

**Stadt Kirchberg**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 2. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Unterhalb der Stadthalle“**

Geringfügige Anpassungen an den bebaubaren Flächen und den textlichen Festsetzungen

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 2. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Umweltbericht**

## 1. Vorbemerkungen

Als Grundlage zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Unterhalb der Stadthalle“ dient die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes.

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

Die textlichen Festsetzungen, der Geltungsbereich ändern sich geringfügig im, unbebauten, Geltungsbereich 2 (Mischgebiet) des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und die Geltungsbereiche 1 und 1a etwa zur 90 % bebaut.

## 2. Anlass zur 2. Änderung

Im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes war bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes die Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebes angedacht. Nach nun mehr fast 20-jähriger Liegezeit dieses Bereiches ohne einen entsprechenden Investor für diese Flächen besteht nunmehr die Absicht ein Alten- und Pflegeheim an dieser Stelle zu errichten.

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1992 haben sich architektonischen und energetischen Anforderungen an Gebäude stark verändert. Die Änderungen der textlichen Festsetzungen tragen dieser Veränderung, insbesondere bei der Gestaltung der Dachform und Dachneigung, sowie der im direkten Zusammenhang stehenden zulässigen Gebäudehöhe, Rechnung.

## 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Um die Ziele der angestrebten Änderung im Geltungsbereich 2 zu erreichen, wurde die Umgrenzungen der bebaubaren Flächen entsprechend angepasst und in südöstlicher Richtung (zur Stadthalle hin) vergrößert. Die erforderlichen Grundstücksflächen im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Kirchberg. Durch diese Änderung verringert sich die in diesem Bereich dargestellte Grünflächen geringfügig um ca. 0,08 ha. Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes vergrößert sich um 0,12 ha.

Der Bereich B 421 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen. In diesem Teilbereich war ursprünglich die Erschließung des Plangebietes mittels eines Linksabbiegers dargestellt. Bei der Erschließung des Plangebietes und des östlich befindlichen Gewerbegebietes wurde jedoch eine Kreisverkehrsanlage realisiert, diese war Bestandteil der Planung „Gewerbegebiet Tenhaeff“.

Der Geltungsbereich 2 wurde in die Teilbereiche 2a und 2b aufgeteilt. Im Geltungsbereich 2a wurde die zulässige Anzahl der Vollgeschosse von II auf III erhöht, um den Anforderungen der angestrebten Bebauung zu entsprechen. Im Geltungsbe-

reich 2b bleibt die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bei II. In den vorgenannten Geltungsbereichen wird die max. Gebäudehöhe auf 15,0 m begrenzt, eine abweichende Bauweise mit freigestellter Firstrichtung festgesetzt und die Dachform freigestellt, sowie die Dachneigung auf 0 bis 48° festgesetzt.

Die Änderungen der Textfestsetzungen sind im beiliegenden Abdruck ersichtlich. Geänderte Textteile wurden in blauer Schrift und entfernte Textteile sind durchgestrichen dargestellt.

## 4. Umweltbericht

Da im bereits Erschlossenen Plangebiet nur geringfügige Änderungen an der bebaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche entstehen, sind nur geringe Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Wohnnutzung, sowie das Gewerbegebiet östlich des Änderungsbereiches, sowie das Umfeld der Stadthalle geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die nach dem Bundesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt.

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

Das gesamte Baugebiet „Unterhalb der Stadthalle“ ist abwasserseitig bereits voll erschlossen und wird im klassischen Mischsystem 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der geplante Standort insgesamt einen ökologisch verträglichen Standort darstellt, an dem die zu erwartenden Auswirkungen und die Wechselbeziehungen in der Summe einen geringen Umfang erreichen und durch die festgesetzten Maßnahmen des bestehenden Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 07.05.12

.....  
Unterschrift

Stadt Kirchberg

Kirchberg, den .....

.....  
Kunz, Stadtbürgermeister