

# **Bebauungsplan "Jugend- und Bürgertreff Massenheim"**

## **Zusammenfassende Erklärung**

**BEBAUUNGSPLAN "JUGEND- UND BÜRGERTREFF MASSENHEIM"**  
**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 (4) BAUGB**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1 Einführung .....	3
2 Berücksichtigung der Umweltbelange während der Entwurfserstellung .....	3
3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	4
4 Planwahl nach Abwägung der Alternativen .....	5

Nach § 10 (4) 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 16.12.2008 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Vilbel beschlossen den Bebauungsplan „Jugend- und Bürgertreff Massenheim“ aufzustellen.

Die Stadt Bad Vilbel möchte mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Jugend- und Bürgertreffs schaffen. Anlass hierfür ist der Raumbedarf, der aus den Anforderungen bürgerschaftlicher Nutzungen in Massenheim resultiert und anderweitig nicht befriedigt werden kann.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE WÄHREND DER ENTWURFSERSTELLUNG**

Die Umweltbelange wurden berücksichtigt durch den vorgelegten Umweltbericht, eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und - hinsichtlich des Immissionsschutzes - durch eine schalltechnische Untersuchung.

Als Grundlage des Umweltberichtes dienen u. a. die vorliegende Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Bestandskarte) und der Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie zahlreiche Unterlagen aus dem Umweltvorsorge-Atlas des Planungsverbandes. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass wesentliche durch das Vorhaben verursachte Umweltauswirkungen nicht vorbereitet werden.

Die durch das Vorhaben ermöglichten Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch grünordnerische Maßnahmen zum Teil kompensiert. Das trotz dieser Maßnahmen verbleibende Wertdefizit wird durch die Inanspruchnahme eines Ökopunktekontos ausgeglichen.

Die aufgrund der Nutzung zu erwartenden Lärmimmissionen für die südöstlich angrenzende Wohnbebauung werden durch verschiedene Maßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert. Zum einen wird im Gebäudeinnern entstehender Lärm durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst verringert, zum Anderen wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf Maßnahmen organisatorischer Art verwiesen, die einzuhalten sind (Regelung der Öffnungszeiten, Beschränkung der Anzahl von Disco- oder Festveranstaltungen). Eine Belastung durch Verkehr wird nicht entstehen, da die Zufahrt nur für wenige Fahrzeuge der Betreuer des Jugend- und Bürgertreffs und temporär bei Anlieferungen für z.B. Feste vorgesehen ist.

### 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 14.01.2009 mit lebhafter Diskussion.

Von Seiten der unmittelbaren Nachbarn wurde der Standort für einen Jugend- und Bürgertreff in Frage gestellt. Es seien keine Alternativen geprüft worden. Die Befürchtungen bezogen sich insbesondere auf eine von dem Jugend- und Bürgertreff ausgehende, unzumutbare Lärmbelastung.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden** und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch die Versendung des Bebauungskonzeptes mit Erläuterungstext und einer grünordnerischen Bestandsaufnahme am 18.12.2008 mit der Bitte um Stellungnahme bis 30.01.2009.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen darauf, die Aussagen zur Stellplatzunterbringung zu verdeutlichen und die technische Erschließung zu konkretisieren (Strom, Wasserver- und -entsorgung). Auf den Immissionsschutz wurde ebenfalls verwiesen.

Diese Anregungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) vom 27.07.2009 bis einschließlich 01.09.2009.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** wurden keine grundlegenden Bedenken geltend gemacht. Anregungen bezogen sich auf die Ergänzung der zeichnerischen Darstellung um Maßangaben und neuer Flurstücksaufteilung. Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt.

Die Anregung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Nachforschungen über Altstandorte zu ergänzen, konnte abgewogen werden mit der Feststellung, dass das Plangebiet in der Vergangenheit nicht bebaut war. Auch der Anregung, eine fachtechnische Stellungnahme zur Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung anzufügen, wurde nicht gefolgt. Ein solcher Nachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht werden.

Die von der Öffentlichkeit schon bei der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** erneut in ausführlicher Form schriftlich dargestellt.

Die wesentlichen Anregungen beziehen sich darauf, die vorgesehene Nutzung nicht zuzulassen, weil kein geeignetes Auswahlverfahren zum Standort stattgefunden habe und durch den Bebauungsplan eine unzumutbare Lärmbelastung für die benachbarten Anwohner zu erwarten wäre, der nicht begegnet wurde.

Den Anregungen wurde entsprochen mit der Aufnahme einer ausführlichen Erläuterung der alternativen Standorte und ihrer Bewertung in die Begründung zum Bebauungsplan.

Bzgl. der Lärmbelastung wurden die Maßgaben des schalltechnischen Gutachtens beachtet. Im Bebauungsplan wurden mit der Festsetzung von „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ passive Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben. Im weiteren Verfahren werden ordnerische Maßnahmen zur Lärmreduzierung ergriffen werden.

#### **4 PLANWAHL NACH ABWÄGUNG DER ALTERNATIVEN**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ergaben sich keine Planungsalternativen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten am Ortsrand Massenheims. Durch die Festsetzungen zum Schallschutz werden eventuell auftretende Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung minimiert. Städtische Planungsziele und regionalplanerische Vorgaben werden beachtet.

Das Ergebnis der dem Bebauungsplanverfahren vorgeschalteten Standortwahl ergab eine eindeutige Priorität zugunsten des Geländes am Ortsrand von Massenheim. Das Gelände ist für alle Ortsbewohner gut erreichbar; die Entfernung zum Ortskern ist gering. Die benachbarten Sportplätze bieten sich als Ergänzung des Freizeitangebots insbesondere für Jugendliche an.