

Bekanntmachung

des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Wohngebiet an der Aischtalhalle

Die Stadt Höchststadt a.d.Aisch hat mit Beschluss vom 24.02.2014 dens Bebauungsplanes **Wohngebiet an der Aischtalhalle** als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Stadt Höchststadt a.d.Aisch, Rathaus, Zimmer E 01, während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. ggf. –soweit zutreffend- die Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 a BauGB und
4. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von einem Jahre seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Ergänzend wird auf § 47 Abs. 2 a Verwaltungsgerichtsordnung hingewiesen. Danach ist ein Normenkontrollantrag, der einen Bebauungsplan zum Gegenstand hat unzulässig, soweit der Antragsteller Einwendungen geltend macht, die von ihm bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs oder der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit im vereinfachten Verfahren bzw. im beschleunigten Verfahren hätten vorgebracht werden können, aber nicht oder nicht rechtzeitig vorgebracht wurden.

Höchststadt, 07.03.2014
Stadt Höchststadt a.d.Aisch

Brehm, Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht am 14.03.2014

Abgenommen am: 15.05.2014

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Licht, VR

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GF 330m² Geschossfläche, Höchstgrenze
 GRZ 0,40 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstgrenze
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Gebäudestellung (Hauptfirstrichtung)

4. VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche mit / ohne Gehweg
 Verkehrsberuhigter Bereich
 Zulieferbereich / Rettungsweg Aischtalhalle
 Fußweg zu den Freisportanlagen

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche zur Struktur- und Anreicherungsplanung
 Baum, Neupflanzung (Hausbaum)

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN :

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Fläche für Lärmschutzmaßnahmen, hier Einhausung der Ladezone

7. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN :

Leitungsrecht Kanal
 Leitungen E.ON
 Bestehende Grundstücksgrenze
 Geplante Grundstücksgrenze
 1217 Flurstücksnummer

8. NUTZUNGSSCHABLONE :

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossfläche max.

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT (als Anlage)

III. HINWEISE (als Anlage)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat der Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat in der Sitzung vom 15.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet an der Aischtalhalle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2013 bis 27.09.2013 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.08.2013 bis 27.09.2013 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Höchststadt a.d. Aisch hat mit Beschluss des Stadtrats vom 24.01.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.01.2014 als Satzung beschlossen.

Höchststadt den 07.03.2014

1. Bürgermeister

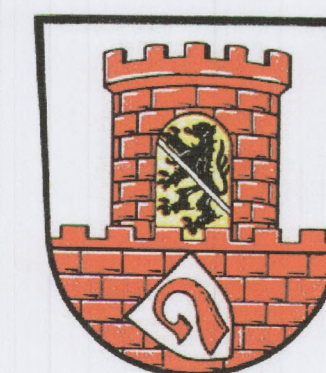
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.03.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Höchststadt den 13.03.2014

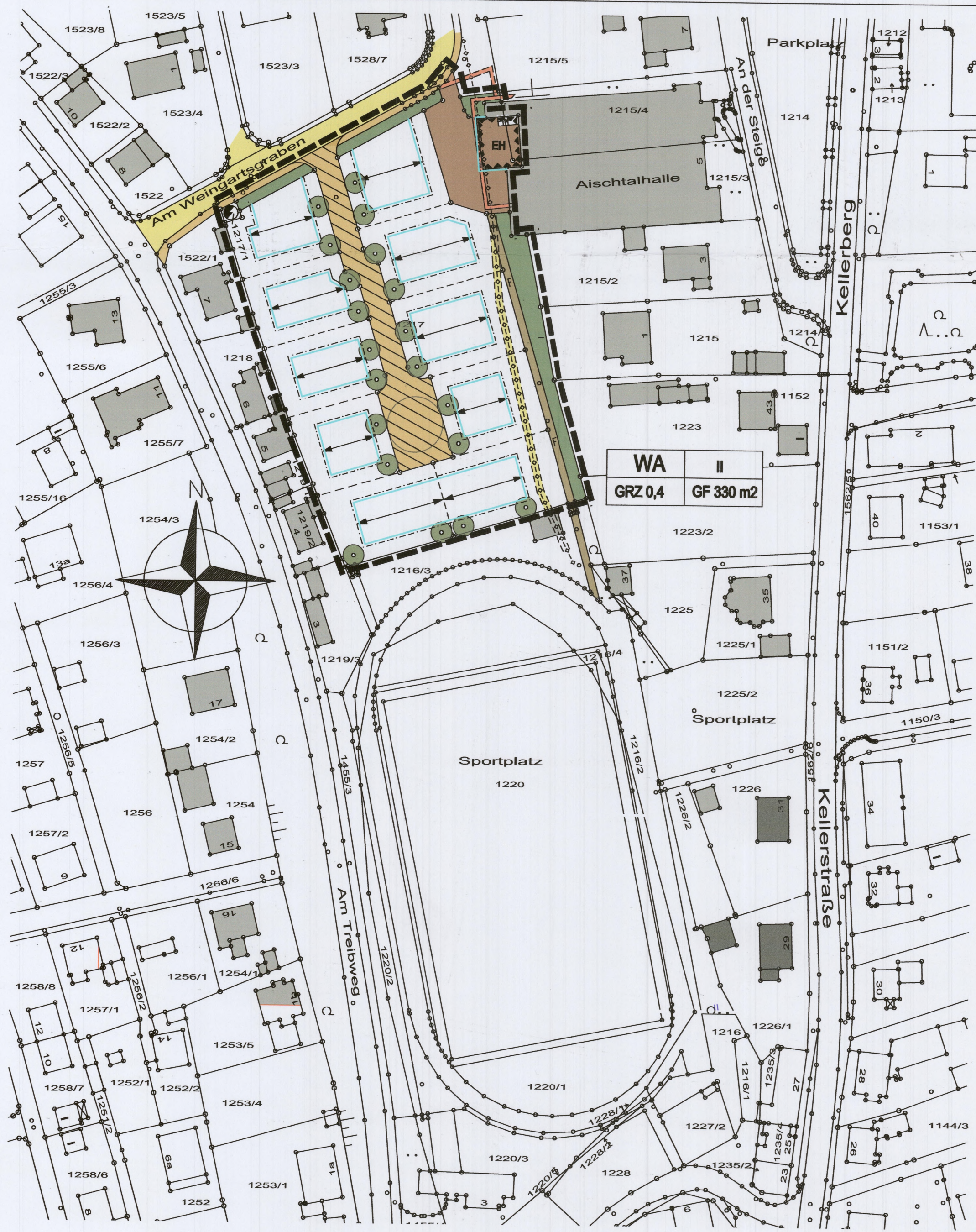
1. Bürgermeister

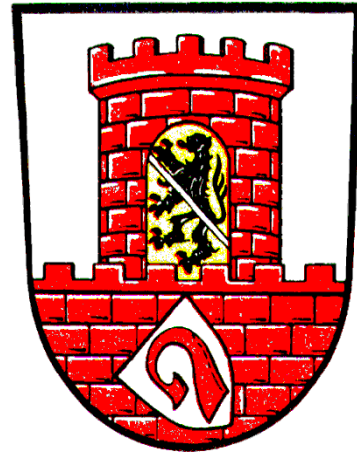
Stadt Höchststadt a.d. Aisch



BEBAUUNGSPLAN "Wohngebiet an der Aischtalhalle"

ENTWURF : M 1 : 1000 STAND 24.02.2014
 ARCHITEKT DIPL.ING.(FH) E.O. WEBER TEL. 09193 / 8979
 GLEIWITZER STR. 2 91315 HOCHSTADT E-Mail: e.o.weber@t-online.de





**STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH
BEBAUUNGSPLAN
"Wohngebiet an der Aischtalhalle"
mit
integrierter Grünordnung**

Festsetzungen durch Text

(Als Bestandteil des Bebauungsplans in seiner Fassung vom 24.02.2014

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT :

(als Bestandteil des Bebauungsplans)

1. Wohneinheiten :

Pro Baugrundstück sind maximal zwei abgeschlossene Wohnungen zulässig.

2. Baugrenzen, Abstandsflächen :

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Stellplätze und Garagen :

Pro Haus mit einer Wohnung sind zwei Stellplätze gefordert. Befindet sich im Haus eine weitere Wohneinheit, so ist für diese ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, es gelten dann die Bestimmungen der BayBO.

Vor Garageneinfahrten sind grundsätzlich Stauräume von mind. 5,0 m Tiefe zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4. Sonnenkollektoren, Photovoltaik Elemente :

Zur Schonung der natürlichen Ressourcen wird der Bau von Solar- und Photovoltaikanlagen empfohlen. Die Kollektoren sollten in den Dachflächen symmetrisch angeordnet werden

5. Außenwandbekleidungen :

Nicht zugelassen sind Bekleidungen aus Kunststoff- oder Zementfaserplatten, metallische Bekleidungen, sowie Bekleidungen aus glänzenden oder polierten Platten oder Fliesen.

6. Befestigte Flächen :

Die befestigten Flächen auf den Grundstücken sind zu minimieren.

Die Zufahrten zu den Garagen, die Stauräume, sowie die offenen PKW - Stellplätze sind mit einem versickerungsfähigen Belag oder mit einem Belag mit versickerungsfähigen Fugen (Rasenpflaster, Drainpflaster od. dergl.) auszubilden, mit einem Fugenanteil von ca. 20-25 % und einem Abflussbeiwert von ca. 0,5 oder niedriger. Der Unterbau für diese Flächen muss ebenfalls wasserdurchlässig sein. Asphaltbeläge in diesem Bereich sind nicht zugelassen.

7. Grundstückseinfriedung :

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als Zäune aus Holz oder Stahl zulässig. Massive Einfriedungen sind nicht zulässig. Die Zaunhöhe darf einschl. Sockel 1,3 m nicht überschreiten. Massive Zaunsockel sind nur zu den Öffentlichen Verkehrsflächen hin zulässig, bis zu einer max. Höhe von 30 cm üb. OK-Straßenbelag.

8. Grünordnung :

8.1 Durchgrünung der Grundstücke :

Unbebaute Grundstücksflächen, ausgenommen Stellplätze, Arbeits- und Lagerflächen, sind als Garten- oder Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzung sind einzuhalten.

8.2 Hausbäume :

Die im Plan festgesetzten Neupflanzungen von Bäumen im Bereich der privaten Grundstücke als sogenannte "Hausbäume", sind zwingend vorgeschrieben.

Die ausgewiesenen Standorte sind im Bereich von Hauseingängen und Garagenzufahrten variabel.

Ausschließlich zugelassen sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung, z.B. Hainbuche, Linde, Ahorn usw. sowie Hochstamm - Obstbäume, z.B. Walnuss, Birne, usw.

8.3 Öffentliche Grünflächen :

Die öffentlichen Grünflächen sind mit naturraumtypischen Großbäumen und naturnahen Strauchhecken zu bepflanzen und zu pflegen, die zur ökologisch wirksamen Strukturanreicherung des Planungsgebietes beitragen.

8.4 Bepflanzung allgemein

Die erforderlichen Grenzabstände gemäß Art. 47 AGBGB für die Bepflanzungen sind einzuhalten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

9. Regenwasser :

Im Sinne eines verantwortungsbewussten und sparsamen Umgangs mit dem Naturgut Wasser, sollten die Niederschlagswässer von den Dachflächen auf fachgerecht vorbereiteten Flächen versickert werden und / oder in Regenauffangbehältern auf dem Grundstück gesammelt und einer Nutzung als Garten-Gießwasser oder Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt) zugeführt werden und falls dies geplant ist, in den Entwässerungsplänen zum Baugesuch dargestellt werden, einschließlich Lage und Größe des Regenwassersammelbehälters.

Das Rückhaltevolumen des Regenwasserauffangbehälters sollte pro 100 m² Dachfläche ca. 2,0 cbm betragen.

Das Gesamtrückhaltevolumen des Regenauffangbehälters sollte 5,0 cbm nicht unterschreiten.

Der Überlauf aus dem Regenwassersammelbehälter ist an den Regenwasserkanal des öffentlichen Abwassersystems (Trennsystem) anzuschließen.

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt), ist die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation zu beachten (s. auch III. Hinweise).

10. Versorgungsleitungen :

Die Versorgungsleitungen für Fernmeldeanlagen, Rundfunk usw. sollten innerhalb des Planungsbereiches unterirdisch verlegt werden, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in Verbindung mit § 50 Abs. 3 TKG.

11. Immissionsschutz

Um die Lärmeinwirkungen aus An- und Ablieferungstätigkeiten zur Nachtzeit bei Großveranstaltungen in der Aischtalhalle auf ein zulässiges Maß zu reduzieren, ist die Ladezone (siehe Planteil), entsprechend der Erfordernisse aus dem Lärmschutzgutachten, einzuhausen.

III. HINWEISE : **(als Bestandteil des Bebauungsplans)**

1. Geländeauffüllungen im Planungsbereich

Beim gesamten Planungsgebiet handelt es um aufgefülltes Gelände.
Eine orientierende Baugrunduntersuchung, die im Vorfeld durchgeführt wurde hat ergeben, dass die Mächtigkeit der Auffüllung ca. 0,75 m bis 2,60 m beträgt.
Das Gutachten liegt bei der Stadt Höchststadt zur Einsichtnahme auf.
Es ist jedoch unerlässlich, dass für geplante Bauvorhaben individuelle Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden.

2. Immissionsschutz - Aischtalhalle und Freisportflächen :

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die Aischtalhalle von der Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung ausgehen können.
Hierzu liegt eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ing. Büros Sorge vom 05.02.2014 vor.

Die Aischtalhalle wird als Mehrzwecksporthalle sporadisch auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Die überwiegende Nutzung als Sporthalle (Schul- und Vereinssport) findet zur Tagzeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) statt. An wenigen Tagen im Jahr finden kulturelle Veranstaltungen in der Aischtalhalle statt, die auch in die Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) hineinreichen (s. hierzu auch Begründung Pkt. 5.).
Lärmsensible Aufenthaltsräume sollten auf den von der Aischtalhalle abgewandten Seiten angeordnet werden. Des Weiteren werden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zur Aischtalhalle hin empfohlen.

Die südlich des Planungsgebietes gelegenen Freisportflächen dienen in erster Linie dem Schulsport während der üblichen Zeiten.
In den Monaten ca. Mai bis September werden die Freisportanlagen auch für das Training der Leichtathleten des TSV genutzt.
An in der Regel drei Tagen pro Woche trainieren zurzeit ca. 10 Athleten/Athletinnen in der Zeit von ca. 17.00 Uhr – 20.00 Uhr.

Fußballspiele sollen ab der Saison 2014 nicht mehr dort stattfinden.

3. Betrieb von haustechnischen Anlagen :

Gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet:

tags (06:00-22:00): 55 dB(A),
nachts (22:00-06:00): 40 dB(A).

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

4. Regenwasser als Brauchwasser :

Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser (Grauwasser) gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach DIN 1988 T. 4 Abs. 3.2.1 darf keine direkte Verbindung zur zentralen Versorgungsanlage der Stadt Höchststadt bestehen.

Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind, soweit sie nicht erdverlegt sind, farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Um eine Verwechslung von Regenwasser mit Trinkwasser auszuschließen, ist die Kennzeichnung der Entnahmestelle mit "Kein Trinkwasser" notwendig.

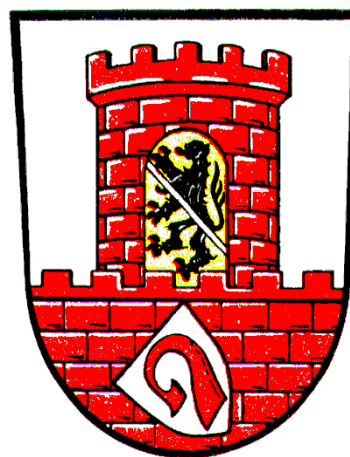
Die Anlagen sind mit entsprechenden Sicherungen vor versehentlichem Benutzen, insbesondere durch Kinder, auszustatten.

Der Betreiber einer Regenwasseranlage ist für den ordnungsgemäßen Betrieb seiner Anlage alleine verantwortlich.

Brauchwasseranlagen sind bei der Stadt Höchststadt anzumelden.

5. Geothermie :

Erdwärmesonden sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von max. 85 m genehmigungsfähig.



**STADT HÖCHSTADT A.D. AISCH
BEBAUUNGSPLAN
"Wohngebiet an der Aischtalhalle"
mit
integrierter Grünordnung**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

(Zum Bebauungsplan in seiner Fassung vom 24.02.2014)

1.0 Lage des Planungsgebietes, Anlass der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Höchststadt, westlich der Aischtalhalle.

Das Planungsgebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Höchststadt a.d. Aisch mit den Flurnummern 1217 und 1217/1 und eine Teilfläche Fl.Nr.1215/3.

Größe des Planungsgebietes ca. 0,95 ha.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen.

Die Fläche wurde als Hartplatz für Sportzwecke genutzt.

Nachdem der TSV Höchststadt seinen Spielbetrieb ins Freizeitgelände verlagert hat, wird der Platz nicht mehr benötigt.

Der im Süden liegende Sportplatz mit 400 m Bahn bleibt als Schulsporfläche bestehen. Im Nordosten grenzt die Aischtalhalle an.

Im Norden und Westen und Osten befinden sich Wohnhäuser.

Das Gebiet wird über die Straße "Am Weingartsgraben" erschlossen.

Der Stadt Höchststadt lagen im Frühjahr 2013 ca. 160 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor.

69 davon erfüllen die Anforderungen des sogen. „Einheimischen-, bzw. Sozialmodells“.

Um dem dringenden Bedarf nach Wohnbauflächen nachzukommen wird der Planungsbereich als Fläche für den Wohnungsbau (WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO) ausgewiesen.

2.0 Bestehendes Planungsrecht, rechtliche Grundlage

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Sportplatzfläche ausgewiesen.

Rechtliche Grundlage für die Planung ist die im Baugesetzbuch verankerte Aufgabe der Gemeinden, ihre städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

In der Sitzung des Stadtrats der Stadt Höchststadt am 15.04.2013 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Beschluss gefasst, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Planung ist im Sinne der Schaffung von Wohnraum, bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung bzw. Nutzungsänderung bereits ausgewiesener Baufläche, aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Das Bauleitplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.0 STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Erschließungsstraße, die über die Straßen "Am Weingartsgraben" und "Am Treibweg" und weiterführend an das Stadtzentrum und den überörtlichen Verkehr angebunden sind.

Bei der vorgesehenen Bebauung wurde die Planung nach dem angemeldeten Bedarf nach Wohnungseigentum in Form von Einzelhäusern durchgeführt. Die zulässige Bauweise orientiert sich an der bestehenden benachbarten Bebauung, mit der zusätzlichen Zielsetzung, möglichst viele Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Die Anordnung der Baukörper erfolgt Süd - orientiert, um eine optimale Besonnung der Wohnräume und Freiflächen zu gewährleisten und um eine vorteilhafte aktive und passive Sonnenenergienutzung zu ermöglichen.

4.0 WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch die Anschlussmöglichkeit an das zentrale Wasserversorgungsnetz der Stadt Höchststadt im Bereich der Straße "Am Weingartsgraben" gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wird als Mischsystem ausgeführt.

Entgegen § 55 WHG wird die Entwässerung des Planungsgebiets als Mischsystem ausgeführt.

Die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem lässt auf Grund der durchgeführten Untersuchungen und Berechnungen nicht umsetzen.

Die Aufnahmekapazität des Regenwasserkanals in der Straße „Am Weingartsgraben“ und weiterführend in den Häckersteiggraben reicht nicht aus um das zusätzliche Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet aufzunehmen.

Die Platzverhältnisse im Bereich der Straße „Am Weingartsgraben“ bzw. im Bereich des Fußwegs Richtung Häckersteiggraben ermöglichen es nicht, einen zusätzlichen Regenwasserkanal einzubauen.

Weitere Alternativen bieten sich nicht an.

Auf Grund dessen wird für das Planungsgebiet die Entwässerung im Mischsystem ausgeführt, mit Anschluss an den vorhandenen Kanal, der entlang der Ostseite des Baugebietes in Richtung RÜB Engelgarten führt.

Eine Abminderung der Abwasserspitzen bei starken Regenfällen, sowie eine Reduzierung der Abwassermengen und auch des Trinkwasserverbrauchs soll dadurch erreicht werden, dass im Baugebiet der Bau von Regenwassersammelanlagen empfohlen wird, um das gesammelte Wasser zur Gartenbewässerung zu verwenden und (oder) einer Nutzung als Brauchwasser (sogen. Grauwasser im Haushalt) zuzuführen.

5.0 Immissionsschutz - Aischtalhalle und Freisportflächen :

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die Aischtalhalle von der Einwirkungen auf die geplante Wohnbebauung ausgehen können. Die Aischtalhalle wird als Mehrzwecksporthalle sporadisch auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Die überwiegende Nutzung als Sporthalle (Schul- und Vereinssport) findet zur Tagzeit (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) statt. An wenigen Tagen im Jahr finden kulturelle Veranstaltungen in der Aischtalhalle statt, die auch in die Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) hineinreichen. Lärmsensible Aufenthaltsräume sollten auf den von der Aischtalhalle abgewandten Seiten angeordnet werden. Des Weiteren werden zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen zur Aischtalhalle hin empfohlen.

Die südlich des Planungsgebietes gelegenen Freisportflächen dienen in erster Linie dem Schulsport während der üblichen Zeiten. In den Monaten ca. Mai bis September werden die Freisportanlagen auch für das Training der Leichtathleten des TSV genutzt. An in der Regel drei Tagen pro Woche trainieren zurzeit ca. 10 Athleten/Athletinnen in der Zeit von ca. 17.00 Uhr – 20.00 Uhr. Fußballspiele sollen ab der Saison 2014 nicht mehr dort stattfinden.

Für das Planungsgebiet wurden vom Ing. Büro Sorge die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen durchgeführt (Anlage 2). Die daraus resultierenden Ergebnisse bzw. erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wurden weitestgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet. Hierzu II. Festsetzungen durch Text Pkt. 11, in Verbindung mit III. Hinweise, Pkt. 2.

Die Belastung durch Punkte-Fußballspiele des TSV braucht wie bereits angeführt nicht berücksichtigt werden, da solche ab der Saison 2014 nicht mehr auf dem südlich gelegenen Sportplatz ausgetragen werden, sondern auf dem TSV-Gelände im „Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung“ im Bereich Höchststadt-Ost stattfinden.

Die Einwirkungen durch den Betrieb in der Aischtalhalle überschreiten die zulässigen Werte auf die geplante Wohnbebauung lt. Gutachten nur bei Großveranstaltungen. Die Überschreitungen betreffen dann nur die Nachtzeit ab 22.00 Uhr und belasten dann in erster Linie die östliche Hauszeile. Die Belastung entsteht durch die Schallabstrahlung der Außenbauteile der Halle, sowie durch Ladergeräusche bei Anlieferung und Abholung, einschließlich der damit verbundenen An- und Abfahrt von KFZ. Abhilfe wird dadurch geschaffen, dass sich die Stadt Höchststadt verpflichtet, dass bei der anstehenden Sanierung der Aischtalhalle, die Schallschutzeigenschaften der Außenbauteile, insbesondere der Eingangstüren und –tore, sowie des Oberlichtbandes und der Lichtkuppeln entsprechend der neuen Anforderungen ausgebildet werden. Des weiteren soll die Ladezone vor der Halle eingehaust werden, so dass die Einwirkungen aus dem Ladebetrieb auf ein zulässiges Maß reduziert werden. Die Einwirkungen aus An- und Abfahrt können nicht ganz ausgeschlossen werden. Da es sich bei den Großveranstaltungen aber um "seltene Ereignisse" handelt (ca. 7x - 8x pro Jahr) wird dies als zumutbar gesehen. Bis zur Umsetzung vorgenannter Maßnahmen wird die An- und Ablieferung von der Ostseite der Halle her erfolgen.

6.0 Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Klimaschutz

Das Bauleitplanverfahren "Wohngebiet an der Aischtalhalle" führt zu einer baulichen Nachverdichtungsmöglichkeit und kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes erkennbar.

Die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vorgegebene zulässige Obergrenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird weit unterschritten.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt. Es wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet und im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH-Gebiet, somit sind auch keine Beeinträchtigungen eines FFH-Gebietes erkennbar.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird so weit als möglich Rechnung getragen, hierzu tragen im Wesentlichen die Forderungen oder Empfehlungen unter Pkt. 6 - Befestigte Flächen, in der Grünordnung Pkt.8.1., 8.2. und 8.3.; sowie Pkt. 9 – Regenwasser der Festsetzungen durch Text bei.

Auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Durchführung einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, sowie auf eine zusammenfassende Erklärung kann daher verzichtet werden.

7.0 Anlagen

7.1 Auszug aus dem zur Zeit noch gültigen Flächennutzungsplan

7.2 Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung Ing. Büro Sorge,
Nr. 12068.1, Stand 05.02.2014