

**STADT KIRCHBERG
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**1. Änderung des
Bebauungsplans
"Kernstadt 1"**

**F a s s u n g
für die Anzeige
nach § 11 BauGB**

hat vorgelegen
01. OKT. 1997
Bezirksregierung Koblenz

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT KIRCHBERG**

Stand: 13.02.97
Proj.-Nr. 10 720

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU = VERKEHRSWESEN = LÄNDSCHAFTSPLANUNG



54283 NÖRTERSHAUSEN
AM BEREN WEG 1
TELEFON 0 22 05 / 94 30-0
TELEFAX 0 22 05 / 94 30-36

Inhaltsverzeichnis

1	AUFGABENSTELLUNG	3
2	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	4
3	ÄNDERUNGSINHALTE	5
3.1	Straßenverkehrsfläche	5
3.2	Nutzung	9
3.3	Bebauung	9
4	IMMISSIONEN	11
5	LANDSCHAFTSPANUNG	11



1 AUFGABENSTELLUNG

Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kernstadt 1" der Stadt Kirchberg liegt im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets südlich der "Hauptstraße". Der Bebauungsplan ist aus einer 1980 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung zur Altstadtsanierung erstellten Rahmenplanung abgeleitet. Die bislang durchgeführten Baumaßnahmen im Bereich des Geltungsbereichs beschränken sich weitgehend auf die Schaffung eines Parkplatzes mit ca. 54 Parkständen sowie die Errichtung einzelner Baukörper entlang der Straße "Auf der Mauer".

Der überwiegende Bereich der Straße sowie der angrenzenden Flächen ist gering gestaltet, die rückwärtigen Fassaden der Gebäude entlang der Hauptstraße, Garagen und bauliche Nebenanlagen in teilweise schlechtem Zustand, bestimmen das Bild.

Durch mittlerweile geänderte Zielvorstellungen in Bezug auf die Überbaubarkeit der Grundstücke, die Stellung der baulichen Anlagen sowie der Nutzung der Fläche ist es erforderlich, den o. g. Bebauungsplan im Hinblick auf die getroffenen Festsetzungen in zeichnerischer sowie textlicher Hinsicht zu überarbeiten. Insbesondere soll die notwendige Erweiterung des Fuchsbräugassen-Parkplatzes in die Änderung des Bebauungsplans mit einfließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kernstadt 1" wird im Rahmen der Änderung in zwei Abschnitte unterteilt. Es ist vorgesehen, auf die Eigentumsverhältnisse und Investitionsbereitschaften im Plangebiet einzugehen und somit den Bebauungsplan zeitlich abgestuft zu behandeln. Um Investitionsvorhaben, die im Sinne der Stadtsanierung durchgeführt werden sollen, im Westteil des Plangebiets nicht zu blockieren, wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kernstadt 1" geteilt. Somit kann entsprechend der Handlungsprioritäten, der Plan in eine 1. Änderung und eine 2. Änderung aufgeteilt werden. Die hiermit vorgelegte Planfassung beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kernstadt 1" und bezieht sich auf den Bereich westlich des Anwesens Hauptstraße Nr. 19 sowie den Bereich südlich der Straße "Auf der Mauer".

Die Inhalte der hiermit vorgelegten Begründung beziehen sich lediglich auf die vorgenommenen Änderungen. Originalmaßstab des Bebauungsplans ist 1:500.

hat vorgelegen

01. OKT. 1997

Bezirksregierung Koblenz



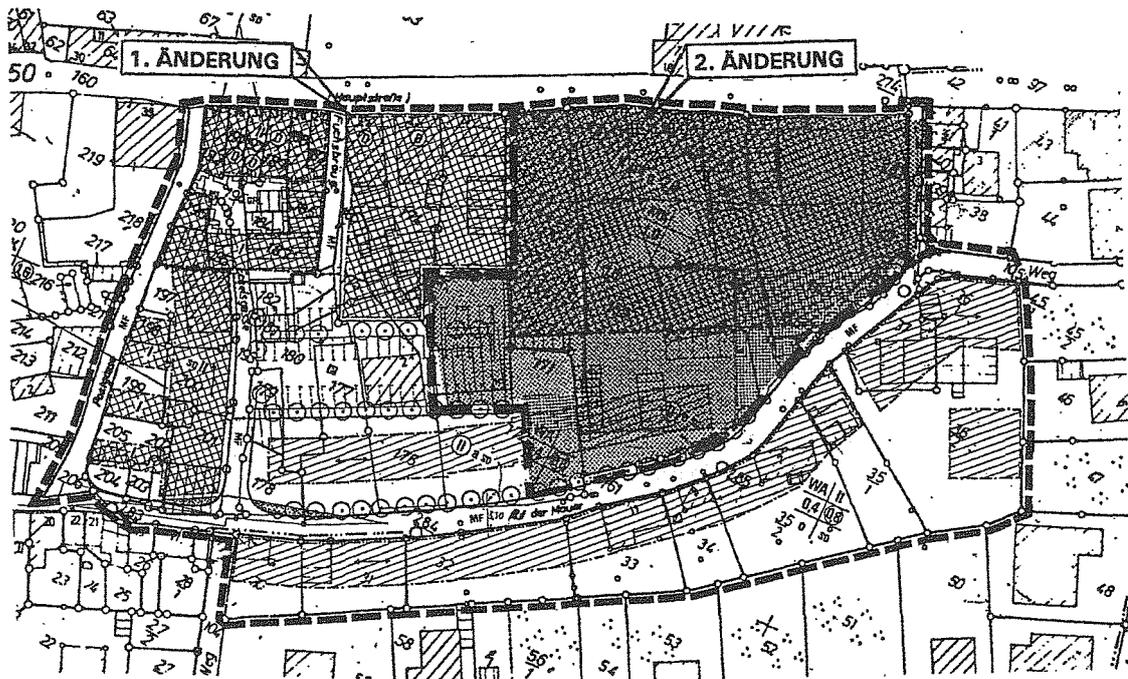


Abb.: 1. Änderungsbereich "Kernstadt 1"

2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

In der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Kirchberg ist der Bereich nördlich der Straße "Auf der Mauer", der abweichend von bisherigen Überlegungen jetzt als Mischgebiet im Bebauungsplan festgesetzt wird, noch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan enthalten. Die geringfügige Nutzungsänderung im Bereich einer einzigen Bauzeile dürfte jedoch keine gravierenden Probleme aufwerfen und stellt lediglich eine Anpassung an zukünftig zu erwartende Nutzungen dar. Eine entsprechende Anpassung der Darstellungen kann im Rahmen der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

3 ÄNDERUNGSINHALTE

3.1 Straßenverkehrsfläche

Um der Straße "Auf der Mauer" einen Gassencharakter zu verleihen, ist vorgesehen, diese entsprechend umzugestalten. Die Straße "Auf der Mauer" wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Geschäftsbereich, Tempo 20-Zone - festgesetzt. Der Straßenraum wird dabei auf etwa 6,00 m begrenzt, und als Mischverkehrsfläche ausgebaut. Eine Trennung der Verkehrsarten durch Borde ist nicht vorgesehen. Der Ausbau als Mischverkehrsfläche war in ähnlicher Form bereits in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans enthalten. Abweichend von den bisherigen Gestaltungsüberlegungen kann die Begrünung der Straße in alternierender Form ausgestattet werden, um eine bessere Gliederung des Straßenraumes zu gewährleisten. Die Baumstandorte sowie die zwischengeschalteten Parkstände sind daher so anzuordnen, daß sie die Zugänge und Zufahrten zu bereits bestehenden Gebäuden und Einrichtungen nicht behindern. Durch Baumpflanzungen entlang der Parkstände wird die Geschlossenheit der Raumkanten in diesem sonst von Bebauung freigehaltenen Raum fortgeführt, der angestrebte Gassencharakter beibehalten. Zwischen den Baumpflanzungen mögliche Parkstände sowie die Bemessung des Straßenraums mit einem Straßenquerschnitt von 6,00 m, erzwingt eine deutliche Geschwindigkeitsreduzierung einfahrender oder ausfahrender Fahrzeuge und ermöglicht es, die Straßenverkehrsfläche in das Wohnumfeld einzubeziehen. Der Bereich der Straßenfläche kann somit für Aufenthalt, Kommunikation und Spiel genutzt werden. Die Baumpflanzungen sowie die entsprechende Belagwahl unterstützen das Bestreben, die Verkehrsgeschwindigkeit zu reduzieren und die Straße somit auch für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer attraktiv nutzbar zu machen.

hat vorgelegen

01. OKT. 1997

Bedarfsregionierung Koblenz





Abb.: Betonung des Gassencharakters durch Baumpflanzung (Beispiel)

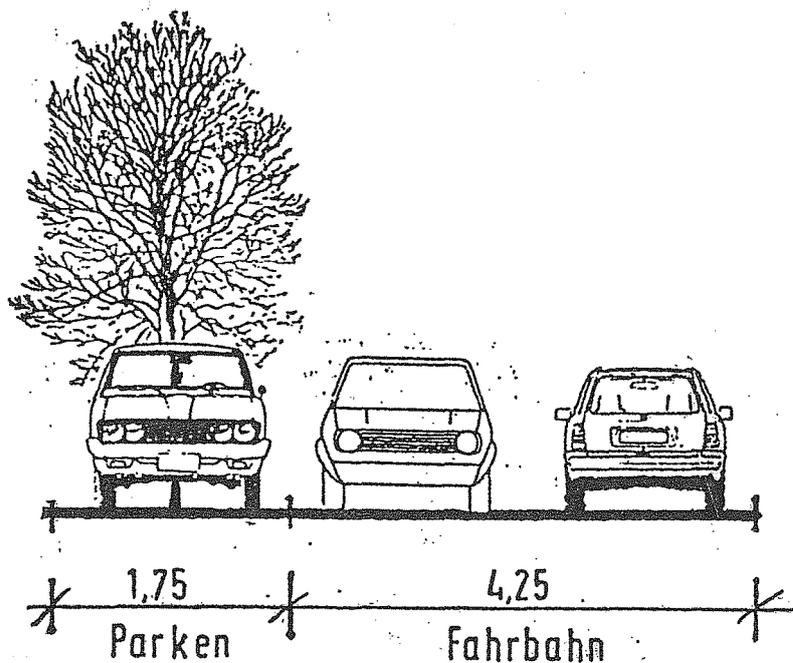


Abb. Straßenquerschnitt

Eine entsprechende Belagswahl (Pflaster) sowie eine ortsangepaßte Ableitung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der Ausbauplanung zu berücksichtigen. Dabei kann die bereits gestaltete "Eckelsgasse" (Zufahrt zum bestehenden Parkplatz) als Anhaltspunkt dienen. Bevor entsprechende Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum vorgenommen werden, ist die Gradienten im Mittelbereich der Straße um etwa 0,50 m zu drücken. Damit wird es möglich, die bisher teilweise unter dem Straßenniveau gelegenen Zugangsbereiche zu den Häusern südlich der Straße "Auf der Mauer" attraktiver zu gestalten. Nähere Einzelheiten sind im Rahmen der anschließenden Ausbau- und Erschließungsplanung darzulegen.

Durch den erfolgten Umbau des zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Dienstleistungsbereichs wird der Stadtkern erheblich aufgewertet. Die durchgeführte Neugestaltung der "Hauptstraße" und des Marktplatzbereiches wertet die bislang stark verkehrsbelastete Haupteinkaufsstraße erheblich auf und wird darüber hinaus privaten Hauseigentümern Anstoß geben, Fassaden- oder Schaufenstergestaltungen vorzunehmen.

Durch die gesteigerte Anziehungskraft der Laden- und Geschäftszeile ist zukünftig mit einer vermehrten Parkplatznachfrage zu rechnen. Darüber hinaus ist es notwendig, Ersatzparkflächen für die Parkmöglichkeiten zu schaffen, die infolge der Gestaltungsmaßnahmen im Hauptstraßen- und Marktplatzbereich entfallen.

Die vorgesehene Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Anschluß an den bereits existierenden Parkplatz an der Fuchsbräugasse stellt eine sinnvolle Lösung dar. Einerseits stehen somit attraktive Parkflächen in unmittelbarer Nähe zu den Einkaufsbereichen zur Verfügung, andererseits kann die Andienung von mehreren Seiten erfolgen, so daß ein leichter Zu- und Abgang zu den Parkplätzen möglich wird. Der Verkehr wird teilweise über die Straßen "Rambo" und "Auf der Mauer" abgewickelt, so daß eine weitere Entlastung des Einkaufsbereiches stattfinden kann.

In Verbindung mit der geplanten Erweiterung öffentlicher Parkflächen ist im Rahmen einer folgenden 2. Änderung des Bebauungsplans "Kernstadt 1" die Anlage privater Stellplätze vorgesehen. Die Ausweitung des privaten Stellplatzangebots soll ebenfalls dazu dienen, die öffentlichen Parkplatzzflächen zu entlasten und sie für Besucher der Kirchberger Innenstadt offen zu halten.

Ein angemessenes Angebot an Parkmöglichkeiten in direkter Nähe zu den Einkaufsmöglichkeiten ist notwendig um Kunden anzuziehen, und unnötigen Suchverkehr zu vermeiden. Die Anlage geordneter Parkflächen trägt darüber hinaus dazu bei, den Verkehr aus anderen Zentrumsbereichen abzuziehen und diese somit einerseits von abgestellten Fahrzeugen, andererseits von Zu- und Abgangsverkehr zu entlasten. Damit wird ein weiterer Schritt in Richtung "Attraktivierung der Kirchberger Innenstadt" geleistet.

mit vorgelagert
01. OKT. 1997
Bezirksregierung Koblenz



3.2 Nutzung

Für den unmittelbar nördlich der Straße "Auf der Mauer" gelegenen Bereich, wird als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (Ordnungsbereich 1) festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bislang war für den o. g. Bereich Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Infolge der gewünschten Stärkung des Geschäftszentrums erscheint es angemessen, neben der Wohnnutzung auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zuzulassen. Von Norden nach Süden wird somit eine Nutzungsstaffelung - Kerngebiet - Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet - entsprechend der Störanfälligkeit vorgenommen. Lediglich die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziff. 6) Tankstellen (Ziff. 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziff. 8) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans, da sie sich aufgrund ihrer Struktur nicht in den Plangebietscharakter einpassen.

3.3 Bebauung

Die Festsetzungen entlang der Hauptstraße (Ordnungsbereich 4) werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. In den übrigen Ordnungsbereichen darf eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 3 bzw. im Ordnungsbereich 2 von 2, nicht überschritten werden. Um insbesondere die ortstypische Hofbildung zu betonen sowie den Charakter der quer zur Hauptstraße verlaufenden Gassen zu erhalten, wird für den Ordnungsbereich 1, Ordnungsbereich 5 und 6, zusätzlich ein Mindestmaß von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch entsprechend abgestimmte Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

Dadurch wird sichergestellt, daß in Verbindung mit der zulässigen Ausnutzbarkeit der Grundstücke sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse nicht zu wuchtige Baukörper entstehen. Die Begrenzung ist insbesondere vor dem Hintergrund der steilen Dachneigung zu sehen, die schnell zu überhohen Gebäuden führt.

Insgesamt wird durch die Festsetzungen eine möglichst hohe, innenstadttypische Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne die gewachsenen Strukturen zu überformen.



Für die Bauzeile entlang der Postgasse, im westlichen Plangebietsteil gelegen, wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt (Ordnungsbereich 3 und 6). Im Norden des Ordnungsbereiches 3 muß an die Ordnungsbereichsgrenze angebaut werden. Im Osten ist an die Baulinie anzubauen. Im Ordnungsbereich 6 ist im Süden an die Ordnungsbereichsgrenze anzubauen und im Osten, entlang der Fuchsbräugasse, an die Baulinie anzubauen. Somit kann gewährleistet werden, daß der Gassencharakter entlang der Fuchsbräugasse sowie eine ausgeprägte Raumkante gegenüber des öffentlichen Parkplatzes, betont werden. Somit kann eine in sich geschlossene homogene Bebauung zwischen Fuchsbräugasse und Postgasse geschaffen werden.

Durch die Zulassung höherer Baukörper wird es zudem möglich, insbesondere in den Erdgeschossigen Geschäfts-, Büro- und Gewerbeflächen zu schaffen, ohne auf Wohnungen verzichten zu müssen. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt.

Im Bereich südlich der Straße "Auf der Mauer" (Ordnungsbereich 2) werden die Festsetzungen des Ursprungsplans "Kernstadt 1" weitestgehend übernommen. Hier werden lediglich im östlichsten Teil des Plangebiets die überbaubaren Flächen auf eine Bautiefe zurückgenommen, um keine zu großen Baukörper entstehen zu lassen; das ursprünglich vorgesehene Baufenster im rückwärtigen Bereich (Parzelle 36/2) wird in der Planung nicht mehr berücksichtigt, da im Bereich des alten Stadtgrabens wegen der fehlenden Bodenfestigkeit der Grund nicht bebaubar ist. Im Ordnungsbereich 2 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, bei einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche nördlich der Straße "Auf der Mauer" wird bewußt näher an die Verkehrsfläche herangerückt, um dadurch den Gassencharakter der Straße wieder neu zu schaffen. Dieser ist in der westlichen Verlängerung der Straße noch sehr gut erhalten und stellt die typische Straßencharakteristik der Kirchberger Kernstadt dar.

Die Festsetzungen bezüglich der Dachform und Dachneigung (Satteldach 35° - 50°), der Zulässigkeit von Dachaufbauten sowie der zwingenden dunkelfarbigem Dacheindeckung stellen ortstypische Gestaltungsanforderungen dar und werden aus dem bestehenden Bebauungsplan für die geeigneten Dächer übernommen.

Die bislang in Teilbereichen noch zulässigen Flachdächer stellen keinen ausreichenden Bezug zum historischen Kontext dar und werden zukünftig im Plangebiet nicht mehr zugelassen.

hat vorgelegen

01. OKT. 1997

Bezirksregierung Koblenz



4 IMMISSIONEN

Durch die Erweiterung der öffentlichen Parkplatzfläche ist mit immissionsmäßigen Auswirkungen zu rechnen. Einerseits wird der Kernstadtbereich von Suchverkehr entlastet, andererseits entstehen in unmittelbarer Nähe zum Parkplatz neue Belastungen. Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist jedoch eine geringere Störanfälligkeit in direktem Umfeld der Parkplätze gegeben. Insbesondere durch die mögliche Nutzung der Erdgeschosse im Mischgebiet durch Geschäfte ist die Störanfälligkeit gemindert. Außerhalb der Geschäftszeiten ist mit einer Leerung der Parkflächen zu rechnen, so daß in den empfindlicheren Abend- und Nachtstunden sowie am frühen Morgen keine unzumutbare Beeinträchtigung der Umgebungsbebauung zu erwarten ist.

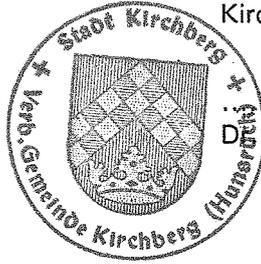
Die Belastung südlich der Straße "Auf der Mauer" durch den reinen Fahrverkehr dürfte infolge der geringen Fahrgeschwindigkeiten in diesem Bereich nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen. Einerseits ist aufgrund der innenstadtnahen Lage ohnehin mit einer gewissen Vorbelastung zu rechnen, andererseits sind auch südlich der Straße bereits störungsempfindlichere Nutzungen (Zahnarzt, Büros etc.) vorhanden.

5 LANDSCHAFTSPLANUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen Möglichkeiten für weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, vielmehr ist davon auszugehen, daß im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans der potentielle Eingriff in geringem Umfang zurückgenommen wird. Wo bislang überbaubare Grundstücksflächen, die in dem Kernstadtbereich erfahrungsgemäß dicht bebaut werden und somit einem hohen Versiegelungsgrad unterliegen, vorgesehen waren, wird nun Parkplatz- bzw. private Grünfläche festgesetzt. Da davon auszugehen ist, daß Parkflächen nicht vollversiegelt sondern zumindest in Teilbereichen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Ökopflaster) versehen werden, reduziert sich der potentiell mögliche Eingriff durch die Planänderung in geringem Umfang. Die Gliederung der Parkflächen sowie des Straßenraums durch Bäume trägt zusätzlich zu einer gewissen Reduzierung der Beeinflussung von Natur und Landschaft bei. Weitere Ausführungen in Bezug auf landespflegerische Belange erscheinen somit aufgrund der Planänderung nicht notwendig. Für die Straßenbäume bzw. die Bäume zur Parkflächenbegrünung sind heimische Bäume einer Art auszuwählen.

Bearbeitet im Feb. 1997

KARST INGENIEURE GMBH
de-no-sn/begrk1 10 720



Stadt Kirchberg
Kirchberg,17. OKT. 1997.....

H. Dünger
.....
Dünger (Stadtbürgermeister)

hat vorgelegen
01. OKT. 1997
Bezirksregierung Koblenz

