

STADT KIRCHBERG

Begründung zum Bebauungsplan K 3

Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

hat vorgelegen

26. NOV. 1993

Bezirksregierung Koblenz

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN K 3

- 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 3.

1. Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Altstadtgebiet der Stadt Kirchberg. Es wird im Norden durch den Graben (90/4, 90/5 und 90/6), im Osten durch die Klostergasse, im Süden durch die Hauptstraße und im Westen durch die Kilpengasse begrenzt.

Folgende Flurstücke gehören zum räumlichen Geltungsbereich des B-Planes K 3:

Flur 51

15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 tlw., 31/4 tlw.

Flur 50

73, 74, 75/1, 75/3, 75/4.

2. Konzepte

2.1 Nutzungskonzept

Der südliche 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.

Der sich nördlich anschließende Bereich weist eine sehr heterogene Bebauung auf, die sich aus verschiedenen landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden sowie Wohnbauten zusammensetzt.

Der landwirtschaftliche Betrieb im Kernbereich dieses Blockes nimmt einen großen Teil der Flächen ein. Für die weitere Entwicklung in diesem Bereich wird davon ausgegangen, daß dieser Betrieb sich verlagern oder auslaufen wird. Im Bebauungsplanentwurf wird daher die Zielrichtung verfolgt, hier weitgehend Wohnnutzungen unterzubringen.

Die Wohnnutzungen orientieren sich größtenteils an der Kilpen- und Klostergasse, so daß der Mittelbereich als Garten bzw. private Grünfläche genutzt werden könnte.

Der Pfarrgarten im Nordosten des Bebauungsplangebietes bleibt in seiner Größe erhalten.

mit vorgelegten

26. NOV. 1993

Bezirksregierung Koblenz

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 die Erschließung des Innenhofes hinter der Hauptstraßenbebauung ist durch eine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Kilpengasse ergänzt worden.

2.3 Stadtbild, Bauweise, Raumbildung

Die Bebauung entlang der Hauptstraße ist in ihrem Charakter und ihrer Dimensionierung noch als relativ einheitlich zu beurteilen. Dagegen fallen die landwirtschaftlichen Gebäude durch ihr größeres Volumen und die z.T. ungegliederten Fassaden deutlich heraus. Insbesondere die Randbebauung in der Klostergasse bedarf dringend einer neuen Ordnung. Im Bebauungsplanentwurf wird versucht, einerseits den Gassenrand durch vorspringende Gebäudeteile und Baumanpflanzungen eindeutig zu definieren, andererseits aber durch die Bildung kleinerer, an die Gassen angrenzender Höfe die Enge dieser sehr schmalen Gasse optisch aufzuheben.

Die überwiegende Dachform ist das Satteldach; daneben gibt es Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Entlang der Hauptstraße ist die Bebauung geschlossen. Mit dem Bebauungsplanentwurf wird versucht, auch in den Randbereichen des Blockes entlang der Kilpen- und der Klostergasse eine städtebauliche Ordnung vorzunehmen, die in der Klostergasse durch eine geschlossene und in der Kilpengasse durch eine abweichende - kleine, den Straßen zugewandte Höfe - Bauweise erreicht werden soll.

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 der farblichen Gestaltung anzupassen haben.

2.4 Grünflächen und Gärten

Der große Pfarrgarten an der Klostergasse und "Auf dem Gleichen" soll als wertvolle Grünfläche erhalten werden. Sie wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Durchgrünung des Blockes eine große Zahl von anzupflanzenden Bäumen festgesetzt.

hat vorgelegen
26. NOV. 1993
Bezirksregierung Koblenz

3. Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird zwischen Kerngebiet entlang der Hauptstraße und Mischgebiet im übrigen Geltungsbereich unterschieden.

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.

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

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 übrigen Bereich ist die Zahl der Vollgeschosse entlang der Gassen mit "zwingend II" festgesetzt, die jetzigen landwirtschaftlichen Gebäude dazwischen mit II Vollgeschossen als Höchstgrenze.

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

3.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Im Kerngebiet an der Hauptstraße wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt, im Besonderen Wohngebiet der Kilpengasse offene Bauweise und an der Klostergasse ebenfalls geschlossene Bauweise.

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

Baulinien sind in Bereichen mit besonderen stadträumlichen Anforderungen festgesetzt worden.

hat vorgelegen
26. NOV. 1993
Bezirksregierung Koblenz

3.4 Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Flächen für je 2 Stellplätze sind auf den Parzellen 16, 18-19 und 28 vorgesehen. Dazu Kundenparkplätze für die Geschäfte an der Hauptstraße auf den Parzellen 18-19-23. Ansonsten sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Verkehrsflächen

Die Darstellung der Verkehrsflächen als "Mischfläche" (MF) entspricht der tatsächlichen Funktion im Gebiet.

Für die rückwärtige Andienung der Geschäfte in der Hauptstraße bzw. das Anfahren der Kundenparkplätze besteht die Möglichkeit über die Kilpengasse, Parzelle 20-21.

Bei Umbau der Hauptstraße zum "Verkehrsberuhigten Bereich" ist allerdings auch eine beschränkte Zeit für die Anlieferung denkbar.

3.6 Pflanzungen

Um den Erhalt des vorhandenen Gartens Auf dem Gleichen 23 / Ecke Klostergasse zu sichern, wird die Parzelle 29 als "Private Grünfläche" festgesetzt.

Das Anpflanzen der Bäume an der Kilpen- bzw. Klostergasse dient hauptsächlich der Einbindung der Stellplätze in den "Hof"-Charakter.

Die Baumreihen im Innenbereich unterstützen das Abschirmen der privaten Grünfläche durch die vorhandene Mauer.

Es sind standortgerechte, heimische Bäume anzupflanzen.

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

4. Gestaltungsvorschriften

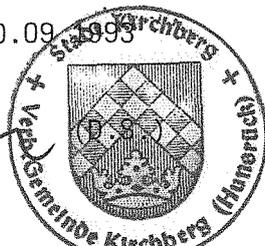
Die gestalterischen Regelungen für die Baukörper und das Grundstück sollen in einer für das gesamte Sanierungsgebiet einheitlichen Gestaltungssatzung festgelegt werden. Insofern wird auf Gestaltungsvorschriften in den Grenzen dieses Bebauungsplanes verzichtet.

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 vorgelesen

26. NOV. 1993

Bezirksregierung Koblenz