

STADT KIRCHBERG

Begründung zum Bebauungsplan K 2

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

hat vorgelegen  
26. NOV. 1993  
Bezirksregierung Koblenz

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN K 2**

- 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 2.

Für das Bebauungsplangebiet K2 ist im Jahre 1987 ein sehr detailliertes Blockkonzept erarbeitet worden, das im wesentlichen auf den Ergebnissen der Gespräche mit den einzelnen Haus- und Grundstücksbesitzern dieses Bereiches beruhte.

Die Nutzungsvorstellungen sowie die baulich-räumlichen Überlegungen dieses Konzeptes sind die Grundlage für den Bebauungsplan K 2.

## 1. Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Sanierungsgebiet des Innenstadtbereichs Kirchbergs. Es wird im Norden durch die Hauptstraße, im Osten durch die Postgasse, Auf der Mauer und Eckelsgasse, im Süden überwiegend durch die südlich gelegenen Grundstücke von "Auf der Mauer" und Rambo und im Westen durch die Glöcknergasse sowie die westlichen Parzellengrenzen 229, 230 und 19/1 begrenzt.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich des B-Planes K 2:

Flur 51

19/1, 19/2, 20, 21/2 tlw., 23, 24, 124/2, 25, 26, 28/1, 29, 104 tlw.

Flur 54

207 tlw., 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218/1, 218/3 tlw., 218/4, 219 tlw., 220 tlw., 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230.

## 2. Konzepte

### 2.1 Nutzungskonzept

Der nördliche Teil des Planungsgebietes an der 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 dem südlich anschließenden Bereich befindet sich heute eine auslaufende Tischlerei, die aufgegeben bzw. ausgelagert wird. Diese verhältnismäßig große Fläche soll für neue Wohnbauten - auch mit gewerblichen Anteilen - genutzt werden.

Die sich weiter anschließenden Flächen nördlich und südlich der Straße "Rambo" werden durch Wohnnutzungen geprägt, wobei aber auch

hat vorgelegen

26. NOV. 1993

Bezirksregierung Koblenz

gewerbliche Nutzungen zu finden sind. Da auch in Zukunft gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen sein sollen, wird für diesen Bereich insgesamt die Nutzung als Mischgebiet (MI) bzw. Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgeschlagen.

Die Stadt Kirchberg beabsichtigt an der Glöcknergasse eine Garagenzeile mit 5 Garagenplätzen zu bauen, um einzelne private, im Kernstadtgebiet stehende Garagen, die oft einer sinnvollen Umgestaltung im Wege stehen, ablösen zu können.

## 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.

Die zur Zeit sehr beengte verkehrliche Situation in der Glöcknergasse soll durch einen im Durchmesser etwa 16 m großen Wendepplatz bereinigt werden. Gasse und Wendepplatz sollen durch Pflasterung und Anpflanzen eines größeren Baumes neu gestaltet werden, um so das zur Zeit sehr desolate Umfeld in diesem Bereich aufzubessern.

Weiterhin ist vorgesehen, daß vom Wendepplatz eine Fahranbindung zur Postgasse gebaut, die als Mischfläche ausgebildet und nur zu bestimmten Anlässen geöffnet werden soll.

Die Straße Rambo wird als Mischfläche ausgebildet.

## 2.3 Stadtbild, Bauweise, Raumbildung

Die Bebauung ist abgesehen von einem großvolumigen Bau an der Hauptstraße / Postgasse in ihrem Charakter und ihrer Dimensionierung noch als relativ einheitlich zu beurteilen. Hinsichtlich der Gebäudestellung überwiegt die Traufenständigkeit; lediglich in der Glöcknergasse befindet sich eine giebelständige Scheune.

Entlang der Hauptstraße und südlich von Rambo ist die Bebauung geschlossen. Zwischen diesen beiden Zeilen befindet sich offene, weitgehend ungeordnete Bebauung. Mit dem Bebauungsplanentwurf wird versucht, entlang der Glöcknergasse und in der Postgasse eine städtebauliche Ordnung wiederherzustellen.

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

hat vorgelegen

26. NOV. 1993

Bezirkeregierung Koblenz

## 2.4 Grünflächen und Gärten

Im Innenbereich des Blockes zwischen Postgasse und Glöcknergasse besteht ein größerer privater Garten mit schützenswerten Bäumen. Dieser Garten soll im Sinne einer wünschenswerten Blockdurchgrünung von zukünftiger Bebauung freigehalten und mit weiteren Bäumen bepflanzt werden.

## 3. Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird unterschieden zwischen Allgemeinem Wohngebiet im Bereich südlich von Rambo und Mischgebiet zwischen Glöckner- und Postgasse sowie Kerngebiet südlich der Hauptstraße.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe 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 (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. 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. Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 fallen, können ausnahmsweise zugelassen werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Hauptstraße (MK) in Form einer Mindest- (2 Geschosse) und einer Höchstgrenze (3 Geschosse) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist die Zahl der Vollgeschosse entlang der Gassen bzw. Rambo mit "zwingend II" festgesetzt. Lediglich im Innenbereich des Mischgebietes ist jeweils eine Baufläche mit der Höchstgrenze I bzw. II Vollgeschosse festgesetzt.

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

hat vorgelegen  
26. NOV. 1993  
Bezirkeregierung Koblenz

### 3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Im Kerngebiet an der Hauptstraße wurde die geschlossene Bauweise, im Bereich zwischen Post- und Glöcknergasse die offene Bauweise, im Allgemeinen Wohngebiet südlich Rambo, mit einer Ausnahme, wieder geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Zusammenhang mit der gestalterischen Festsetzung der Dachneigung festgesetzt. Sie richtet sich nach dem vorhandenen Stadtbild, das in der Regel Traufenständigkeit vorsieht.

Baulinien sind in Bereichen mit besonderen stadträumlichen Anforderungen, in der Regel die Frontseiten der Gebäude zu den Gassen, festgesetzt worden.

### 3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Flächen für sieben Garagen sind am Wendehammer der Glöcknergasse vorgesehen, sowie zwei einzelne Garagen im südlichen Rambo-Gebiet, die den Bestand festschreiben. Ansonsten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Flächen für fünf Stellplätze sind auf den rückwärtigen Grundstücken Hauptstraße 43-49 ausgewiesen, und acht an der westlichen Postgasse, die teilweise als Ersatz für die drei Garagen auf den Parzellen 214, 215, 217 gedacht sind. Ansonsten sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

### 3.5 Verkehrsflächen

Die Darstellung der Verkehrsflächen entspricht mit "Mischfläche" (MF) und "Fußweg" (F) der tatsächlichen Funktion im Gebiet. Um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, wurde der vorhandene Wendehammer der Glöcknergasse erweitert auf einen Durchmesser von 16 m und mit einer Durchfahr-Möglichkeit zur Postgasse versehen. Der vorhandene Fußweg zur Straße Rambo bleibt erhalten.

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

Für die Anlieger der Parzellen 216 und 219 sind Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Postgasse aus festgesetzt worden.

### 3.7 Pflanzungen

Um die Gassen an nicht überbaubaren Flächen zu fassen bzw. die Flächen für Stellplätze zu gliedern, ist das Anpflanzen von kleinkronigen, standortgerechten Bäumen vorgesehen.

hat vorgelegen

26. NOV. 1993

Bezirksregierung Koblenz

Die Ergänzung der vorhandenen und zu erhaltenden Bäume im Innenbereich des Gebietes soll die rückwärtigen Grundstücksflächen auflockern. Das Anpflanzen eines Einzelbaumes als Mittelpunkt des Wendehammers der Glöcknergasse soll die relativ große befestigte Fläche optisch gliedern.

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

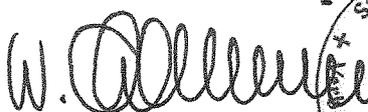
4. Gestaltungsvorschriften

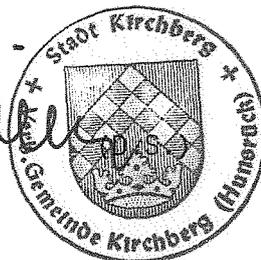
Die gestalterischen Regelungen für die Baukörper und das Grundstück sollen in einer für das gesamte Sanierungsgebiet einheitlichen Gestaltungssatzung festgelegt werden. Insofern wird auf Gestaltungsvorschriften in den Grenzen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

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