungen für die sonstigen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellten und für das Plangebiet relevanten geschützten Arten (Fledermäuse, Vögel, Feldhamster, sonstige Reptilien) zwischen 2013 und 2017 nicht soweit verändert, dass eine Aktualisierung der Bestandserfassung bzw. Neubewertung möglicher Konflikte mit dem Artenschutz erforderlich ist. In Bezug auf die Zauneidechse ist festzuhalten, dass durch Bau / Umbau im Bereich der Dirtbike-Bahn sowie erfolgte Erdablagerungen Veränderungen im Plangebiet stattfinden, die zu Verbesserungen der Lebensbedingungen führen können. Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen das Gebiet fachkundig auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen ist und ggfs. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und des Ausgleichs zu treffen sind. Da es sich um eine städtische Einrichtung handelt, ist der Artenschutz damit in jedem Fall ausreichend gesichert.
- *Artenschutz sei nicht gegeben:* Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird mit den Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan dafür Sorge getragen,

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

- *Aus Gründen der Ressourcenschonung solle mit unversiegelten Flächen sparsamer umgegangen 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. Für die mögliche Versiegelung und den damit verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ergriffen. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- *Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sei teilweise nicht nachvollziehbar:* Mit Hilfe der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sollen die aufgrund der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und den Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt werden, die sich bereits aus der Planung ergeben. Die Bilanzierung orientiert sich hierbei an der Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 01.09.2005 (GVBl. I S. 624 vom 13.09.2005). Der Bestand als auch die Planung werden den Standard-Nutzungstypen der Verordnung zugeordnet und in einer entsprechenden Tabelle dargestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Fall beim Bestand der planungsrechtliche Zustand aus der genehmigten Planung der Dirtbike-Bahn heranzuziehen ist. Im Zusammenhang mit der vorgebrachten Kritik wird darauf hingewiesen, dass die für die fachliche Prüfung zuständige Untere Naturschutzbehörde keine Anregungen zur Nachvollziehbarkeit der Bilanzierung vorgebracht hat.
- *Die Ausgleichsflächen würden sich mit den Ausgleichsflächen des Bebauungsplans "Schwimmbad" überschneiden:* 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.
- *Lärmschutzvorkehrungen seien in Bezug auf klimatische Auswirkungen nicht berücksichtigt worden:* Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird erläutert, dass es durch die zulässige Bebauung und Versiegelung nur zu geringen Auswirkungen auf den Kaltlufthaushalt kommt und darüber hinaus die Frischluftentstehung durch die umfangreichen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Vergleich zum Grünland noch verbessert wird. Weitere Erläuterungen hierzu sind noch in den Umweltbericht aufgenommen worden.
- *Lichtimmissionen seien nicht berücksichtigt worden:* Die konkrete Ausgestaltung der Beleuchtung erfolgt im Rahmen der Hochbau- und Freiflächenplanung, auf blendfreie Wirkung wird geachtet und entspricht auch dem Stand der Technik. Öffentliche Verkehrsflächen werden wie sonst auch mit blendfreier Beleuchtungstechnik ausgerüstet. Eine Beleuchtung im Plangebiet außerhalb der Betriebszeiten der Freizeiteinrichtung ist nicht vorgesehen.

Standort

- *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 und für eine langfristige Nutzung daher nicht geeignet ist. Dieser Bereich ist gemäß den Vorgaben des Regionalen Flächennutzungsplans / Regionalplan Südhessen für eine Wohnbebauung vorgesehen.
- *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.
- *Das Vereinsheim Danziger Straße sei besser:* Neben der in der Begründung erwähnten Nicht-Funktionalität des Gebäudes, die gegen eine langfristige Nutzung spricht, ist diese Liegenschaft für die Stadt nicht mehr verfügbar: Sie wurde auf den Spiel- und Sportverein Heilsberg 1952 e.V. übertragen.
- *Das Spielhaus sei besser:* Die Nutzung des Spielhauses durch die Jugendeinrichtung ist nicht möglich, da hier, um den Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung zu erfüllen, bereits die zusätzliche Nutzung durch eine Kindertagesstätte vorgesehen ist. Zudem ist ein überwiegender Teil der angrenzenden Freifläche planungsrechtlich als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft" festgesetzt, in der sich die erforderlichen baulichen Maßnahmen für die Trendsportarten im vorgesehenen Umfang nicht realisieren lassen. Als wichtiger innerörtlicher Grünzug soll dieser Bereich in seiner ökologischen Wertigkeit auch in Zukunft erhalten werden.

Kosten

- *Die Kosten seien infolge aufwändiger technischer Erschließung zu hoch:* 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 einer Kindertagesstätte im Ortsteil Massenheim gesammelt.

Planungsfolgen

- *Die Nachbargrundstücke würden im Wert gemindert:* Durch die Planung werden die Nutzungsmöglichkeiten der benachbarten Liegenschaften nicht eingeschränkt. Die soziale Infrastruktur wird demgegenüber durch das Vorhaben für die gesamte Siedlung Heilsberg verbessert. Ein Planungsschaden ist somit nicht erkennbar.
- *Die freie Aussicht würde eingeschränkt:* Ein Sichtbezug zum Landschaftsraum stellt kein Schutzgut gemäß BauGB dar. Insbesondere in Wachstumsregionen wie dem Rhein-Main-Gebiet muss immer damit gerechnet werden, dass in der Nachbarschaft gebaut wird und Sichtbeziehungen damit verändert werden. Da die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Hessischer Bauordnung einzuhalten sind, ist eine ausreichende Belüftung, Belichtung und Besonnung sichergestellt.
- *Die Wohn- und Lebensqualität würde sich verschlechtern:* Die Versorgung mit sozialer und kultureller Infrastruktur ist ein Aspekt, der zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität beiträgt. Im vorliegenden Fall betrifft dies die Versorgung von Jugendlichen mit einem adäquaten Freizeitangebot, das bisher im Stadtteil gefehlt hat. Die Stadt ist gemäß BauGB gehalten, die Wohnbedürfnisse aller Bürger zu berücksichtigen und dabei auch die Bedürfnisse von jungen Menschen in Bezug auf Sport, Freizeit und Erholung zu beachten. Mögliche Konflikte mit anderen Bewohnern sind dabei im Bebauungsplanverfahren mit entsprechenden (Lärmschutz-) Maßnahmen zu lösen, weitere Maßnahmen in Bezug auf die Hochbau- und Freiflächenplanung sowie die Organisation des Betriebs werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans zum Tragen kommen. Belastungen für andere Bewohner werden dadurch auf ein sozial adäquates Maß begrenzt.

Planungsrecht

- *Die Planung entspräche nicht einer geordneten städtebaulichen 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.
- *Der Bebauungsplan widerspräche dem Trennungsgebot:* Zwischen einem Reinen Wohngebiet und einer Wohnfolgeeinrichtung wie diese Freizeiteinrichtung für Jugendliche gibt es kein Trennungsgebot. Eine solche Freizeiteinrichtung wäre als "Anlage für kulturelle und soziale Zwecke" z.B. innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets generell zulässig. Allgemeine Wohngebiete sind aber neben Reinen Wohngebieten gemäß ihrer Staffelung nach Schutzbedürftigkeit ohne Abstand nebeneinander zulässig. Daraus folgt, dass auch zwischen einer solchen Anlage für kulturelle und soziale Zwecke

wie diese Freizeiteinrichtung und dem Reinen Wohngebiet keine räumliche Trennung erforderlich ist.

- *Anwendung einer veralteten Freizeitlärm-Richtlinie:* Die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung hat sich mit der Herausgabe der überarbeiteten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie zeitlich überschritten. Eine Änderung in der neuen Freizeitlärmrichtlinie hat sich in Bezug auf die sogenannten Seltenen Ereignisse ergeben. Hier werden nun statt den 10 Kalendertagen im Jahr, 18 Kalendertage für Seltene Ereignisse berücksichtigt. Des Weiteren gab es Konkretisierungen, wann Veranstaltungen als Seltenes Ereignis berücksichtigt werden können. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Christeneck wurden jedoch bereits die 18 Kalendertage für Seltene Ereignisse zugrunde gelegt. Die Konkretisierungen zu Seltenen Ereignissen werden bei ihrer Anwendung Berücksichtigung finden.
- *Die Festsetzung als "Freizeiteinrichtung für Jugendliche" sei planungsrechtlich unbestimmt und damit unwirksam:* Bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf kommt es nicht auf eine ins Einzelne gehende Festsetzung der Nutzung an. Wichtig ist die genaue Zweckbestimmung. Bei einer "Freizeiteinrichtung für Jugendliche" ist die Zweckbestimmung eindeutig.

Verfahren

- *Der Termin der öffentlichen Auslegung sei in der Bekanntmachung fehlerhaft angegeben worden:* Bei der hier geltend gemachten Unstimmigkeit handelt es sich lediglich um einen offensichtlichen Schreibfehler.
- *Die Anschrift der Stadt für Stellungnahmen hätte bei der Bekanntmachung gefehlt:* Der Adressat sowie auch die Adresse, an welche die schriftlichen Stellungnahmen zu richten sind, waren in der Bekanntmachung angegeben.
- *Bei der frühzeitigen 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.
- *Die Daten der Unterlagen würden abweichen:* 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.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** wurden folgende wesentliche Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Der Anregung der Naturschutzverbände, die auch von der evangelischen Heilig-Geist-Gemeinde geäußert wurde, die Jugendeinrichtung an einem zentraleren Standort vorzusehen, wird nicht gefolgt. Es handelt sich durch die vorhandene Dirtbike-Bahn um einen etablierten Standort, der inzwischen durch den verbesserten ÖPNV-Anschluss auch in dieser Hinsicht gut erreichbar ist. In einer umfassenden Untersuchung der Standortalternativen hat sich auch kein anderer Standort als besser geeignet herausgestellt. Der Anregung der Verbände, niedrigere Lärmschutzwälle vorzusehen, wird nicht gefolgt, da die Nachbarschaft zu einem Reinen Wohngebiet zu berücksichtigen ist. Die bemängelten Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Lärmschutzwälle werden durch die festgesetzten Bepflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen minimiert. Im Hinblick auf den geforderten sparsamen Umgang mit Flächen wird darauf verwiesen, dass sich das Vorhaben an einem anderen Standort aus verschiedenen Gründen nicht besser realisieren lässt und nur soviel versiegelt werden wird, wie unbedingt erforderlich.

Von der HessenArchäologie wurde angeregt, wegen einer jungsteinzeitlichen Siedlung im Plangebiet ein archäologisches Gutachten zu erstellen. Dieser Anregung wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gefolgt. Da das Gebiet neben der möglichen archäologischen Bedeutung auch unter dem Verdacht des Vorhandenseins von Kampfmitteln steht, soll nach Rücksprache mit der Hessen-Archäologie die archäologische Erkundung in Kombination mit der Kampfmittel-Erkundung durchgeführt werden. Beide Untersuchungen werden vor Baubeginn erfolgen.

Seitens des Wetteraukreises wurde angeregt, Regiosaatgut zu verwenden. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans. Der Anregung, das restliche Biotopwertdefizit von 1.395 Punkten noch auszugleichen, wird nicht gefolgt. Im Vergleich liegt die Bewertung der Planung um 1.395 Wertpunkte niedriger als die Bestandsbewertung. Dies entspricht einer Wertminderung von 0,5 %. Unter Berücksichtigung des angenommenen maximalen Eingriffs ist davon auszugehen, dass die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe vollständig durch die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Auf einen rein rechnerisch vollständigen Ausgleich wird im Rahmen der Abwägung verzichtet.

Der Anregung des Wetteraukreises, mehr Parkplätze auf dem Freizeitgelände auszuweisen, wird nicht gefolgt. Im Plangebiet sind 8 Stellplätze vorgesehen. Die reichen für die Mitarbeiter/innen der Einrichtung sowie für Anlieferung und erwachsene Kurzzeitbesucher aus.

Der Anregung, am westlichen Rand des Baugebiets keine großkronigen Bäume zu pflanzen, wird gefolgt. Die Vorschlagsliste zu den anzupflanzenden Einzelbäumen parallel zum Weg wird entsprechend angepasst.

Der Anregung, in der schalltechnischen Untersuchung einen höheren Schallleistungspegel anzusetzen, wird nicht gefolgt. Mit den der schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde gelegten Annahmen wird ein Nutzungskonzept vorausgesetzt, mit dem eine Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gewährleistet wird. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sicher gestellt, dass

keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen. Bei den Musikveranstaltungen wird davon ausgegangen, dass die Musik dabei über eine Lautsprecheranlage eingespielt wird, Livebands bei größeren Veranstaltungen sind nicht vorgesehen. Darüber hinaus wird die Anzahl von Besuchern auf maximal 300 Personen eingeschätzt. Die Verwendung eines Mindestversorgungspegels für Konzerte bis zu 1000 Zuschauern wird daher als sachgerecht angesehen.

Der Anregung des Wetteraukreises, die überarbeitete LAI-Freizeitlärmrichtlinie zu berücksichtigen, ist teilweise gefolgt worden. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Christeneck wurden bereits 18 Kalendertage für Seltene Ereignisse zugrunde gelegt. Diesbezüglich ergeben sich also keine Änderungen. Die Konkretisierungen zu Seltenen Ereignissen werden bei ihrer Anwendung Berücksichtigung finden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt regte an, Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz und zum Monitoring zu ergänzen. Diese Anregung wird nicht aufgegriffen. Schon jetzt beschreibt und bewertet der vorliegende Umweltbericht das Schutzgut Boden und die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut. Darüber hinaus erfolgt eine Zusammenfassung der Bewertung des Schutzguts. Auch die zu erwartenden Auswirkungen werden quantitativ und qualitativ aufgezeigt und ebenfalls abschließend bewertet. Insgesamt wird das Schutzgut Boden im Rahmen der Umweltprüfung sachgerecht und fachlich ausreichend berücksichtigt. Im Umweltbericht wird zum Monitoring aufgeführt, dass die Kontrolle der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Stadt sowie der Bauaufsichtsbehörde obliegt. Auf eine weitere Spezifizierung wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet.

Der Anregung, die Nutzer der Einrichtung auf das Konfliktpotential hinzuweisen und in Bezug auf "seltene Ereignisse" die überarbeitete Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie zu beachten, wird gefolgt. Bei der organisatorischen Umsetzung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Veranstaltungen durchgeführt werden, die über die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Szenarien hinaus gehen. Die Regeln in Bezug auf Veranstaltungsdauer und verträgliches Verhalten werden so gestaltet, dass dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen wird. Erfahrungen mit anderen Einrichtungen zeigen, dass es in Bezug auf die Einhaltung von vereinbarten Regeln keine Probleme gibt. Die Kriterien der überarbeiteten Fassung der Freizeitlärm-Richtlinie für "seltene Ereignisse" werden bei der Umsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Anregung des Regierungspräsidiums, den Hinweis zu den bei Betrieb zu schließenden Fenstern zu ergänzen, wird gefolgt. Grundsätzlich ist die Festsetzung zum erforderlichen Schalldämmmaß der Fassade aber ausreichend. Der erläuternde Hinweis zu evt. vorhandenen Fenstern von Gruppenräumen in der Südfassade kann aber noch durch eine Empfehlung, diese nicht offenbar oder abschließbar auszuführen, ergänzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.02.2018 den Bebauungsplan "Christeneck" als Satzung beschlossen.

4 PLANWAHL NACH ABWÄGUNG DER ALTERNATIVEN

Als konzeptionelle Alternative zu der Jugendeinrichtung an diesem Standort kämen theoretisch die anderen in der Begründung untersuchten Standorte bzw. die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Standortalternativen infrage. Unter Berücksichtigung der Kriterien wie Erreichbarkeit, Außengelände, Verfügbarkeit und Begrenzbarkeit der Lärmemissionen stellte sich der Standort Christeneck als der günstigste heraus. Voraussetzung ist, dass unverhältnismäßige Lärmbelastungen für das angrenzende Wohngebiet vermieden werden können. Dies kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt werden.

Da bereits die Dirtbike-Bahn vorhanden ist, ist der Standort in den Alltag der Jugendlichen bereits eingebunden. Auch wurde die ÖPNV-Anbindung inzwischen verbessert. Die Stadt als Betreiberin der Einrichtung ist in Bezug auf das Ruhebedürfnis der Nachbarschaft ausreichend sensibilisiert, so dass ein konfliktfreier Betrieb unter Einhaltung von Öffnungszeiten und Verhaltensregeln sichergestellt ist. Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der Bereich bereits als "Fläche für den Gemeinbedarf" vorgesehen, so dass mit der vorliegenden Planung die raumordnerischen Zielsetzungen erfüllt werden.

Die Alternative, auf eine Jugendeinrichtung zu verzichten, kommt für die Stadt nicht infrage, da für die Jugendarbeit in der Siedlung Heilsberg zusätzliche Freizeitangebote gebraucht werden. Mit den im Stadtteil zu Verfügung stehenden Räumlichkeiten und Freiflächen kann der bestehende Bedarf an Räumen und an adäquaten Freiflächen, die für sportliche und jugendspezifische Aktivitäten nutzbar sind, nicht gedeckt werden.

Den umweltbezogenen Belangen wurde im Rahmen der Umweltprüfung und den ergänzenden Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Schallschutz und Bodenbelastungen Rechnung getragen. Hieraus haben sich keine grundsätzlich neuen Aspekte für die Planung ergeben. So basiert z.B. die Lage des Gebäudes und die Anordnung der Freiflächen auf den Erkenntnissen des Schallgutachtens. In Bezug auf das Landschaftsbild wurden mit der Gestaltung der Lärmschutzwälle und den eingrünend wirkenden Obstbaumflächen Maßnahmen ergriffen, die optische Wirkung am Siedlungsrand soweit wie möglich zu mindern. Die für den Artenschutz erforderlichen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Planungsalternative hat sich daher aus diesen Aspekten nicht ergeben. In Bezug auf den Bodenschutz sind die erforderlichen Hinweise Bestandteil des Bebauungsplans. In Bezug auf Kampfmittel und mögliche Bodendenkmäler wird eine entsprechend kombinierte Untersuchung des Plangebiets vor Baubeginn erfolgen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Stadt ihrem Anspruch, für die Jugendlichen in der Siedlung Heilsberg ein adäquates und pädagogisch begleitetes Freizeitangebot zu schaffen, gerecht wird. Als soziale und kulturelle Einrichtung wird das Jugendhaus in der Nachbarschaft zum Wohngebiet eine Bereicherung für den Stadtteil bilden. Darüber hinaus trägt das Plangebiet mit den festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie den Nutzungsmöglichkeiten der Einrichtung selbst zur zukünftigen Naherholung und Freizeitgestaltung auch breiter Bevölkerungsgruppen bei.