

Gemeinde: K e n n
Verbandsgemeinde: S e h w e i c h
Kreis: Trier - Land

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Kenner Ley" der Gemeinde Kenn
(gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes)

I. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an einem landschaftlich reizvollen Westhang oberhalb (östlich) an der freien Strecke der alten Bundesstraße 49 zwischen Ruwer und der neuen Moselbrücke nach Ehrang und umfaßt eine Fläche von rd. 27 ha, innerhalb der Gemarkung Kenn, Flur Nr. 15 und 16.

Es erstreckt sich von der Gemarkungsgrenze Kenn/Ruwer (alte Hermeskeiler Straße) im Süden bis zu einer Geländesenke im Norden, die etwa in Höhe der genannten Moselbrücke in Nordwest-Südost-Richtung senkrecht zum Hang verläuft und von der alten B 49 im Westen bis zu einer Felsung im Osten (Wegparzelle 147) etwa 100 m oberhalb der RNB-Fachleitung.

Die eigentliche Bebauung beginnt erst nahe der Bruchkante des nach Westen abfallenden Steilhanges. Der Steilhang selbst bleibt unbebaut als landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt aus Richtung Kenn über die alte B 49 und eine neu angelegte Zubringerstraße und von Ruwer über die alte Hermeskeiler Straße oder gleichfalls von der alten B 49.

Geplant sind 126 Baugrundstücke und zwei 3-geschossige Hochhäuser mit je 16 Wohnungen.

II. Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die genaue Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auf dem Plan wie folgt festgelegt:

In Westen: Entlang der östlichen Grenze der Straßenparzelle 496 (alte B 49 zwischen Ruwer und der neuen Moselbrücke nach Ulmerg.)

In Süden: Ab der vorgenannten Straßengrenze in östlicher Richtung entlang der Gemarkungsgrenze Kenn/Ruwer (einschließend die alte Hermesweiler Straße, Parzelle 489 und die Grundstücke 142 bis 147).

In Osten: Ab der Gemarkungsgrenze entlang der Ostgrenze der Wegeparzelle 147 bis zur Straße, an deren Südseite in östlicher Richtung veranziehend bis in Höhe der Feldwegesöffnung auf Parzelle 136, hier die Straße überquerend, entlang der Nordseite der Straße bis zur Ostgrenze der Parzelle 136, entlang dieser Ostgrenze bis zur Parzelle 131 (die Parzellen 131 bis 136 einschließend), an der Nordseite der Parzelle 131 bis zu dem Feldweg und von hier auf Parzelle 50.

In Norden: Von der Parzelle 50 in gerader Linie durch die Geländesenke (etwa in der Mitte der Senke) bis zur Südwestecke der Parzelle 38, von hier in nördlicher Richtung entlang der gemeindeeigenen Parzelle 491 bis zur alten Straße nach Kerner Haus, diese überquerend und am nördlichen Böschungsfuß der neu angelegten Straße zur alten B 49 bzw. entlang der Südwestseite des befestigten Vorfluters bis zur alten B 49.

III. Begründung im allgemeinen:

1. Die Entwicklung in der Gemeinde Kenn mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten steigert durch die hier Beschäftigten ständig die Nachfrage nach geeigneten Bauland. Die Stadtnähe Triers mit der guten Verkehrsverbindung durch die neue Umgehungsstraße am Ruwer fördert noch diese Entwicklung und verpflichtet die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 1 des BBauG, der Nachfrage Rechnung zu tragen.
2. Das hierfür ausgewählte Gelände, das sich zu einem großen Teil in gemeindeeigenem Besitze befindet, eignet sich besonders gut durch seine landschaftlich reizvolle und klimatisch gute Höhenlage mit Blick in das Moseltal, sowie seine günstigen Verkehrsbedingungen. Es entspricht auch der allgemeinen Entwicklung auf dieser Höhe, da es in der Tat schon als eine vorgesehene und durch die vorhandene Baulandbedeutung schon eingeleitete Bebauung der Nachbargemeinde

Ruwer liegt. Mit der Ausweisung des Baugbietes soll gleichzeitig eine ungeordnete bauliche Entwicklung in diesem hervorragenden Landschaftsteil verhindert werden. Die Gefahr hiervon besteht durchaus, da eine Reihe von Baugrundstücken in der Baulage im Privatbesitz sind und entsprechende Anfragen und Bauanträge schon vorliegen.

3. Nicht zuletzt mußte sich die Gemeinde zur Erschließung dieses Gebietes beim Bau der neuen Moselbrücke Zehring - Kenn entscheiden. Sie hat den Kanalananschluß hier bereits durchgeführt, da ein späterer Anschluß durch die vielfältigen Anschlußbauwerke und Straßenführungen am östlichen Brückenkopf technisch und finanziell zu erhöhten Schwierigkeiten geführt hätte oder gar unmöglich gewesen wäre.
4. Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen schaffen für:
 - a) die rechtliche Zulässigkeit der Bauvorhaben nach § 30 des BBodG im Rahmen der Festlegungen von Art und Maß der baulichen Nutzung,
 - b) die planerischen Festlegungen für die Übertragung der vorgesehenen Verkehrsflächen in die Örtlichkeit und deren Übernahme in das Eigentum der Gemeinde,
 - c) die bodenordnenden Maßnahmen,
 - d) die Festsetzung der Grenzen zwischen Bauland und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und
 - e) die Festlegung der bebaubaren Flächen entlang der ausgewiesenen Verkehrsflächen, sowie der von einer Bebauung festzuhaltenden Flächen und der Erschließung.
5. Nach dem vereinfachten Bedarf und der Lage des Gebietes in der freien Landschaft wird der gesamte Bereich als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Auch der Entwurf des Planes geht davon aus, ein ungeordnetes Wohnen zu ermöglichen. Die vorhandenen Straßen (alte Herascheller Straße und alte Straße nach Zenner Haus) bleiben als Hauptverkehrsstraßen in ihrer katastermäßig festgelegten Breite völlig unberührt, um den Straßen- und Fußgängerverkehr zu sichern. Bestehende Baulandflächen führen zu kurzen Stichwegen, die weit wie alle die Versorgung und z.B. im Brandfälle die Sicherheit der Bewohner gefährden sind, im Baugebiet. Gassen und Plätze sind soweit wie möglich, im Rahmen

des zumutbaren an die Randzonen des Baugebietes gelegt, um auch die von ihnen ausgehenden Störungen gering zu halten. Darüberhinaus werden die Gebäude durch Fußwege erreicht.

6. Die Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet des Moseltales ist durch eine betont landschaftsgebundene Bauweise, die anhand eines Modells M.1 : 1000 sorgfältig überprüft und auf den jetzigen Stand korrigiert wurde, berücksichtigt.

Um eine möglichst große Ausnutzung der bebaubaren Flächen zu erreichen und damit den sozialen Bedürfnissen insoweit gerecht zu werden, als einer breiten Bevölkerungsschicht der Erwerb eines kleinen oder mittleren Grundstücks ermöglicht wird, wurden die geschlossene Bauweise bzw. Hausgruppen oder -zeilen festgelegt. Sie ist gleichzeitig notwendig, um die Topographie aufzunehmen und so durch vielfältige Staffelung, Bildung von Freiräumen und Akzenten (z.B. den beiden Hochhäusern, die gleichzeitig den vorhandenen Bedarf an Miet- oder Eigentumswohnungen decken) den natürlichen Geländeverlauf und die Eigenart der Landschaft noch zu betonen und eine gute städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Das war besonders am Rande des Steilhanges zur Mosel, unterhalb der Straße nach Kenner Haus erforderlich, wo die Bebauung konsequent den Höhenschichten folgt und sich damit - wie das Modell zeigt - gut in das Landschaftsbild einfügt.

Die Festlegung der Geschosshöhen und des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Grundstücksgrößen mit einer Mindestgröße von 200 qm sind aus den gleichen Erwägungen bestimmt.

Die landschaftsgebundene Bauweise wird darüberhinaus noch durch entsprechende Grünzüge und Bepflanzungszonen, die mit eingepflanzt werden, unterstützt.

7. Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Erhaltung des Landschaftsbildes und auch aus technischen Gründen (Erschließung) ist es unerlässlich, den gesamten vorgenannten Steilhang zwischen Ruwer und der neuen Moselbrücke in das Plangebiet mit einzubeziehen und als unbebaubare landwirtschaftlich genutzte Fläche auszuweisen. In Verfolgung dieses Zwecks können dadurch gleichzeitig hier evtl. geplante Einzelmaßnahmen miteinander verbunden werden.

8. Alle vorgenannten Festsetzungen sind darüberhinaus erforderlich und beabsichtigt, um im ganzen Baugebiet und besonders auf dem Einzelgrundstück einen hohen Wohnwert zu sichern.

Hierzu ist besonders der Winkelhaustyp geeignet, der aus diesem Grunde vorherrscht und in der geschlossenen Bauweise - besser als ein Einfamilienhaus in der offenen Bauweise - den Nachbarn gegenseitig Schutz vor Einblicken und Beeinträchtigungen bietet.

Die Höhenstaffelung der Hauszeilen in Zusammenwirken mit den Zeilenabständen und Geschößzahlen gewährleisten daneben jeweils Ausblicke in die freie Landschaft.

Die weitgehenden gestalterischen Festsetzungen sind notwendig, um das beabsichtigte städtebauliche Bild tatsächlich zu erreichen und eine geschlossene Gesamtwirkung zu erzielen.

IV. Bodenordnende Maßnahmen und Erschließung

Zur Ordnung des Grund und Bodens ist im ganzen Baugebiet eine Umlegung gemäß §§ 45 ff. des BBauG erforderlich. Falls mit den Beteiligten Übereinstimmung erzielt wird, kann die Bodenordnung im oberen Bereich des Baugebietes (östlich der alten Straße nach Kenner Haus) durch eine freiwillige Umlegung im Wege der Fortführungsmessung neu geregelt werden.

Die Erschließung richtet sich nach den §§ 123 ff. des BBauG. Kanal- und Wasseranschluß ist im ganzen Baugebiet ohne Schwierigkeit möglich. Die Versorgungsleitungen werden jeweils in den öffentlichen Straßen und Wegen verlegt. Für den öffentlichen Teil des Plangebietes ist ein Hauptsammler im Fußweg am Rande der Geländesenke vorgesehen. Für wenige Grundstücke an der Bruchkante des Steilhangs werden größere Kanaltiefen erforderlich, die jedoch noch vertretbar sind. Die Versorgung mit Strom soll durch ein Kabelnetz erfolgen.

Garegen und Einstellplätze sind in ausreichender Anzahl geplant, ebenso Kinderspielplätze.

Zu den Erschließungsanlagen gehören außer Straßen und Versorgungseinrichtungen sowie Abwasserleitungen die Fußwege, Stützmauern, die Stellplätze und die Garagen. Diese können ggfls. auf einen Träger, z.B. eine Siedlungsgesellschaft, übertragen werden. Das ist erforderlich, um den einheitlichen Charakter des Baugebietes zu wahren und Verunstaltungen insoweit auszuschließen.

Heizungsanlagen

Falls eine Fernheizanlage mit Anschlußzwang für das ganze Baugebiet nicht vorgesehen wird, wird auf folgendes hingewiesen:

Wegen der Hygiene und der besonderen Luftströmungsverhältnisse sind für die Bewohner des Baugebietes Beeinträchtigungen durch Rauch, Ruß und vor allem Abgase (Kohlenmonoxyd, Schwefeldioxyd) nicht ausgeschlossen, wenn die Einzelhäuser auf der Basis von festen oder flüssigen Brennstoffen (Kohle, Koks, Heizöle) beheizt werden.

In der Absicht, zum Wohle der Bewohner des Baugebietes gesunde und angenehme Wohnverhältnisse zu schaffen, sowie dem Wunsche des Gesetzgebers nach Reinerhaltung der Luft Rechnung zu tragen, wird empfohlen, keine Heizungsanlagen für die oben bezeichneten Brennstoffe einzubauen.

Das Verwaltungsgericht Koblenz - Kammer Trier - hat in einem Verwaltungsstreitverfahren in der Auslegung des Gesetzes zum Schutze vor Luftverunreinigungen etc. vom 28.7. 1966 (Immissionsschutzgesetz) in einem vergleichbaren Fall den Rechtsstandpunkt eingenommen, daß konkrete Auflagen in ihrem Ausmaß durch das genannte Gesetz in der Baugenehmigung nicht getroffen werden können. Es hat zu verstehen gegeben, daß es derzeit noch der Einsicht der einzelnen Bürger überlassen sei, durch die Auswahl der Beheizungsart auch zur Reinerhaltung der Luft und damit zu gesundem Wohnen beizutragen. Das Gericht hat andererseits keinen Zweifel darüber gelassen, daß das Immissionsschutzgesetz bei der Herstellung und Betreuung von Heizungsanlagen zu beachten ist und alle Beeinträchtigungen der Nachbarn durch geeignete Vorkehrungen vermieden werden müssen.

Von dieser Situation ist den Bauwilligen Kenntnis zu geben, um sie in die Lage zu versetzen, ihre Dispositionen richtig zu treffen und sich so spätere Auseinandersetzungen mit Nachbarn zu ersparen.

Sollten derartige beeinträchtigende Immissionen durch Rauch, Ruß und Abgase (vor allem Kohlenmonoxyd und Schwefeldioxyd) für die Bewohner auftreten, so ist die Bauaufsichtsbehörde nach der derzeitigen Rechtssituation nicht in der Lage, dem entgegenzutreten. Unter diesen Voraussetzungen ist jeder Bewohner auf die Nachbarschutzbestimmung des Zivilrechts (§§ 1004, 903 und ff. BGB) angewiesen.

Zur Zeit besteht die Möglichkeit, Elektroheizungen oder Flüssiggasheizungen vorzusehen, und damit Beeinträchtigungen auszuschließen.

V. Überschlägliche Schätzung der Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen.

1. Straßen, Wege, Plätze	rd.	593.000,--	DM
2. Beleuchtung	rd.	50.000,--	DM
3. Anlage von öffentlichen Grünanlagen,	rd.	30.000,--	DM
4. Wasserversorgung	rd.	90.000,--	DM
5. Straßenentwässerung und Kanalisation	rd.	310.000,--	DM
Insgemein und Abrundung	rd.	<u>7.000,--</u>	DM
Gesamtaufwand	rd.	<u>1.080.000,--</u>	DM
		=====	

Ausgearbeitet:

T r i e r, den 29. April 1969

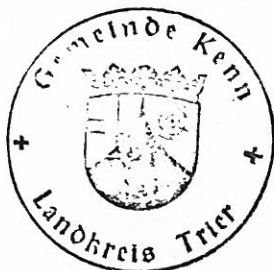
ALFRED HARDT HERBERT WINGERTER

A R T B A U I N G E N I E U R (G R A D.)

55 TÜRNER WELLENSTR. 17 55 TRIER IM SCHAMMAT 52

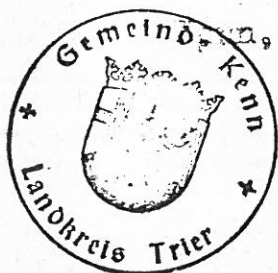
Aufgestellt:

K e n n, den 29. April 1969



Kenn
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der vorstehenden Begründung und den Textfestsetzungen hat vom ... 3. MAI 1969 ... bis ... 3. JUNI 1969 ... öffentlich ausgelegen.



den ... 8. JUNI 1969

[Handwritten signature]
Bürgermeister

G e s e h e n :

Trier, den ... 8. APR. 1970



Bezirksregierung Trier

Im Auftrage:

[Handwritten signature]