

Stadt Kirchberg

Verbandsgemeinde Kirchberg

1. Änderung des Bebauungsplans „Kernstadt 9“ **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Begründung

**Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
und für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB
Verfahren nach § 13a BauGB**

Stand: Oktober 2012

**Bearbeitet im Auftrag der Rüdinger Haus- und
Liegenschaftsverwaltung – GmbH & Co. KG**



Stadt-Land + Bahn

**Büro für integralen Verkehr
und Bahntechnik**



Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung.....	3
2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde.....	6
2.1 Bauleitplanung	6
3. Planung/Konzeption.....	7
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
4.1 Art der baulichen Nutzung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Bauweise	9
4.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5. Sonstige Hinweise	10
6. Ver- und Entsorgung	11
6.1 Wasserversorgung.....	11
6.2 Abwasserbeseitigung	11
6.3 Energieversorgung.....	11

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textfestsetzungen
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung



1. Aufgabenstellung

In der Stadt Kirchberg (Rhein-Hunsrück-Kreis) besteht innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebiets im Kernstadtbereich der Bebauungsplan „Kernstadt 9“ (Satzungsbeschluss am 04.10.2005). Das Bebauungsplangebiet ist durch seine zentrale Lage im Stadtgefüge in Angrenzung an die Hauptstraße und die Nähe zum Kirch- sowie Marktplatz gekennzeichnet.

Ziel des Ursprungsbebauungsplans war es, eine für die Zentralität des Plangebiets angemessene Nutzung bzw. Bebauung zu ermöglichen und bereits vorhandene Einzelhandels-, Gastronomie- und Gewerbebetriebe zu sichern. Gleichzeitig sollten bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für das Wohnen und für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angeboten werden, um ein Abwandern solcher Betriebe aus dem Kern zu verhindern.



Übersichtskarte

Am Standort Hauptstraße 75 besteht seit geraumer Zeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit der Haus- und Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co. KG. Um die weitere Entwicklung auf eine solide Basis zu stellen, beabsichtigt der Inhaber (Vorhabenträger) bauliche Erweiterungen und umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Am Vorderhaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Freistellung des denkmalgeschützten Turmes
- Einhausung der EG-Fläche unterhalb der bestehenden Terrasse
- Umgestaltung des Eingangsbereichs, Einbau einer neuen Schaufensteranlage
- Errichtung eines barrierefreien Zugangs.

Am Hinterhaus sind folgende Maßnahmen geplant:

- Abbruch/Rückbau des vorhandenen erdgeschossigen Verbindungsbaus
- Entkernung einzelner Geschosse
- Anbau/Erweiterung des Hinterhauses
- Wärmedämmung des Bestandsgebäudes
- Austausch bestehender und Herstellung zusätzlicher Fensterflächen.

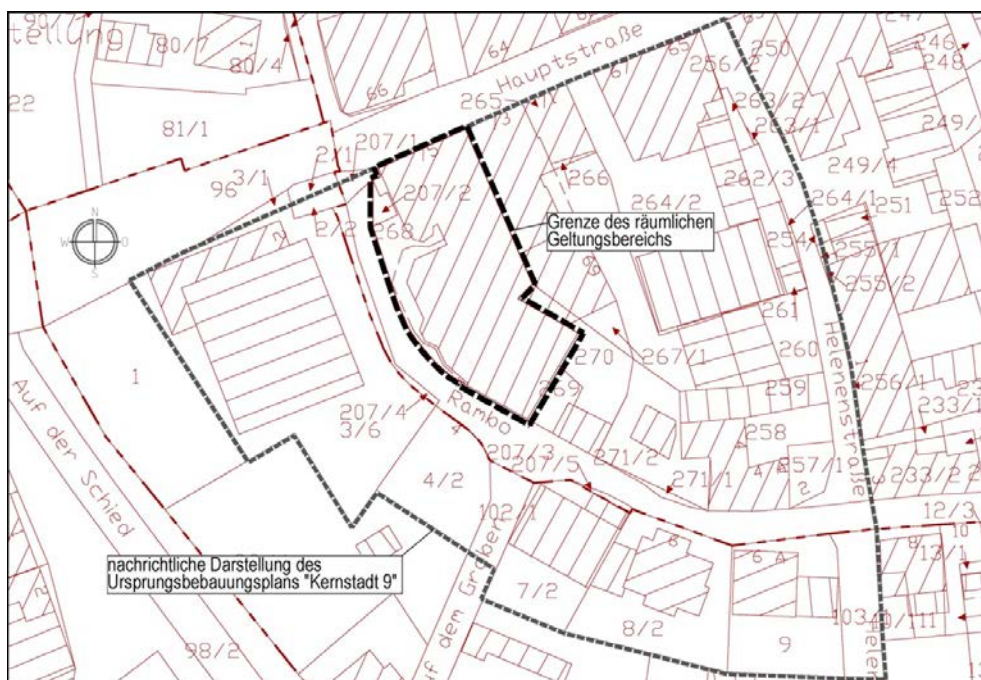


Impressionen aus dem Gebiet (Stand: 02/2012)

Um für das beschriebene Vorhaben die bauleitplanerischen Bedingungen zu schaffen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 (5) BauGB) zu gewährleisten, beschloss der Stadtrat die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kernstadt 9“ für den vorhabenbezogenen Teilbereich.

Gebietsabgrenzung 1. Änderung

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung liegt am westlichen Rand der Altstadt, im Einmündungsbereich „Hauptstraße“ und der Straße „Rambo“. Das für die Bebauung vorgesehene Kerngebiet hat eine Größe von ca. 0,08 ha. Es umfasst die Flurstücke 207/2 und 268 der Flur 54, Gemarkung Kirchberg. Die Flächen des Bebauungsplangebiets befinden sich im Eigentum von privaten Grundstückseigentümern (Vorhabenträger). Die räumliche Abgrenzung für den Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:500.



1. Änderung des Bebauungsplans "Kernstadt 9", Vorhabenbezogener Bebauungsplan M. 1:500

Abgrenzung Geltungsbereich, unmaßstäblich (vgl. Planzeichnung)



Verfahren/Umweltauswirkungen

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da die dort festgeschriebenen Voraussetzungen für die Innenentwicklung der Stadt Kirchberg erfüllt sind. Die Grundfläche des Plangebiets ist deutlich kleiner als 20.000 m². Von daher ist für den Bebauungsplan der § 13a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden.

Allerdings müssen die im vereinfachten Verfahren aufgestellten Bauleitpläne mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere mit § 1 BauGB vereinbar sein. Dies schließt die Ermittlung und Berücksichtigung eventueller Auswirkungen der Bauleitpläne auf berührte Umweltbelange ein, damit diese in die Abwägung eingestellt werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im Bestand bauplanungsrechtlich überplant. Durch die Planung werden keine neuen Außenbereichsflächen erschlossen oder überplant. Eine nennenswerte Beeinträchtigung umweltbezogener Aspekte ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13a BauGB definierten **Voraussetzungen erfüllt**, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Im Rahmen des sogenannten beschleunigten Verfahrens sind die Verfahrensschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB entbehrlich. Der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein, der Flächennutzungsplan kann nachträglich berichtigt werden und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Laut Gesetzesdefinition findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird insbesondere das Ziel verfolgt, die städtebauliche Ordnung wieder herzustellen und eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung dieser innerörtlichen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung anzustreben. Dazu gehören auch - wie im vorliegenden Fall - der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und die Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben.

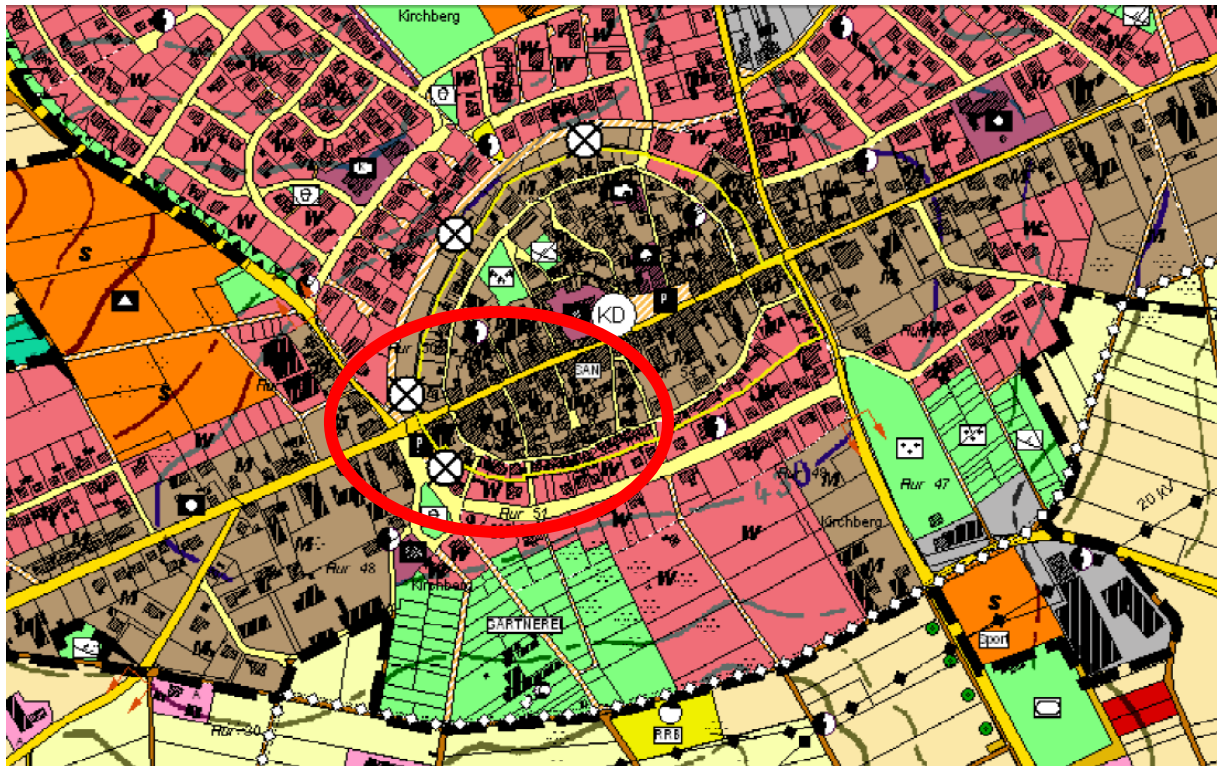
Die hier vorliegende Fassung wurde für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB angefertigt.



2. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

2.1 Bauleitplanung

Nach § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird unter der Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist gegebenenfalls im Wege der Berichtigung anzupassen.



Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg, aktueller Auszug unmaßstäblich

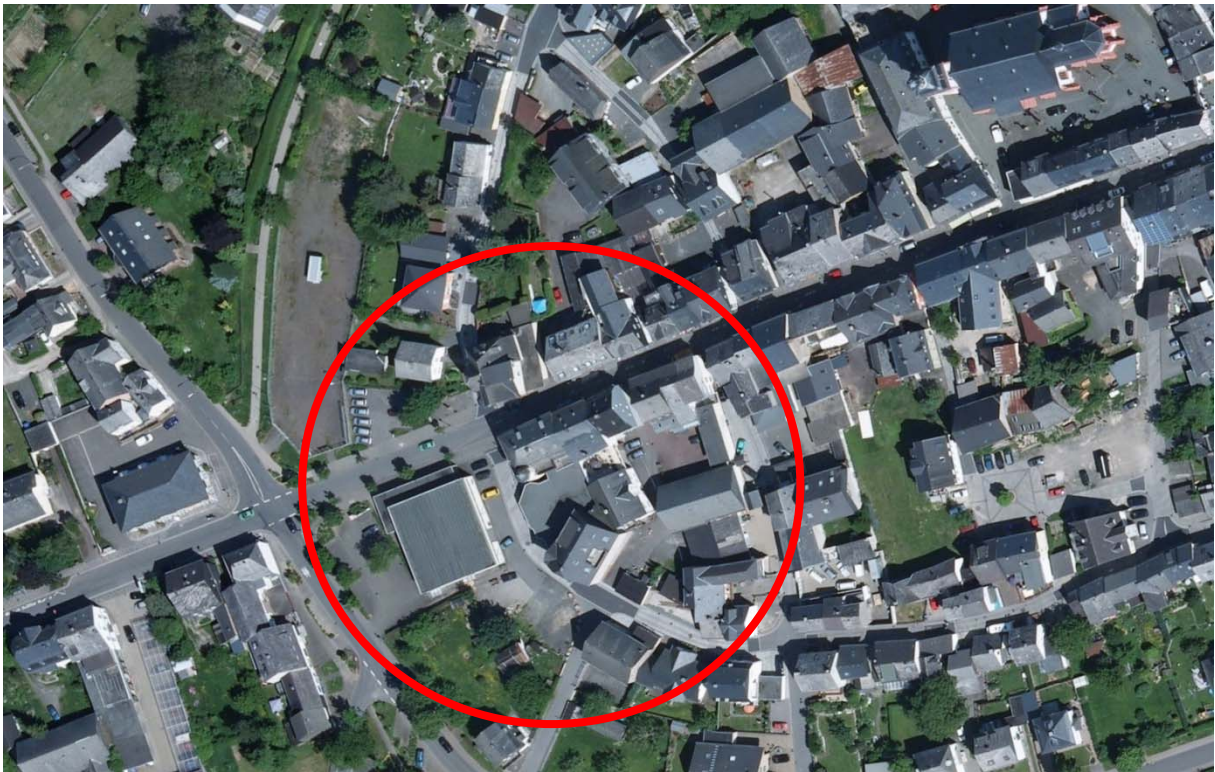
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für die Flächen des Plangebiets Mischbauflächen dar. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3. Planung/Konzeption

Bei dem Plangebiet handelt es sich um weitgehend bebaute Grundstücksflächen. Angrenzend an den Geltungsbereich sind mehrere Einzelhandels-, Gastronomie- und Gewerbebetriebe sowie Wohngebäude vorhanden.

Ziel der Bauleitplanung ist die bauplanungsrechtliche Anpassung des bestehenden Kerngebiets zur Erweiterung, Modernisierung und Instandsetzung eines ortsansässigen Wohn- und Geschäftshauses im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, sowohl unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden Bebauung und Nutzung, als auch einer harmonischen Eingliederung in das Stadtbild.



Luftbildausschnitt, Auszug unmaßstäblich

Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet (gesamt):	ca. 0,08 ha
Mischflächen:	ca. 0,08 ha

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die öffentlichen Straßen der Innenstadt „Hauptstraße“ und „Rambo“ an und ist erschlossen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist keine weitere verkehrliche Planung erforderlich. Der öffentliche Straßenraum (Straße „Rambo“) wird im Bereich Hinterhaus über eine Länge von ca. 12 m und eine Tiefe von ca. 16 cm (Wärmedämmverbundsystem) überplant.



4. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Bauvorhabens werden die Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans in Teilbereichen ergänzt bzw. modifiziert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielvorstellung, im Plangebiet eine Erweiterung des bestehenden Betriebes zu ermöglichen und unter Rücksichtnahme auf die benachbarten Nutzungen wird die bislang festgesetzte Nutzungsart **Kerngebiet** für den neuen Ordnungsbereich 6 beibehalten.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Festsetzung der Nutzungsart Kerngebiet entspricht der Lage und Bedeutung des Gebietes im Stadtkern. Ziel ist u.a. die nachhaltige Stärkung und Belebung der Zentrumsfunktion. Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dabei der gewachsenen Nutzungsstruktur der umliegenden innerstädtischen Baugebiete. Die Festsetzung entspricht den Vorgaben des Vorhabens.

Entsprechend dem ursprünglichen Planungsgedanken, hier auch Wohnnutzung zu ermöglichen, wird auch für den neuen Ordnungsbereich 6 festgelegt, dass die in § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO genannten Wohnnutzungen ab einschließlich dem ersten Obergeschoss ausdrücklich zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO wird im Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Faktoren bestimmt:

- Grundflächen- und Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlagen.

Bei der Festsetzung der einzelnen Bestimmungsfaktoren wird sich an der Umgebungsbebauung orientiert. Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgelegt, dass einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen (sparsamer Landverbrauch) Rechnung getragen wird, andererseits eine für das örtliche Siedlungsgefüge untypische und somit störende übermäßige Verdichtung vermieden wird.

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Im MK-Gebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 1,0 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 3,0 festgesetzt. Damit werden die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Kerngebiete eingehalten.

Durch die Ausschöpfung der maximal möglichen Grundflächenzahl für MK-Gebiete (§ 17 (1) BauNVO) soll eine maximale Ausnutzung der Grundstücke erreicht werden, um für die zukünftigen Entwicklungen günstige wirtschaftliche Bedingungen zu schaffen.



Eine weitere Begründung liegt in der vorhandenen, sehr intensiven Grundstücksausnutzung und städtebaulichen Dichte innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung. Dieser Charakter soll bewahrt bleiben.

Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer überdimensionierten, das ortstypische und charakteristische Erscheinungsbild beeinträchtigenden Höhenentwicklung der Baukörper wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit im Ordnungsbereich 6 die Zahl der Vollgeschosse mit III als Höchstmaß festgesetzt. Damit bindet sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung ein.

Höhe baulicher Anlagen

Für den Ordnungsbereich 6 wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) von 10,0 m und die Firsthöhe von maximal 15,50 m beschränkt. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes (außer Antennen, Schornsteine und Photovoltaik- oder Solaranlagen). Das untere Bezugsniveau wird gemessen ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche.

Die Gebäudehöhe ist damit ausreichend, um drei Vollgeschosse zu realisieren und dass sich zukünftig die Neubebauung in die Umgebungsbebauung einfügt. Die Höhenfestsetzungen der Gebäude gewährleisten in Verbindung mit den sonstigen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung eine maßstäbliche und regionstypische Architektur, ohne moderne Architekturelemente auszuschließen.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand können unter Berücksichtigung der festgesetzten Baufenster an bis zu drei Grundstücksgrenzen angebaut werden.

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 22 (2) BauNVO (offene oder geschlossene Bauweise) sind in vielen Situationen zu unspezifisch, um ein planerisch angestrebtes Ziel zu erreichen. Im vorliegenden Fall ist die abweichende Bauweise erforderlich, um den Bestand einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten festzusetzen. Aus diesem Grund wird im gesamten Ordnungsbereich 6 die abweichende Bauweise festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine weitere wichtige Aussage bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplangebiet wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen getroffen. Das an der Hauptstraße gelegene Gebäude (Vorderhaus) wird an der zur Hauptstraße gelegenen Gebäudefront mit einer Baulinie versehen. Damit wird zukünftig das Einhalten und Bewahren der Gebäudeflucht eingehalten.

Gleichzeitig wird durch die Baulinie auf der Grenze zur Nachbarbebauung (Hauptstraße 73) die zukünftige Grenzbebauung zum Nachbarn festgesetzt. Damit wird die „geschlossene“ Bauweise in der Hauptstraße gesichert. Darüber hinaus wird das ursprünglich zusammenhängende Baufenster geteilt, da der Abbruch des erdgeschossigen Verbindungsbaus vorgesehen ist.



5. Sonstige Hinweise

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Eine wesentliche Voraussetzung für eine harmonische Einbindung des Plangebiets in das Landschafts- und Stadtbild stellen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dar, in denen gestalterische Maßnahmen geregelt werden. Dabei wird sich an den orts- bzw. regionstypischen Gestaltungselementen orientiert.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Kirchberg eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt. Auf die Vorgaben der vorgenannten Satzung wird verwiesen. Bei der Hochbauplanung sind die gestalterischen Anforderungen an die Bauwerke entsprechend zu beachten.

Kulturdenkmal

Bei dem Gebäude Hauptstraße 75 (Vorderhaus) handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Kulturdenkmal gemäß Liste des Landes Rheinland-Pfalz). Es entstand in der Renaissance (1578) und gehörte zum Adelshof der Herren von Eich.



6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets soll durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz erfolgen. Die Erschließung mit Wasser wird rechtzeitig mit den Stadtwerken abgestimmt. Einzelheiten zur Realisierung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Brandschutzabteilung der Kreisverwaltung zu klären.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll für das Plangebiet durch Anknüpfung an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Kirchberg erfolgen. In diesem Zusammenhang bilden die in den umgebenden Straßen vorhandenen Abwasserkanäle die erforderlichen Anschlusspunkte.

6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom/Gas) soll über Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahme werden mit den entsprechenden Versorgungsträgern rechtzeitig abgestimmt.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Matthias Lehrmann/ag
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Boppard-Buchholz, Oktober 2012

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textfestsetzungen
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung