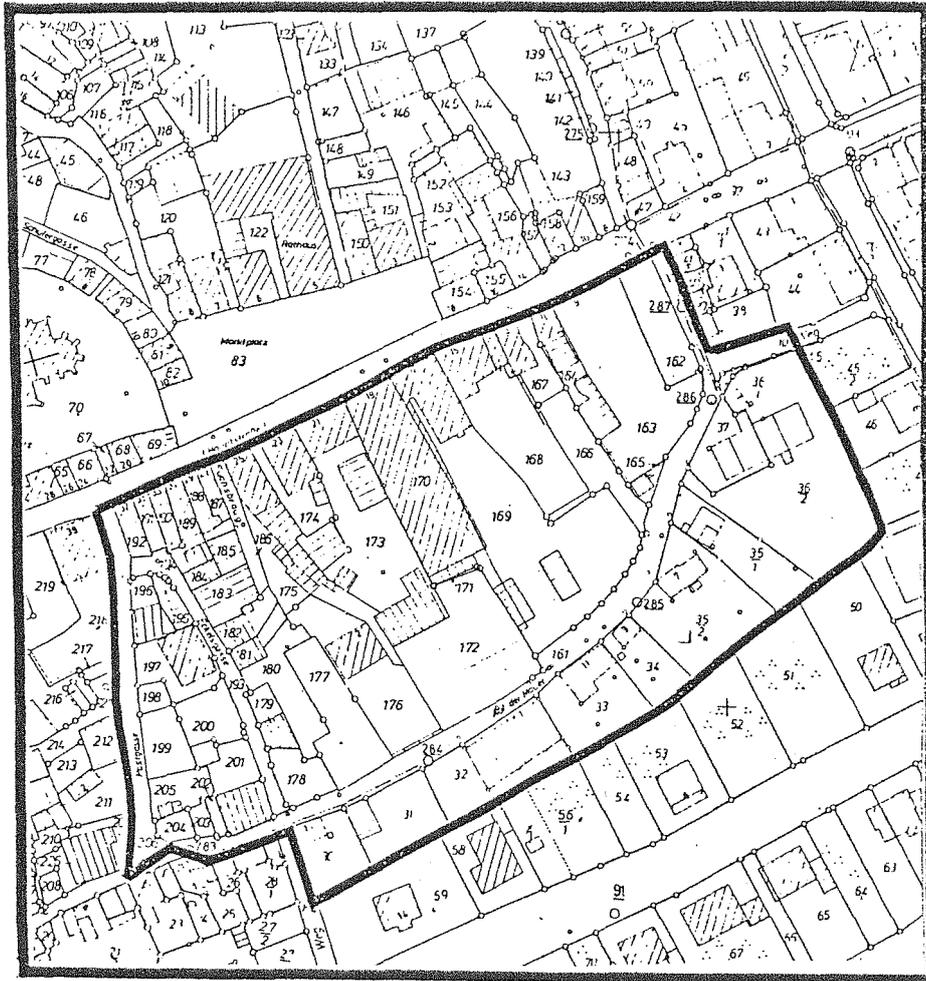


Hat vorgelegt
22. Aug. 1985 *Ref. 60Az: 610-13-67*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

STADT KIRCHBERG



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN K1

Hat vorgelegt
22. Aug. 1985 Az.: 610-13-67
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN K 1 DER STADT KIRCHBERG

0. VORBEMERKUNG
1. SITUATION / BESTAND
2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE
3. KONZEPTE
4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG
5. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
6. HINWEISE
7. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNGS-
ÜBERLEGUNGEN
8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

VERFASSER:

FREIE PLANUNGSGRUPPE BERLIN GMBH
KURFÜRSTENDAMM 62, 1000 BERLIN 15

BEARBEITER:

BERNHARD CONRADI

BERLIN, IM FEBRUAR 1983
JULI 1983
MAI 1984

Hat vorgelegen!
22. Aug. 1985 *Mf. bez. 610-13-67*
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

Rechtsgrundlage für diesen Bebauungsplan und die Begründung ist das Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, berichtigt S. 3617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), die Bau-nutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) sowie die Planzeichenver-ordnung vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).

0. VORBEMERKUNG

0.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Kirchberg hat in seiner Sitzung vom 13.5.82 die Aufstellung des Bebauungsplanes K 1 beschlossen.

0.2 Lage und Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Altstadtbereich der Stadt Kirchberg und gehört zum Teil zum Einkaufsbereich Hauptstraße/Markt. Das Gebiet wird im Norden durch die Hauptstraße, im Osten durch die Straße "Auf der Mauer" sowie durch die östliche Grenze der Parzelle 36/2, im Süden durch die südlichen Parzellengrenzen der südlich von "Auf der Mauer" liegenden Grundstücke und im Westen durch die Postgasse begrenzt.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 1:

Flur 51

30, 31, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36/1, 36/2, 37, 105 tlw.

Flur 54

161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173/1, 173/2, 173/3, 174, 175/1, 175/2, 175/3, 176/1, 176/2, 176/3, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205 und 206.

0.3 Vorbereitende Planungen

Der vorliegende Entwurf zum Bebauungsplan K 1 baut auf folgenden vorausgegangenen Planungen auf:

- Flächennutzungsplan der Stadt Kirchberg 1981,
- Vorbereitende Untersuchungen nach StBauFG zur Altstadtsanierung ab 1980,
- Untersuchung der Verkehrssituation in der Kernstadt der Stadt Kirchberg 1980,
- Eigentümerbefragungen im Bereich des Bebauungsplanes September 81 und Oktober 82.

0.4 Sanierung nach StBauFG

Es ist vorgesehen, den westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes nach Städtebauförderungsgesetz förmlich festzulegen.

0.5 Planungsablauf

- 13.05.1982 Aufstellungsbeschluß gemäß § 2,1 BBauG
Erarbeitung mehrerer Bebauungsplanvorent-
wurfsalternativen auf der Grundlage der Vor-
bereitenden Untersuchungen und der Ergeb-
nisse der ersten Eigentümerbefragung (west-
licher Bereich)
- 27.09.1982 Vorstellung der Vorentwurfsalternativen auf
einer Eigentümer- und Bürgerversammlung.
Vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 2a
BBauG
- 29.09.1982 Behandlung der Vorentwurfsalternativen im
Stadtrat der Stadt Kirchberg
- 02.12.1982 Behandlung des Bebauungsplanvorentwurfs
im Hauptausschuß unter Berücksichtigung der
Anregungen und Bedenken zu der Eigentümer-
und Bürgerversammlung
Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes
- 21.02.1983 Behandlung des Bebauungsplanentwurfes im
Hauptausschuß und am
- 17.03.1983 im Stadtrat der Stadt Kirchberg
- 09.05.1983 Eigentümerversammlung
- 15.12.1983 Entscheidung des Stadtrates über die Bedenken
und Anregungen der Träger öffentlicher Belange
im Verfahren nach § 2 (5) BBauG
- 12.04.1984 Stadtratsbeschluß über die Offenlage nach Ände-
rung der Parkplatzfestsetzung
- 04.09.1984 Prüfung der Bedenken und Anregungen im Verfahren
nach § 2a (6) BBauG und Wiederholung der Offenlage
wegen einer Planänderung
- 15.11.1984 Satzungsbeschluß

1. SITUATION / BESTAND

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Die Bebauung im nördlichen Bereich entlang der Hauptstraße besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden - ein Gebäude hat vier Geschosse -, denen zum Teil im rückwärtigen Bereich eingeschossige Anbauten angefügt worden sind. Die Erdgeschoßzone dieses Bereiches wird weitgehend gewerblich genutzt - Haupteinkaufsbereich Kirchbergs -, die Obergeschosse dienen überwiegend dem Wohnen. Die Bebauung auf der Südseite der Straße "Auf der Mauer" besteht aus ein- bis zweigeschossigen, reinen Wohngebäuden.

Zwischen den beiden geschilderten Bereichen liegt eine Zone, die zum Teil mit auffälligen Schuppen, alten Scheunen, Ställen oder Garagen bebaut ist, zum größeren Teil liegen die Flächen jedoch brach.

Der Bereich zwischen der Hauptstraße und "Auf der Mauer" ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M), der Bereich südlich "Auf der Mauer" als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Nach den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen ist der westliche Teil des Planungsgebietes vordringlich als Sanierungsgebiet eingestuft worden. Die Analyse des Gebietes und vor allem die Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümern haben folgende Probleme aufgezeigt:

- Das Gebiet liegt seit langem brach, es wird sich aus "eigener Kraft" ohne Einflußnahme der Stadt nicht regenerieren können. Dieser Zustand schadet dem Image der Stadt und belastet die im Umfeld dieses Bereichs wohnenden Menschen.
- Die Grundstücksstruktur - viele sehr kleine Grundstücke sowie zersplitterter Einzelbesitz - verhindert die für diesen Bereich notwendige Neubebauung.
- Das Gebiet ist mit der Postgasse, der Eckelsgasse und der Fuchsbräugasse zum Teil übererschlossen.
- Es gibt Eigentümer, die Bereitschaft zeigen zu bauen, es aber wegen der zu kleinen Grundstücke nicht realisieren können.

Aufgrund dieser vorgefundenen Situation wurde der Stadt vorgeschlagen, einerseits ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und zum anderen die Voraussetzungen für eine Umlegung im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes zu schaffen. Mit der Umlegung sollen insbesondere Grundstückszuschnitte erreicht werden, die eine sinnvolle Bebauung und Nutzung dieses Bereiches ermöglichen.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen und der Verkehrsuntersuchung für den Kernstadtbereich ist die Neuordnung und Umgestaltung des Marktplatzes als eine wichtige Maßnahme für die Gesamtanierung herausgestellt worden. Der Marktplatz soll nach den Vorstellungen der Planer und des Stadtrates weitgehend von Parkplätzen befreit werden. Danach sind die notwendigen Ersatzflächen nördlich bzw. südlich der Hauptstraße bereitzustellen. Im Bebauungsplangebiet ist demzufolge als ein wichtiges Planungsziel ein öffentlicher Parkplatz mit ausreichender Stellplatzzahl auszuweisen.

3. KONZEPTE

3.1 Nutzungskonzept

Der nördliche Teil des Plangebietes - 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 sollen. Dieser Bereich des Plangebietes wird dementsprechend als Kerngebiet (MK) ausgewiesen.

In den sich südlich anschließenden Bereichen beiderseits der Straße "Auf der Mauer" ist bzw. soll die Wohnnutzung gebietsprägend sein. In Einzelfällen könnten auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschoßzone ermöglicht werden. Dieser Teil des Plangebietes wird demnach als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Geschößzahlen für die verschiedenen Bereiche orientieren sich an der vorhandenen Bausubstanz. An der Hauptstraße/Markt wird als untere Grenze eine Zwei-, als obere Grenze eine Viergeschossigkeit festgelegt. In der rückwärtigen Zone dieser Bebauung können eingeschossige Anbauten (Geschäftserweiterungen) angeschlossen werden. In den Bereichen mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet wird Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze bzw. zwingend festgesetzt.

3.2 Verkehrskonzept

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

Die für die auf dem Markt entfallenden notwendigen Ersatzstellplätze werden zum Teil auf einem öffentlichen Parkplatz in Verlängerung der Fuchsbräugasse untergebracht. Es sind insgesamt 49 Einstellplätze. Der Parkplatz wird vom Norden über die Fuchsbräugasse, vom Süden über die umgebaute Eckelsgasse angefahren. Verlassen kann man den Parkplatz lediglich über die Eckelsgasse, da die Ausfahrt über die Fuchsbräugasse wegen der Enge und der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zur Hauptstraße nicht zugelassen werden soll. Die Postgasse, die Eckelsgasse sowie die Straße "Auf der Mauer" werden als Mischflächen ausgebildet (MF), da aufgrund der Enge und der niedrigen Belastung Bürgersteige nicht sinnvoll erscheinen. Der östliche Abschnitt "Auf der Mauer" (Verbindung

zur Hauptstraße) bleibt lediglich für die Anlieger befahrbar, ansonsten ist es Fußgängerbereich. Durch diese Maßnahme und durch die Verbreiterung der Straße "Auf der Mauer" auf Höhe der Parzelle 163 wird die jetzige unübersichtliche Situation beseitigt.

3.3 Stadtbild, Bauweise, Raumbildung, Bepflanzung

Die Bebauung ist in ihrem Charakter und ihrer Dimensionierung noch als relativ einheitlich zu beurteilen, obwohl im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße z.T. großvolumige Gebäude entstanden sind, die das Stadtbild beeinträchtigen. Hinsichtlich der Gebäudestellung überwiegt die Traufenständigkeit; lediglich im Marktplatzbereich gibt es einige giebelständige Gebäude. Die überwiegende Dachform ist das Satteldach; daneben gibt es aufgeständerte Satteldächer, Walmdächer und Knickwalmdächer. Entlang der Hauptstraße und am Markt ist die Bebauung geschlossen, südlich der Straße "Auf der Mauer" überwiegt die offene Bauweise.

Die Zone zwischen diesen Bereichen ist ungeordnet. Zum Teil stehen dort Restbauten ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe. Es ist notwendig, hier durch eine geordnete Neubebauung das Stadtbild zu reparieren.

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. Diese Forderung gilt insbesondere für den ungeordneten, sehr desolaten Mittelbereich. In diesem Zusammenhang spielt die nördlich der Straße "Auf der Mauer" ausgewiesene Bebauung eine große Rolle. Sie schließt den Straßenraum "Auf der Mauer", verhindert die Einblicke in die nicht sehr attraktive rückwärtige Zone der Hauptstraßengebäude und verschafft dem Baublock Hauptstraße - "Auf der Mauer" - Postgasse die Geschlossenheit, die für Kernstadtquartiere von besonderer Bedeutung ist.

In der Liste des Landesamtes für Denkmalpflege (Stand 1974) sind folgende Gebäude des Plangebietes als denkmalgeschützt würdig aufgeführt:

- Hauptstraße 17,
- Hauptstraße 23,
- Hauptstraße 25,
- Hauptstraße 31,
- Hauptstraße 33,
- Hauptstraße 35.

Hat vorgelegen!
22. Aug. 1985
19 Az.: 60-11-67 7
Kreisverwaltung
des Rhein-Hunsrück-Kreises

3.4 Stadttechnik

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität sowie die Entwässerung ist sichergestellt.

Ein Erdgasnetz befindet sich im Aufbau.

4. FESTSETZUNGEN FÜR DIE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Kerngebiet unterschieden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig. Im Kerngebiet sind die Tankstellen unzulässig, Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnungen sind allgemein zulässig.

Das Nebeneinander dieser beiden Nutzungsarten wird in diesem Fall als unproblematisch erachtet. Einerseits ist das Kerngebiet derzeit mit der Wohnnutzung durchsetzt, andererseits ist innerstädtisches Wohnen, hinsichtlich der WA-Ausweisung, zwangsläufig mit einer erhöhten Belästigung verbunden. Das Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung entspricht darüber hinaus eindeutig den übergeordneten planerischen Zielsetzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist im nördlichen Bereich entlang der Hauptstraße und in Form einer Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt.

Die Traufhöhe der Gebäude an der Hauptstraße zwischen Fuchsbräugasse und Fußweg im Osten wird auf eine maximale Höhe von 10,50 m festgesetzt.

Im Bereich nördlich der Straße "Auf der Mauer" wurde die Zahl der Vollgeschosse als zwingend angegeben. Diese Ausweisung entspricht in der Regel der vorgegebenen Baustruktur. Die Geschößflächen- und Grundflächenzahlen wurden entsprechend den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO festgesetzt.

4.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Im Plangebiet werden die geschlossene, die offene und eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die geschlossene Bauweise gilt entlang der Hauptstraße und an der Eckelsgasse, die offene Bauweise südlich der Straße "Auf der Mauer". Für die Nordseite dieser Straße (mit Ausnahme der Parzelle 169) wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die in der Landesbauordnung (§ 17 Abs. 4) als "Haus-Hof-Bauweise" bezeichnet wird. Die Gebäude sind auf

der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Damit wird gewährleistet, daß die Gebäude nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet und Freiflächen auch auf der Westseite angeordnet werden können.

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 Stadtraumgestaltung festgesetzt worden.

4.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Auf der Parzelle 169 sind Flächen für Garagen vorgesehen.

Auf dem Parkplatz (innerhalb der Straßenbegrenzungslinie) sind öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Ansonsten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in ihrem direkten Anschluß zulässig.

4.5 Verkehrsflächen

In der Darstellung der Verkehrsflächen wird nach einer Gliederung entsprechend der überwiegenden Funktionszuweisung unterschieden; die eingetragene Aufteilung der Flächen auf dem Parkplatz (Parkbuchten, Fahrgassen und Grünflächen) hat nachrichtlichen Charakter.

4.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Es sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger festgesetzt worden.

4.7 Pflanzungen

Auf der Nordseite der Straße "Auf der Mauer" sowie im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ist das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen (z.B. Kugelakazien) vorgesehen.

5. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

5.1 Dachneigung

Für alle mehrgeschossigen Baukörper ist im Zusammenhang mit der Stellung der baulichen Anlagen auch eine Dachneigung (35° - 50°) entsprechend dem Charakter des Gebietes festgesetzt.

5.2 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Zusammenhängende Gebäude sind in Außenwänden und Dacheindeckung in einem einheitlichen Material und einem einheitlichen Farbton auszuführen.

Neubauten müssen sich dem bestehenden Stadtbild in Form einer vertikalen Fassadengliederung, im Baumaterial und in der farblichen Gestaltung anpassen.

Als Farbe der Dacheindeckung wird mit Blick auf den Sanierungszweck "schieferfarbene Tönung" festgesetzt.

6. 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.

7. KOSTENSCHÄTZUNG UND FINANZIERUNGSÜBERLEGUNGEN

Für die Ermittlung der durch eine Durchführung entstehenden Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt lediglich eine quantitative Erfassung der kostenverursachenden Maßnahmen sinnvoll. Zu einem späteren Zeitpunkt können die Kosten durch den Einsatz von Einheitspreisen präzisiert werden. Voraussetzung für eine quantitative Erfassung der Maßnahme ist eine entsprechende Flächenbilanz.

7.1 Gesamtflächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Größe des Planungsgebietes		19.947,5
Baugebiete	16.267,5	
Verkehrsflächen	3.680,0	

7.2 Baugebietsbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Baugebiete		16.267,5
Kerngebiete	8.192,5	
Allgemeine Wohngebiete	8.075,0	

7.3 Verkehrsflächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Verkehrsflächen			3.680,0
Fußwege		120,0	
Mischfläche		2.232,5	
Parkplatz (einschließlich Verkehrsgrün)		1.327,5	

7.4 Umfang des Erschließungsaufwandes

Herstellung der Erschließungsanlagen, einschl. der Einrichtung für ihre Entwässerung und Beleuchtung.	Größe in m ²	Einheitspreis	Summe
- Umbaukosten zur Herstellung der Mischflächen			
. Auf der Mauer	1.327,0		
. Rest Eckelsgasse	334,0		
. Fuchsbräugasse	162,0		
. Postgasse	409,5		
- Umbaukosten zur Herstellung des Fußweges	120,0		
Gesamtkosten: ./.. Erschließungsbeiträge			
Bei der Stadt verbleibende Kosten			

7.5 Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören

	Größe Größe	Einheits- preis	Summe
Kanalkosten - Schmutz- u. Regenwasserbeseitigung	lfdm		
Gesamtkosten			
./.. Erlöse aus Ausschluß- gebühren			
Bei der Stadt verbleibende Kosten			
Erstmalige Erstellung der Bepflanzung (Bäume)	Anz.		
Gesamtkosten			
./.. Zuschüsse			
Bei der Stadt verbleibende Kosten			
Sonstige Kosten, die sich aus den Festsetzungen des Bebau- ungsplanes für die Stadt er- geben			
- Herstellung des Park- platzes	m ²	1.012,5	
Gesamtkosten			
./.. Zuschüsse			
Bei der Stadt verbleibende Kosten			

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

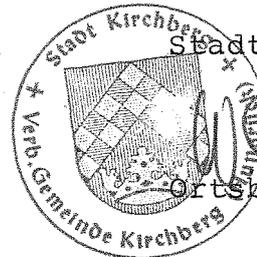
Der Stadt steht ein "Allgemeines Vorkaufsrecht" gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde ist immer zu prüfen, ob das "Wohl der Allgemeinheit" die Vorkaufsrechtsausübung zum angegebenen Verwendungszweck rechtfertigt. Der Verwendungszweck ist immer anzugeben - außer im Falle des § 25 BBauG "Besonderes Vorkaufsrecht" -, sonst ist die Ausübung des Vorkaufsrechtes ausgeschlossen.

Zur Sicherung der allgemeinen Planungsziele, vor allem der Neubebauung derzeit unbebauter Grundstücke bzw. Grundstücksteile, wird ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BBauG erforderlich.

Sonstige hoheitliche Durchführungsmaßnahmen (z.B. Gebote) sind bisher nicht vorgesehen.

15. Nov. 1984

Kirchberg, den



Stadt Kirchberg

Ortsbürgermeister

Ausgefertigt: Kirchberg, 27. JUNI 1984	Stadt Kirchberg
---	-----------------

Stadtbürgermeister

