

STADT KIRCHBERG

Begründung zum Bebauungsplan K 5

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN K 5

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
  - 3.8 Flächen für Versorgungsanlagen
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

## 0. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Kirchberg faßte am ... den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan K 5.

## 1. Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Altstadtgebiet der Stadt Kirchberg. Es wird im Norden und Osten durch den Parkplatz an der Schulstraße bzw. durch die nördlich und östlich gelegenen Grundstücke der Inspektionsgasse, im Süden durch die Hauptstraße und den Marktplatz und im Westen durch die Rathausgasse begrenzt.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich des B-Planes K 5:

Flur 50

46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54/1, 54/2, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 89/2 tlw.

Flur 54

123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159.

## 2. Konzepte

### 2.1 Nutzungskonzept

Der südliche Teil des Planungsgebietes - Markt-/Hauptstraße - weist einen hohen Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf, wobei eine starke Mischung der Funktionen Wohnen und Gewerbe auftritt. Diese Mischung soll erhalten bzw. gefördert werden. Die Erdgeschoßzone sollte ausschließlich gewerblichen Nutzungen, die Obergeschosse in der Regel Wohnnutzungen dienen, wobei hier gewerbliche Nutzungen in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden. Dieser Bereich des Plangebietes wird dementsprechend als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

In dem nördlich anschließenden Bereich entlang der Rathaus- und Inspektionsgasse ist von wenigen Ausnahmen abgesehen die Wohnnutzung gebietsprägend. An der Inspektionsgasse liegt ein Zimmereibetrieb, der mittel- bis langfristig aber ausgelagert werden sollte, da er in dem ansonsten durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet störend wirkt.

In dem Bebauungsplanentwurf wird daher die Zielrichtung verfolgt, auch hier weitgehend Wohnnutzungen unterzubringen. Dabei wird davon ausgegangen, daß auch alte landwirtschaftliche Gebäude für Wohnnutzungen umgebaut werden können.

Da auch einzelne kleinere Gewerbebetriebe zugelassen werden sollen, wird das Gebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

## 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.

An der heutigen Verkehrsführung werden keine Veränderungen vorgenommen. Lediglich für den ruhenden Verkehr wird an der Inspektionsgasse ein weiterer Parkplatz mit etwa 14 Stellplätzen vorgesehen, der einen über ein Gehrecht gesicherten Zugang zur Rathausgasse (und damit zum Marktplatz) erhält.

Inspektionsgasse und Rathausgasse werden als Mischfläche ausgebildet.

## 2.3 Stadtbild, Bauweise, Raumbildung, Bepflanzung

Die Bebauung ist abgesehen von einigen gewerblichen Anbauten hinter der Bauzeile an der Hauptstraße in ihrem Charakter und in ihrer Dimensionierung noch als relativ einheitlich zu beurteilen. Hinsichtlich der Gebäudestellung überwiegt die Traufenständigkeit; lediglich in der Inspektionsgasse befinden sich vereinzelt giebelständige Gebäude.

Entlang der Hauptstraße und im südlichen Bereich der Inspektionsgasse - Ostseite - ist die Bebauung weitgehend geschlossen. In den übrigen Bereichen überwiegt die offene Bauweise. Im Prinzip wird diese Struktur im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt, wobei in der Inspektionsgasse generell die offene Bauweise festgesetzt wird.

Die überwiegende Dachform ist das Satteldach; daneben gibt es Walmdächer, Krüppelwalmdächer und auch - bei neueren Gebäuden - Flachdächer.

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 Bebauungsplanbereich gibt es keine öffentliche Grünfläche. Die privaten Gärten beschränken sich auf den nördlichen Blockinnenbereich zwischen Rathausgasse und Inspektionsgasse sowie auf die hinteren Bereiche der Grundstücke auf der Ostseite der Inspektionsgasse.

Es ist aus diesen Grünflächen auf den beiden öffentlichen Parkplätzen sowie straßenbegleitend in der Inspektionsgasse und z.T. auch in der Rathausgasse eine große Zahl von "Anzupflanzenden Bäumen" festgesetzt worden.

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

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird zwischen Kerngebiet am Marktplatz und entlang der Hauptstraße, Besonderem Wohngebiet an der Inspektionsgasse und Mischgebiet im übrigen Geltungsbereich unterschieden.

Im Besonderen Wohngebiet sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen - nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 u. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

Im Kerngebiet sind die Vergnügungsstätten (§ Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. Nr. 6 und Nr. 7 fallen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

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 im Bereich Marktplatz / Hauptstraße (MK) in Form einer Mindest- (2 Geschosse) und einer Höchstgrenze (3 Geschosse) festgesetzt.

Entlang der Rathaus- und der Inspektionsgasse ist die Zahl der Vollgeschosse mit "zwingend II" festgesetzt; in der Rathausgasse, gegenüber dem Rathaus, eine Fläche mit I Vollgeschoß als Höchstgrenze. Im Innenbereich sind 2 Bauflächen mit II Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt.

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

#### 3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Im Kerngebiet am Marktplatz und an der Hauptstraße wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, im übrigen Geltungsbereich die offene Bauweise.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Zusammenhang mit der gestalterischen Festsetzung der Dachneigung festgesetzt. Sie richtet sich

nach dem vorhandenen Stadtbild; so ist in der Regel Traufenständigkeit vorgesehen.

Baulinien sind in Bereichen mit besonderen Anforderungen an die Stadt-raumgestaltung festgesetzt worden, in der Regel die Frontseiten der Ge-bäude zu den Gassen.

#### 3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Je 5 private Stellplätze bzw. Kundenparkplätze mit Einfahrten über die Rathaus- bzw. Inspektionsgasse sind auf den Parzellen 145-146 festge-setzt worden.

Auf den Parkplätzen (innerhalb der Straßenbegrenzungslinie) sind öffentli-che Stellplätze ausgewiesen.

#### 3.5 Verkehrsflächen

Die Darstellung der Verkehrsflächen als "Mischfläche" (MF) entspricht der tatsächlichen Funktion im Gebiet. Außer dem vorhandenen öffentlichen Parkplatz Ecke Schulstraße wurden auf dem ehemaligen Lagerplatz in der Inspektionsgasse Parzellen 135-137 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Die eingetragene Aufteilung der Flächen auf dem Parkplatz hat nachricht-lichen Charakter.

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

Um den Zugang zum Parkplatz Inspektionsgasse für Fußgänger zu ermöglichen wurde eine Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit von der Rathausgasse aus über die Parzellen 133-132-134 festgesetzt.

Geh- und Fahrrechte wurden zur Erschließung der "innen-liegenden" Grundstücke Flur 54, Parzellen 144, 145 und 146 als Verbindung zur Rathausgasse, Hauptstraße und Inspek-tionsgasse festgesetzt.

#### 3.7 Pflanzungen

Zur Gliederung der Stellplätze bzw. öffentlichen Parkplätze sowie als Raumkante bei nicht überbaubaren Flächen an den Gassen ist das An-pflanzen von kleinkronigen, standortgerechten Bäumen vorgesehen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Schutzbestimmungen bzw. Min-destabstände mit den jeweiligen Leitungsträgern vorher abzuklären.

#### 3.8 Flächen für Versorgungsanlagen

An der Inspektionsgasse, Parzelle 136, ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität (Trafo) 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

