

# STADT KIRCHBERG VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

---

## Begründung zum Bebauungsplan „Kernstadt 9“

Schlussfassung  
nach Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 Baugesetzbuch

---

BEARBEITET IM AUFTRAG DER  
STADT KIRCHBERG

---

**KARST INGENIEURE** GMBH  
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 03 / 96 26-0  
TELEFAX 0 26 03 / 96 26-35  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

---

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>0</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>6</b>
	3.1 Erschließung	6
	3.2 Bebauung	7
	3.3 Sonstiges/Hinweise	9
<b>4</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>11</b>
	4.1 Wasserversorgung	11
	4.2 Abwasserbeseitigung	11
	4.3 Stromversorgung	11
<b>5</b>	<b>UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>LANDSCHAFTSPLANUNG</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>UMGESTALTUNG DES WESTLICHEN STADTEINGANGS</b>	<b>13</b>



## 0 VORBEMERKUNGEN

*Verfahrenstechnischer Hinweis:* Im Hinblick auf die BauGB-Novelle 2004 wird klargestellt, dass das Bebauungsplanverfahren im Sinne der Überleitungsvorschriften noch nach altem Recht durchgeführt worden ist. Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem Stichtag 20.07.2006 abgeschlossen.

Aufgrund materieller Planänderungen hatte der Stadtrat der Stadt Kirchberg eine erneute Offenlage des Bebauungsplans „Kernstadt 9“ beschlossen. Änderungsinhalte waren:

- Die Straßenverkehrsflächenbreite der Straße „Rambo“, östlich der Straßenparzelle 102 (Bezeichnung „Straße“) wird auf 5,0 m bis tlw. ca. 4,0 m festgesetzt – damit um 1,0 m und bereichsweise mehr reduziert. Die Grenzziehung orientiert sich dabei auf der nördlichen Straßenseite vom südwestlichsten Grenzpunkt der Parzelle 271 zum südöstlichsten Grenzpunkt der Parzelle 271 (letzterer entspricht der Ecke des Hauses „Rambo 4“). Hier wird eine Minimalbreite von 4,0 m erreicht.
- Die ursprünglich zur Erschließung innenliegender Garagen auf der Parzelle 267/2 vorgesehene 3,0 m breite kleine Stichstraße entfällt im Zuge der Abwägung der privaten Anregungen aus dem Offenlageverfahren.
- Das ursprünglich vorgesehene Baufenster als „Querriegel“ im Bereich der Parzelle 267/2 im Ordnungsbereich 4a wird zurückgenommen im Zuge der Abwägung der privaten Anregungen aus dem Offenlageverfahren. Die Baugrenzen verbleiben in diesem Bereich auf dem baulichen Bestand. Die Möglichkeit der baulichen Schließung zur Schaffung von zwei separaten Hofräumen wird insbesondere seitens der Bürger nicht gewünscht. Der Stadtrat ist dieser Anregung nachgekommen.
- Die Textfestsetzungsziffer Nr. 3 zur Bauweise wurde insbesondere für den Ordnungsbereich 3 angepasst, so dass auch hier eine Grenzbebauung (unter Berücksichtigung der Baugrenzen) möglich ist. Hierdurch soll eine bessere Bebauungsmöglichkeit unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse für die Parzellen 4/1 und 5/2 gegeben werden. Die Grundflächenzahl wurde im Ordnungsbereich 3 zur besseren baulichen Ausnutzbarkeit der kleinen Parzellen auf 0,8 und die Geschossflächenzahl auf 1,6 angehoben.

Anregungen konnten nur zu den geänderten Teilen der Planung vorgebracht werden. Aufgrund der in der erneuten öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen hatte der Stadtrat keinen Änderungsbedarf erkannt und den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 04.10.2005 gemäß § 24 GemO und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Kirchberg (3.832 Einwohner zum Stichtag 30.06.2004) hat im Geltungsbereich ihres Sanierungsgebiets im Kernstadtbereich die Aufstellung des Bebauungsplans "Kernstadt 9" beschlossen. Das Plangebiet ist durch seine zentrale Lage im Stadtgefüge in unmittelbarer Angrenzung an die Hauptstraße und seine Nähe zum Kirch- sowie Marktplatz gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kernstadt 9" wurde im Rahmen von Erörterungsgesprächen mit den Grundstückseigentümern auf den Bereich südlich der Hauptstraße, westlich der „He-

3. Januar 2006





lenenstraße“ sowie südlich der „Rambo“ eingegrenzt. Die derzeitige Parzellenstruktur im Plangebiet „Kernstadt 9“ ist v. a. im Bereich nördlich der „Rambo“ durch eine Vielzahl kleiner, ungeordneter Grundstückszuschnitte gekennzeichnet, die eine zukünftige bauliche Nutzung erschweren. Ziel der Bebauungsplanung ist es, eine für die Zentralität des Plangebiets angemessene Nutzung und Bebauung zu ermöglichen und um den für die Innenstadt von Kirchberg wichtigen Verbleib bereits vorhandener Einzelhandels- und Gastronomie- bzw. Gewerbebetriebe, zu sichern.

Hierbei ist es im Rahmen der Standortsicherung erforderlich, durch eine Neuordnung, entsprechende bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für das Wohnen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu bieten, um ein Abwandern solcher Betriebe aus dem Kern zu verhindern. In diesem Zusammenhang sollen bestehende Investitionsbereitschaften nicht blockiert werden. Somit kann ein wesentlicher Beitrag zur Belebung der Innenstadt von Kirchberg geleistet werden.

Darüber hinaus soll zum einen die bestehende Bausubstanz, insbesondere an der Hauptstraße, in der Planung ihre Berücksichtigung finden und zum anderen die straßenräumliche Situation der Erschließungsstraßen im gesamten Plangebiet verbessert werden.

Im Osten des Plangebiets wird die Helenenstraße in einem Abschnitt mit überplant. Die Straße ist bisher auch im rechtsverbindlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kernstadt 8“ beinhaltet. Da die maßgebliche Planung die des Bebauungsplans „Kernstadt 9“ sein soll (wegen Straßenverbreiterung am Westrand) wird die „Helenenstraße“ durch Aufhebungsbeschluss aus dem Bebauungsplan „Kernstadt 8“ herausgenommen. Im Bebauungsplan „Kernstadt 9“ wird der Aufhebungsbereich nachrichtlich dargestellt.

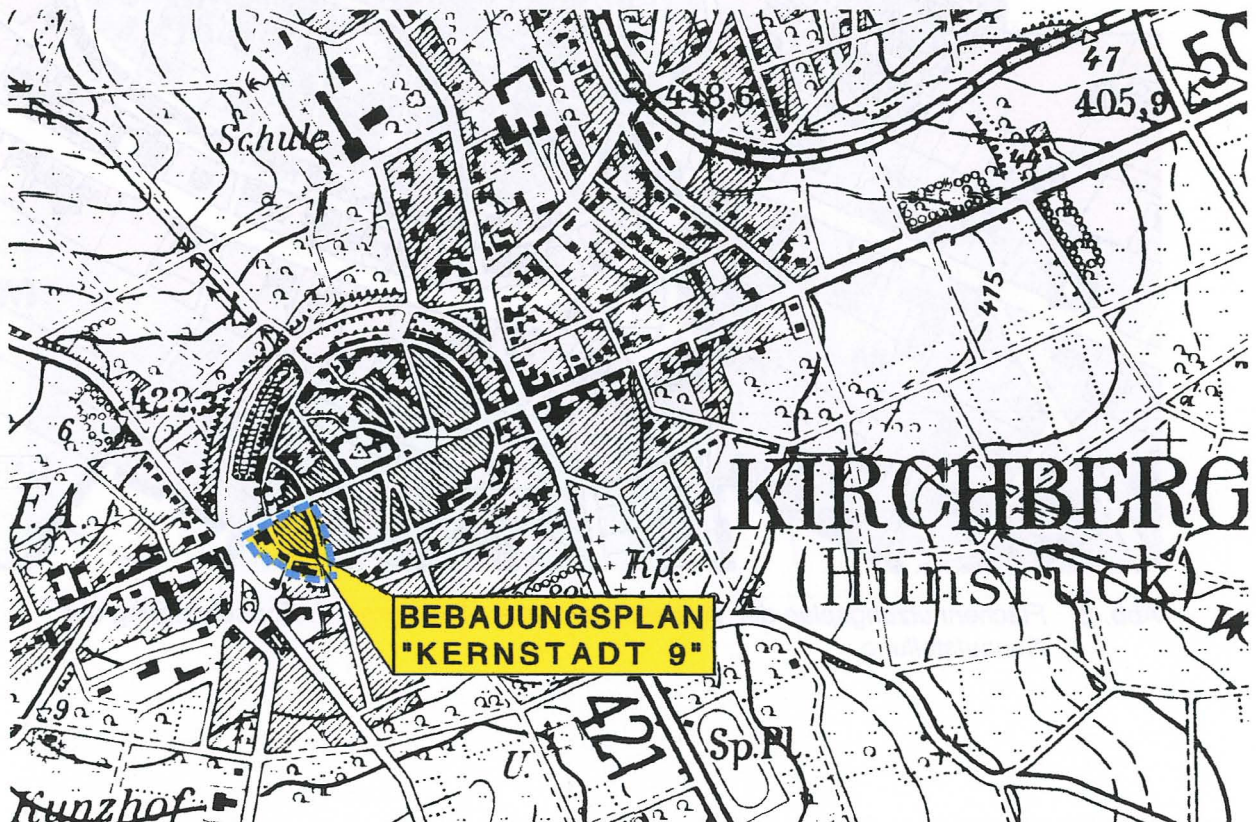


Abb. 1: Lage des Plangebiets

3. Januar 2006



## 2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Der Bebauungsplan "Kernstadt 9" ist gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg entwickelt. Auch in der 4. Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde sind die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen durch die übergeordnete Planung abgedeckt.

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan sind sämtliche Flächen des Plangebiets als Mischbauflächen dargestellt mit folgender Ausnahme: Die Flächen südlich der „Rambo“ und östlich der Straßenparzelle Nr. 102 sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf Anregung der Kreisverwaltung hat der Stadtrat entschieden, auch das Flurstück 7/1 als WA-Fläche festzusetzen, da die derzeit ausgeübte Nutzung als Lagerfläche in Kürze aufgegeben wird.

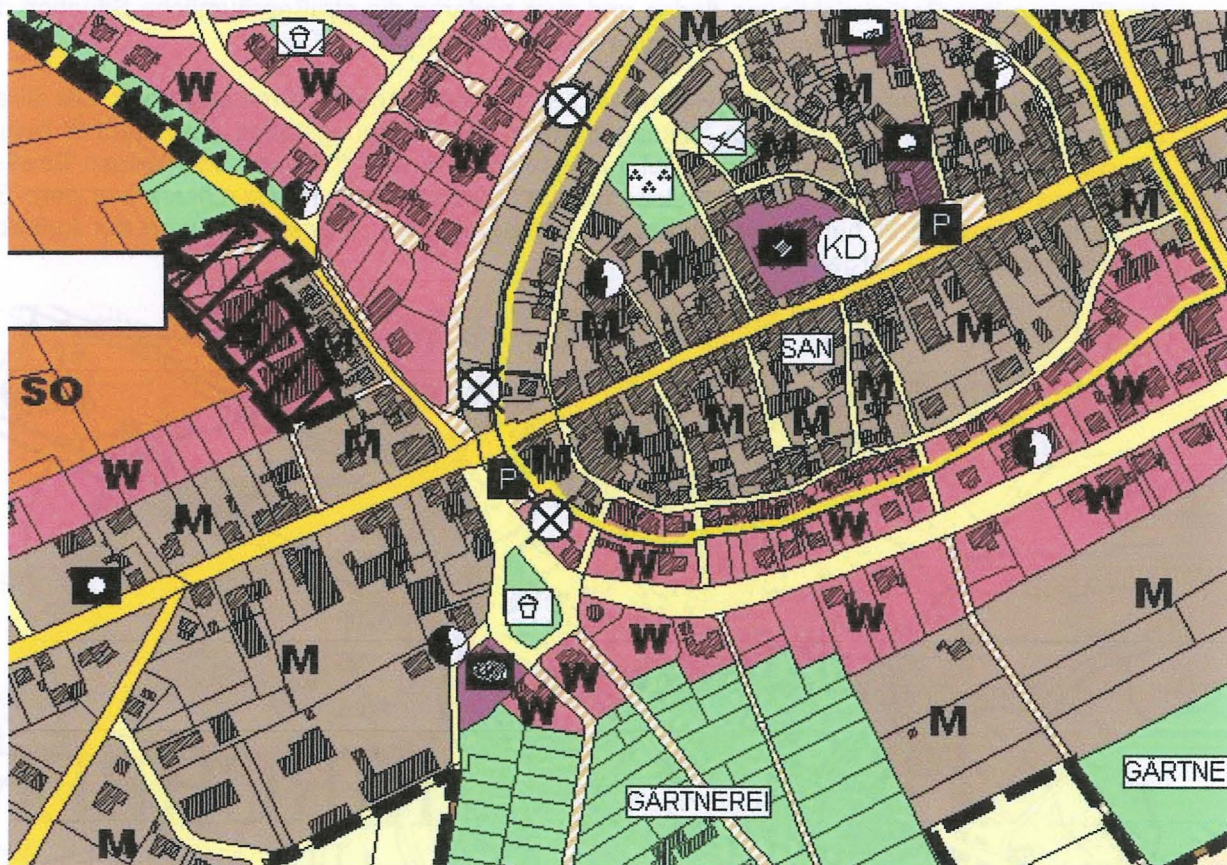


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg – 1. Fortschreibung der Neuaufstellung

3. Januar 2006

### 3 PLANUNGSINHALTE

#### 3.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets kann über die vorhandenen Erschließungsstraßen der Innenstadt von Kirchberg erfolgen. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptstraße, von der in südlicher Richtung die "Helenenstraße" sowie die "Rambo" abzweigen. Die innere Erschließung des Plangebiets kann über diese beiden Straßen sowie über eine Querstraße (Straßenparzelle Nr. 102) erfolgen, welche die „Rambo“ mit der Straße „Auf der Schied“ verbindet.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplangebiet „Kernstadt 9“ werden bestehende Straßenverkehrsflächen überplant. Davon sind sowohl die „Helenenstraße“ als auch die „Rambo“ betroffen. So sieht die Planung vor, die Straßenverkehrsfläche der „Helenenstraße“ in westlicher Richtung zu verbreitern, um einen zeitgemäßen, ausreichend breiten und funktionalen Straßenraum zu schaffen. Zur Zeit hat die Erschließungsstraße eine Breite zwischen 4 und 4,5 m, im mittleren Bereich verengt sich die Straße durch einen kleineren Baukörper (Parzelle Nr. 261), der als Abstelllager einer Gaststätte genutzt wird, sogar auf 3,5 m. Durch die neue Festlegung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan können Straßenraumbreiten zwischen 6,0 m und 7,5 m erreicht werden. Lediglich der Zugang in die „Helenenstraße“ von der Hauptstraße aus bleibt aufgrund der bestehenden Baukörper auf ca. 4,5 m beengt. Die Neuordnung der Straßenverkehrsfläche in der „Helenenstraße“ kann größtenteils durch die Einbeziehung kleiner bestehender Grundstückspartellen geschehen, die zur Zeit bereits als Flächen für den ruhenden Verkehr Verwendung finden. Südlich der Engstelle (Parzelle 261) muss im Zuge einer Bodenneuordnung ein zwischen 1 und 2 m breiter Streifen der Partellen Nr. 257, 258, 259 und 260 der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeschlagen werden. In der „Helenenstraße“ ist die geplante Straßenraumverbreiterung notwendig, um funktionale Straßen- und Erschließungsverhältnisse zu schaffen (LKW-Andienungsverkehr für gewerbliche und gastronomische Nutzungen). Ein verbreiteter Straßenraum bietet vor allem aber auch die Möglichkeit für straßenraumgestalterische Maßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Vorgesehen ist der Ausbau der Straßen im sog. Mischprinzip. Dies bedeutet, keine Trennung der Verkehrsarten, kein Hochbord oder Straßenmarkierungen. Der zur Verfügung stehende Straßenraum soll so gestaltet werden, dass er attraktiv wirkt und ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht. Im Rahmen der konkreten Straßenplanung sind auch die Belange des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen. Für derzeitige private Stellplätze bzw. Dauerparkplätze kann ein Ersatz im Bereich des Bebauungsplangebietes Kernstadt 8 (Bereich der Partellen 252, 253, 238) angeboten werden.

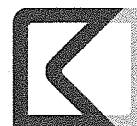
Für den Bereich der Straße „Rambo“ ist ebenfalls eine gleichmäßige Verbreiterung des Straßenraums auf 6,0 m bzw. 4,0 m bis 5,0 m aus funktionalen und straßenraumgestalterischen Gründen vorgesehen. Auch hier müssen im Zuge von Bodenneuordnungen Randstreifen privater Grundstücke umgelegt werden. Davon betroffen sind v.a. die – ausgehend von der Straßenparzelle 102 – westlich gelegenen, südlich an die „Rambo“ angrenzenden Partellen und die östlich gelegenen, nördlich an die „Rambo“ angrenzenden Grundstücke.

Aus dem Verfahrensschritt der Offenlage hat es sich in Abwägung der privaten Belange ergeben, dass für den Straßenabschnitt östlich der Straßenparzelle 102 lediglich eine Ausbaubreite von 5,0 m bzw. im südlichen Bereich des Flurstücks 271 eine Minimalbreite von ca. 4,0 m vorgesehen werden soll. Die Grenzziehung orientiert sich dabei auf der nördlichen Straßenseite vom südwest-

3. Januar 2006

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de



lichsten Grenzpunkt der Parzelle 271 zum südöstlichsten Grenzpunkt der Parzelle 271 (letzterer entspricht der Ecke des Hauses „Rambo 4“).

Die ursprünglich zur Erschließung innenliegender Garagen auf der Parzelle 267/2 vorgesehene 3,0 m breite kleine Stichstraße entfällt im Zuge der Abwägung der privaten Anregungen aus dem Offenlageverfahren.

Für die Parzelle 264 und angrenzende wird im nördlichen Bereich teilweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Nutzer der Parzellen Nr. 265, 266 und 267/2 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zur Nutzbarmachung und Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksparzellen.

### 3.2 Bebauung

Als Art der baulichen Nutzung wird im **Ordnungsbereich 1 „Kerngebiet“** gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Nach § 7 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung entlang der Hauptstraße. Hier ist jedoch besonderes Augenmerk darauf zu legen, dass auch die Wohnnutzung Einzug in den Kernstadtbereich findet. Dies soll auch planungsrechtlich ermöglicht werden. Insofern wird für den **Ordnungsbereich 1** festgelegt, dass die in § 7 (2) Ziffer 7 genannten Wohnnutzungen ab einschließlich dem ersten Obergeschoss ausdrücklich zulässig sind. Dies stellt eine wichtige Festsetzung bzw. Regelung zur Belebung des Kernstadtbereichs mit entsprechenden Einwohnern dar.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die **Ordnungsbereiche 2, 3, 4a und 4b** des Bebauungsplans Kernstadt 9 **„Mischgebiet“** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Somit kann durch diese Festsetzung ein Beitrag zu einer belebten Innenstadt geleistet werden und eine Mischung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden.

Als Art der baulichen Nutzung ist für den **Ordnungsbereich 5 „Allgemeines Wohngebiet“** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Baunutzungsverordnung bietet für Mischgebiete sowie für Wohngebiete Differenzierungsmöglichkeiten von Zulässigkeiten, die auch für dieses Bebauungsplangebiet als sinnvoll zu erachten sind. Somit wird von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht und die in § 6 (2) BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 6), Tankstellen (Ziffer 7) sowie Vergnügungsstätten (Ziffer 8) für nicht zulässig erklärt. Die Ansiedlung der genannten (ausgeschlossenen) Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kernstadt 9" widerspricht der angestrebten Baugebietsstruktur und ist daher unerwünscht. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt trotz Ausschluss der o. g. Nutzungen gewahrt.

Als **Maß der baulichen Nutzung** wird die Zahl der Vollgeschosse im **Ordnungsbereich 1** auf 3 festgesetzt. Die Ausweisung ist als zwingende Ausweisung festgesetzt und darf nicht unterschritten werden. Dies geschieht zur Wahrung der städtebaulichen Dichte und des städtebaulichen Charakters entlang der Hauptstraße. Die maximale Traufhöhe darf 10,0 m und die maximale Firsthöhe darf 14,5 m betragen. Bezugspunkt für die Maße der Trauf- und Firsthöhe ist dabei die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

3. Januar 2006



Im **Ordnungsbereich 2** wird die Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse auf 2 festgesetzt. In diesem Ordnungsbereich liegt die maximal zulässige Traufhöhe bei 8,0 m; die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 13,0 m.

In den **Ordnungsbereichen 3, 4a und 5** wird die Zahl der Vollgeschosse auf 2 festgesetzt. In den genannten Ordnungsbereichen darf eine maximale Traufhöhe von 7,0 m nicht überschritten werden. Die maximale Firsthöhe beträgt 12,0 m.

Im **Ordnungsbereich 4b** wird unter Anpassung an den Bestand (Garagen) und dem Ziel dieser Sicherung die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt und die Traufhöhe auf 3,0 m bei Garagen beschränkt. Durch die Beschränkung dieses Ordnungsbereiches auf nur ein Geschoss, soll hinreichend „Luft und Licht“ für die umgebende Bebauung und Wohnnutzung gelassen werden. Insbesondere im Fall einer wohnbaulichen Nutzung im Obergeschoss des nördlich angrenzenden Gebäudes des Ordnungsbereiches 4a soll hier eine „Verbauung“ vermieden werden.

Für den **Ordnungsbereich 1** („Kerngebiet“) wird eine geschlossene **Bauweise** festgelegt. Dies bedeutet gemäß § 22 (2) BauNVO, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten sind (sofern die vorhandene Bebauung eine Abweichung nicht erfordert). In den **Ordnungsbereichen 2 und 3** wird die Bauweise auf offen festgelegt.

Für die **Ordnungsbereiche 4a, 4b und 5** wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Neu zu errichtende Haupt- und Wohngebäude sind in den **Ordnungsbereichen 4a + b** an mindestens einer Grundstücksgrenze anzubauen, wobei die jeweilige Seite des Baukörpers zu mindestens 50 % an der Grundstücksgrenze verlaufen muss. Die Festsetzung erfolgt für einen Bereich, der sich durch sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen und –zuschnitte auszeichnet. Für die städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs eignet sich auch aus der gewachsenen Bestandssituation heraus keine gleichförmige Festsetzungsmöglichkeit einer offenen oder geschlossenen Bauweise. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird diesem Rechnung getragen. Die genannte Konkretisierung der abweichenden Bauweise dient dem Ziel auch zukünftig einen relativ geschlossenen, für das Gebiet und die Kernstadt charakteristischen Bebauungscharakter zu erreichen.

In den **Ordnungsbereichen 3 und 5** ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise notwendig, um den Grundstücksbesitzern auf den kleinen Grundstücken eine flexible Bauweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglichen zu können. Da die überbaubare Grundstücksfläche an vordere und seitliche Grundstücksgrenzen heranreicht, können neue Baukörper bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen gebaut werden. D.h. die Baugrenzen sind einzuhalten.

Für die **überbaubaren Grundstücksflächen** im Bebauungsplangebiet "Kernstadt 9" sind differenzierte Aussagen zu treffen, da die vorhandene, gewachsene Bebauungs- und Parzellenstruktur gewisse Vorgaben macht.

Für den **Ordnungsbereich 1**, der direkt an die Hauptstraße angrenzt, wird eine Grundflächenzahl von 1,0 sowie eine Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Die gemäß § 17 BauNVO festgesetzten „Obergrenzen“ für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, werden mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 im Bebauungsplan eingehalten. Aufgrund der vorhandenen, sehr intensiven Grundstücksausnutzung und städtebaulichen Dichte entlang der Hauptgeschäftszone der Hauptstraße, ist auch für zukünftige Nutzungen die Zentralität dieses Bereichs zu wahren. Die vorhandenen Gebäude überdecken die Grundfläche der entsprechenden Parzellen meist zu 100 %. Lediglich für Hauseingänge sind geringe Zurückweichungen festzustellen. Um dieser gewachsenen und für Kirchberg typischen dichten Struktur Rechnung zu

3. Januar 2006





tragen, wird daher entlang der Hauptstraße eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt. Die zukünftige Bebauung orientiert sich an dem "Dichtepegel" der vorhandenen, umliegenden Gebiete und stellt somit eine Anpassung an die historische Entwicklung der Innenstadt von Kirchberg dar.

Im **Ordnungsbereich 2** wird die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 bemessen. Mit dieser Festsetzung in Zusammenhang mit einer maximalen Geschossanzahl von 2, wird eine Herabstufung der städtebaulichen Dichte zum Rand der Kernstadt hin erreicht.

In den **Ordnungsbereichen 3, 4a + b** wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Entsprechend der zulässigen Geschossigkeit von 1 oder 2 Vollgeschossen wird eine Geschossflächenzahl von 0,8 oder 1,6 festgesetzt. Für diesen als Mischgebiet ausgewiesenen Ordnungsbereich werden somit die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauGB überschritten. Einige bestehende Grundstückparzellen sind in diesem Bereich zu 100 % überbaut. Selbst durch eine Neuordnung des Bodens unter Wahrung der bestehenden relativen Besitzverhältnisse entstehen Grundstücksgrößen, die eine höhere städtebauliche Dichte erfordern. Zudem soll die charakteristische städtebauliche Dichte für diesen an Kerngebiete angrenzenden Bereich gewahrt bleiben. Als weiterer besonderer städtebaulicher Grund zur Rechtfertigung der Überschreitung der Grenzwerte sei auf die Lage innerhalb eines förmlich anerkannten Sanierungsgebietes hingewiesen.

Für den **Ordnungsbereich 5** wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und gewährleistet in Zusammenhang mit der Geschossflächenzahl von 0,8 eine zweigeschossige Bebauung. Durch die Festsetzung der Geschosse auf 2 in Verbindung mit niedrigeren Geschossflächenzahlen wird gegenüber den anderen Ordnungsbereichen eine Abstufung der Gebäudehöhen vom Zentrum weg erreicht. Dabei wird gleichzeitig der Gebietscharakter der Flächen südlich der Straße „Rambo“ auf Grund der Festsetzungen dieser Ordnungsbereiche an den bestehenden Bebauungsplan Kernstadt 8 angeglichen.

Eine weitere, wichtige Aussage bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan-gebiet wird durch die **Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen** getroffen. Die an der Hauptstraße gelegenen Gebäude werden an der zur Hauptstraße zeigenden Gebäudefront mit einer Baulinie versehen, um die vorhandene Flucht, der auf der Straßengrundstücksgrenze liegenden Fassaden einzuhalten.

Die typische Struktur von engen Gassen und sich aufweitenden Hofräumen soll auch im inneren Bereich des **Ordnungsgebietes 4a + b** durch die Festlegung von Baugrenzen und somit überbaubaren Flächen unterstützt werden.

Im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Baugrenze und somit das nördliche Ende des überbaubaren Bereiches zurückgenommen, um bei der Neuerrichtung eines Gebäudes auf Parzelle 3/5 den Blick auf die markante und historische, westliche (Alt-)Stadteingangssituation frei zu halten (siehe hierzu detaillierte Ausführungen im Anhang dieser Begründung).

### 3.3 Sonstiges/Hinweise

#### Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Im Hinblick auf die Gestaltung baulicher Anlagen im Kernstadtbereich hat die Stadt Kirchberg eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung aufgestellt. Auf die Vorgaben der vorgenannten Satzung wird verwiesen.

3. Januar 2006



### Altablagerung

Im südlichen und südwestlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine **Altablagerung** durch das Plangebiet, bei der es sich um eine Verfüllung des **ehem. Stadtgrabens** handelt (siehe Abbildung). Die Ablagerung ist im Durchschnitt 3 m mächtig. Laut Erhebungsbogen Nr. 1400 4067-208 des Abfalldeponiekatasters besteht die Verfüllung aus Bauschutt und Erdaushub und Siedlungsabfällen (Hausmüll, Sperrmüll, haushälterischer Gewerbemüll). Es besteht kein Verdacht auf die Mitablagerung von sonstigen Abfällen. Flächen des Ablagerungsbereiches sind überbaut und auch als überbaubar eingestuft. Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Koblenz vom 26.08.1996 zur Bebauungsplanaufstellung „Kernstadt 8“, das ist der östlich an „Kernstadt 9“ anschließende Bebauungsplan, ist nicht mit der Wanderung von Deponiegasen zu rechnen. Da eine Deponiegaswanderung und eine Setzung des Untergrundes nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden können, wird in die Planurkunde der Hinweis aufgenommen, bei Bautätigkeit auf entsprechende Auffälligkeiten wie Gasgeruch oder Mauerwerksrisse besonders zu achten und diese umgehend dem Bauamt der Verbandsgemeinde Kirchberg zu melden.

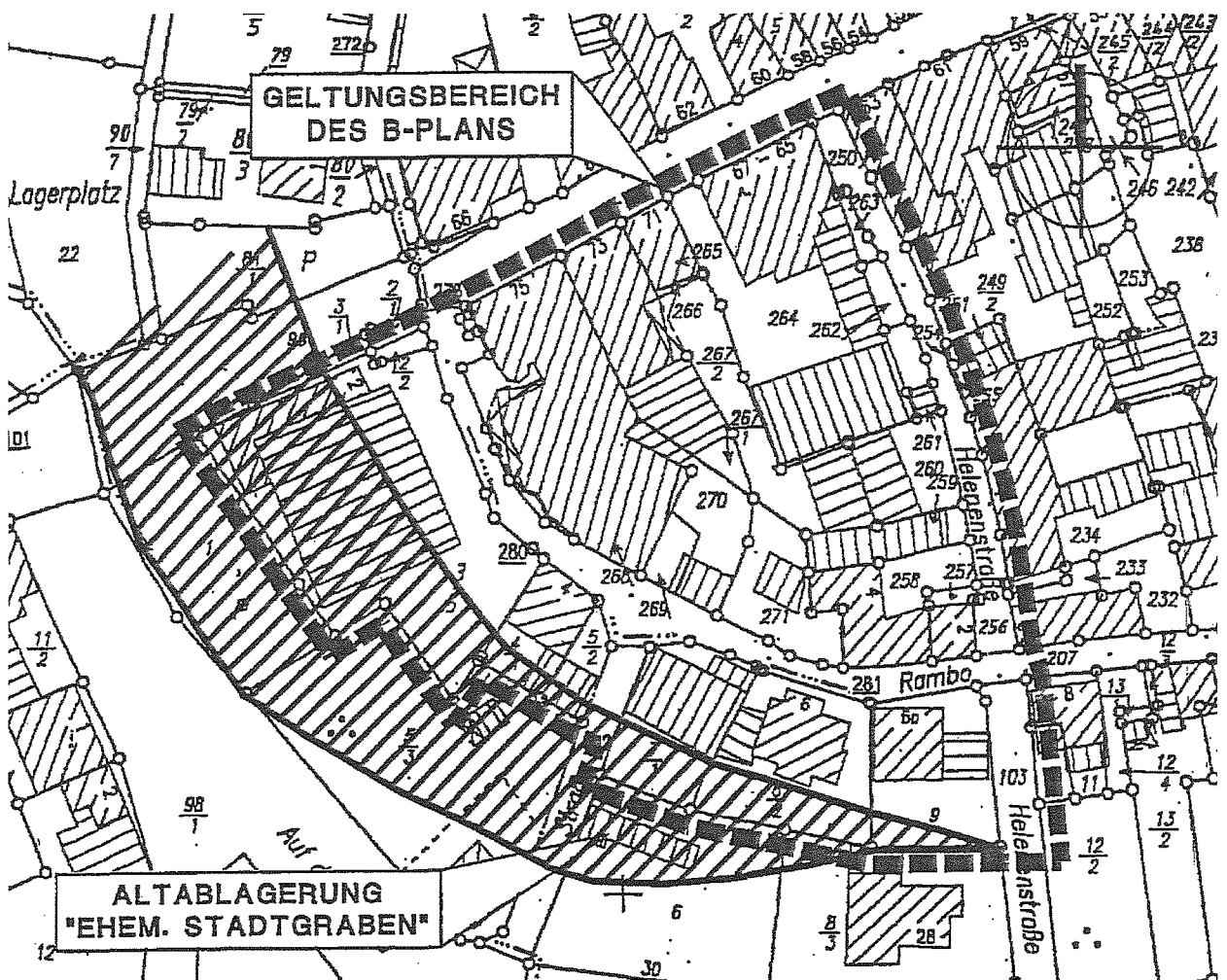


Abb. 3: Bereich der Altablagerung „ehem. Stadtgraben“

3. Januar 2006

**KARST INGENIEURE** GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN  
AM BREITEN WEG 1  
TELEFON 0 26 05/96 36-0  
TELEFAX 0 26 05/96 36-36  
info@karst-ingenieure.de  
www.karst-ingenieure.de

## Kulturdenkmal

Bei dem Gebäude Hauptstraße 75 handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude (Kulturdenkmal), das im Kern in der Renaissance entstand (1578) und zum Adelshof der Herren von Eich gehörte. Das Gebäude ist in der Liste der Kulturdenkmäler des Landes Rheinland-Pfalz erfasst.

## **4 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Erschließung des Plangebiets durch Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ist fast ausschließlich vorhanden. Im Bebauungsplan selbst werden daher lediglich grundsätzliche Aussagen über die Erschließung getroffen. Die verkehrliche Erschließung wurde dabei schon hinreichend behandelt.

Kleinere Ergänzungen werden zu gegebener Zeit durchgeführt. Lediglich die Verbreiterung der Verkehrsfläche kann als bedeutendere Maßnahme angesehen werden. Ihre Realisierung wird erst nach Durchführung von bodenordnenden Schritten durchführbar sein.

### **4.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung im Plangebiet "Kernstadt 9" ist grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Stadt Kirchberg sichergestellt.

### **4.2 Abwasserbeseitigung**

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

### **4.3 Stromversorgung**

Auch die Stromversorgung des Plangebiets "Kernstadt 9" soll durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Stadt Kirchberg sichergestellt werden.

## **5 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Flächen im Bestand bauplanungsrechtlich überplant. Vorrangige Ziele sind die Standortsicherung und die teilweise städtebauliche Neuordnung. Durch die Planung werden keine neuen Außenbereichsflächen erschlossen oder überplant. Eine nennenswerte Beeinträchtigung umweltbezogener Aspekte über die bestehende Bestandssituation sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Durch die Planungsaussagen im Bebauungsplan und die angestrebten Zulässigkeiten ist sogar stellenweise eine verbesserte Situation für Umweltbelange zu erwarten. (vgl. nachfolgendes Kapitel).

3. Januar 2006





Am 03.08.2001 ist als nationale Umsetzung der EU-rechtlichen Vorgaben das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 in Kraft getreten. Die Verzahnung von Bebauungsplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde somit weiter fortentwickelt, der Kreis der UVP-pflichtigen Projekte wurde erheblich ausgeweitet. Im Umweltbericht sind die Angaben zu machen, die für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsplan eines Bebauungsplans zu machen sind. Der Umweltverträglichkeitsbericht ist bereits für das Aufstellungsverfahren vorgesehen und wird Teil der Begründung des Bebauungsplans.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVP-Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Durch die Anlage 1 zum UVP-Gesetz wird der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmt. Unter Nr. 18 sind die Bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgelistet, die unter die „UVP-pflichtigen Vorhaben“ fallen. Danach fällt die vorliegende „Bestandssituation“ nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben. Eine weitergehende Pflicht zur UVP-Vorprüfung oder zur UVP wird dadurch nicht begründet.

Selbst wenn es sich um eine Überplanung „neuer“ Außenbereichsflächen im Sinne eines herkömmlichen Wohn- oder Mischgebietes handeln würde, ergibt sich durch die Plangebietsgröße von ca. 0,7 ha in Verbindung mit der zulässigen Grundfläche ein Wert, der geringer ist als die unter Nr. 18.7 der Anlage 1 des UVP-G (Bau eines Städtebauprojektes) erforderlichen 20.000 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche, die erst eine Vorprüfungspflicht auslösen würde.

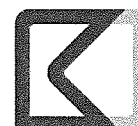
## 6 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Bebauungsplan "Kernstadt 9", der den bebauten Innenbereich behandelt, ermöglicht in erster Linie die Umorientierung und Umnutzung bestehender baulicher Anlagen und die geringfügige Schließung von Baulücken. Daher kann zweifelsfrei das Plangebiet als „§34er“-Bereich gesehen werden. Somit finden nach § 21 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Eingriffsregelungen des § 18 BNatSchG keine Anwendung.

Vielmehr ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Kernstadt 9" der potentielle Eingriff in geringem Umfang zurückgenommen wird. Wo jetzt Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad vorhanden sind, werden nun Parkplatz- bzw. private Grundstücksflächen (Gärten) festgesetzt. Da davon auszugehen ist, dass die ausgewiesenen Stellplätze nicht voll versiegelt, sondern zumindest in Teilbereichen mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.) versehen werden, reduziert sich der potentiell mögliche Eingriff durch den Bebauungsplan in geringem Umfang.

Weitere Ausführungen in Bezug auf landespflegerische Belange erscheinen aufgrund der vorgelegten Bebauungsplanung nicht notwendig.

3. Januar 2006



## 7 UMGESTALTUNG DES WESTLICHEN STADTEINGANGS

### Heutiges Bild:

Die Eingangssituation wird markiert von zwei historischen Gebäuden, wobei das Gebäude Hauptstraße 75 vom ehemaligen Adelshof der Familie von Eich und der Treppenturm an der Rückseite des Hauses aus dem Jahr 1578 erhalten ist. Die Dachhaube wurde 1983 neu aufgesetzt. Dominant postieren sie sich, eröffnen den Eintritt in die Haupt- und Geschäftsstraße und repräsentieren somit stolz die Geschichte Kirchbergs.

Diese Wirkung wird jedoch gemindert durch das Gebäude, das im Vordergrund steht und die Sicht auf das rechte vorerwähnte Bauwerk nimmt: Das Bekleidungsgeschäft „Kids and Women“.

Ein plumper, dunkelbrauner Klotz, der gerade vom Himmel gefallen zu sein scheint, trotz der Schönheit der Architektur aus vergangener Zeit mit großer Unsensibilität.

Erst nachdem der Betrachter an diesem dunklen Körper vorbeigegangen ist, kann er die Wirkung der „Torsituation“ und den davor gelagerten Platz in seiner Gänze und Größe erfassen und begreifen.

### Die Idee:

Im Zuge der Entwicklung des Bebauungsplanes für den Bereich Kernstadt 9 drängt sich die Notwendigkeit der Umgestaltung dieser unbefriedigenden Eingangssituation auf.

Maßgebend für den Entwurf ist nicht nur, einen leichten und filigranen Baukörper zu platzieren, durch den man partiell hindurchschauen kann und der somit die Tor- und Platzsituation nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr durch die Kubatur des Gebäudes den Blick des Betrachters zusätzlich zu schärfen und auf die historische Architektur geradewegs zu lenken.

So entstand die Idee, das Obergeschoss des neuen Gebäudes parallel zur Blickachse des Betrachters zu drehen, der imaginär an der Kreuzung des westlichen Stadteinganges steht und die Platzsituation visuell erfasst.

### Die Konstruktion:

Die zwei übereinander gesetzten Würfel wirken zurückhaltend und versprechen durch ihre Stahl-  
Glaskonstruktion Transparenz und Leichtigkeit.

Angedacht ist, das vordere Drittel der Kuben vollständig zu verglasen, so dass das Bauwerk visuell permeabel bleibt und die Auslagen des Geschäftes aber auch werbewirksam eingesetzt werden können.

### Der Grundriss/ Innere Gestaltung:

Um die Stadt Kirchberg weiterhin für den Fremdenverkehr interessant zu gestalten, könnte das Obergeschoss als Restaurant, Café oder Bistro genutzt und das Flachdach als Dachterrasse ausgebaut werden, auf der ein Rosen- oder Blumengarten zweifelsohne stark frequentiert würde.

### Die Materialien:

Die in der Umgebung zum Einsatz gekommenen Materialien sind Schiefer, roter Sandstein sowie verputztes Mauerwerk.

3. Januar 2006

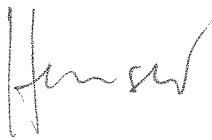


Um einen Dialog zwischen ALT und NEU zu inszenieren, sollen diese auch bei dem neuen Kubus zum Einsatz kommen.

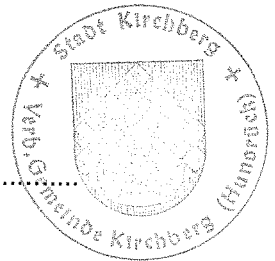
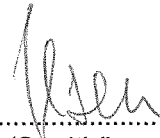
Der Entwurf sieht vor, die Seitenflächen der Würfel alternativ mit Schiefer- oder großformatigen Sandsteinplatten zu verkleiden, sowie auch schlichten Putz in Naturtönen wirken zu lassen.

3. Januar 2006      heu-jk-bz  
Projektnummer:    10 908  
Bearbeiter:        Dipl.-Ing. Andy Heuser

Kirchberg, den..... 06. FEB. 2006 .....



**KARST INGENIEURE GmbH**



.....  
Elsen (Stadtbürgermeister)

3. Januar 2006

