

STADT KIRCHBERG

Begründung zum Bebauungsplan K 4

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

hat vorgelegen

26. NOV. 1993

Bezirksregierung Koblenz

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN K 4**

- 0. Vorbemerkung
- 1. Abgrenzung
- 2. Konzepte
  - 2.1 Nutzungskonzept
  - 2.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept
  - 2.3 Stadtbild, Bauweise, Raumbildung
- 3. Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung
  - 3.1 Art der baulichen Nutzung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
  - 3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze
  - 3.5 Verkehrsflächen
  - 3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - 3.7 Pflanzungen
- 4. Gestaltungsvorschriften
- 5. Hinweise

Verfasser: Freie Planungsgruppe Berlin GmbH  
Kurfürstendamm 62  
1000 Berlin 15

Bearbeiter: Bernhard Conradi  
Petra Grodde

Berlin, im Mai 1990  
Juli 1990  
April 1991  
Januar 1992

hat vorgelegen  
26. NOV. 1993  
Bezirksregierung Koblenz

## 0. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Kirchberg faßte am den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan K 4.

## 1. Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Altstadtgebiet der Stadt Kirchberg. Es wird im Norden durch den ehemaligen Graben (Flurstück 90/3, 90/2 und 90/1), im Osten durch die Eifelgasse, im Süden durch die Schülergasse und im Westen durch die Klostersgasse begrenzt.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich des B-Planes K 4:

Flur 54

30 tlw., 31/1, 31/3, 31/4 tlw., 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 49, 50, 51/1, 52, 53, 54, 84, 85 tlw.

Flur 50

84/2 tlw., 70, 71, 72.

## 2. Konzepte

### 2.1 Nutzungskonzept

Das Planungsgebiet ist abgesehen von zwei gewerblichen Nutzungen weitgehend durch das Wohnen geprägt. Zum Teil bestehen noch alte, landwirtschaftliche Gebäude, die heute als Abstell- und Lagerraum genutzt werden. An der Markgrafengasse befindet sich das sogenannte Flüchtlingshaus, ein Gebäude mit kleinen Wohnungen niedrigen Standards. Hinter diesem Gebäude liegt ein großer Grünbereich, der von den Mietern als Garten und Freizeitbereich genutzt wird.

Die so beschriebenen Nutzungen sollen erhalten und ausgebaut werden. Das heißt unter anderem, daß ehemalige landwirtschaftliche Gebäude für Wohn- bzw. Wohnergänzungsnutzungen ausgebaut werden sollten.

Da die bestehenden gewerblichen Nutzungen für die weitere Entwicklung erhalten werden sollten, wird für den Planbereich insgesamt 'Mischgebiet' (MI) festgesetzt.

Der große Grünbereich hinter dem "Flüchtlingshaus" bleibt in seinen Abmessungen und seiner Funktion erhalten.

### 2.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Die Maßnahmen für den Verkehr im Plangebiet leiten sich u.a. aus den im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen für den Stadtkern erarbeiteten Lösungen ab. Dabei wird davon ausgegangen, daß nach der Fertigstellung beider Abschnitte der Umgehungsstraße B 50 neu - die Hauptstraße und der Markt verkehrsberuhigt werden können.

hat vorgelesen

26. NOV. 1993

Bezirksregierung Koblenz

An der heutigen Verkehrsführung werden im Prinzip keine Veränderungen vorgenommen. Die Gassen in dem Bebauungsplanbereich dienen mit Ausnahme der Markgrafenstraße fast ausschließlich dem Anwohnerverkehr. Die Pfarrgasse erhält statt des heute spitzwinkligen einen rechtwinkligen Anschluß an die Klostersgasse. Die Gassen werden insgesamt als Mischflächen (MF) ausgebildet.

Für den ruhenden Verkehr werden drei kleinere Parkplätze mit drei bzw. fünf und sechs Stellplätzen angelegt. Sie dienen in erster Linie den Anwohnern und ihren Besuchern.

### 2.3 Stadtbild, Bauweise, Raumbildung

Die heutige Bebauung des Bebauungsplangebiets gruppiert sich in offener Bauweise entlang der Gassen, wobei insbesondere in der Eifelgasse das Vor- und Zurückspringen der einzelnen Baukörper den eigentlichen Reiz dieser Gasse ausmacht. Es ist daher darauf geachtet worden, daß diese gewachsene Struktur, die z.T. auch Einblicke in die Höfe und hinteren Grundstücksbereiche ermöglicht, so erhalten bleibt.

Von besonderer Bedeutung für das Stadtbild ist das denkmalgeschützte Fachwerkgebäude (Heimathaus) Schülergasse / Ecke Eifelgasse, das sich - insbesondere vom Marktplatz aus gesehen - wirkungsvoll in Szene setzt.

Die Bebauung ist in ihrem Charakter und ihrer Dimensionierung - von dem großvolumigen Flüchtlingshaus abgesehen - noch relativ einheitlich.

Hinsichtlich der Gebäudestellung überwiegt die Traufenständigkeit; lediglich in der Schülergasse und der Eifelgasse gibt es je ein giebelständiges Gebäude.

Die überwiegende Dachform ist das Satteldach.

Grundsätzlich muß gefordert werden, daß sich Neubauten dem bestehenden Stadtbild in ihrer Geschossigkeit, in der Dimensionierung des Gebäudes, in der Dachform, in der Fassadengliederung, in den Baumaterialien und in der farblichen Gestaltung anzupassen haben.

### 2.4 Grünflächen und Gärten

Im Innenbereich des Blocks befindet sich eine größere Gartenanlage, die dem langgestreckten Gebäude in der Markgrafenstraße zugeordnet ist. Die Gärten werden von den Mietern genutzt und haben damit einen großen Anteil an der Aufwertung des Wohnumfeldes in diesem Bereich. Die Gärten werden als private Grünflächen festgesetzt.

Die Grünflächen beiderseits des Fußweges markieren den Übergang aus der Altstadt in das nördlich angrenzende neuere Wohnbaugelände. Sie werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

hat vorgelegen

26. NOV. 1993

Bezirksregierung Koblenz

### 3. Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte die Ausweisung "Mischgebiet".

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe - nicht zulässig. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß Vergnügungsstätten in der Kappeler Straße und den nicht überplanten Bereichen der Hauptstraße - westlich der Kilpen- bzw. Glöcknergasse und östlich des Fußweges "Auf der Mauer" - zulässig sind.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist überwiegend mit "zwingend II" festgesetzt.

Ausnahmen sind 2 überbaubare Grundstücksflächen der Eifelgasse 3 und 5 mit 2 Vollgeschossen als Höchstgrenze und das denkmalgeschützte eingeschossige Häuschen Eifelgasse / Ecke "Auf dem Gleichen".

Die festgesetzten Geschoß- und Grundflächenzahlen entsprechen den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO.

#### 3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Im gesamten Siedlungsbereich des Bebauungsplanes wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Zusammenhang mit der gestalterischen Festsetzung der Dachneigung festgesetzt. Sie orientiert sich an der vorhandenen Bausubstanz.

Baulinien sind in den Bereichen mit besonderen Anforderungen an die Stadtraumgestalt festgesetzt worden.

#### 3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Flächen für Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise können auch Stellplätze außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

#### 3.5 Verkehrsflächen

Die Darstellung der Verkehrsflächen als "Mischfläche" (MF) entspricht der tatsächlichen Funktion im Gebiet. Dazu wurden zwei kleinere Flächen als öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Die Aufteilung der Flächen auf den Parkplätzen und der Parkbucht Kloster- / Ecke Pfarrgasse haben nachrichtlichen Charakter.

hat vorgelegen

28. NOV. 1993

Beauftragte Regierung Koblenz

### 3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Es wurden keine Flächen dieser Art festgesetzt.

### 3.7 Pflanzungen

Um den Erhalt der vorhandenen "Mietergärten" auf den Parzellen 32 und 39 zu sichern, erfolgte eine Festsetzung als "Private Grünfläche".

Das Anpflanzen von kleinkronigen, standortgerechten Bäumen ist auf den öffentlichen Parkflächen und an der Parkbucht Kloster- / Ecke Pfarrgasse vorgesehen.

Eine Baumgruppe ist als Ersatz für eine fehlende Eckbebauung an der Einmündung der Eifelgasse / Markgrafengasse vorgesehen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Schutzbestimmungen bzw. Mindestabstände mit den jeweiligen Leitungsträgern vorher abzuklären.

Zu erhaltende Bäume sind auf den Parzellen 33, 41 und 43 festgesetzt.

### 4. Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Regelungen für die Baukörper und das Grundstück sollen in einer für das gesamte Sanierungsgebiet einheitlichen Gestaltungssatzung festgelegt werden. Insofern wird auf Gestaltungsvorschriften in den Grenzen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

### 5. Hinweise

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten innerhalb des Bebauungsplangebietes wird dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, zur Kenntnis gegeben, und die Beteiligten werden auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gemäß §§ 16-21 des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hingewiesen.

55481 Kirchberg, den 30.09.1993  
STADT KIRCHBERG

  
(Lanninger)  
Stadtbürgermeister



hat vorgelegen  
26. NOV. 1993  
Bezirksregierung Koblenz