

BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 7. ÄNDERUNG

„WOHNBEBAUUNG FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER STRAßE ALTE
BRAUEREI UND ÖSTLICH DER STRASSE HELENBOOM“

BEGRÜNDUNG - SATZUNGSBESCHLUSS

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	2
3	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
3.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung / Planungsrechtliche Situation	3
3.2	Verfahren	5
3.3	Plangrundlage	6
4	Planungsrechtliche Situation	6
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW 1995 und LEP NRW Entwurf Stand 25.06.2013)	6
4.2	Regionalplan Düsseldorf (GEP 99, Stand der zeichnerischen Darstellung 11/2011)	6
4.3	Landschaftsplan Kreis Wesel, Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, streng geschützte Arten	6
4.4	Flächennutzungsplanung	7
4.5	Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020	7
5	Zu beachtende Planungsvorgaben	7
5.1	Hochwasserschutz	7
5.2	Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Xanten	7
5.3	Klimaschutz und Klimawandel	8
5.4	Bau- und Bodendenkmäler	9
6	Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt	10
6.1	Geltungsbereich	10
6.2	Art der baulichen Nutzung	11
6.3	Maß der baulichen Nutzung	11
6.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
6.5	Flächen für die Erschließung und den privaten ruhenden Verkehr	13
6.6	Ver- und Entsorgung	13
6.7	Schalltechnische Stellungnahme und Festsetzungen	13
6.8	Grünordnerische Festsetzungen und sonstige Regelungen	16
6.9	Artenschutzrechtliche Stellungnahme und Maßnahmen	17
6.10	Örtliche Bauvorschriften	22
6.11	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	22
6.12	Auswirkungen der Planung	23
7	Planungsalternativen	24
8	Durchführung der Planung	25

9	Kosten	25
10	Flächenbilanz	25

Bebauungsplanunterlagen

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Xanten

i.O.M. 1 : 250

Anlagen

1. Schalltechnische Untersuchung des Büros WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau, im März 2015

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnbebauung für den Bereich südlich der Straße Alte Brauerei und östlich der Straße Halenboom“ befindet sich im Ortsteil Xanten, südöstlich der Altstadt, im Einmündungsbereich der Straße „Halenboom“ in die Straße „Alte Brauerei“ und bezieht sich auf das in der Gemarkung Xanten, Flur 7 gelegene Flurstück 1479. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt gemäß aktuell vorliegender Vermessung 727 m² (gerundet). Die detaillierte Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (ohne Maßstab).

Abb. 1 - Übersichtsplan - Lage und Geltungsbereich (o.M.)



Der Geltungsbereich ist über die Straße „Alte Brauerei“ und im Weiteren die „Lüttinger Straße“ an die B 57 („Varusing“) und damit an das regionale Straßennetz angeschlossen. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind die Anschlussstellen Alpen bzw. Sonsbeck auf der BAB 57 (Köln - Nimwegen).

Die Entfernung zum Stadtkern Xanten mit vielfältigen privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Einrichtungen des täglichen Bedarfs) beträgt ca. 660 m.

Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV erfolgt über die Stadtlinie SL 40 Linienweg: Lüttingen - Beek - Zentrum - Bahnhof - Gewerbegebiet - Hochbruch; Bedienung im 60-Minutentakt von morgens bis abends an sieben Tagen in der Woche sowie der Schnellbus-Linie SB6 (Wesel - Xanten). Als nächstgelegene Haltestellen sind zu nennen Tinnefeld und Niederstraße.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines in den 1960er/ 1970er Jahren entwickelten Wohngebiets zwischen dem „Varusring“ (B 57) im Norden, der „Georg-Bleibtreu-Straße“ im Südosten, der „Viktorstraße“ im Süden und der „Lüttinger Straße“ im Westen (tw. Wohngebäude auch jüngeren Datums) mit vordringlich optisch ein- oder einhalbgeschossigen Wohngebäuden (freistehende Einfamilienhäuser/ tw. Mehrfamilienhäuser) mit Sattel- oder Walmdach. Westlich der Straße Halenboom schließt sich ein optisch zweieinhalbgeschossiges Mehrfamilienhaus mit Walmdach an. Zwischen „Varusring“ und der Straße „Alte Brauerei“ befinden sich ebenfalls bis zu sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser mit vorgelagerten, von der Straße „Alte Brauerei“ anfahrbaren Garagenhöfen.

Abb. 2 - Übersichtsplan - Luftbild (o.M.)



Innerhalb des Wohngebietes bestehen noch einige unbebaute Flurstücke, zu denen auch der vorliegende Geltungsbereich im Eckbereich „Alte Brauerei/ Halenboom“ gehört. Das Flurstück wurde bislang gärtnerisch durch die benachbarte Wohnbebauung Alte Brauerei 8 genutzt und ist mittlerweile brachgefallen mit einigen z.T. sukzessiv angesiedelten Sträuchern sowie einer einzeln im Randbereich zur Straße „Halenboom“ stockenden ca. 70-80 Jahre alten Buche (Stammumfang 1,8 m/ Kronendurchmesser 7,2 m; Horstbaum) bestanden (vgl. auch Kap. 5.2 und 6.8 und 6.9). Die Asphaltfläche der nur 3 m breiten Straße „Halenboom“ als auch die gepflasterte Garagenzufahrt des Nachbargrundstückes (Flurstück 1484) reichen dabei bis unmittelbar an den Stamm der Buche, ein Großteil des Wurzelbereiches ist daher bereits durch Versiegelungen und Überfahrungen beeinträchtigt. In den Stamm und Wurzelbereich eingewachsen ist außerdem ein Hinweisschild zum Leitungsbestand im öffentlichen Straßenraum. Die räumlich beengte Lage erfordert weiterhin ein regelmäßiges Freihalten des Lichtraumprofils im Kronenbereich.

Abb. 3- Fotos Buche (Stamm und Wurzelbereich bereits im öffentlichen Straßenraum)



Teile der zur Wohnbebauung Alte Brauerei 8 zugehörigen Garage erstrecken sich auf das Flurstück 1479. Das südöstlich angrenzende Flurstück 1482, das in das Eckflurstück 1479 hineinragt, ist im rückwärtigen Teil gärtnerisch genutzt und mit einer Fichte (lichte Krone mit Kronendurchmesser 10,7 m), einer Birke (Kronendurchmesser 7,2 m) und einem Pflaumenbaum (Kronendurchmesser 3,6 m) bestanden. Die Kronen überragen das Flurstück 1479 bereichsweise. Innerhalb des Planbereiches liegen Bestandshöhen des Geländes zwischen 27,42 und 28,29 m NHN vor.

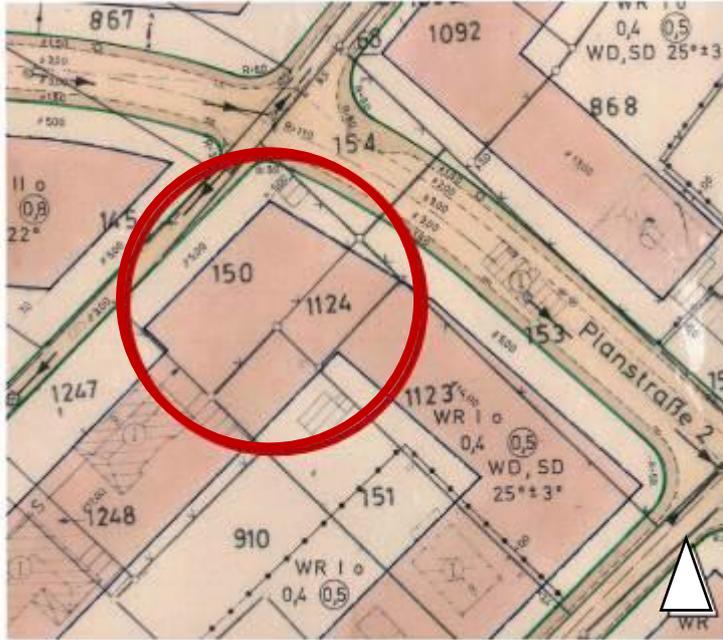
3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung / Planungsrechtliche Situation

Mit dem Beschluss des Rates vom 11.03.2015 verfolgt die Stadt Xanten das Ziel, im Ortsteil Xanten, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Wohnbebauung für den Bereich südlich der Straße Alte Brauerei und östlich der Straße Halenboom“ aufzustellen.

Der vorliegende Planbereich befindet sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 –Nachtrag-, welcher seit dem 06.07.1978 rechtskräftig ist. Die Planung beruhte auf dem Ursprungsplan Nr. 11, der seine Rechtskraft am 17.11.1966 erlangt hat. Der Rat der Stadt Xanten hatte 1976 mit der Beschlussfassung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 11 –nachtrag- das entgegenstehende Recht aufgehoben. Ziel der Planung des Bebauungsplanes Nr. 11 –Nachtrag- war es, für den Baublock Viktorstraße / Georg-Bleibtreu-Straße und den zukünftigen Straßen „Alte Brauerei“ und „Halenboom“ Wohngebiete (WR und WA) und Erschließungsstraßen auszuweisen.

Abb. 4 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 11 –Nachtrag-(o.M.)



Der Nachtrag des Bebauungsplanes Nr. 11 war notwendig geworden, da u.a. die Georg-Bleibtreu-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 aufgenommen wurde.

Folgende Festsetzungen bestehen bislang: reines Wohngebiet (WR), eingeschossige und offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5. Die Dachform ist als Satteldach/Walmdach auszubilden und muss 25°, mit einer Abwei-

chungsmöglichkeit von $\pm 3^\circ$, aufweisen. Die überbaubare Fläche ist nach Nordwesten durch eine Baugrenze gefasst, die von der Straßenbegrenzungslinie der damaligen Planstraße (heutige Straße „Halenboom“) einen Abstand von 5 m einhält und eine Bautiefe von ca. 21 m zulässt. Im Norden ergibt sich punktuell ein Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie der damaligen Planstraße 2 (heutige Straße „Alte Brauerei“) von 5 m, wobei die Baugrenze von dort in einer geraden Verbindungslinie in die wiederum 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 2 versetzte Baugrenze mündet. Das Baufeld verschmälert sich entlang der Planstraße 2 auf 14 m Tiefe.

Die nun beabsichtigte Planänderung ist notwendig, da durch einen vorliegenden Bauvorschlag die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 nicht eingehalten werden kann, das geplante Gebäude im Eckbereich „Halenboom / Alte Brauerei“ teilweise zwei Vollgeschosse aufweist, als Dachform Satteldach mit Dachneigung 45° und bereichsweise Flachdach gewählt wurde. Punktuell überschreitet das geplante Bauvorhaben nach Norden zur Straße Alte Brauerei die festgesetzte überbaubare Fläche zweimal um bis zu 1,50 m.

Die Stadt Xanten muss, um zukünftig ausreichenden Wohnraum bereitstellen zu können, mehr als bisher, vorhandene Bebauungspotenziale und Verdichtungsmöglichkeiten nutzen. Die Baunutzungsverordnung sieht als Höchstgrenze in reinen und allgemeinen Wohngebieten eine GFZ von 1,2 vor. Da sich das geplante Bauvorhaben ansonsten in die Umgebung einfügt, ist es aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten, den Bebauungsplan Nr. 11 zu ändern.

3.2 Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Xanten ist auf Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I Nr. 53 vom 25.11.2014 S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 S. 294
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW 1994 S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 S. 208

erarbeitet worden.

Aufgrund der geplanten Festsetzungen soll die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Xanten als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bei einer Geltungsbereichsgröße von 727 m² und einer gemäß den Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Xanten zugrunde zulegenden GRZ von 0,4 (keine Änderung zum Bebauungsplan Nr. 11 – Nachtrag) ergibt sich gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Beurteilung, ob das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann, eine zu berücksichtigende Grundfläche von 290,8 m². Da im Umfeld des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 keine weiteren Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen aufgestellt werden, ergibt sich, dass mit der vorliegenden Änderung der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nicht erreicht wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht an-

zuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke – DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus, Fachbereich Planen und Bauen – Sachgebiet Stadtplanung, Karthaus 2, 46509 Xanten zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

3.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde durch einen öffentlich bestellten Vermesser (ÖbVI) erstellt, entspricht inhaltlich dem Merkblatt der Stadt Xanten zu Vermessungsleistungen im Zuge eines Bebauungsplanes und liegt als georeferenzierter genordeter Lageplan im Koordinatensystem UTM ETRS 89 (UTM_32N8) vor. Die Höhenanlagen sind in m NHN (Normalhöhennull) getroffen worden.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW 1995 und LEP NRW Entwurf Stand 25.06.2013)

Das Stadtgebiet Xanten befindet sich im Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur. Im Rahmen der Zentralörtlichen Gliederung ist Xanten als Mittelzentrum zu erkennen, das nicht durch Entwicklungsachsen erfasst wird. Der Geltungsbereich ist innerhalb des Siedlungsraumes gelegen.

4.2 Regionalplan Düsseldorf (GEP 99, Stand der zeichnerischen Darstellung 11/2011)

Der Regionalplan Düsseldorf (GEP 99) stellt den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches dar.

4.3 Landschaftsplan Kreis Wesel, Schutzgebiete, schutzwürdige Biotop, streng geschützte Arten

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Kreis Wesel, Raum Sonsbeck / Xanten (2004). Insofern bestehen für den Geltungsbereich und auch seine Umgebung keine Schutzgebietsfestsetzungen gemäß Landschaftsplan.

Weiterhin befinden sich der Geltungsbereich und sein Umgebungsbereich außerhalb von Schutzgebieten nach EU-Recht. Es sind weder geschützte Biotop nach § 62 LG NRW bzw. § 30 BNatSchG noch schutzwürdige BK-Biotop (LANUV) im Geltungsbereich oder seines Umgebungsbereiches vorhanden.

Die im Randbereich des Flurstückes 1479 stehende Buche mit mittlerem Baumholz weist in mittlerer Stammhöhe ein größeres Nest auf (vgl. auch Fotos Abb. 3, 6 und 7). Aufgrund der Betroffenheit einer europäischen Vogelart (ggf. auch einer planungsrelevanten Art) sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes vorzusehen. Eine artenschutzrechtliche Einschätzung der Fläche als auch des Horstbaumes sind in Kap. 6.9 dargelegt.

Abgesehen von artenschutzrechtlichen Belangen sind z.B. bzgl. der Rodung von Gehölzen auch landschaftsrechtliche Vorgaben (§ 64 LG NRW) zu berücksichtigen.

4.4 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Xanten stellt den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 als Wohnbauflächen dar. Die B 57 ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße zu erkennen.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.5 Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020

Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept der Stadt Xanten formuliert als Ziel der Stadtentwicklung, dass sich diese an der prognostizierten demographischen und ökonomischen Entwicklung orientiert.

Unter dem Leitbild Wohnen ist dargestellt, dass die Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnqualität im Bestand sowie die Erweiterung und Differenzierung des Wohnangebotes wesentliche Voraussetzungen dafür sind, die ortsansässige Bevölkerung auch langfristig an den Standort zu binden und Xanten für neu Hinzuziehende attraktiv zu machen. Neben dem Ausgleich des zusätzlichen Flächenbedarfs ist insbesondere ein zielgruppenspezifisch differenziertes Wohnangebot zu entwickeln. Die künftige Wohnentwicklung in Xanten verfolgt u.a. den folgenden Schwerpunkt Qualitätsvolle Nachverdichtung und Bestandspflege.

Die kontinuierliche Pflege und behutsame Fortentwicklung / Erneuerung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes ist eine Daueraufgabe der Wohnungswirtschaft und eine Grundvoraussetzung zukunftsgerichteter Stadtentwicklung. Das Angebot wird auch für besondere Nachfragergruppen weiterentwickelt.

Um die Neuinanspruchnahme von Freiraum für Wohnbauflächen möglichst gering zu halten, ist es notwendig, Wohnflächenerweiterungen im Bestand planerisch zu unterstützen, soweit sie sich in die Umgebung einfügen und die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt werden kann. Von besonderer Bedeutung ist die weitere Verdichtung in der Kernstadt, z.B. durch Baulückenschließung. Besondere Wohnumfeldqualitäten sind hier z.B. die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen und von Dienstleistungen sowie der Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV.

5 Zu beachtende Planungsvorgaben

5.1 Hochwasserschutz

Der Planbereich im Ortsteil Xanten liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebiets (überschwemmungsgefährdetes Gebiet) des Rheins.

5.2 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Xanten

Für den Planbereich kommt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Xanten (1987 / 1. Änderung 2001) zum Tragen. Innerhalb des Geltungsbereiches be-

findet sich gemäß aktuell vorliegender Vermessung im Übergang zur Straße „Halenboom“ eine Buche mit einem Stammumfang von 1,8 m und einem Kronendurchmesser von 7,2 m.

Gemäß dieser Satzung geschützt sind Bäume (außer Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie) mit einem Stammumfang von mind. 100 cm, gemessen in 1 m Höhe. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge mind. 100 cm beträgt und ein Stamm einen Mindestumfang von 30 cm aufweist. Als verbotene Handlungen gelten die Entfernung, Zerstörung, Schädigung oder wesentliche Veränderung des Aufbaus eines geschützten Baumes (einschl. Wurzel- und Kronenraum).

Ausnahmen und Befreiungen können von der Stadt Xanten genehmigt werden, wenn z.B. der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte „sich nicht in anderer zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann“ (§ 6 (1a) der Satzung) oder „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“ (§ 6 (1b) der Satzung).

Bei zulässiger Entnahme des Baumes bemisst sich die Ersatzpflanzung nach dem Stammumfang der Buche (bei Stammumfang >150 cm ist für jeden weiteren angefangenen Meter eine zusätzliche Ersatzpflanzung zu leisten): so sind zwei Bäume derselben (Buche (*Fagus sylvatica*)) oder zumindest gleichwertigen Art (z.B. Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia cordata*)) auf einem Grundstück im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung in der Mindestqualität STU 20 zu pflanzen (Wiederholung der Pflanzung bei Nichtanwachsen). Ersatzpflanzungen sollten vorzugsweise auf dem betroffenen Grundstück erfolgen und können in begründeten Fällen (z.B. aufgrund ausreichendem Platzangebot) auch in nicht gleichartiger/ -wertiger Art ausgeführt werden (mündliche Auskunft Stadt Xanten, Abt. Bauverwaltung). Als heimische, standortgerechte Laubgehölze sind z.B. auch die Pflanzung von Feldahorn (*Acer campestre* `Elsrijk`) oder Eberesche (*Sorbus aucuparia*) zulässig.

Ist eine Ersatzpflanzung aus rechtlichen, tatsächlichen (z.B. mangelnde Platzverhältnisse für Pflanzung eines Baumes I. und auch II. Ordnung) oder fachlichen Gründen nicht möglich, bemisst sich die Höhe der zweckgebundenen Ausgleichszahlung nach dem Wert des zu pflanzenden Baumes zzgl. einer Pflanzkostenpauschale von 30% des Nettoerwerbspreises.

5.3 Klimaschutz und Klimawandel

Klimaschutz und Klimawandel sind eines der zentralen Umweltthemen der Zeit. Kohlendioxidanstieg in der Atmosphäre, Zunahme winterlicher bzw. Abnahme sommerlicher Niederschläge, Anstieg der Jahresmitteltemperatur und höhere Wahrscheinlichkeiten von Extremwetterereignissen sind als Klimatrends bekannt. Dabei nehmen Kommunen zum Schutz des Klimas und zur Luftreinhaltung durch die Instrumente der Bauleitplanung eine zentrale Rolle ein, da mit einem aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplan rechtsverbindlich über eine umweltverträgliche Nutzung von Grund und Boden entschieden wird. Diesem Sachverhalt tragen verschiedene gesetzliche Anforderungen Rechnung.

Festsetzungen können im Bebauungsplan zwar gemäß Planungsrecht nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen, nichtsdestotrotz sind das Klima schützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. So fordert das BauGB in § 1 Abs. 5, dass „die Bau-

leitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (BauGB in § 1a Abs. 5; Klimaschutzklausel). Weiter sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7a BauGB insbesondere „die Belange des Umweltschutzes [...], insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“, „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (Satz 7f) sowie „die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität“ (Satz 7h) zu berücksichtigen. Zusätzlich bestehen Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB) sowie für die Nutzung von Windenergie in der Bauleitplanung (§ 249 BauGB).

Durch die Planung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden bereits als reines Wohngebiet festgesetzte Flächen (B-Plan Nr. 11 –Nachtrag-) in einer Größenordnung von 727 m² in Anspruch genommen. Den Belangen des Klimaschutzes und des Klimawandels ist wie folgt Rechnung getragen worden:

- Ausnutzung vorhandener Baulandpotenziale und Nachverdichtung durch Optimierung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Siedlungsbereiches Xanten
- Baulückenschließung in bestehenden Wohngebieten und
- Ausgleich der nach Baumschutzsatzung zu schützenden Buche.

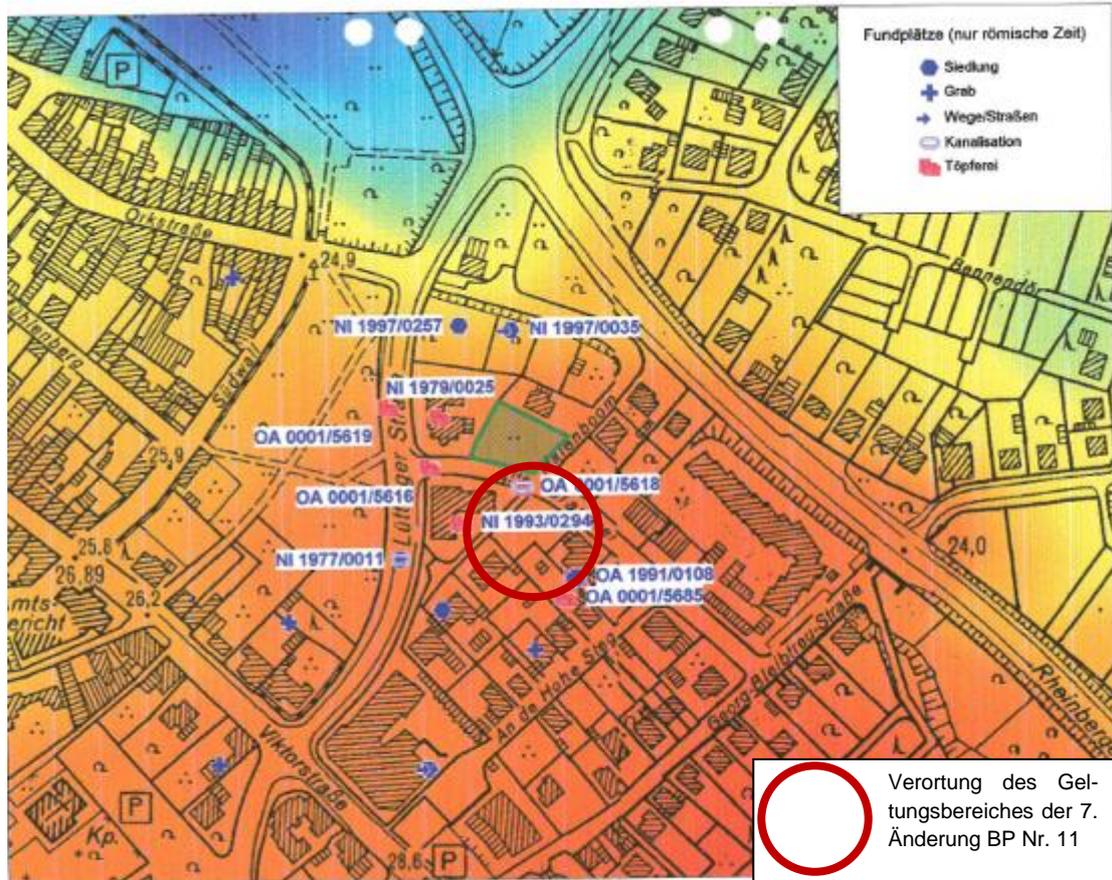
5.4 Bau- und Bodendenkmäler

Es besteht weder für den Geltungsbereich noch den Umgebungsbereich eine Betroffenheit von Baudenkmalern.

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch im Bereich des Bodendenkmals WES 175 Legionsziegelei bzw. Römische Militärziegelei. Gemäß Auswertung des Landschaftsverbandes Rheinland – Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege besteht die Prognose, dass sich im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Relikte der Römischen Militärziegelei erhalten haben. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass auch vorgeschichtliche Siedlungs- bzw. Bestattungsreste enthalten sein können.

Die römische Militärziegelei liegt auf einem Geländesporn über einem ehemaligen, in römischer Zeit aktiven Rheinlauf. Die Ziegelei befindet sich zwischen dem Militärlager Vetera castra II auf dem Fürstenberg und der Zivilsiedlung Colonia Traiana im Nordwesten. Untersuchungen auf dem Gebiet der Ziegelei fanden 1901, 1972, 1977, 1978, 1993 und 1997 statt. Dabei konnten in Baugruben und Straßentrassen Reste von Ziegel- und Töpferöfen, von Fabrikationshallen, Trockenschuppen, weiteren Nebengebäuden, einer Wasserleitung, von Entwässerungskanälen sowie von befestigten Wegen erfasst und dokumentiert werden.

Abb. 5 - Xanten-Halenboom – Römische Legionsziegelei (o.M., Quelle Zeichnung LVR)



Xanten-Halenboom
Römische Legionsziegelei
333.45-163.1d/05-011

Maßstab 1:2.500

Im Zuge der umfangreichen Untersuchungen im Bereich der heutigen Straßen „Alte Brauerei“ und „Halenboom“ und dem Geltungsbereich konnten 1978 Reste einer Brennofenanlage dokumentiert werden (Fundstelle OA 0001/5618). Weitere Fundstellen im Umgebungsbereich sind in der Abbildung 5 dokumentiert.

Bei Bodeneingriffen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

6.1 Geltungsbereich

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist durch eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgelegt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist – unverändert zum Bebauungsplan Nr. 11 – Nachtrag- und entsprechend der vorliegenden Bestandssituation - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO nach Vorlage der Schalltechnischen Untersuchung (Verkehrslärmuntersuchung) ein reines Wohngebiet festgesetzt. Weitere Einschränkungen hinsicht-

lich der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht getroffen. Es gilt der Wortlaut des § 3 BauNVO, wie folgt:

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff BauNVO unter Berücksichtigung der vorliegenden Architekturplanung getroffen worden. Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Reinen Wohngebiets ist gemäß Eintrag in die Nutzungsschablone (vgl. Planzeichnung) über die Grundflächenzahl als Dezimalzahl GRZ 0,4 festgelegt. Zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 –Nachtrag– ergibt sich somit hinsichtlich der GRZ keine Änderung. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gilt automatisch, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i:S. des 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 50 von 100 überschritten werden dürfen. Insofern gilt eine Gesamtversiegelungsrate von 0,6.

Gemäß vorliegender Architekturplanung sind für den Eckbereich – durch Baugrenzen (in Form Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauGB sowie § 20 BauNVO definiert, maximal zwei Vollgeschosse zulässig, während für den Rest der überbaubaren Flächen maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) als Dezimalzahl im Kreis (als Höchstmaß) wird im Zuge der 7. Änderung verzichtet, da sich die zulässige Geschossflächenzahl durch die neu festgesetzte Oberkante baulicher Anlage (Gebäude) in m NHN als Höchstmaß i.V.m. mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ergibt. Die Höhenfestsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO. Festgesetzt wurde, unter Berücksichtigung der umgebenden Gebäudehöhen (meist eineinhalbgeschossige bis zweieinhalbgeschossige Wohngebäude) und der vorliegenden Architekturplanung, eine Oberkante baulicher Anlage (Gebäude) von maximal 37,00 m NHN

(Normalhöhennull) als absolute Höhe bei einem zulässigen Vollgeschoss. Optisch ist dadurch eine die Errichtung einer eineinhalbgeschossigen Bebauung unter Berücksichtigung der zulässigen Dachformen (Sattel- und Pultdach, vgl. Kapitel 6.10) möglich. Für die Höhenangaben in m NHN wurde der höchstgelegene Kanaldeckel in der endausgebauten Straße „Alte Brauerei“ mit 27,61 m NHN (absolute Höhe) zugrunde gelegt. Damit kann ein geplantes Gebäude mit einem zulässigen Vollgeschoss gemäß Festsetzung eine relative Höhe von ca. 9 m bezogen auf den Bezugspunkt höchstgelegener Kanaldeckel erreichen. Für den Bereich mit maximal zwei Vollgeschossen ist eine absolute Höhe von 36,00 m NHN (Normalhöhennull) festgelegt, sodass ein geplantes Gebäude bzw. ein Gebäudeteil eine relative Höhe von ca. 8 m erreichen kann. Durch die divergierende Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen wird eine höhenmäßige Staffelung eines geplanten Gebäudekörpers erreicht, im Einmündungsbereich „Alte Brauerei / Halenboom“ eine niedrigere Bebauung als für den Rest des Planbereiches. Zudem wird für den Bereich mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer maximalen Höhe von 36,00 m NHN die Errichtung eines Staffelgeschosses, das eine optische Dreigeschossigkeit suggerieren würde, ausgeschlossen.

Aufgrund der unterschiedlichen Geschossigkeit in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Gebäude) bestehen in der Planzeichnung zwei Nutzungsschablonen.

6.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise und die überbaubaren Flächen wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO getroffen.

Als Bauweise wurde für den Geltungsbereich die offene Bauweise – analog den bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 11 –Nachtrag- beibehalten. Die überbaubaren Flächen sind auf Grundlage der vorliegenden Architekturplanung durch Baugrenzen gefasst. Dabei wurde zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Halenboom“ ein Abstand von 5 m beibehalten und zur Straßenbegrenzungslinie „Alte Brauerei“ ein Abstand von 4 m neu definiert, der im Übergang zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze auf den bisher geltenden Abstand 5 m verspringt. Der Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie „Alte Brauerei“ wurde gewählt, um einerseits dem Ziel „Wohnflächenerweiterungen im Bestand“ gemäß Stadt- und Dorfentwicklungskonzept planerisch zu unterstützen, andererseits, um im Vergleich zur umgebenden Nachbarschaft den Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche nicht drastisch zu minimieren. Die überbaubare Fläche wurde insgesamt nur um 1 m und nur zur Straße „Alte Brauerei“ erweitert.

Um zu erreichen, dass sich das geplante Bauvorhaben in die getroffenen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 einfügt, wurde formuliert, dass im reinen Wohngebiet ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen an den Gebäudeecken vor die nordöstliche Baugrenze im Bereich der Einmündung „Halenboom / Alte Brauerei“ um maximal 0,50 m Tiefe auf einer Länge von 2,00 m zulässig ist.

Die rückwärtige, südliche Baugrenze ergibt sich aus dem Bebauungsplan Nr. 11 – Nachtrag-, die nachrichtlich dargestellt wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass Terrassen als Teil des Hauptbaukörpers nur innerhalb der überbaubaren Flächen liegen dürfen.

6.5 Flächen für die Erschließung und den privaten ruhenden Verkehr

Die für das reine Wohngebiet notwendigen Erschließungsanlagen (Straßen „Alte Brauerei“ und „Halenboom“) sind bereits durch den Bebauungsplan Nr. 11 –Nachtrag- als öffentliche Straßenverkehrsflächen einschließlich der Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist somit gesichert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Architekturplanung ist für das geplante Bauvorhaben ein Nachweis von 5 bis 7 Stellplätzen (je ein Stellplatz pro Wohneinheit gemäß BauO NRW) zu erbringen. Dieser kann sowohl durch Garagen in den seitlichen Grenzabständen als auch dem geplanten Gebäude vorgelagerten Stellplätzen erbracht werden

Festsetzungen zu Flächen für den privaten ruhenden Verkehr in Form von Garagen und Carports im reinen Wohngebiet sind aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO BauNVO getroffen worden. Textlich ist aufgrund der genannten Rechtsgrundlagen formuliert, dass Garagen und Carports (= offene Garagen) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind. Dabei ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Erschließungsstraße einhalten. Mit der Festsetzung wird erreicht, dass zur Garage ein Stauraum von 5,00 m freigehalten wird, der einen weiteren Stellplatz darstellt. Gleichzeitig wird verhindert, dass vor der Garage abgestellte Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenraum hineinragen. Zur Vermeidung, dass nicht der gesamte Vorgartenbereich durch Stellplätze für ein konkretes Bauvorhaben genutzt werden, wurde folgende Festsetzung getroffen: Innerhalb des reinen Wohngebiets dürfen Stellplätze nur auf maximal der Hälfte der Breite der jeweiligen Straßenfronten „Alte Brauerei“ und „Halenboom“ angeordnet werden.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Anlagen der Telekommunikation, Energie, Gas und Wasser ist durch Anschlüsse an das vorhandene Netz bereits gewährleistet. Innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Straßen „Alte Brauerei“ und „Halenboom“) befindet sich ein Mischwasserkanal, über den die Abwasserbeseitigung und die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt. Gemäß § 9 der Entwässerungssatzung besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für jedes Baugrundstück.

6.7 Schalltechnische Stellungnahme und Festsetzungen

Zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärmuntersuchung zur B 57 bzw. Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet) durch das Büro WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau erarbeitet. Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen des Straßenverkehrs wurden gemäß den RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990) berechnet und nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) beurteilt.

Die Berechnung der Geräuschemissionen und -immissionen des Varusrings (B 57) erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2010 an der Zähl-

stelle 4304 2202 (B 57) südlich der Kreisstraße 32 und nördlich der L 480. Im Rahmen der Zählung wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 9.173 Kfz/24 h ermittelt. Die prozentualen Lkw-Anteile werden danach mit $p_t = 5,9 \%$ für den Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und $p_n = 7,6 \%$ für den Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) in Ansatz gebracht. Um Verkehrsschwankungen oder einer möglichen künftigen Verkehrssteigerung Rechnung zu tragen, werden die DTV und damit die maßgebenden Verkehrsstärken für die schalltechnische Berechnung pauschal um 10 % erhöht. Berücksichtigt wurde eine Geschwindigkeit von 70 km/h. Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich für das Plangebiet (reines Wohngebiet) verkehrsbedingte Mittelungspegel L_m von 47 dB(A) bis 53 dB(A) im Tages- (6.00 - 22.00 Uhr) und 40 dB(A) bis 47 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Das Maß der Verkehrslärmeinwirkungen hängt dabei insbesondere von der Geschossigkeit ab. Der nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für reine Wohngebiete (WR) im Tageszeitraum anzustrebende schalltechnische Orientierungswert von 50 dB (A) wird somit teilweise eingehalten, teilweise aber auch um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der im Nachtzeitraum für Verkehrsgeräusche anzustrebende schalltechnische Orientierungswert von 40 dB (A) wird um bis zu 7 dB(A) überschritten. Die innerhalb des Plangebietes ermittelten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte können im Bereich des geplanten Wohngebäudes durch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Ausstattung des Gebäudes mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungsanlagen an Schlafräumen und Kinderzimmern, die auch als Schlafräume genutzt werden können. Da bei Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB(A) ein ungestörter Schlaf häufig nicht möglich ist, sind für betroffene Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Der im Tageszeitraum anzustrebende schalltechnische Orientierungswert von 50 dB(A) für reine Wohngebiete wird bereichsweise für Außenwohnbereiche überschritten. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen ist jedoch davon auszugehen, dass Gebäude selbst eine Schallschirmwirkung entfalten und die nach Süden, Südwesten und Südosten ausgerichteten Freibereiche somit geschützt sind. Die Überschreitungen sind somit vernachlässigbar.

Details und Lärmkarten sind der Schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Es wird darauf verwiesen, dass die zitierten DIN Normen bei der Stadt Xanten eingesehen werden können (vgl. Kapitel 3.2).

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt zu DIN 18005-1 für reine Wohngebiete (tags: 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) (für Verkehrslärm)) sind bezogen auf das Plangebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen worden. Reine Emissions- und Immissionsgrenzwerte sind keine Vorkehrungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Mit der Ergänzung um die Worte „bauliche und technische“ wollte der Gesetzgeber klarstellen, dass die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zulässigen immissionschutzbezogenen Festsetzungen in der Weise hinreichend bestimmt sein müssen, dass ihnen die konkrete zu treffenden Maßnahmen entnommen werden können. Da-

gegen sollen Emissions- und Immissionswerte, die der Bestimmung von Eigenschaften bestimmter Baustoffe dienen, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Sinne können Grenzwerte der Konkretisierung von baulichen und technischen Vorkehrungen dienen.

Den Empfehlungen des Gutachters sogenannte Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5.5 der DIN 4109 unter Zugrundelegung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" zur Erreichung des Lärmschutzes festzusetzen, wurde aufgrund der Kleinteiligkeit des Geltungsbereiches und stark getreppter Ausformung der Lärmpegelbereiche nicht gefolgt. Da sich an den Baugrenzen Anforderungen nach Ausführungen des Lärmgutachtens ergeben, die maximal denen des Lärmpegelbereiches II entsprechen, in weiten Teilen des Plangebietes zudem die Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich I gelten, ist darauf hinzuweisen, dass die Lärmpegelbereiche I und II keine „tatsächlichen“ Anforderungen an die Fassadendämmung auslösen. Diese Anforderungen werden heute bereits von der aus Wärmeschutzgründen (vgl. Energieeinsparverordnung (EnEV)) erforderlichen Isolierverglasung bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechenden Flächenverhältnissen von Außenwänden zu Fenstern erfüllt. Abgesehen von Lüftungseinrichtungen für Schlafräume sind somit in den Lärmpegelbereichen I und II gegenüber den Wärmeschutzanforderungen in der Regel keine weitergehenden baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Unabhängig davon wurden zur Gewährleistung des Lärmschutzes und eindeutigen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches folgende Regelungen im Bebauungsplan getroffen:

Innerhalb des reinen Wohngebiets ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen (z.B. mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen) sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern, die als Schlafräume genutzt werden, ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller, auf den Einzelfall abgestellt, der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

Die Festsetzung deckt die gutachterlichen Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchungen vollständig ab.

Es wird darauf hingewiesen, dass abhängig von der Lage zu der zu berücksichtigenden Lärmquelle, B 57, sich verstreut über das Plangebiet für jeden Baukörper, jede Gebäudeseite, für jedes Geschoss unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, entsprechend auch ebenso viele unterschiedliche Schallpegeldifferenzen (vgl. die schalltechnische Untersuchung). Daher wird durch die obige Festsetzung die Schallpegeldifferenz beschreibend und nicht quantitativ dargestellt und zusätzlich betont, dass im Vordergrund der Festsetzung die baulichen Schallschutzvorkehrungen stehen, die je nach Vorbelastung – individuelle Schallpegeldifferenzen zur Erreichung des Innenraumzielwertes (hier 30 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich II gemäß Schalltechnischer Untersuchung) erbringen müssen. Die quantitative Aufnahme des Zielwertes in die Festsetzung ist notwendig, um einerseits eine klar verständliche Aussage für die „Adressaten“ zu schaffen und andererseits noch deutlicher die Umsetzung

dieser Vorschrift im Baugenehmigungsverfahren zu erreichen. Dem Bauherrn bleibt somit die Wahl des Instruments zur Erreichung des Zielwertes überlassen.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen und sonstige Regelungen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Buche mit Stammumfang 1,8 m und Kronendurchmesser 7,2 m, die nach Baumschutzsatzung der Stadt Xanten geschützt ist. Der Baumstandort liegt randlich innerhalb einer 5 m schmalen Zone zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straße „Halenboom“. Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Grundlage der vorliegenden Architekturplanung befindet sich die Buche innerhalb einer geplanten Garagenzufahrt (seitlichen Gebäudeabstandsfläche) und kann nicht zum Erhalt festgesetzt werden.

Ein Verschieben der Garage oder auch ein Verzicht zugunsten eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück ist unter Berücksichtigung der ohnehin beengten Grundriss- und Grundstückssituation sowie der festgesetzten GRZ nicht möglich und unverhältnismäßig. Auf die vorhandenen Beeinträchtigungen der Buche im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich durch Versiegelung (Asphalt der Straße „Halenboom“ bereits angehoben) und Überfahrungen (Anlieger und Entsorgungsfahrzeuge) wurde bereits hingewiesen (vgl. Kapitel 2 und Abb. 3, 6 und 7). Die geplante Bebauung und die getroffenen Festsetzungen entsprechen dem planerischen Ziel der Nachverdichtung gemäß Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020. Eine Reduzierung der baulichen Ausnutzung und zwingender Erhalt der Buche ist daher nicht angemessen.

Zur dauerhaften Sicherung des Baumes wären, abgesehen von Baumscheiben innerhalb des Geltungsbereiches auch adäquate, gegen Überfahrung gesicherte Pflanzflächen im öffentlichen Straßenraum („Halenboom“) erforderlich. Bei einer nur 3 m breiten Verkehrsfläche („Halenboom“) ist die Schaffung von Pflanzflächen jedoch nicht möglich.

Unter Beachtung der festgesetzten überbaubaren Fläche bezogen auf das Flurstück 1479, der festgesetzten GRZ, einzuhaltender nachbarrechtlicher Grenzabstände (mind. 2 m für nicht stark wachsende Bäume) und dem vorhandenen Baumbestand rückwärtiger Nachbargrundstücke ergeben sich innerhalb des Änderungsbereiches des B-Planes, d.h. auf dem Flurstück 1479, keine ausreichend dimensionierten Vegetationsflächen / Baumscheiben bzw. Lichtraumverhältnisse für zwei erforderliche Ersatzpflanzungen, selbst bei der Verwendung kleinkroniger / kugelförmiger Laubgehölze II oder gar III. Ordnung.

Stattdessen kann nach der Baumschutzsatzung eine Ausgleichszahlung an die Stadt Xanten geleistet, durch diese festgelegt und entweder vertraglich mit dem Vorhabenträger gesichert oder durch Auflage in der Baugenehmigung festgeschrieben werden. Alternativ ist nach Vorlage der Baumschutzsatzung die Anpflanzung von zwei lebensraumtypischen Laubgehölzen im Stadtgebiet Xanten zu leisten (entweder vertragliche Regelung oder über Auflage in der Baugenehmigung).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird als Maßnahme innerhalb des reinen Wohngebiets festgesetzt, dass private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig ist. Die Festsetzung trägt zur Verminderung der Bodenversiegelung und Grundwasserneubildung bei.

Weitere Maßnahmen der Grünordnung, Vermeidung, Verringerung und des Ausgleichs bestehen nicht. Ausgleichsmaßnahmen sind bei Anwendung des § 13 a BauGB aufgrund der geringen durch den Bebauungsplan erfassten Fläche (sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl 0,4 ergebende Grundfläche = 290,8 m²) nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zudem ist der landschaftsrechtliche Eingriff an sich durch den Bebauungsplan Nr. 11 –Nachtrag- bereits zulässig (vgl. § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

6.9 Artenschutzrechtliche Stellungnahme und Maßnahmen

Rechtliche Grundlagen

Der Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den Bestimmungen des Kapitels 5 (§§ 37-55) verankert. Der allgemeine Artenschutz laut Kapitel 5 Abschnitt 2 BNatSchG umfasst alle wildlebenden Tiere und Pflanzen, auch die sog. "Allerweltsarten". Er wird im Genehmigungsverfahren für Eingriffe, Vorhaben oder Planungen nach den Maßgaben und mit den Instrumenten der Eingriffsregelung bzw. des Baugesetzbuches berücksichtigt. Der allgemeine Artenschutz unterbindet jegliche mutwillige Beeinträchtigung, Zerstörung oder Verwüstung "ohne vernünftigen Grund" der wild lebenden Tiere, Pflanzen und deren Lebensstätten. Über den allgemeinen Artenschutz hinaus gelten laut Kapitel 5 Abschnitt 3 BNatSchG weiterführende Vorschriften zum Schutz streng und besonders geschützter und bestimmter anderer Tier- und Pflanzenarten.

Auf Grundlage des (potenziellen) faunistischen und floristischen Artenspektrums ist für geplante Vorhaben zu prüfen, ob und in welchem Maße Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig werden und ob unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Verbotstatbestände verbleiben, die eine Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG erforderlich machen.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG

(1) Es ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 S. 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig

sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Die im Sinne dieser Regelungen besonders und streng geschützten Arten werden in § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG definiert. Es handelt sich dabei um Arten, die in folgenden Schutzverordnungen und Richtlinien aufgeführt sind:

Besonders geschützte Arten

- Arten der Anhänge A u. B der EG-Verordnung 338/97 (= EG-Artenschutzverordnung)
- Arten des Anhangs IV der RL 92/43 EWG (= FFH-Richtlinie)
- Europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG (= Vogelschutzrichtlinie)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) aufgeführt sind (= Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 der BArtSchV)

Streng geschützte Arten

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (= EG-Artenschutzverordnung)
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/ EWG (= FFH-Richtlinie)
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) aufgeführt sind (= Arten der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 der BArtSchV)

Alle europarechtlich streng geschützten Arten sind auch besonders geschützt.

Zu den europäischen Vogelarten zählen nach der Vogelschutzrichtlinie alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, einige Arten sind daneben aufgrund der BArtSchV oder der EG-ArtSchVO auch streng geschützt (z. B. alle Greifvögel und Eulen).

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Diese Arten werden in NRW „planungsrelevante Arten“ genannt. Neben diesen planungsrelevanten Arten vorkommende besonders geschützte Arten (z. B. alle ungefährdeten und weit verbreiteten europäischen Vogelarten sowie weitere Tierarten mit Gefährdungstatus) werden in NRW i. d. R. nicht im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, sondern im Rahmen der Eingriffsregelung (siehe oben - allgemeiner Artenschutz) betrachtet.

Vorkommen planungsrelevanter Arten im Betrachtungsraum

Die betrachtete innerörtliche Fläche liegt im Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) 4304/2 "Xanten". Für diesen etwa 30 km² großen Raum kann beim LANUV eine Liste bekannter Vorkommen von planungsrelevanten Arten abgefragt werden. Die Abfrage kann durch die Eingabe von Lebensraumtypen eingegrenzt werden. Für den MTB-Q 4304/2 sind in den Lebensraumtypen "Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen" und "Gebäude" die folgenden Vorkommen benannt:

Verwendete Abkürzungen in der nachfolgenden Tabelle:

xx Hauptvorkommen, **x** Vorkommen, **(x)** potenzielles Vorkommen

Fledermäuse: **WS** Wochenstube, **WQ** Winterquartier

EHZ NRW ATL = Erhaltungszustand in NRW, atlantische Region

Erhaltungszustand (**EHZ**): **S** / rot: schlecht; **U** / gelb: ungünstig; **G** / grün: gut

Zusatz: - abnehmend, + zunehmend

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten im MTB-Q 4304/2 "Xanten", Abfrage LANUV März 2015

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	EHZ NRW (ATL)	Gärten	Gebäude
Säugetiere					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G-	XX	WS/WQ
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	XX	WS/WQ
Amphibien					
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G	X	
Brutvögel					
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	X	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U	X	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G-	X	X
<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	sicher brütend	G		X
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	sicher brütend	G	XX	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U-	X	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U	X	XX
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G	X	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend	U	X	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U	X	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	sicher brütend	S	(X)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	X	X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	X	X

Zusätzlich erfolgte eine Ortsbegehung mit Fotodokumentation am 18.02.2015.

Artenschutzrechtliche Prognose

Das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der bevorzugt Gebäude bewohnenden Fledermäuse Breitflügel- und Zwergfledermaus kann hier grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es sind auf der beplanten Fläche weder Gebäude noch als Quartier nutzbare Höhlenbäume oder sonstige Strukturen vorhanden. Auch als essenzielles Nahrungshabitat ist die Fläche nicht für die Arten als unverzichtbar zu betrachten, da im Umfeld ausreichend nutzbare Strukturen vorhanden sind. Die hochmobilen Tiere sind auch während ihrer nächtlichen Aktivitätsphase durch die Inanspruchnahme der Fläche nicht gefährdet. Das Auftreten artenschutzrechtlicher Konflikte ist für die Fledermäuse daher grundsätzlich auszuschließen.

Gewässer, in oder an denen sich der Kleine Wasserfrosch aufhalten könnte, sind im betrachteten Umfeld nicht vorhanden. Hier können Betroffenheiten ebenfalls grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für gebäudebrütende Vogelarten wie Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Turmfalke und Schleiereule sind auf der Fläche keine nutzbaren Strukturen vorhanden. Niststätten im direkten Umfeld sind nicht bekannt. Die im Xantener Raum vorhandenen Weißstorchbrutstätten sind gut bekannt und liegen ebenfalls alle weitab des beplanten Bereichs. Für höhlenbrütende Vogelarten wie Steinkauz, Feldsperling, Gartenrotschwanz oder Waldkauz sind ebenfalls keine nutzbaren Habitate vorhanden. Höhlenbäume befinden sich nicht auf der Fläche. Waldohreule, Kuckuck und Turteltaube sind störungsempfindliche Arten, die in einem dicht besiedelten Wohngebiet nicht zu erwarten sind. Im Siedlungsbereich findet man sie ggf. in ausgedehnten und extensiv beanspruchten Parkanlagen, wie sie im betrachteten Raum jedoch nicht vorhanden sind. Die Nachtigall besiedelt strauchreiche Feuchtwälder, auch für diese Art sind die Einzelgehölze auf der betrachteten Fläche und deren Umfeld nicht nutzbar. Die Saatkrähe brütet in großen Kolonien, die traditionell dauerhaft genutzt und immer wieder ausgebessert werden. Eine derartige Kolonie ist im betrachteten Raum nicht vorhanden. Für alle oben genannten Arten wird eine Betroffenheit hier grundsätzlich wegen fehlender geeigneter Habitatstrukturen ausgeschlossen.

Der Sperber brütet bevorzugt in dichten Nadelholzbeständen, meist in Waldrandlage oder größeren Gehölzinseln. Gelegentlich nutzt er jedoch auch Einzelbäume, zunehmend auch im Siedlungs- und Innenstadtbereich. Der in der Messtischblattabfrage nicht für den Siedlungsbereich benannte Mäusebussard bevorzugt zwar Brutplätze im oder am Wald, dringt jedoch inzwischen auch in durchgrünte Ortsrandlagen mit geeigneten Brutbäumen vor.

Abb. 6 - Fotos: Blick von der Straße „Halenboom“ nach Osten / „Alte Brauerei“ nach Südwesten



Abb. 7 - Fotos: Buche im Übergang Flurstücke 1479/1484/"Halenboom" mit Nest



Am Rand der betrachteten Fläche wurde eine Buche mit Nest vorgefunden. Da es sich um ein größeres "Bauwerk" handelt, kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass es von einem Greifvogel genutzt wird. Wahrscheinlicher erscheint zwar die Nutzung durch Rabenkrähen - da die Brutzeit jedoch noch nicht begonnen hat, können hier keine abschließenden Aussagen getroffen werden. Hier ist aufgrund der Betroffenheit einer europäischen Vogelart (ggf. auch einer planungsrelevanten Art) eine geeignete Vermeidungsmaßnahme zum Individuenschutz vorzusehen. Ein relevanter Habitatverlust ist bei der Entnahme eines Horstbaumes der potenziellen Nutzer Mäusebussard oder Sperber nicht zu prognostizieren. Beide Arten sind in NRW ungefährdet und häufig, sie bauen ihre Horste selber und unterhalten im genutzten Revier meist mehrere Horststandorte. Geeignete Bäume sind im Umfeld noch ausreichend vorhanden, so dass das Habitat auch nach Inanspruchnahme der betrachteten Fläche weiter genutzt werden kann. In den weiteren Bäumen auf dem benachbarten Flurstück 1482 (Birke, Fichte, Pflaumenbaum) wurden keine Nester vorgefunden, die lichten Baumkronen konnten gut eingesehen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Buche mit dem vorhandenen Nest auf jeden Fall nicht während der Brutzeit zu entnehmen. Die Fällung soll entsprechend zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres erfolgen (vgl. § 64 Abs. 1 Nr. 3 LG NRW). Diese Vermeidungsmaßnahme ist im Baugenehmigungsverfahren (vgl. auch Hinweis 4 des Bebauungsplanes) nachzuweisen.

Fazit

Als Ergebnis ist festzustellen, dass bei Durchführung des Vorhabens/Realisierung der Festsetzungen bei keiner der geprüften streng und besonders geschützten Arten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Es wurde dargelegt, dass unter Einbeziehung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahme die dortigen Populationen der genannten Tierarten bzw. -gruppen in ihrem na-

türlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben bzw. sich deren aktueller Erhaltungszustand nicht verschlechtert.

Damit liegen auch keine Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen i. S. von § 19 BNatSchG vor.

Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Grundsätzlich soll zugunsten einer abwechslungsreichen und individuellen Bebauung den Bauwilligen hinsichtlich der äußeren Gestaltung ihrer Gebäude die größtmöglich vertretbare Freiheit eingeräumt werden. Zur Sicherung einer gemäß Baugesetzbuch und Bauordnung erforderlichen, erträglichen städtebaulichen Gestalt innerhalb des Geltungsbereiches sowie zur Anpassung an den Umgebungsbereich erachtet es die Stadt Xanten aber als erforderlich, einige grundsätzliche Vorgaben in Bezug auf die Dachgestaltung und Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden zu treffen, um städtebaulich und ortsgestalterisch unangepasste Bauvorhaben im Vorfeld zu verhindern. Die Festsetzungen werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW getroffen.

Zulässig sind für Wohngebäude mit einem/zwei Vollgeschoss(en) innerhalb des reinen Wohngebietes Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 45° sowie Flachdächer. Mit der vorliegenden Festsetzung eines Satteldaches einerseits soll sich das neue Gebäude in die Dachlandschaft des vorgefundenen Bestandes mit geneigten Dächern einfügen, andererseits wird mit Pult- und Flachdächern sowie einer Änderung der Dachneigung von bisher $25^\circ \pm 3^\circ$ auf 30° bis 45° einer modernen Architektur sowie einer optimalen Ausnutzung Rechnung getragen.

Ebenfalls zur Sicherstellung des Charakters des reinen Wohngebiets wird eine gestalterische Festsetzung zu Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden, entsprechend im Vorgartenbereich getroffen. Demnach sind innerhalb des reinen Wohngebiets Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden entweder einzuhausen (z.B. Edelstahl, Holz), alternativ durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Mit der Festsetzung soll vermieden werden, dass die Abfallbehälter vom öffentlichen Raum aus der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.

6.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Aufgrund der Ausführungen in Kapitel 5.4 ist das Bodendenkmal WES 175 Legionsziegelei bzw. Römische Militärziegelei für den Geltungsbereich nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. DSchG NRW als Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, übernommen worden.

Außerhalb des Geltungsbereiches wurde die Fortführung der überbaubaren Flächen (Baugrenze) aus dem Bebauungsplan Nr. 11 –Nachtrag- der Information halber zur Nachvollziehbarkeit des Baufensters ohne Normcharakter übernommen.

Im Bebauungsplan sind weiterhin Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen:

- Vor Baubeginn Erfragung des höchsten zu berücksichtigenden Grundwasser-

standes bei der LINEG

- Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf sowie Berücksichtigung des Merkblatts für Baugrundeingriffe
- Bodendenkmal „Legionsziegelei - WES 175“ Durchführung eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß § 9 DSchG NRW parallel zu einem Baugenehmigungsverfahren, archäologische Begleitung sämtlicher Bodeneingriffe auf Kosten des Verursachers durch eine archäologische Fachfirma
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (vgl. Kapitel 6.9)
- Zeichnerischer Hinweis: entfallender Baum.

6.12 Auswirkungen der Planung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Flurstück 1479 in der Flur 7, Gemarkung Xanten wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt (vgl. auch Kap. 1.5). In diesem Fall wird von einer Umweltprüfung, die in einem Umweltbericht u.a. den derzeitigen Umweltzustand darlegt und die (erheblichen) Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter darlegt, abgesehen. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf das Wohnumfeld (menschliche Gesundheit, Erholung), auf die Tier- und Pflanzenwelt (auch Biotope, Schutzgebiete), auf die Medien Boden und Wasser (einschl. Altablagerungen, Grund- und Oberflächenwasser), auf das Klima (einschl. Lufthygiene und Klimaschutz und Klimawandel), auf das Orts-/ Landschaftsbild, mögliche Kulturgüter und betroffene Sachgüter darzulegen:

Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Mit Realisierung der Festsetzungen der 7. Änderung ergeben sich im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 –Nachtrag- keine Änderungen.

Negative verkehrsbedingte Beeinträchtigungen auf den Straßen „Lüttinger Straße“, „Alte Brauerei“ und „Halenboom“ sind bei Realisierung der Festsetzungen zunächst nicht zu erwarten. Gemäß Schalltechnischer Stellungnahme (Verkehrslärmuntersuchung zur B 57 und Auswirkungen auf das Plangebiet) können die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Die Inanspruchnahme des bisherigen Gartengrundstücks (Flurstück 1479) einschließlich der daraus folgenden Fällung der Buche zu wohnbaulichen Zwecken im Rahmen eines Wohngebiets ist bereits aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 11 –Nachtrag- und einer entsprechenden Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzsatzung sowie Fällgenehmigung zulässig gewesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes und außerhalb von Schutzgebieten. Eine Betroffenheit schutzwürdiger Biotopflächen und -komplexe ist nicht gegeben. Flächen und Funktionen des Biotopverbundes werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Aus der Betrachtung sog. planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten gemäß Artenschutzrechtlicher Stellungnahme (vgl. 6.9) ergibt sich, dass der Planungsraum aufgrund seiner siedlungsinternen Lage keine Habitatstrukturen aufweist, die für diese Arten einen geeigneten Lebensraum darstellen können. Auch für geschützte Arten gemäß Roter Liste oder für ubiquitär verbreitete Arten stellt das bisherige Gartengrundstück keinen essentiellen Nahrungs- und Lebensraum dar. Durch die Sicherung der Vermeidungsmaßnahme „Baumfällung Buche erst in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres“ wird artenschutzrechtlichen und auch allgemein landschaftsrechtlichen Belangen genüge getan. Weiterhin erfolgt als Ausgleich für die Entnahme der Buche entweder eine entsprechende, zweckgebundene Ausgleichszahlung oder die Pflanzung von zwei lebensraumtypischen Laubgehölzen im Stadtgebiet Xanten nach Baumschutzsatzung. Diese Maßnahmen wären auch ohne Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen im Zuge des Bauantrages auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen zu leisten gewesen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Mit Realisierung der Festsetzungen der 7. Änderung ergeben sich im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 –Nachtrag- keine Änderungen.

Schutzgüter Klima und Luft

Die Schließung der Baulücke führt weder zu lokalklimatisch noch kleinklimatisch wirksamen Veränderungen noch zu Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation. Weiterhin ist die Schließung der Baulücke bereits auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen nach Bebauungsplan Nr. 11 –Nachtrag- zulässig gewesen. Durch die Festsetzungen der 7. Änderung erfolgt lediglich eine optimale Ausnutzung des Standortes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind derzeit keine Baudenkmale bekannt, sodass eine Beeinträchtigung derselben derzeit ausgeschlossen werden kann. Das Bodendenkmal WES 175 Legionsziegelei ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Die Umsetzung des Bauvorhabens wird archäologisch begleitet und Funde werden dokumentiert.

Durch die Festsetzungen der 7. Änderung wird im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.11 –Nachtrag- das Maß der baulichen Nutzung optimiert, so dass geringfügig ein „Mehrwert“ bezogen auf das Schutzgut Sachgüter entstehen kann.

Fazit

Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter ergeben sich bei Realisierung der durch die vorliegenden Festsetzungen gesicherten Planung im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen nicht.

7. Planungsalternativen

Auf Ebene des Bebauungsplanes zielt die Alternativenprüfung nicht mehr auf die Standortfrage, sondern auf Planungsvarianten zum konkreten Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches ab.

Die getroffenen Festsetzungen sind einerseits auf das geplante Bauvorhaben abgestimmt, andererseits besteht im Rahmen des Bauantrags ausreichend Spielraum bezogen auf die Architekturplanung.

Geprüft wurde die Erhaltung der Buche. Ohne entsprechende angemessene Schutzmaßnahmen auf dem Flurstück 1479 und extern außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Nachbarflurstück 1484 sowie im öffentlichen Straßenraum („Halenboom“) ist eine langfristige hinreichende Sicherung jedoch nicht möglich (vgl. Abb. 2, 5 und 6).

Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen können aufgrund der Rahmenbedingungen, der vorliegenden Architekturplanung und Liegenschaftsverhältnisse nicht getroffen werden. Es ist daher nur festgelegt, dass der verbleibende 40 %ige Freiflächenanteil gärtnerisch zu gestalten ist.

Insofern bestehen keine Planungsalternativen

8. Durchführung der Planung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig. Der Vorhabenträger/Bauherr verfügt über das Flurstück 1479 in der Flur 7, Gemarkung Xanten und kann die Planung realisieren

9. Kosten

Die Verwirklichung der Inhalte der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist mit Kosten verbunden. Hierzu gehört insbesondere die Errichtung des geplanten Wohngebäudes, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie die Maßnahme zum Ausgleich der Entnahme der Buche.

Der Stadt Xanten entstehen hierzu jedoch keine Kosten, da der Vorhabenträger/private Bauherr die Festsetzungen realisieren wird. Weitere Regelungen werden zudem im Zuge des Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Xanten und dem Bauherren getroffen.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Xanten umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 727 m² (entspricht der Festsetzung reines Wohngebiets).

Für die Erarbeitung:

Ingenieur- und Planungsbüro Lange GbR
Carl-Peschken-Straße 12, 47441 Moers

Heidrun Müller