

Begründung

zu dem Bebauungsplan "Baugebiet III" 1. Änderungsplan als Teilplan

Das Baugebiet III der Stadt Kirchberg erstreckt sich über die Hanglage in der Verbindung vom historischen Stadtkern zu der neuangelegten Stadtrandsiedlung "Am Helzenbach". Es umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 15,00 ha mit einer Ausdehnung von 500 m x 300 m. Für dieses Gebiet war bereits ein Bebauungsplan aufgestellt und im Jahre 1964 genehmigt worden. Dieser 1. Bebauungsplan für das Baugebiet III ist jedoch nicht vollständig verwirklicht worden, sondern nur teilweise im Bereich des Schulzentrums und im direkten Anschluss an den nördlichen Stadtrand von Kirchberg oberhalb der Strasse "Osterrech. Der grössere Flächenanteil im Distrikt "In der Baugerwies" blieb unerschlossen und wurde noch nicht bebaut. Die dort ursprünglich vorgesehene Plankonzeption stand in Beziehung zu dem Vorhaben einer Bundeswehrstandortverwaltung, das aufgegeben wurde.

Der neu aufgestellte Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg sieht im Stadtbereich Kirchberg die Bebauung der Freifläche zwischen dem Stadtkern und dem Neubaugebiet "Am Helzenbach" vor und weist hier ein Wohnbaugebiet aus. Durch die Schliessung dieser "Baulücke" im Stadtgebiet Kirchberg soll der Zusammenhang der z.Zt. auseinandergegangenen Bebauungsgebiete wiederhergestellt werden. Dadurch wird gleichzeitig der Anschluss des Neubaugebietes "Am Helzenbach" an den Stadtkern erreicht. Die nördliche Stadtrandzone, die durch das Schul- und Sportzentrum sowie die Stadthalle bereits weit nach Norden ausgedehnt wurde, erfährt durch diese geplante Wohnbebauung wieder einen geschlossenen Zusammenhang. Diese stadtplanerischen und verkehrs- und erschliessungstechnischen Gründe veranlassten den Stadtrat von Kirchberg zu dem Beschluss, einen 1. Änderungsplan zu dem Bebauungsplan "Baugebiet III" aufstellen zu lassen. Der Änderungsplan wird als Teilplan aufgestellt, da nur die z.Zt. noch unbebauten Flächen in diesen einbezogen werden.

Die Veranlassung zu dem 1. Änderungsplan des Bebauungsplanes für das Baugebiet II ergab sich auch aus dem Vorhaben zur Errichtung einer Wohnsiedlung für US-Personal mit rd. 50 WE in diesem Gebiet. Deren Planung wurde mit der Bebauungsplanänderung koordiniert.

Die bei der Änderungsplanung entwickelte Erschliessungskonzeption sieht ein nach der Verkehrsfunktion abgestuftes Strassennetz vor. Über die Haupterschliessungsstrassen erfolgt der Anschluss an die K 11 durch eine neue Zufahrt sowie die strassenmässige Verbindung von Helzenbach zum Stadtkern Kirchberg. Der bereits bestehende durchlaufende Fussweg bleibt parallel zu dieser Strasse erhalten. Für die Verkehrserschliessung der Wohnbereiche sind nach ihrer Ausbaubreite und Linienführung zweifach unterteilte Anliegerstrassen eingeplant, die beidseitigen Anschluss haben. Am nördlichen Rand ist zunächst - bis zur späteren Fortsetzung in einer 2. Planungsstufe - eine Stichstrasse mit Wendepplatz vorgesehen. Dieser kann bei Fortführung des Strassenausbauens zu einem Parkplatz umgestaltet werden.

Die erforderlichen Abstellflächen für den ruhenden Verkehr wurden als Parkstreifen in den Anliegerstrassen angeordnet. Neben dem bestehenden Kinderspielplatz wurde ein zweiter Kinderspielplatz ausgewiesen. In der städtebaulichen Gestaltung

wird die geplante Bebauung durch eine maximale Zweigeschossigkeit der historischen Stadtsilhouette von Kirchberg untergeordnet und der leichten Hanglage auch landschaftsverbunden angepasst. Eine aufgelockerte Baukörperstellung wurde zur städtebaulichen Gliederung und Belebung der Strassenräume angestrebt. Für die Bebauung ist die offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern vorgeschrieben.

Zur K 11 wird entlang der strassenseitigen Grundstücksgrenze ein dichtzubepflanzender Immissionsschutzstreifen angelegt.

Der Gesamterschliessungsaufwand wird insgesamt betragen, im Einzelnen für

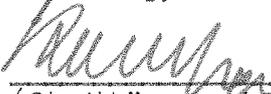
1. Strassenbau, Fusswege, Parkflächen	ca.	850.000,--	DM
2. Strassenbeleuchtung	ca.	80.000,--	DM
3. Wasserversorgung	ca.	115.000,--	DM
4. Abwasserkanalisation	ca.	340.000,--	DM
5. Spielplatz	ca.	18.000,--	DM
6. Immissionsschutzpflanzung	ca.	20.000,--	DM
		<hr/>	
	(ohne MWSt.)	ca.	1.423.000,-- DM

An dem beitragsfähigen Erschliessungsaufwand gem. §§ 127, 128 BBauG beteiligt sich die Stadt Kirchberg gem. § 129 BBauG mit mindestens 10 v.H. Anteil.

Zur Neuordnung der Besitzverhältnisse am Grund und Boden und Bildung der neuen Baugrundstücke wird ein Bodenumlegungsverfahren durchgeführt. In dieses Umlegungsverfahren werden die noch nicht neu geordneten bzw. unerschlossenen Grundstücke einbezogen.

Diese Begründung hat als Anlage zu dem Bebauungsplan "Baugebiet III" 1. Änderungsplan als Teilplan der Stadt Kirchberg nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..1.5. Feb. 1979 in der Zeit vom ..2.6. Feb. 1979 bis ..2.6. März 1979 öffentlich ausgelegen.

Stadtverwaltung Kirchberg
Kirchberg, den ..2.0. April 1979


(Stadtbürgermeister)

Hat vorgelegen!

10. Okt. 1979 Az: 610-13-67
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

~~Verbandsgemeindeverwaltung Kirchberg
Kirchberg, den~~

~~(Bürgermeister)~~

Planbearbeitung:

Höhr-Grenzhausen, den ..10.11.1978

PLANUNGSBÜRO FÜR BAULEITPLANUNG
ERSCHLISSUNG UND VERKEHRSTECHNIK
DIPL.-ING. E. ROEDEL
AUF DER HAIDE 13 · TELEFON 0 26 24-75 17
5440 HOHR-GRENZHAUSEN

Ausgefertigt:
Kirchberg, 07. JAN. 1994
Stadt Kirchberg

Stadtbürgermeister



