

**STADT KIRCHBERG**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 2. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Kernstadt 1“**  
**nach § 13 BauGB**

Änderung: Anpassung der bebaubaren Flächen  
und geringfügige Änderung der Textfestsetzungen

Fassung für das Beteiligungs-  
verfahren nach § 3 Abs. 2 und  
§ 4 Abs. 2 BauGB;  
Stand: 11.12.2017

## **Inhaltsverzeichnis:**

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

## 1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kernstadt 1“ in einem Teilbereich geändert werden. Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 26.03.2016 gefasst.

Die zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplanes "Kernstadt 1" umfasst den Bereich der Grundstücke "Auf der Mauer 6", "8" und "10". Ursächlich für die Bebauungsplanänderung ist ein konkretes Baugesuch für das Bürogebäude "Auf der Mauer 6" zum Umbau und zur Nutzungsänderung zu seniorenrechtlichen Wohnungen. Die vorgelegten Planunterlagen widersprechen in mehreren Punkten den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diese geplante Nutzungsänderung wird durch die Stadt Kirchberg unterstützt, da im Planbereich derzeit zwei unterschiedliche Planfassungen (Ursprungfassung und 1.Änderung) des Bebauungsplanes "Kernstadt 1" maßgeblich sind, soll eine Änderung des Bebauungsplanes auch zu Vereinheitlichung der städtebaulichen Zielvorstellung erfolgen.

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

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

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

Zur Umsetzung des schon eingereichten Baugesuches auf dem Grundstück "Auf der Mauer 6", ist es erforderlich den Bebauungsplan "Kernstadt 1" im dem betroffenen Teilbereich zu ändern.

Im Änderungsbereich werden die bebaubaren Flächen im Bereich des Grundstückes "Auf der Mauer 6" geringfügig an das geplante Vorhaben angepasst. Die Textfestsetzungen ändern sich im Bereich der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe, des weiteren werden die Ausnahmen zur Überschreitung der Traufhöhen genauer gefasst.

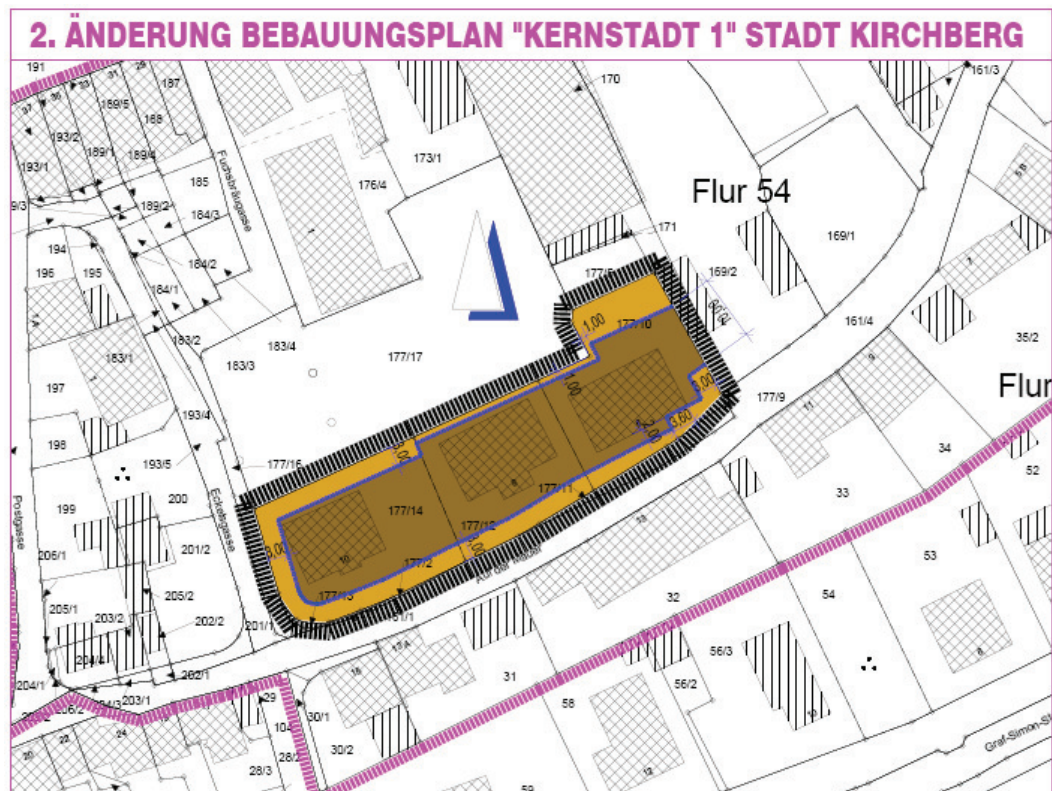
In der Planurkunde, sowie den textlichen Festsetzungen wird nur der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes "Kernstadt 1" dargestellt, bzw. die hier gültigen Festsetzungen definiert.

Im Änderungsbereich werden die textlichen Festsetzungen geringfügig auf die neu entstehende Situation angepasst.

Die Darstellung der ursprünglichen Planung:



Die Darstellung der geänderten Planung:



### 3. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der Kirchberger Kernstadt hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da es sich bei den betroffenen Fläche um eine Umnutzung zur bisherigen Nutzung handelt. Die Änderung des Bebauungsplanes dient zur Umsetzung eines Bauvorhabens und beeinflusst die Umgebungsbebauung nur unwesentlich.

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 kartierte Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

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

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

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 14.11.2017

.....  
Unterschrift

Stadt Kirchberg

Kirchberg, den .....

.....  
Kunz, Stadtbürgermeister