

**STADT KIRCHBERG
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung
zum Bebauungsplan
"Kernstadt 8"**

**Fassung
für das Verfahren
gemäß § 10 (2) Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT KIRCHBERG**

Stand: 16.03.2000
Projekt-Nr. 20 540

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 02605 / 9636-0
TELEFAX 02605 / 9636-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG	3
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG	4
3	PLANUNGSINHALTE	5
3.1	Erschließung	5
3.2	Bebauung	7
4	VER- UND ENTSORGUNG	11
4.1	Wasserversorgung	11
4.2	Abwasserbeseitigung	12
4.3	Stromversorgung	12
5	LANDSCHAFTSPANUNG	12

16.03.2000

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Kirchberg (3.768 Einwohner am 30.06.1996) beabsichtigt im Geltungsbereich ihres Sanierungsgebiets im Kernstadtbereich den Bebauungsplan "Kernstadt 8" aufzustellen. Das Plangebiet ist durch seine zentrale Lage in unmittelbarer Angrenzung an die Hauptstraße und seine Nähe zum Kirch- sowie Marktplatz gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kernstadt 8" wurde im Rahmen von Erörterungsgesprächen mit den Grundstückseigentümern auf dem Bereich südlich der Hauptstraße, östlich der Helenenstraße, westlich der Glöcknergasse sowie südlich der Rambo, eingegrenzt. Die derzeitige Parzellenstruktur im Plangebiet "Kernstadt 8" ist durch eine Vielzahl kleiner, ungeordneter Grundstückszuschnitte gekennzeichnet, die eine zukünftige bauliche Nutzung erschweren. Ziel der Bebauungsplanung ist es, eine für die Zentralität des Plangebiets angemessene Nutzung und Bebauung zu ermöglichen und um den für die Innenstadt von Kirchberg wichtigen Verbleib bereits vorhandener Einzelhandels- und Gastronomie- bzw. Gewerbebetriebe, zu sichern.

Hierbei ist es im Rahmen der Standortsicherung erforderlich, durch eine Neuordnung, entsprechende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für das Wohnen sowie nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zu bieten, um ein Abwandern solcher Betriebe aus dem Kern zu verhindern. In diesem Zusammenhang sollen bestehende Investitionsbereitschaften nicht blockiert werden. Somit kann ein wesentlicher Beitrag zur Belebung der Innenstadt von Kirchberg geleistet werden.

Darüber hinaus soll die bestehende Bausubstanz, insbesondere an der Hauptstraße, in der Planung ihre Berücksichtigung finden. Nach bereits erfolgten, intensiven Erörterungsgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist als weiteres Ziel der Bebauungsplanung die Bereitstellung einer angemessenen Anzahl von Stellplätzen für den privaten sowie gewerblichen Bedarf, zu schaffen.

Die hiermit vorgelegte Planfassung ist für das Verfahren gemäß § 10 (2) BauGB bestimmt. Der Original-Maßstab des Bebauungsplans ist 1:500.

16.03.2000



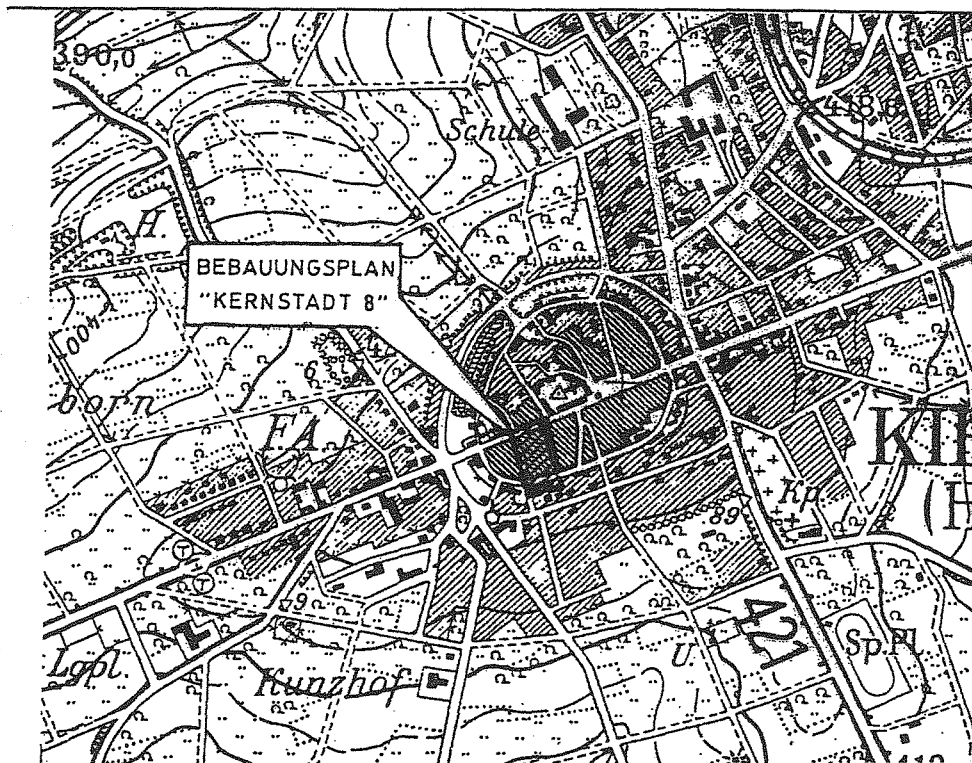


Abb.: Lage des Plangebiets

2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Der Bebauungsplan "Kernstadt 8" ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg entwickelt. Auch in der 4. Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen durch die übergeordnete Planung abgedeckt.

Gemäß der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans sind sämtliche, nördlich der Straße "Rambo" gelegenen Flächen als Mischbauflächen dargestellt. Die südlich der Straße "Rambo" gelegene Bauzeile ist als Wohnbaufläche dargestellt.

16.03.2000

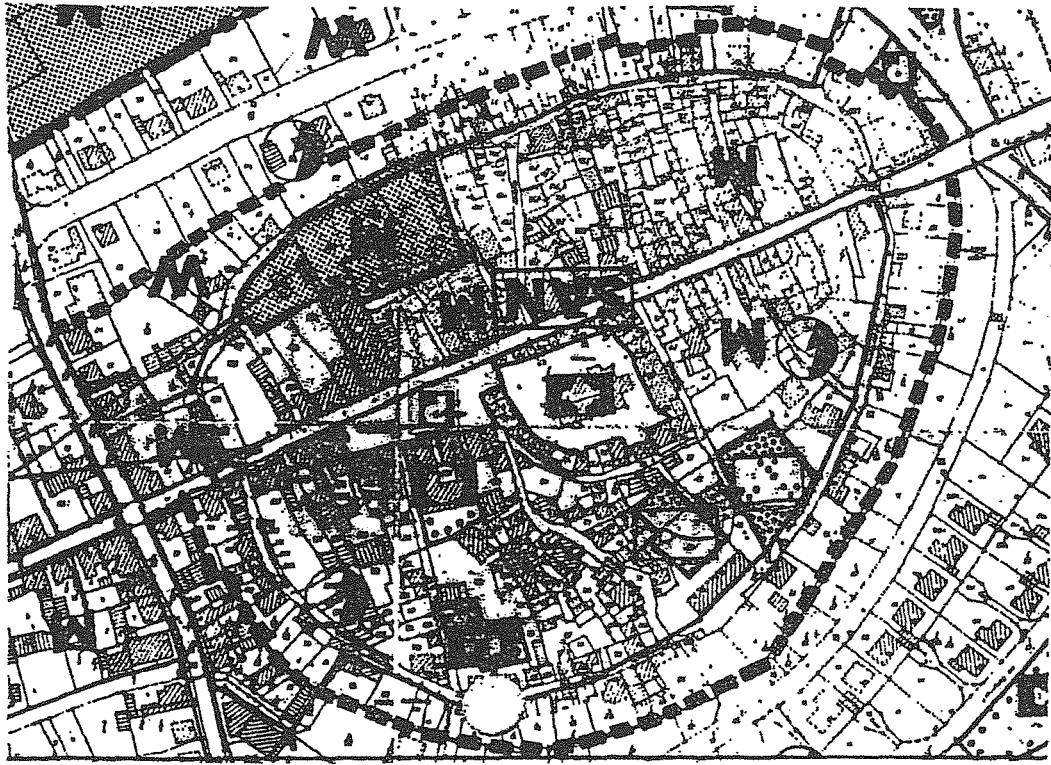


Abb.: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg - 4. Fortschreibung

3 PLANUNGSINHALTE

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets kann über die vorhandenen Erschließungsstraßen der Innenstadt von Kirchberg erfolgen. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße, von der in südlicher Richtung die "Helenenstraße" sowie die "Glöcknergasse" abzweigen. Die innere Erschließung des Plangebiets kann über diese beiden Straßen sowie über die im südlichen Bereich des Plangebiets von West nach Ost verlaufende Straße "Rambo", erfolgen.

16.03.2000



Im Bebauungsplangebiet "Kernstadt 8" werden Aussagen zum ruhenden Verkehr getroffen. Um den ruhenden Verkehr aus den gassenartigen Straßen herauszuhalten und somit die Funktionalität dieser Straßen zu sichern, werden Stellplätze für den privaten Sektor - Anwohner und Gewerbetreibende - im Norden des Plangebiets im Innenbereich eingeplant. Aufgrund der beengten Verhältnisse in einem historisch gewachsenen Kern, ist zudem die Errichtung von Garagen vorgesehen, wobei ein Parken im "Stapelbetrieb" ermöglicht wird. Die Festsetzung von Stellplätzen ist in der jetzigen städtebaulichen Situation dringend erforderlich, und wird von den Anliegern auch befürwortet. Sie erfolgt in dem einzigen Bereich des Plangebiets, der gegenwärtig noch überwiegend unbebaut ist. Da Eingriffe in die Bausubstanz im übrigen zu vermeiden sind und die Schaffung von Stellplätzen auf gegenwärtig bebauten Flächen langfristig nicht möglich sein wird, ist die Festsetzung der Stellplatzflächen / Zufahrten auch auf dem Flurstück 240 die einzige Möglichkeit die Funktion „Parken“ in diesem Bereich ordnungsgemäß zu gewährleisten. Nicht berührt von der Stellplatzfestsetzung sind die Flurstücke 241 und 242; sie sind lediglich als nicht überbaubare Flächen festgesetzt. In den Bestand erfolgt kein Eingriff. Weiterhin handelt es sich bei den festgesetzten Stellplatzflächen sowie ihren Zufahrten nicht um öffentliche Flächen, sondern um private Bereiche (Gemeinschaftsstellplätze). Aus diesem Grund wurden diese festgesetzten privaten Stellplätze teilweise mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Eine öffentliche Nutzung dieses Geländes ist nicht vorgesehen.

Durch ein sog. "Doppelparksystem" können auf engstem Raum zwei Fahrzeuge unabhängig voneinander ein- und ausgeparkt werden.

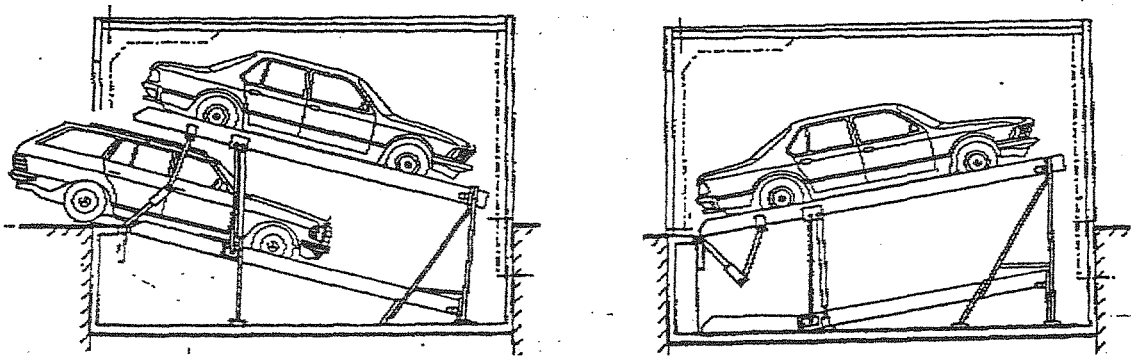


Abb.: Systemskizze - Parken im Stapelbetrieb

Für die weiterhin ausgewiesenen Stellplätze an der Glöcknergasse sind verrankerte Carports zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs zu empfehlen.

16.03.2000

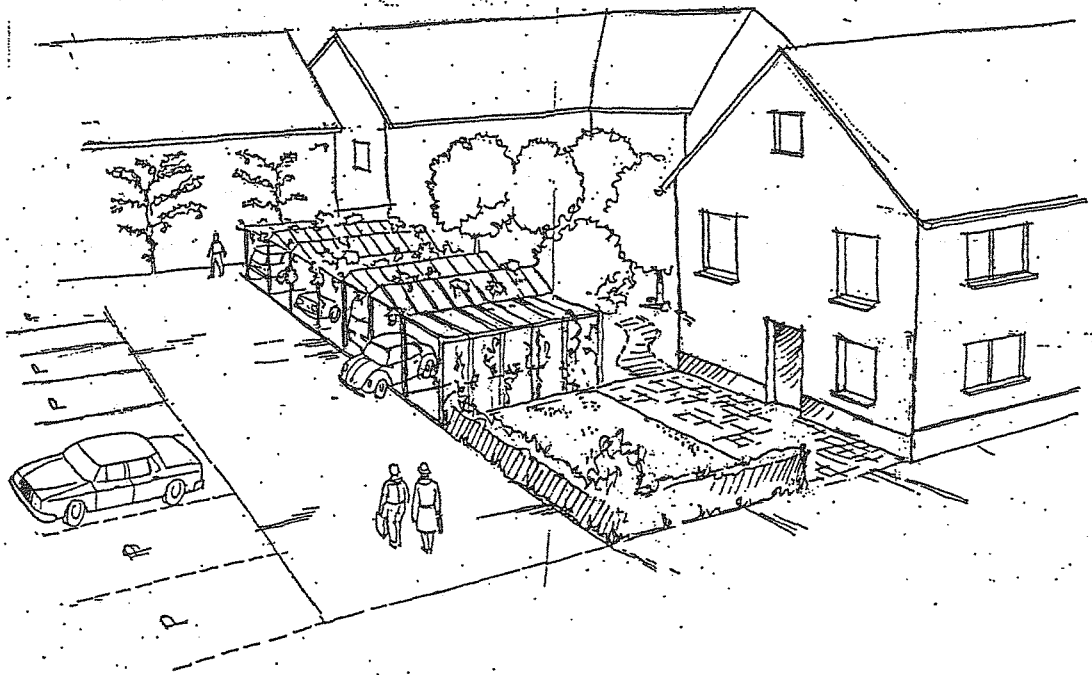


Abb.: Anordnung von Carports im rückwärtigen Bereich

3.2 Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Ordnungsbereich 1 „**Kerngebiet**“ gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung entlang der Hauptstraße. Hier ist jedoch besonderes Augenmerk darauf zu legen, daß auch die Wohnnutzung Einzug in den Kernstadtbereich findet. Dies soll auch planungsrechtlich ermöglicht werden. Insofern wird für den Ordnungsbereich 1 festgelegt, daß die in § 7 (2) Ziffer 7 genannten Wohnnutzungen ab einschließlich dem ersten Obergeschoß ausdrücklich zulässig sind. Dies stellt eine wichtige Festsetzung bzw. Regelung zur Belebung des Kernstadtbereichs mit entsprechenden Einwohnern dar.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Ordnungsbereiche 2 und 3 des Bebauungsplans **Mischgebiet** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit kann durch diese Festsetzung ein Beitrag zu einer belebten Innenstadt geleistet werden und eine Mischung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden.

16.03.2000

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Ordnungsbereich 4 **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Baunutzungsverordnung bietet für Mischgebiete sowie für Wohngebiete Differenzierungsmöglichkeiten von Zulässigkeiten, die auch für dieses Bebauungsplangebiet als sinnvoll zu erachten sind. Somit wird von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht und die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 8), für nicht zulässig erklärt. Die Ansiedlung der genannten (ausgeschlossenen) Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kernstadt 8" widerspricht der angestrebten Baugebietsstruktur und ist daher unerwünscht. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt trotz Ausschluß der o. g. Nutzungen gewahrt.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird die Zahl der Vollgeschosse im **Ordnungsbereich 1** auf mindestens 3 und höchstens vier festgesetzt. Im **Ordnungsbereich 1** darf die Traufhöhe von 10,50 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschritten werden.

In den **Ordnungsbereichen 2 und 3** wird die Zahl der Vollgeschosse auf mindestens 2 und maximal drei festgesetzt. Mindestgeschosszahl ist hier 2 Vollgeschosse. Im Ordnungsbereich 2 wird eine maximale Traufhöhe von 7,50 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - festgesetzt. Der Ordnungsbereich 3 wird in die Bereiche 3a und 3b unterteilt und in seiner Höhenentwicklung bezüglich der Traufhöhen unterschieden. Im Ordnungsbereich 3a darf eine Traufhöhe von 9,00 m - gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche - nicht überschritten werden. Im Ordnungsbereich 3b darf die Traufhöhe von 7,50 m, wobei der gleiche Maßbezugspunkt wie bei vorhergehender Traufhöhe heranzuziehen ist, nicht überschritten werden. Die Firsthöhe von 13,50 m bei gleichem Maßbezug wie bei der Traufhöhe, darf in den Ordnungsbereichen 2 und 3 nicht überschritten werden. Als Bauweise wird für die Ordnungsbereiche 1, 2 und 3 des Bebauungsplans die **geschlossene Bauweise** gemäß § 22 (3) BauNVO festgesetzt, im Ordnungsbereich 4 hingegen die **offene Bauweise**.

Somit kann der gewachsenen Struktur der Innenstadtbauung von Kirchberg entsprochen werden und es können klare Raumkanten entstehen, die den Gassencharakter betonen sowie die Hofräume fassen.

Im Ordnungsbereich 4 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 festgesetzt. Die Traufhöhe von 4,50 m sowie die Firsthöhe von 10,50 m - gemessen ab höchster angrenzender Verkehrsfläche - dürfen nicht überschritten werden. Somit wird für den Bereich der Straße "Rambo" eine weitere "Herunterzonung" der städtebaulichen Dichte erreicht.

16.03.2000



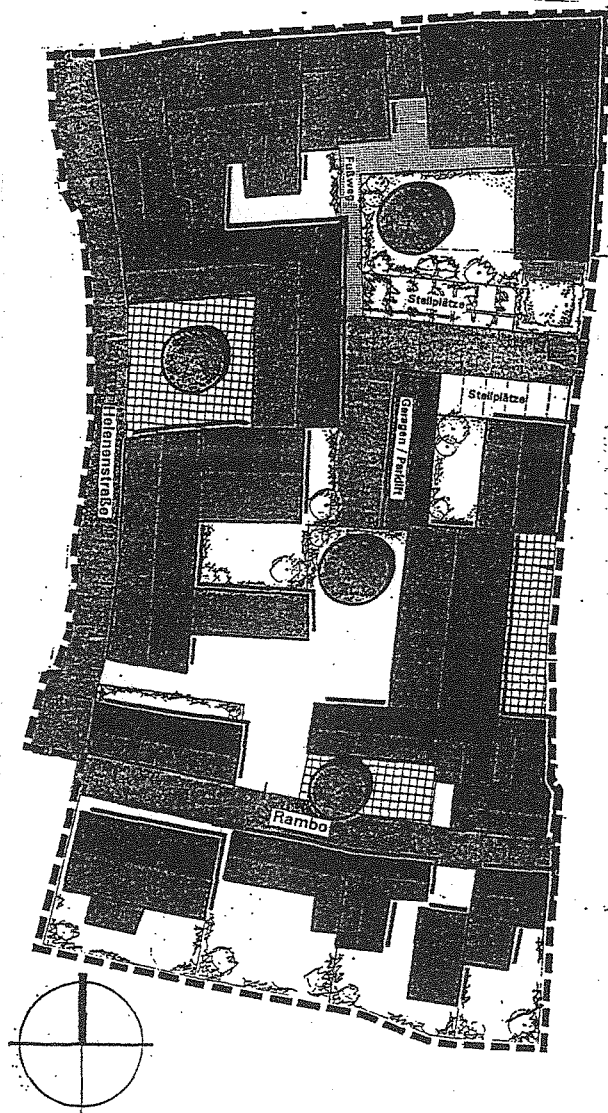


Abb.: Gestaltungsentwurf

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet "Kernstadt 8" sind differenzierte Aussagen zu treffen, da die vorhandene, gewachsene Bebauungs- und Parzellenstruktur gewisse Vorgaben macht. Für den Ordnungsbereich 1, der direkt an die Hauptstraße angrenzt, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von 4,0 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, hier die Grundflächenzahl von 1,0, wird im Bebauungsplan eingehalten. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird überschritten, um dem besonderen Charakter entlang der Hauptstraße eine größere städtebauliche Dichte zu ermöglichen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, daß bei einer dreigeschossigen Bebauung im aufgehenden Mauerwerk der Dachraum noch zusätzlich mit genutzt werden kann (als Nicht-Vollgeschoss). Aufgrund der vorhandenen, sehr großen Grundstücksausnutzung und städtebaulichen Dichte entlang der Hauptgeschäftszone der Hauptstraße, ist auch für zukünftige Nutzungen die Zentralität dieses Bereichs zu wahren. Die vorhandenen Gebäude überdecken die Grundfläche der entsprechenden Parzellen zu 100 %. Lediglich für Hauseingänge sind geringe

16.03.2000



Zurückweichungen festzustellen. Um dieser gewachsenen und für Kirchberg typischen dichten Struktur Rechnung zu tragen, wird daher entlang der Hauptstraße eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Die zukünftige Bebauung orientiert sich an dem "Dichtepegel" der vorhandenen, umliegenden Gebiete und stellt somit eine Anpassung an die historische Entwicklung der Innenstadt von Kirchberg dar. Für die Gebäude Hauptstraße Nr. 63, 61 und 59, liegt bereits eine 4-geschossige Bebauung vor, hier soll eine Fortführung dieser Flucht nach Osten ermöglicht werden.

Im Ordnungsbereich 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 bemessen. Der Ordnungsbereich 2, der im rückwärtigen, dem der Hauptstraße abgewandten Bereich des Bebauungsplans liegt, wird somit im Vergleich zum Ordnungsbereich 1 in seiner Dichte abgestuft. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung können dabei eingehalten werden.

Die Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung in diesem Bereich, orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung.

Für den Ordnungsbereich 3 (sowohl 3a als auch 3b) wird die Grundflächenzahl mit 0,8 sowie die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. In diesem Bereich wird aus besonderen städtebaulichen Gründen einer Überschreitung der Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, um auf die gegebenen, gewachsenen Bauungs- und Grundstücksstrukturen einzugehen. Durch diese Festsetzung kann eine dreigeschossige Bebauung auf beengten Grundstücksverhältnissen ermöglicht werden.

Im Ordnungsbereich 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und gewährleistet im Zusammenhang mit der Geschossflächenzahl von 0,8 eine zweigeschossige Bebauung. Somit kann eine weitere Abstufung der von der Hauptstraße abgewandten Bausubstanz erreicht werden.

Eine weitere, wichtige Aussage bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet wird durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen getroffen. Die an der Hauptstraße gelegenen Gebäude werden an der zur Hauptstraße zeigenden Gebäudefront mit einer Baulinie versehen, um die vorhandene Flucht der auf der Straßengrundstücksgrenze liegenden Fassaden einzuhalten. Die Baulinien werden quasi "um die Ecke herum" in die Helenenstraße sowie in die Glöcknergasse geführt. Somit kann erreicht werden, daß der Gassencharakter der Helenenstraße im Einmündungsbereich gewahrt werden kann. Gleiches gilt für die Glöcknergasse, wo entlang des Gebäudes Hauptstraße 51 eine ca. 15 m lange Baulinie festgesetzt ist und somit den Gassencharakter gewährleistet.

Eine Festsetzung dieser Baulinien ist erforderlich, da in Kirchberg eine typische Struktur von engen Gassen und aufbrechenden Hofbereichen und einer somit entstehenden Platz- bzw. Gassenfolge typisch ist. Dementsprechend sparen auch die Baugrenzen vorhandene Hofbereiche aus und ermöglichen somit interessante Platzfolgen.

16.03.2000



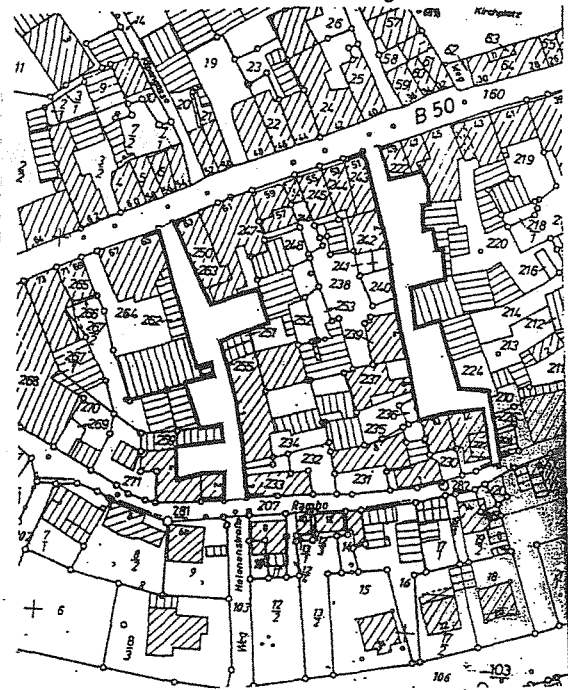


Abb.: Typische Hof- und Gassenfolge

Im Hinblick auf Gestaltung baulicher Anlagen im Kernstadtbereich hat die Stadt Kirchberg eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt. Auf die Vorgaben der vorgenannten Satzung wird verwiesen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Plangebiets durch Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird durch die im Bebauungsplan nachfolgende Erschließungsplanung konkretisiert. Im Bebauungsplan selbst werden daher lediglich grundsätzliche Aussagen über die Erschließung getroffen. Die verkehrliche Erschließung wurde dabei schon hinreichend behandelt.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann für das Plangebiet "Kernstadt 8" grundsätzlich durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Stadt Kirchberg sichergestellt werden.

16.03.2000

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll für das Bebauungsplangebiet durch Anknüpfung an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Kirchberg erfolgen. In diesem Zusammenhang bilden die in den umgebenden Straßen vorhandenen Abwasserkanäle die erforderlichen Anschlußpunkte.

4.3 Stromversorgung

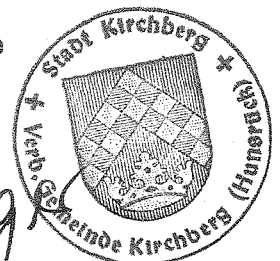
Auch die Stromversorgung des Plangebiets "Kernstadt 8" soll durch Anschluß an das bestehende Ortsnetz der Stadt Kirchberg sichergestellt werden.

5 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Bebauungsplan "Kernstadt 8", der den bebauten Innenbereich behandelt, ermöglicht in erster Linie die Schließung von Baulücken, die gemäß § 34 BauGB zu behandeln sind und somit keine neuen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich machen. Vielmehr ist davon auszugehen, daß durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kernstadt 8" der potentielle Eingriff in geringem Umfang zurückgenommen wird. Wo jetzt Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad vorhanden sind, werden nun Parkplatz- bzw. private Grundstücksflächen (Garten) festgesetzt. Da davon auszugehen ist, daß die ausgewiesenen Stellplätze nicht voll versiegelt sondern zumindest in Teilbereichen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster etc.) versehen werden, reduziert sich der potentiell mögliche Eingriff durch den Bebauungsplan in geringem Umfang. Weitere Ausführungen in Bezug auf landespflegerische Belange erscheinen aufgrund der vorgelegten Bebauungsplanung nicht notwendig.

16.03.2000 no-sn
Projektnummer: 20 540

07. APR. 2000
Kirchberg,
STADT KIRCHBERG
in der Verbandsgemeinde
Kirchberg (Hunsrück)
Marktplatz 5
55487 KIRCHBERG



KARST INGENIEURE GMBH

H. Jung
.....
(Stadtbürgermeister)

16.03.2000

