



K E N N

BEBAUUNGSPLAN

„KENNER HAUS - 1. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Allgemeines	1
1.0 Vorbemerkung	1
1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen, Beachtung des Entwicklungsgebotes	2
1.3 Lage und Umfang des geplanten Baugebietes	2
2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen	2
3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	3
4. Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf/städtebauliche Konzeption	3
4.1 Restriktionen aus bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Ansprüchen/Planungen	4
4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / verkehrliche Erschließung	4
4.3 Ver- und Entsorgung	5
4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes	5
4.5 Erläuterung wesentlicher städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen	6
5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II	6
6. Abwägung	6
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung, Nachweis der Bodenmobilität	9
8. Flächenbilanz	10
9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)	10

- Anhang mit funktionalem Flächenvergleich alt ↔ neu

Trier, den 04.10.1994,
mehrfach ergänzt und korrigiert, zuletzt am 08.02.1999

Helmut Ernst
Landschaftsarchitekt BDLA
Mühlenstr. 80, 54296 Trier
Telefon: 0651 / 91042-0
Telefax: 0651 / 91042-30
eMail: HelmutErnst@t-online.de

Sachbearbeiter
Horst Blaschke
Landschaftsarchitekt BDLA

1. Allgemeines

1.0 Vorbemerkung

Wegen zahlreicher Konflikte hat die Gemeinde Kenn bereits im Jahre 1993 eine Fortschreibung des 1992 aufgestellten Bebauungsplanes „Kenner Haus“ beschlossen. Aufgrund derzeit noch immer unzureichender Mobilisierbarkeit formal notwendiger ergänzender landespflegerischer Kompensationsflächen für eine solche Gesamtfortschreibung wurde dann nach mehrjähriger Diskussion des Gesamtkonzeptes in Absprache mit der Kreisverwaltung Trier-Saarburg für den durch vorliegende Bauanträge dokumentierten aktuellen Bedarf im Osten des Geltungsbereichs ein erster Bauabschnitt (= 1. Änderung) ausgekoppelt.

Die nachstehende Begründung behandelt deshalb in ihren Inhalten grundsätzlich erst einmal die Gesamtproblematik, anschließend wird punktuell noch auf die ggf. zu beachtenden Besonderheiten der ausgekoppelten 1. Änderung eingegangen. Obwohl es sich um eine Teilfortschreibung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und somit die gleichzeitige Darstellung der Fortschreibungsinhalte des ersten Bauabschnittes mit den Altinhalten des übrigen Planbereichs sinnvoll wäre, wird zum besseren Verständnis der mittel- bis langfristig angestrebten übergreifenden Neukonzeption in der Planurkunde über den formalen Geltungsbereich der ersten Fortschreibung hinaus die neue Gesamtidée als Hinweis komplett dargestellt.

1.1 Einführung / Erfordernis der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Kenn liegt an einem Schnittpunkt mehrerer regional wie überregional wichtiger Hauptverkehrsachsen vor den Toren Triers.

Ungeachtet der formalen Grenzen einer raumordnerisch vorgesehenen Beschränkung auf die „Eigenentwicklung“ hat sich in Kenn deshalb schon in früheren Jahren in erheblichem Umfang Gewerbe angesiedelt. Bereits in den Jahren 1989 - 1992 wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der - ergänzend zu den anderen gewerblichen Ansiedlungen in Kenn - in dem Flächendreieck zwischen A 602, B 52 und L 147 die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes vornahm. Die Detailinhalte dieses Bebauungsplans waren eng an individuelle Erweiterungswünsche eines bereits ansässigen örtlichen Gewerbebetriebes angelehnt, aus heute nichtmehr nachvollziehbaren Gründen wurde zudem auch für die Gewerbegebietsanteile nur eine ungewöhnlich zurückhaltende Überbaubarkeit (GRZ = 0,4) festgesetzt.

Gewandelte Entwicklungsvorstellungen des ansässigen Unternehmens wie auch der tatsächliche Nachfragebedarf ließen die Gemeinde von ihren ursprünglichen Intentionen abweichen und führten zu Wünschen und Zusicherungen, die mehrfach in Konflikt zu den Festsetzungen des Altbebauungsplans stehen. Da zudem die Bundesstraßenverwaltung nachträglich erhebliche Flächenanteile eines ausgewiesenen Sickerstreifens (= festgesetzte Kompensationsfläche) als Vorbehaltsfläche für künftige Verbreiterungen der Autobahn beansprucht, wird eine Fortschreibung des Bebauungsplans notwendig.

1.2 Städtebauliche Vorgaben aus übergeordneten Planungen / Beachtung des Entwicklungsgebotes

Der Regionale Raumordnungsplan (Regionaler Raumordnungsplan i.d.F. von 1985 inkl. Fortschreibung vom Dezember 1995 und Teilfortschreibung vom Mai 1997; RROP) weist für die Gemeinde Kenn weder Besondere Funktionen noch Schwerpunktfunktionen aus, sondern fordert eine Beschränkung auf die örtliche Eigenentwicklung der raumordnerischen Grundfunktionen.

Die A 602 mit dem in Richtung Luxemburg weiterführenden Ast der B 52 nach Norden gilt als großräumige Verbindung Kat I, die L 147 als Regionalverbindung Kat III, die B 52 in Richtung Hermeskeil als bedeutsame flächenerschließende Verbindung Kat IV.

Im derzeit noch gültigen Flächennutzungsplan wie auch im aktuell diskutierten Fortschreibungsentwurf des Flächennutzungsplans ist der zur Änderung vorgesehene Geltungsbereich vollflächig als Gewerbebaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit auch in seiner teilgeänderten Form gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3 Lage und Umfang des zur Anpassung vorgesehenen Baugebietes

Der im Jahre 1993 zur Fortschreibung vorgesehene Bebauungsplan umfaßt die Gewerbebauflächen zwischen A 602 im Norden, B 52 im Westen und Südwesten und der L 147 im Süden unter Einschuß der L 147. Ergänzend sind die südlich der L 147 liegenden Flächen des Fleischerlegungsbetriebes Quint mit eingeschlossen. Der Gesamtumfang dieses Bebauungsplanes (Kernbereich ohne externe Kompensationsflächen) umfaßt ca. 6,74 ha, wovon rd. 0,95 ha in einem 1. Änderungsverfahren angepaßt werden sollen. Die aktuell für die 1. Änderung angestrebte exakte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Entwurf zur Planurkunde zu entnehmen.

2. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil I - Grundlagen und landespflegerische Zielvorstellungen

(Dieser gutachterliche Teil des landespflegerischen Planungsbeitrages zur Bestandsanalyse und Ableitung der landespflegerischen Zielvorstellungen ist separat erarbeitet worden und als Anlage Bestandteil der Begründung. Wegen der im vorliegenden Falle vorgesehenen Änderung eines bestehenden Rechtsplans ist er in verkürzter Form abgefaßt.)

3. Begründung für das Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

In Anbetracht der bereits bestehenden Gewerbegebietsausweisung, der durch Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren bereits legal vorgenommenen Bebauungsanteile, der vorteilhaften Lage mit direkter Anbindung an übergeordnete Verkehrsachsen und der bestehenden Nachfragesituation möchte die Ortsgemeinde Kenn der Forderung zur städtebaulichen Nachverdichtung und zur Anpassung der Festsetzungsinhalte an den konkreten aktuellen Nachfragebedarf nachkommen. Eine Rücknahme der Bauflächen zugunsten einer Stärkung der ökologischen Funktionen im Sinne der landespflegerischen Zielvorstellungen ist illusorisch und wäre aufgrund der umgebenden Vorbelastungen auch wenig effektiv.

Da gerade mit der 1. Änderung nicht weiter in verbliebene Restflächen des vor wenigen Jahren noch vorhandenen umfangreicheren Obstgehölzbestandes eingegriffen wird, sondern ausschließlich über Altfestsetzungen entstandene Bau- und Grünflächen verändert werden, wird auf potentialbezogene Einzelbegründungen zu den Abweichungen verzichtet.

4. Darlegungen zum städtebaulichen Entwurf / städtebauliche Konzeption

Wesentliche Entwurfs Elemente müssen aufgrund des erreichten Ausbaustandes des Erschließungssystems und der Position der bereits errichteten Gebäude aus dem ursprünglichen Plan übernommen werden. Eine Veränderung der Grundkonzeption ist nicht möglich/sinnvoll.

4.1 Restriktionen aus bestehenden Nutzungen und konkurrierenden Ansprüchen / Planungen

Hier werden nachstehend die divergierenden Ansprüche aufgeführt, wenngleich sich die 1. Änderung nur auf Teilflächen bezieht:

- Im Altbebauungsplan ist entlang der A 602 im Norden eine umfangreiche Sickerfläche für die Verbringung überschüssigen unbelasteten Oberflächenwassers ausgewiesen. Diese Fläche wurde entgegen den Altfestsetzungen im Rahmen des Umgebungsverfahrens als Vorbehaltsfläche für eine künftige Autobahnverbreiterung (Anlegung einer dritten Fahrspur) der Bundesstraßenverwaltung zugeteilt und steht somit einer Versickerung faktisch nicht zur Verfügung.
- Die Erweiterung des Fleischzerlegungsbetriebes Quint erfolgt bzgl. der Gebäudeanordnung anders als dies der ursprünglichen Bauleitplanung zugrundegelegt war. Insbesondere die im Altbebauungsplan ausgewiesenen umfangreichen Stellplätze kollidieren mit den neueren Erweiterungsbestrebungen.
- Auf Teilflächen ist mit dem C + C Markt eine Ansiedlung entstanden, die das zulässige Maß der baulichen Nutzung - bezogen auf das eigentlich bebaute Grundstück - wesentlich übersteigt und nur über die rechnerische Vereinigung mit dem noch überwiegend unliebbauten Grundstück des nebenliegenden Fleischzerlegungsbetriebes zulässig wurde.
- Der faktische Ausbau der L 147 erfolgte in wesentlichen Teilen im Widerspruch zu den Festsetzungen des Altbebauungsplanes.
- Die innere Erschließung des Gewerbegebietes entspricht bzgl. Staßenführung und innerer Durchgrünung nicht den Festsetzungen des Altbebauungsplanes.
- Der gebietsinterne östliche Wendehammer ist in das Grundstück der DEG integriert worden, weshalb für die Anbindung der Lieferrampe des C + C Marktes ein ergänzender Straßenstich in die ausgewiesene öffentliche Grünfläche gelegt werden mußte.
- Wesentliche Teile der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sind von der Gemeinde der Fa. DEG vertraglich als Fläche für die Errichtung einer Musterausstellung zugesichert worden.
- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist mit einer GRZ von 0,4 für gewerbliche Ansiedlungen unter Beachtung der verfügbaren Grundstückszuschnitte zu gering bemessen.
- Die bestehende Entwässerungskonzeption ist auf die ursprüngliche niedrige GRZ ausgelegt, weshalb bei Nachverdichtungen auf den Einzelgrundstücken selbst Maßnahmen zur Abflußverzögerung/Retention ergriffen werden müssen.

4.2 Anbindung an die städtebauliche Ausgangssituation / Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an die L 147 wie auch die grundsätzliche städtebauliche Konzeption sind aus dem faktisch vorgefundenen Bestand zu übernehmen. Hier sind keine Veränderungen mehr möglich/sinnvoll.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung erfolgt über die im Zuge der bereits vorliegenden Erschließung erstellten Leitungsnetze.

Das auf befestigte Flächen auftreffende Oberflächenwasser wird gem. aktuellen wasserwirtschaftlichen Anforderungen primär auf den Einzelgrundstücken selbst versickert bzw. zwischengespeichert und nachgenutzt. Lediglich überschüssiges unbelastetes Oberflächenwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der Verkehrsflächen am Rande der Verkehrsflächen in Mulden bzw. Gräben gefaßt und von dort weitergeleitet. Soweit die Bemessungen der ursprünglichen Entwässerungsvorgaben überschritten werden, ist generell eine ergänzende Retentionsmöglichkeit auf den Einzelgrundstücken nachzuweisen. Eine eigene siedlungswasserwirtschaftliche Konzeption zur 1. Änderung wurde nicht erstellt, da die Angaben des vorhandenen wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses der Kreisverwaltung (28.11.1991) wie auch die gehobene Erlaubnis der Bezirksregierung (13.04.1992) nach wie vor Gültigkeit behalten sollen. Aus diesem Grunde sind - in Absprache mit den VG-Werken Schweich - für die bei zusätzlichen Versiegelungen auftretenden erhöhten Wasservolumina auf den Grundstücken selbst in Eigenregie Rückhaltesysteme aufzubauen. Für die in der 1. Änd./1. Erw. überplanten Flächen wurde dies auch rechnerisch nachgewiesen. Eine Höherdimensionierung der gerade erst neu ausgebauten Ableitungssysteme ist wirtschaftlich nicht tragbar.

4.4 Städtebauliche Minimierung des Eingriffstatbestandes

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen bei der vorgesehenen Fortschreibung des Altbebauungsplanes primär durch zusätzlich zulässige Versiegelungs- und Überbaumungsmöglichkeiten im Zuge der Nachverdichtung, durch Wegfall der zentralen öffentlichen Grünfläche, durch Wegfall der festgesetzten semizentralen Sickerfläche entlang der A 602 sowie durch Wegfall wesentlicher - z.T. durch Planzeichen lagefixiert festgesetzter - Baumpflanzungen zur inneren Durchgrünung.

Die vorhandenen Kleingartenflächen bleiben unverändert erhalten.

Das schon im Altbebauungsplan wichtige Motiv rahmender Baumreihen entlang der Straßen zur inneren und äußeren Erschließung wird konsequent beibehalten, die Abschirmung zur Autobahn gleichzeitig verstärkt. Auch die flächenbezogene Festsetzung zur intensiven inneren Durchgrünung der Einzelgrundstücke wird unverändert übernommen, sodaß in der Gesamtbilanz das „vertikale“ Grünvolumen nahezu unverändert beibehalten wird.

Die Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgt nach aktualisierten wasserwirtschaftlichen Grundsätzen primär durch Retention / Versickerung auf den Grundstücken selbst sowie durch den Aufbau eines Systems zur weitgehenden oberirdischen Ableitung / Versickerung überschüssigen Oberflächenwassers.

4.5 Erläuterung wesentlicher städtebaulicher wie gestalterischer Festsetzungen

Hier erfolgt im wesentlichen eine Übernahme/inhaltliche Detailanpassung der Festsetzungsinhalte aus dem Altbebauungsplan. Die reglementierenden Festsetzungen für die nachträglich aufgenommene Sonderbaufläche „Musterausstellung“ sollen primär den Grad zulässiger Versiegelungen auf das notwendige Maß einschränken (Erhaltung des Grünflächencharakters trotz gewerblicher Nutzbarkeit) und in ihrer Höhenentwicklung überdimensionierte Werbeanlagen verhindern.

5. Landespflegerischer Planungsbeitrag, Teil II

(Der Landespflegerische Planungsbeitrag Teil II bewertet die vorgenommenen städtebaulichen wie gründerischen Festsetzungen auf ihre Wirksamkeit bzgl. Minimierung und Kompensation angestrebter Eingriffe. Auch dieser Beitrag ist als Anlage Bestandteil der Begründung.)

6. Abwägung

Die Abwägung dient dazu, offensichtliche Konflikte aufzudecken und durch argumentatives Gegenüberstellen von privaten wie öffentlichen Belangen gegen- und untereinander die Tragfähigkeit geschlossener Kompromisse zu überprüfen. Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, werden grundsätzliche Planinhalte nicht nochmals diskutiert, sondern wird primär auf die Veränderungen gegenüber dem alten Rechtsstand eingegangen.

Auch hier werden zuerst die Betrachtungen für das gesamte Gebiet vorgenommen, anschließend ggf. Detailprobleme des Bereichs zur 1. Änderung vertieft.

Generelle Nachverdichtung im Widerspruch zur Dimensionierung bestehender Ableitungssysteme

Die bestehende siedlungswasserwirtschaftliche Konzeption basiert auf den Festsetzungsinhalten der rechtskräftigen Planfassung aus dem Jahre 1992. Das Konzept wurde durch einen wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschluss (Az.: 31-661-40 E/go-018 vom 28.11.1991) der Kreisverwaltung Trier-Saarburg als auch durch eine gehobene Erlaubnis (Az.: 560-90 532.3506/32 vom 13.04.1992) der Bezirksregierung Trier genehmigt. Demnach wurde die Oberflächenentwässerung so ausgeführt, daß das nicht versickernde Wasser größtenteils über offene Gräben mit äußerst geringem Gefälle zum Kenner Bach abfließt. Hingegen ist die durch steigende Versiegelungsgraden rechnerisch zum Abfluß kommende Wassermenge höher als die im Erlaubnisbescheid festgelegte Menge. Da eine völlige Neuverlegung der Ableitungssysteme mit einem

vorgeschalteten erneuten wasserrechtlichen Verfahren für die Verbandsgemeindewerke nicht tragbar ist, werden in Absprache mit den Verbandsgemeindewerken die Grundstücksnutzer per Festsetzung dazu verpflichtet für die zusätzlich anfallenden Wasser in Eigenregie auf ihren Grundstücken Retentionsmaßnahmen zu veranlassen.

Ausklammerung von Gemarkung Kenn, Flur 20, Flurstück 335/2 aus dem Geltungsbereich

Das vorgenannte Grundstück - im Altbebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt - wurde nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens im Jahre 1992 der Bundesstraßenverwaltung für eine geplante Verbreiterung der Autobahn zugeteilt. Warum der Bedarf dieser Fläche nicht schon im Rahmen der förmlichen Beteiligung im Zuge des Altverfahrens offengelegt wurde, ist nicht nachvollziehbar. Das übergeordnete Interesse ist jedoch wohl vorrangig, eine förmliche Umwidmung zur Straßenverkehrsfläche im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplans jedoch mit Sicherheit nicht sinnvoll, da nähere Planinhalte noch unklar und ohnehin in einem gesonderten Planfeststellungsverfahren abzuhandeln sind, das dann auch die gesamtfunktionalen Zusammenhänge aufarbeitet. Die Fläche wird deshalb aus dem korrigierten Geltungsbereich ausgeklammert. Die entfallenden Kompensationsanteile für Wasserhaushalt wie Biotop- und Artenschutz sollen an anderer Stelle funktional gleichartig erbracht werden.

Forderung der Bundesstraßenverwaltung nach Anlegung eines 3 - 3,5 m breiten Fahrgeweges zwischen L 147 und A 602 zur Andienung der Autobahn bei Notfällen

Nach Auffassung der Bundesstraßenverwaltung bestand vor der Aufstellung des Erstbebauungsplans eine mit Fahrzeugen der Straßenmeisterei bei Notfällen jederzeit befahrbare Verbindung zwischen der L 147 und den Grundstücken der Bundesautobahn. Durch die Festsetzungen des Altbebauungsplans wurde diese Verbindung aufgehoben; eine Andienung über den ausgewiesenen Fahrgeweg östlich der Kleingärten ist wegen der mangelnden Durchgängigkeit bis zur Autobahn bzw. der unzureichenden Ausbaubreite für eine Nutzung mit Lkw faktisch nicht möglich. Eine Überprüfung der Lage der Grenzsteine entlang der Abfahrtsrampe der B 52 im Westen hat ergeben, daß hier die privaten Kleingartennutzungen widerrechtlich - z.T. mit baulichen Anlagen - bis auf Grundeigentum der Bundesstraßenverwaltung ausgedehnt wurden. Nach Rückführung der Nutzungen auf das im Bebauungsplan festgesetzte Maß ist nach Durchführung entsprechender Unterhaltungsarbeiten eine gewünschte Anbindung außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplans ausschließlich über Grundstücke der Bundesstraßenverwaltung gewährleistet, so daß aus Sicht der Gemeinde eine Verpflichtung zur Neuschaffung eines Weges entfällt. Auch der ursprüngliche Fahrgeweg war nur auf Teilflächen befestigt, somit bei feuchter Witterung mit den Fahrzeugen der Straßenmeisterei nur eingeschränkt befahrbar. Im übrigen wurden während des Aufstellungsverfahrens des Altbebauungsplans keinerlei Bedenken vorgebracht, so daß von einem rechtmäßigen Zustandekommen der Altfestsetzungen auszugehen ist und somit formal kein Nachbesserungsbedarf besteht. Auf die dezidierte Zuleitung eines Vorentwurfes zur Änderung (Gesamtbebauungsplan) mit einer nach langer Diskussion dann doch angebotenen alternativen Wegeführung wurden gem. Schreiben (BP A 602/8.3 IV/-2.0/116) vom 20.12.1994 definitiv keine Bedenken mehr vorgebracht, lediglich ein ergänzender Hinweis zur Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone angeregt.

Beibehaltung des Motivs konsequent begleitender Baumreihen entlang der L 147

Der Altbebauungsplan sieht entlang der L 147 konsequent straßenbegleitende Baumreihen vor, die sich als Motiv nahtlos beidseits der inneren Erschließung der Gewerbegebietsflächen fortsetzen. Damit wird die städtebauliche Gestaltungsqualität im Rahmen verbleibender Möglichkeiten bei der Ausweisung von Gewerbebauflächen entscheidend geprägt. Der faktische Ausbau der Landesstraße erfolgte zwar im wesentlichen innerhalb der festgesetzten Flächen jedoch nur mit einem Bruchteil der im rechtskräftigen Bebauungsplan durch Planzeichen verbindlich festgesetzten Bäume (statt dessen weitgehende Zier- und Bodendeckerpflanzung); auch sonst weicht der faktische Ausbau vor Ort deutlich von den zur Bauausführung gefertigten Ausbauplänen ab (Begründung des Straßenbauamtes Trier für eine verzögerte Aushandlung mit erheblichen schriftlichen Vorbehalten bzgl. einer Übernahme in den Fortschreibungsentswurf). Da weder im Rahmen der Vorabeteiligung noch im Rahmen der förmlichen Offenlegung irgendwelche Bedenken vorgebracht wurden, muß davon ausgegangen werden, daß die Festsetzungen des Altbebauungsplans im Grundsatz mit den Interessen für einen verkehrstechnisch sinnvollen Ausbau nicht kollidieren; insbesondere notwendige Blickfelder wie Sichtdreiecke sind eingehalten. Da die Gemeinde Kenn im Sinne einer adäquaten Selbstdarstellung nach außen nach wie vor an einer sinnhaften und eindeutigen Durchgrünung der Flächen mit großkronigen Bäumen interessiert ist, und andererseits eine Durchsetzung der verbindlichen Festsetzungen zur Grünordnung im privaten Bereich nahezu unmöglich wird, wenn der öffentlichen Hand nachträglich großzügige Freistellungen von ihren Verpflichtungen gewährt wird, sollen die Festsetzungen sinngemäß auch in den neuen Bebauungsplan übernommen werden; im Detail werden lediglich die wenigen faktisch bereits vorgenommenen Anpflanzungen (Straßenbäume) standortkorrigiert übernommen und wieder zum ursprünglichen Gestaltnotiv ergänzt. Der angesprochene Planbereich wird durch die 1. Änderung nur randlich tangiert, jedoch nicht miterfaßt.

Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche zu einer privaten Sondernutzungsfläche für Ausstellungszwecke

Zur Förderung einer Ansiedlung der Fa. DEG hat sich die Ortsgemeinde Kenn in einem Pachtvertrag gegenüber der Fa. DEG - entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans - verpflichtet, das als öffentliche Grünfläche mit rahmenden Baumpflanzungen ausgewiesene Grundstück für die Errichtung einer Musterausstellung zur Verfügung zu stellen. Da im Grundsatz bei der Errichtung einer freiflächengeprägten Ausstellung die städtebaulichen Belange gewahrt bleiben können und das Grundstück durch notwendig gewordene ergänzende Wendeanlagen wie auch durch Querungen mit Leitungen und sonstigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgungsstruktur ohnehin deutlich beeinträchtigt ist, sind keine Argumente für ein zwanghaftes Festhalten an den alten Festsetzungsinhalten erkennbar. Der entstehende landespflegerische Kompensationsbedarf ist anderweitig in gesamtökologisch mindestens ebenso sinnvoller Form erbringbar. Um zumindest ökologische Restfunktionen trotz Dachdeckerausstellung zu erhalten, wurden die korrigierten Rahmenfestsetzungen für die Sondernutzungsfläche im Mai 1995 ausdrücklich mit dem konkreten Bauvorhaben abgeglichen.

Überschreitung der Anbauverbotszonen zur Autobahn durch die Fa. DEG mit Teilen des Hauptbaukörpers sowie mit dem nordseitigen Hochregallager

Für die vorstehenden Verstöße kann durch eine Änderung des Bebauungsplans keine „Nachlegalisierung“ vorgenommen werden. Konstruktive Vorschläge an das Autobahnamt zur Beilegung wurden mehrfach abgelehnt. Wegen der Geringfügigkeit ist jedoch davon auszugehen, daß eine Klärung der Differenzen auch außerhalb des Verfahrens zur verbindlichen Bauleitplanung möglich ist.

Wahrung der Lärmschutzbefehle von Anwohnern südlich der L 145

Zur Wahrung der Interessen der Anwohner südlich der L 145 werden die Festsetzungsinhalte des Altbebauungsplans bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen (Einzelhandel = vermehrter Ziel- und Quellverkehr) und der Deckelung der zulässigen Schalleistungspegel auf die städtebaulichen Orientierungswerte wie für ein Mischgebiet ausdrücklich beibehalten.

Keine Festsetzung von Dachbegrünungen

Gerade im Gewerbebau mit seinen z.T. großen Spannweiten und verbreiteten Dachausbildungen in leichten Trapezblechprofilen wirkt eine - auch nur extensive - Dachbegrünung stark kostenerhöhend und steht in keiner Relation zu den geringen gesamtökologischen wie klimatischen Verbesserungen durch den neugeschaffenen isolierten Sonderstandort ohne Erdschluß. Aus diesem Grunde wie auch wegen des Umfangs bereits bestehender Bebauungen wurde auf nachträgliche Verpflichtungen zur Dachbegrünung verzichtet.

Externe Kompensationsfläche

Da eine Kompensation in enger Benachbarung zum Eingriff nicht möglich ist, wird auf den Kompensationsflächenpool aus der Landschaftsplanung - auf die Flächen K1A - zurückgegriffen. Dem nominalen Defizit von 2.110 qm wird dabei auf Gemarkung Kenn, Flur 9, Flurstücken 100 tlv. und 101 eine Kompensationsfläche von 2.000 qm gegenübergestellt. Aufgrund der guten bodenfunktionsfördernden Wirkungen einer waldbaulichen Maßnahme auf - heute noch - als Rebland genutzten Hangflächen ist die ökologische Kompensation damit hinreichend erbracht.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung / Nachweis der Bodenmobilität

Die Grundstückszuschnitte im Eingriffsbereich entsprechen weitgehend dem aktuellen Bedarf. Notwendige Detailkorrekturen können voraussichtlich durch einfache Grenzregelung bzw. auf einzelvertraglichem Wege zwischen den an einer Einigung interessierten Beteiligten erfolgen.
Die Flächen zur externen Kompensation sind kurzfristig durch die Gemeinde erwerbbar.

8. Flächenbilanz (ca. Angaben) für die 1. Änderung
(auf Basis der endgültigen Planfassung vom 08.02.1999)

Fläche	m²	%
Gesamtfläche, davon	9.525	100,00
innere Nebenerschließung (Wendeanlage)	210	2,20
Gewerbebaufläche (GE*, brutto), davon	6.920	72,66
(bebaubare Flächenanteile)	(5.535)	
(Grundflächenanteile)	(1.385)	
Sonderbaufläche „Musterausstellung“, davon	1.575	16,53
(bebaubarer/versiegelbarer Flächenanteil)	(470)	
(Grünflächenanteil)	(1.105)	
Trafo	20	0,21
private Grünflächen	800	8,40
E1	2.000	---

9. Überschlägige Kostenermittlung (Erschließungskosten)

Neue Erschließungskosten fallen nicht an, da das vorhandene Erschließungssystem unverändert übernommen wird.
Die Kosten für die externe Kompensationsfläche E1 können gem. Zuordnungsfestsetzung per Satzung voll auf die Eigentümer der Bauflächen abgewälzt werden. Öffentliche Kostenanteile fallen somit nicht an.

NEUER RECHTSSTATUS		ALTER RECHTSSTATUS		VERÄNDERUNG (SUMMENWERTE)	
DACHDECKEREINKAUF INKL. AUSSTELLUNGSFLÄCHE					
Gesamtfläche, davon Baufläche Ausstellungsfläche Straßenanteil (neu) Trafostation Grünfläche (privat) Versiegelbarkeit 7.240 qm x 0,8 (B) 1.850 qm x (A) Pflanzbindung Grünflächenanteil (B) Grünflächenanteil (A)	9.525 qm 6.920 qm 1.575 qm 210 qm 20 qm 800 qm 6.005 qm 5.535 qm 470 qm 59 B 1.385 qm 1.105 qm	Gesamtfläche, davon Baufläche Straße Stellplätze Grünfläche (öffentl.) Versiegelbarkeit 6.480 qm x 0,6 440 qm x 1,0 150 qm x 0,5 Pflanzbindung Grünflächenanteil Sickergraben Gebietstyp Bauweise GRZ GFZ TH FH	9.525 qm 6.480 qm 440 qm 150 qm 1.905 qm 4.545 qm 3.890 qm 440 qm 75 qm 49 B 2.590 qm 550 qm GE* o 0,4 0,8 --- 12,00 m	Gesamtfläche Baufläche Ausstellungsfläche Versiegelbarkeit Pflanzbindung Grünfläche(nanteil) Kompensationsfläche Gebietstyp Bauweise GRZ GFZ TH (neu) FH / OK	--- qm + 440 qm + 1.575 qm + 1.460 qm + 10 B - 100 qm - 550 qm --- o → b + 0,4 + 0,2 7,00 m ---