

**STADT KIRCHBERG**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 4. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Unterhalb der Stadthalle“**  
**nach § 13 BauGB**

Änderung: Entfall eines Teilbereichs der Verkehrsfläche  
und entsprechende Anpassung der bebaubaren Fläche

*ENDFASSUNG*

## **Inhaltsverzeichnis:**

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 4. Änderung und Darstellung der Änderung**
- 3. Umweltbelange**

## 1. Vorbemerkungen

Mit dem vierten Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Unterhalb der Stadthalle“ in einem Teilbereich geändert werden. Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 21.11.2019 gefasst.

Die zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplanes "Unterhalb der Stadthalle" umfasst den zentralen Bereich des Plangebiets, die folgenden, in der Flur 42 gelegenen Grundstücke 158/1, 158/2, 165/1, 166, 204, 234, 237, 238/1, 238/2, 239/1, 239/2, 241/1, 248/1, 248/4, 248/10 teilweise, 250/1 teilweise, 258/1, 258/2, 258/3 teilweise, 261/1 und 266/1 befinden sich im Änderungsbereich.

Ursächlich für die Bebauungsplanänderung ist ein Bauvorhaben im Änderungsbereich sowie die angrenzende Bestandsbebauung außerhalb des derzeitigen Baufensters, weshalb hier die hintere Baugrenze verschoben und das Baufenster vergrößert werden soll.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes weicht im nahen Umfeld der vorgesehenen Veränderung am Baufenster stark von den Festlegungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Unterhalb der Stadthalle“ (hier Ursprungsfassung maßgebend) ab. So verlaufen die Straßenverkehrsflächen unmittelbar nördlich zu der eigentlich vorgesehenen Anpassung teilweise mit einer Differenz von fast 8 m verschoben gegenüber den Festsetzungen im Bebauungsplan. Dadurch passen die Baugrenzen (Abstand 3 m zur Straße) an mehreren Stellen nicht mehr; es sind auch Überbauungen festzustellen. Ein Verbindungsstück der Straße wurde tatsächlich nicht hergestellt, die Fläche teilweise als Grünfläche entwickelt und teilweise einem Baugrundstück zugeschlagen. In diesem Bereich sollen entsprechende Korrekturen den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anpassen.

Da nur geringfügige Änderungen an der ursprünglichen Planung vorgenommen werden und die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, kann das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die ehemals dargestellten Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes bleiben die Gleichen.

## 2. Anlass zur 4. Änderung und Darstellung der Änderung

Der vorbeschriebene Sachverhalt führte zu Änderungen und Anpassungen an den Baufenstern im Änderungsbereich, welche an die tatsächliche Straßenbegrenzungslinie angepasst wurden. Weiterhin wurde das Baufenster im südlichen Änderungsbereich entsprechend dem hier geplanten Bauvorhaben angepasst.

Darstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhalb der Stadthalle“

Bild: Bebauungsplan „Unterhalb der Stadthalle“, Urfassung



Bild: 4. Änderung Bebauungsplan „Unterhalb der Stadthalle“



Die Textfestsetzungen werden nicht geändert.

## 3. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall nur geringfügige Auswirkungen auf Umweltbelange, da der betroffene Bereich bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt ist und nur unwesentliche Mehrversiegelungen stattfinden können. Der Anteil an öffentlicher Grünfläche erhöht sich, da auf den Bau einer Straßenanbindung verzichtet wurde.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen und wird im modifizierten Trennsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

**INGENIUERBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER**

Kirchberg, den 21.12.2020

.....  
Unterschrift

Stadt Kirchberg

Kirchberg , den .....

.....  
Werner Wöllstein, Stadtbürgermeister