

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"LIEBFRAUENBITZ"

Gemeinde: Kirchberg
Landkreis: Rhein-Hunsrück

Entwurfsverfasser: PLAN 3-ARCHITEKTUR
Lindenstrasse 5
55469 Simmern
FON: (0 67 61) 91 72 -90
FAX: (0 67 61) 91 72 -89

1. Anlass:

Das Ende der innenstadtnahen Gärtnerei „Wöllstein“ stellt für eine Bebauung ein sehr attraktives Gelände für zentrales Wohnen in Kirchberg dar. Trotz der anstehenden Erschliessung des Baugebiets „An der Simmerner Strasse“ in Kirchberg-Denzen ist ein Ende der Grundstücksnachfrage auch und wegen des starken wirtschaftl. Wachstums des Flughafens Hahn nicht absehbar.

Das Gelände ist die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Wöllstein, die mit Gewächshäusern größtenteils bebaut ist. Nach der Aufgabe der Nutzung erstrebt der Vorhabenträger die Sanierung der brachliegenden und ansonsten dem Verfall preisgegebenen Fläche an. Die Stadt Kirchberg hat diese Planungsabsicht im Aufstellungsbeschluss gerne aufgegriffen, um diesen Bereich am Ortsrand einer sinnvollen weiteren Nutzung zuzuführen.

2. Ziel:

Leitbild ist, „ökologisches Wohnen im Grünen“ das wesentlich durch Gebäudetyp und -stellung und gute Durchgrünung bestimmt wird. Dem Einzelnen soll eine möglichst große Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden. Bei aller Individualität soll ein städtebaulich wertvolles Wohnquartier entstehen, das in sich eine Einheit bildet.

3. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die in der Plandarstellung mit schwarzer Strichlinie umrandeten Gebiete.

Das Gelände befindet sich in der Gemarkung Kirchberg, Flur 49. Es beinhaltet die Flurstücke 27, 103/4 tlw., 48, 47, 46, 45, 44, sowie 49/2.

Im Nordosten und im Osten grenzt das geplante Baugebiet an die Metzenhausener Strasse (Flurstücke 99/15, 103/1, 99/14) bzw. tlw. an die dort vorhandene Bebauung (Flurstücke 50, 51, 52, 53, 49/4, 54, 55) direkt an. Im Süden schliesst es an die ortskernnahe vorhandene Bebauung an, welche durch einen Fahrweg hiervon getrennt ist (Flurstück 108/1). Im Westen wird das Baugebiet durch den Fahrweg 107/1 begrenzt und grenzt sich hier gleichzeitig zum Aussenbereich ab. Im Norden schliesst der Jüdische Friedhof an (Flurstück 26), welcher seit 1992 unter Denkmalschutz steht. Sowie tlw. Ein bestehender Wirtschaftsweg (Flurstück 103/4).

4. Übergeordnete Planung

In bestehenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche, Zweckbestimmung Gärtnerei ausgewiesen. Mit der Einleitung dieses Verfahrens wurde die Änderung in Wohnbaufläche (W) beantragt. In dem aktuellen Fortschreibungsverfahren zum Flächennutzungsplan ist diese Änderung enthalten, sodaß der Bebauungsplan im sog. Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird. ?

5. Grösse:

Ca. 6.000 m²

6. Lage:

Östlich des Stadtkerns, in ca. 100 m Entfernung Luftlinie von der Hauptstrasse, die das Zentrum (Rathaus, Marktplatz, etc.) erschliesst. An der Ausfallstrasse Richtung Metzenhausen gelegen. Ansonsten sh. hierzu Pkt. 3 „Geltungsbereich“

7. Andere Planungen

Im Stadtbereich Kirchberg ist das Baugebiet „An der Simmerner Strasse“ in der Bauphase.

8. Vorhabenbezogene Eigenschaft

Beim Vorhabenträger handelt es sich um einen Holzbau- und Zimmereibetrieb. Da es sich zusätzlich bei Baustoff

Holz um einen ökologischen Baustoff handelt, soll dieser auch vermehrt zu Einsatz kommen. Die vorgeschlagene 2-geschossigkeit trägt i.S.d. Agenda 2010 zur möglichst minimalen Flächenversiegelung bei. Um dem für Kirchberg sehr günstig gelegenen Baugebiet Rechnung zu tragen, soll der einzelne Bauherr möglichst individuell die art und Weise der Konzeption und Ausführung seines Hausbaues wählen können, d.h. dass er nicht zur Wahl eines bestimmten Baustoffes, Wandaufbaus und nicht zur Wahl eines bestimmtes Baustoffes, Wandaufbaus und nicht zur Nutzung bestimmter Ressourcen verpflichtet wird, sondern frei wählen kann.

9. Erschliessungskonzept

SCHMUTZWASSER – Anbindung an bestehendes MW-Abwassersystem an der Metzenhausener Strasse. Das private REGENWASSER wird über eine Zisterne (je 100m² vers. Fläche, 4-5 m³ Zisternenvolumen) mit einer gedrosselten Abgabe an die Rasenmulden (1l/min) zur Versickerung abgegeben. Die Rasenmulden laufen zentral zur „Versickerungsfläche für Oberflächenwasser“ (sh. Plan). Der Vorhabenträger erstellt im Rahmen der Gesamterschliessung die Zisternen. Das öffentliche REGENWASSER (d.h. Oberflächenwasser der Strasse) wird über Rohre in die öffentliche Versickerungsfläche „Versickerungsfläche für Oberflächenwasser“ (sh. Plan) geleitet, dort zentral) zur Versickerung gebracht.

WASSERVERSORGUNG: Anbindung als Stichleitung an das vorhandene WASSERVERSORGUNG-System der Metzenhausener Strasse.

10. Immissionen:

Verkehrslärmauswirkungen der K 11 (Metzenhausener Strasse) sowie der K 3 (Oberstrasse)

Eine Berechnung gem. DIN 18005 mit dem Prognosehorizont 2020 wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis das die gesetzl. Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Berechnung ist dieser Begründung als Anlage zur Dokumentation beigefügt.

11. Gebäude:

Gem. der Agenda 2010 soll flächensparendes Bauen ein Leitmotiv sein. Hier wurde im vorliegenden Bebauungsplan mit der gewollten 2-Geschossigkeit Rechnung getragen. Die Baufelder selbst sind ausreichend gross um genügend Möglichkeiten an Individualität und Grundstücks-/Wohnqualität zu ermöglichen. Die so verbleibenden unbebauten Grundstücksflächen bieten Möglichkeiten zur Begrünung und Regenwasser-Versickerung. Die grosszügige Strassenraumgestaltung soll den Strassenraum als Begegnungsort und nicht als Autoverkehrszone attraktiver machen. An die Ökologie ist ein besonders hoher Maßstab anzulegen.

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung entsprechen wichtigen Regeln der Baukunst und sollen die Einfügung in das Ortsbild sichern.

12. Grundstück:

Die Forderung, die Höhenlage des natürlichen Geländes grundsätzlich nicht zu verändern, ist dadurch begründet, dass auch die natürliche Topographie eine erhaltenswerte Qualität darstellt, deren planerische Bewältigung in jedem Fall möglich ist und verlangt werden sollte.

13. Grünordnung:

Sh. Landespflegerischer Planungsbeitrag.

14. Auswirkungen

Infrastruktureinrichtung unmittelbar für das geplante Baugebiet: Wasserver- und –entsorgung, Telekom, ggfls. Gas, Strom, Zuwegung.

Durch die Nutzung des Gärtneiregeländes braucht der Bedarf an Bauland nicht in der noch unverbauten Landschaft gedeckt werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Simmern, den 15.03.2005Kirchberg, den

.....Bürgermeister

Anlage: Schalltechnisches Gutachten nach DIN 18005