

STADT KIRCHBERG

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

B e g r ü n d u n g
zur 2. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes „Kernstadt 9“

mit teilweise Änderung des Bebauungsplanes "Verkehrsberuhigte Hauptstraße"

nach § 13a BauGB

Fassung für das Beteiligungs-
verfahren nach § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB;
Stand: 10.06.2014

Änderung: Anpassung und Erweiterung der bebaubaren Flächen
und Änderung der Textfestsetzungen

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Vorbemerkungen

Mit dem Änderungsverfahren soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kernstadt 9“ geändert und erweitert werden. Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 18.12.2013 gefasst.

Im westlichen Bereich des Stadtkerns sind seit längerem Bemühungen unternommen worden, durch bauliche Veränderungen eine Belebung der Innenstadt von Kirchberg zu erreichen. Im Herbst des Jahres 2013 konnte das Ärztehaus mit Apotheke eröffnet werden. Weitere Bauarbeiten sind im Umfeld des Ärztehauses im Gange, Ziel ist u. a. die Eröffnung eines Cafés im Erdgeschoss.

Westlich hiervon wurden von der Stadt Kirchberg nach Erwerb der Grundstücksflächen das ehemalige Lagergebäude und die Verkaufsräume beseitigt, für das freigewordene Areal sind bereits detaillierte Planung für ein weiteres Projekt (Neubau einer Filiale Kreissparkasse) weit voran geschritten. Hier ist die Fläche am Kreuzungsbereich Hauptstraße/Graf-Simon-Straße betroffen. Angrenzend an diesen Bereich können städtische Freiflächen mit Parkmöglichkeiten entstehen. Weitere Parkflächen können nördlich auf einem Teilbereich des ehemaligen Ausstellungsgeländes, eines Autohändlers, hergestellt werden.

Für diese Gesamtplanung ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplanes „Kernstadt 9“ erforderlich, da der Geltungsbereich teilweise betroffen ist. Um hier Übereinstimmung der neuen Planungsvorstellungen mit dem bestehenden Bebauungsplan zu erreichen, ist die teilweise Änderung und die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erforderlich.

Erfasst wird auch der Bebauungsplan „Verkehrsberuhigte Hauptstraße“, mit dem damals in dem Bereich lediglich die Straßenverkehrsfläche überplant wurde. Die betroffenen Flächen sollen als Zusammenhang in die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kernstadt 9“ übernommen werden.

Mit dem geänderten Bebauungsplan können einerseits bestehende Planungsabsichten in diesem Bereich gesteuert werden, sowie die Grundlagen für neue Projektentwicklungen in die bestehenden Planungszusammenhänge des Kernstadtgebietes zu integrieren.

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

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

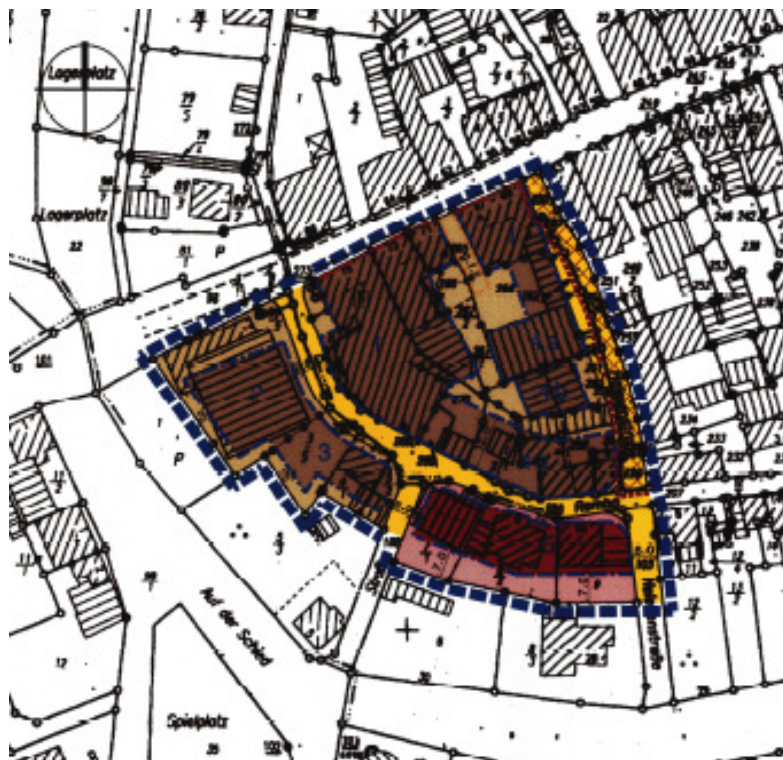
2. Anlass zur 2. Änderung und Darstellung der Änderung

Zur Umsetzung der angedachten Entwicklung im Plangebiet ist eine Erweiterung auf die gesamten Grundstücke Flur 50 Flurstücke 1 und 5/3 in westlicher Richtung erforderlich. In diesem Bereich werden zukünftig Parkplatzflächen für die im Plangebiet angestrebten und bereits vorhandenen Nutzungen, wie Kreissparkasse und Ärztehaus mit Apotheke entstehen, so dass sich dieser Bereich der Kernstadt städtebaulich geordnet entwickeln kann. In nördlicher Richtung wird das Plangebiet über die Hauptstraße auf die bestehenden Parkplatzflächen, Flurstück 81/1, und eine Teilbereich der ehemaligen Ausstellungsflächen, Flurstücke 22, und 90/07 erweitert. Hier sollen ergänzt zur südlichen Fläche Parkplätze für die Besucher und Angestellten des Bereiches Kernstadt 9 und der angrenzenden Geschäfte der Innenstadt in ausreichender Stückzahl entstehen.

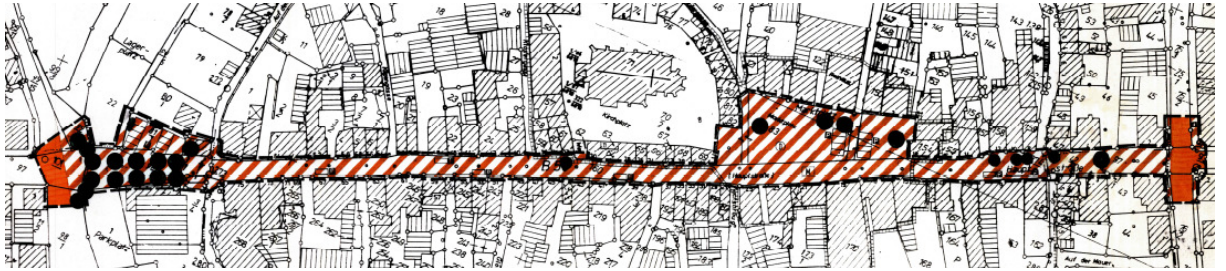
Im Plangebiet werden die textlichen Festsetzungen geringfügig auf die neu entstehende Situation angepasst. Die Festsetzungen in dem neu gegliederten Ordnungsbereich 2 werden den Festsetzungen im Ordnungsbereich 1 angepasst, so dass hier eine Weiterführung der Entwicklung im Bereich des Bebauungsplanes "Kernstadt 9" möglich ist. Der Ordnungsbereich 3 entfällt.

Die Änderungen an den Textfestsetzungen sind in der beiliegenden, gesonderten Ausfertigung im DIN A4 Format farbig dargestellt.

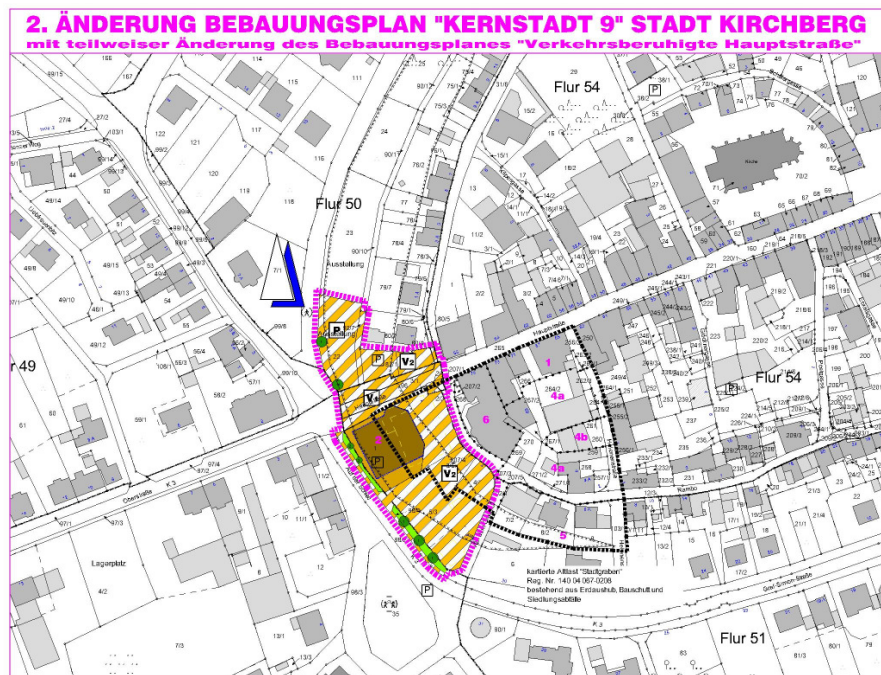
Die Darstellung der ursprünglichen Planung Bebauungsplan "Kernstadt 9":



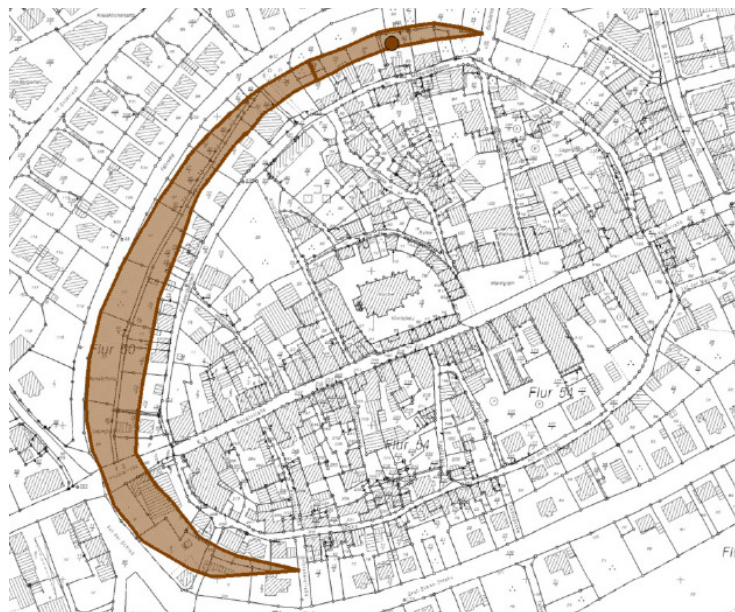
Die Darstellung der ursprünglichen Planung Baugebungsplan "Verkehrsberuhigte Hauptstraße":



Die Darstellung der geänderten Planung:



Altablagerungen im Plangebiet:



Im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine Altablagerung durch das Plangebiet, bei der es sich um eine Verfüllung des ehem. Stadtgrabens handelt. Laut Erhebungsbogen Nr. 14004067-208 des Abfalldeponiekatasters besteht die Verfüllung aus Bauschutt und Erdaushub und Siedlungsabfällen (Hausmüll, Sperrmüll, hausmüllähnlicher Gewerbemüll). Es besteht kein Verdacht auf die Mitablagerung von sonstigen Abfällen.

Im Zuge der Erstellung dieser Bebauungsplanänderung, sowie der konkreten Planungsabsicht eines Investors, wurde eine Altlastuntersuchung (Detailuntersuchung) durch die Stadt Kirchberg und die Kreissparkasse Rhein-Hunsrück veranlasst. Die Untersuchungen sind durch die IG Hans, Ingenieurgesellschaft für Qualitätssicherung im Tief- und Straßenbau, 67821 Alsenz und die GUG Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH, 55469 Simmern, in Abstimmung mit der SGD Nord durchgeführt worden. Nach den Untersuchungen fand am 28.04.2014 eine Besprechung zwischen den Gutachtern und der SGD Nord statt, hier wurde vereinbart gemeinsam eine abschließende Bewertung der Schadstoffsituation für die Untersuchungsfläche auszuarbeiten. Die Ergebnisse sind im Untersuchungsbericht Nummer 2004/15 vom 08.05.2014 dokumentiert.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in der südlichen Teilfläche, innerhalb der bebaubaren Fläche nur unsensible Nutzungen, laut Gutachten Ziff. 4.1, der Zielebene 3, oPW3 nach ALEX 02 i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zugelassen werden können. Der höher belastete Bereich am südlichen Plangebietsrand kann mit Parkplätzen überbaut werden. Die nördlich der Hauptstraße dargestellte Parkplatzfläche ist zu versiegeln. Die weitere in der Untersuchung beschriebene Wohnbebauung nördlich der jetzigen Plangebietsgrenze wird nicht weiter verfolgt.

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchung wurden in ihrer Konsequenz in den textlichen Festsetzungen entsprechend dargestellt. Weiterhin wird der Untersuchungsbericht zu den Verfahrensunterlagen hinzu genommen.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 04.06.14

.....
Unterschrift

Stadt Kirchberg

Kirchberg, den

.....
Kunz, Stadtbürgermeister