Kreis W e s e l

Stadt X a n t e n

BEBAUUNGSPLAN NR. 18 -12. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

GEWERBEERWEITERUNG KÜVENKAMP

BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

4 Planungsrechtliche Situation

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

6 Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.2 Höhe der baulichen Anlagen
6.3 Überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
6.4 Private Grünfläche
6.5 Leitungsrechte
6.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung
6.7 Denkmalschutz
6.8 Baugrund

7 Altlasten und Kampfmittel

8 Verzicht auf Umweltbericht und die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung; Betrachtung des Artenschutzes

9 Durchführung der Planung

10 Kosten

11 Flächenbilanz

12 Verfahren

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 18 -12. Änderung- liegt in Xanten südlich der ehemaligen Bahnstrecke Xanten - Kleve am Ende der Sackgasse der Straße Küvenkamp.

Der Planbereich wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordosten von der ehemaligen Eisenbahnstrecke Xanten-Kleve

im Osten vom Regenrückhaltebecken am Küvenkamp

im Südwesten von bestehender gewerblicher Baufläche und

im Nordwesten von der Umspannanlage Erprather Eck

Der Verfahrensbereich umfasst die eingeschlossenen Flurstücke Gemarkung Xanten, Flur 11, Flurstücke 1610, 1259, 1386 tlw. und 1387 tlw.. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16.000 m^2.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist seiner derzeitigen Nutzung gewerblich vorgeprägt. Der nördliche Bereich ist im derzeit gültigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Allerdings wird diese Fläche seitens des Dienstleistungsbetriebes Xanten (DBX) seit vielen Jahren als Lagerfläche benötigt.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im vorgesehenen Planbereich am Küvenkamp gab es in der Vergangenheit Anfragen örtlicher Gewerbetreibender, welche sich hier betrieblich erweitern wollten. Da die bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen (öffentliche Grünfläche) der Durchführung und Nutzung derartiger Absichten entgegenstanden, soll der Planbereich in seinen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen mit einer Angebotsplanung angepasst werden, um auf entsprechende Anfragen kurzfristig reagieren zu können.

Weiterhin soll in einem weiteren Bereich der ehemaligen Bahnstrecke ein Großteil Festsetzung der öffentlichen Grünfläche aufgehoben und ebenfalls eine gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Derzeit ist dort kein Grün. Es existieren zwar einige Grünstrukturen, aber im überwiegenden Teil wird dieser Bereich seit vielen Jahren als Lagerfläche für den Stadtbetriebshof (heute: Dienstleistungsbetrieb Stadt Xanten / DBX) genutzt. Lagerflächen sind für den DBX zur Durchführung seiner Aufgaben (Ma-

terial- und Erdlager) unbedingt notwendig und sollten aus Gründen der Praktikabilität in unmittelbarer Nähe des Betriebshofes angeordnet sein. Daher soll der Bereich auch planungsrechtlich korrekt die tatsächliche Nutzung widerspiegeln und der Bebauungsplan entsprechend angepasst werden.

4 Planungsrechtliche Situation

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 ist seit dem 28.10.1976 rechtskräftig. Er setzte die bauliche Nutzung als Gewerbefläche in Xanten im Bereich zwischen den Straßen Niederbruch / Sonsbecker Straße / Boxtelstraße / Grüner Weg fest. Hier sollten Betriebe angesiedelt werden, welche aufgrund ihrer Emissionen in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde unbedenklich sind. Weiterhin sollten durch die Behörden entsprechende Auflagen im Genehmigungsverfahren gemacht werden.

Mit einem (ersten) Änderungs- und Ergänzungsbebauungsplan, der seine Rechtskraft am 25.06.1980 erlangte, wurden ein Umspannwerk, ein Regenrückhaltebecken und weitere gewerbliche Bauflächen nördlich des Küvenkamps planungsrechtlich ausgewiesen. Zur besseren räumlichen Einordnung sei darauf verwiesen, dass in diesem Planbereich das vorliegende angestrebte Planverfahren der 12. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden soll.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 hatte zum Ziel, eine größere Gewerbefläche durch Planung einer inneren Erschließungsstraße in kleinere Einheiten aufzuteilen. So konnten weitere gewerbliche Bauflächen im Bereich des Herdekamps ausgewiesen werden. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 27.10.1982 rechtskräftig.

Die 3. bis 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wurden nicht zur Satzungskraft geführt. Die 7. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplans sah eine Verkürzung des Wendehammers der Stichstraße an der Straße Im Niederbruch vor. Dieser Bebauungsplan hat seine Rechtskraft am 09.06.1993 erlangt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 -8. Änderung- überplant einen Teilbereich einer Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk) im Gewerbegebiet in gewerbliche Baufläche. Dieser Bebauungsplan ist seit dem 16.01.2002 rechtskräftig.

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 hatte gemäß Ratsbeschluss vom 23.06.2005 das Ziel, den Ursprungsbebauungsplan Nr. 18 mit all seinen Änderungen der aktuellen BauNVO von 1990 zu unterwerfen. Dieses Verfahren wurde bislang nicht weitergeführt.

Eine Überplanung des Gewerbegrundstückes an der Sonsbecker Straße zwischen Regenrückhaltebecken und Sonsbecker Straße sollte über eine 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 erfolgen. Dieses Verfahren wurde abgebrochen. Es wurde kein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Am 06.05.2008 fasste der Rat der Stadt Xanten den Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Maulbeerkamp". Ziel war die Verkleinerung des 5 m breiten Pflanzstreifens an der Xantrischen Ley auf 3 m. Dieses Verfahren wurde ebenfalls nicht weiter geführt.

Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Gewerbeerweiterung Küvenkamp" soll die weitere gewerbliche Nutzung in diesem Bereich optimiert werden. Zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes muss der Bereich, welcher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden.

Da das vorliegende Verfahren eine Nachverdichtung bestehender Nutzungen im Innenbereich beabsichtigt, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Größe der Grundfläche von 20.000 m^2 wird dabei nicht überschritten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16.000 m^2

Durch die Planung werden etwaige Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann daher analog zum vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in Form einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden (gem. § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB).

Da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, dem GEP 99, ist das Plangebiet als *Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)* festgelegt.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Xanten ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Für die geplante Entwicklung als gewerbliche Baufläche (Darstellung im Flächennutzungsplan) bzw. Gewerbegebiet (Festsetzung im Bebauungsplan) ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird nach der Berichtigung künftig an dieser Stelle gewerbliche Baufläche ausweisen, welches auch der Ausweisung der angrenzenden Bebauung entspricht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist damit gewährleistet.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsplangeltungsbereichs, da das Plangebiet sich bisher und künftig im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020

Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept sieht für den Planbereich die Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes vor. Diese Zielsetzung ist allerdings mittlerweile überholt, da der Wohnmobilstellplatz mittlerweile Am Fürstenberg einen attraktiveren Standort gefunden hat und dort über den Bebauungsplan Nr. 171 planungsrechtlich gesichert wurde.

Einwirkungsbereich des Kavernenspeichers Xanten

Das Plangebiet liegt im aktiven Einwirkungsbereich des Kavernenspeichers Xanten. Gaskavernen sind ausgehöhlte Salzlager, in denen zur nationalen Gasreserve Gas gespeichert wird. Das Gas wird mit einem bestimmten Druck in die Kavernen geleitet. Durch den gleichzeitigen Druck der umliegenden Gesteinmassen auf die Aushöhlung werden die Gaskavernen langfristig schrumpfen. Daher muss durch den Betrieb der Kavernenspeicher langfristig mit weitläufigen Muldenbildungen gerechnet werden. Diese können bis zu 25 cm betragen.

6 Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4,5 und 9 und §§ 8, 15 BauNVO)

Entsprechend dem Ziel der Planung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben), Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sofern sie nicht Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind,
3. Tankstellen.

Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen nur Betriebsarten und Anlagen, die gem. Anstandsklasse VI, 100m, des Abstandserlasses NW (Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, MBl. NRW.2007 S. 659).

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI, 200 m, des Abstandserlasses NW zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltbelastungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in der benachbarten Wohnbebauung am Erprather Weg vermeiden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

2. Verkaufsstellen, die

   a) im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem dort ansässigen Handwerksbetrieb oder produzierendem Gewerbe stehen und

   b) dem Betrieb umsatzmäßig und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und

   c) die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten und

   d) nachweislich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aufweisen.

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke

Gewerbegebiete dienen grundsätzlich und vorrangig der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden gewerblichen Betrieben. Weitere Nutzungen sind nach diesen Festsetzungen ausnahmsweise zulassungsfähig, lediglich reine Einzelhandelsbetriebe sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen dürfen der Gebietskategorie „Gewerbe“ nicht zuwiderlaufen und müssen sich unterordnen.

Weiterhin sind nur solche gewerbliche Betriebe zulässig, welche gemäß dem Abstanderlass NRW nach der Abstandklasse VII zulässig sind. Diese Betriebe können in einem Abstand von 100 m zu empfindlichen Nutzungen, wie Wohnen, errichtet werden. In dieser Abstandsklasse können beispielhaft folgende Betriebsarten genannt werden: Kleintierkrematorien, Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten, Schlossereien, Drehereien, Autolackierereien, Tischlereien, Schreinereien, Kleiderfabriken, Betriebe des Elektrogerätebaus oder Bauhöfe.

Ausnahmsweise können auch Betriebe der Abstandklasse VI (als Beispiel: Autobusunternehmen, Brotfabriken, Zimmereien, Anlagen zur Herstellung von Kabeln) zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass sie verträglich mit der Wohnbebauung sind.

Gemäß § 15 BauNVO können allerdings auch grundsätzlich genehmigungsfähige Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen

ausgehen können, welche in dessen Umgebung unzumutbar sind. Hier greift das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“. Die Wohnbebauung am Erprather Weg ist von der überbaubaren Grundstücksfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes ca. 80 – 100 m entfernt.

Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und die Gliederung gem. Abstandserlass NW kann einerseits eine gewisse gewerbliche Nutzung von vorhandenen Flächen im Rahmen des Flächenreaktivierung aber auch der Nachbarschutz der Wohnbebauung gewährleistet werden. Die weitere detaillierte Lösung evtl. Konflikte geschieht im Rahmen der vorhandenen Gesetze im bauordnungsrechtlichen Verfahren.

Die Stadt Xanten hat, mit Ratsbeschluss vom 21.09.2011 das Einzelhandelskonzept als Städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Hier werden zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen die zentralen Versorgungsbereiche definiert. Die Zielsetzungen dieses Planungskonzepts sind zukünftig in der gesamtstädtischen Planung und der Wirtschaftförderung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Sonderstandort Gewebegebiet Sonsbecker Straße soll der Ansiedlung „nicht-zentrenrelevanter Sortimente“ dienen. Das Plangebiet liegt aber nicht in diesem Bereich – der Sonderstandort befindet sich südlich des Plangebiets direkt an der Sonsbecker Straße. Daher sind nicht nur hinsichtlich der zentrenrelevanten, sondern auch hinsichtlich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente bestimmte Bedingungen zu erfüllen (siehe ausnahmsweise Zulässigkeit). Die Ansiedlung von Einzelhandel ist im Plangebiet somit grundsätzlich nicht unmöglich, sie muss sich aber u.a. einem gewerblichen Betrieb deutlich räumlich und funktional unterordnen.

Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19, 21 BauNVO)

Zum Maß der baulichen Nutzung wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GE_e) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Weiterhin wird zur näheren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eine Baumassenzahl von 7,0 festgesetzt.

Zudem werden keine Geschosse festgesetzt, sondern nur die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ). So erhalten potentielle Gewerbetreibende mehr Flexibilität in der Gestaltung ihres gewerblichen Betriebes.

Zum Beispiel könnte eine bis zu 9 m hohe Halle errichtet werden oder möglicherweise Büro- und Sozialräume auf einer eigentlichen Produktionsstätte, so dass unterschiedlich geschossige Gebäude, je nach Bedarf des Gewerbetreibenden, entstehen können. Damit wird in Sinne des Gesetzes (gem. § 13 a BauGB) dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.

6.2 Höhe baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Durch die Festsetzung einer Baumassenzahl soll zwar eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung der gewerblichen baulichen Anlagen erreicht werden. Allerdings sollte sich die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein Maß beschränken, um nicht zu sehr aus der Umgebung herauszustechen.

Daher darf aus Gründen des Umgebungsschutzes die maximale Höhe der baulichen Anlagen maximal 12m betragen. Als Bezugspunkt gilt die angegebene Höhenlage eines Kanaldeckels der vorhandenen Straße „Küvenkamp“.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Gewerbegebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Abstände der Baugrenze zu den einzelnen Grundstücksgrenzen betragen zwischen 3,00 bis 10,00 Meter.

Im Bereich (schraffierte Fläche) zwischen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der Straßenbegrenzungslinie sind, analog zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 18, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung gilt ebenso am südwestlichen Bereich des Plangebietes. Hier befindet sich ein Graben, welcher vom Deichverband regelmäßig gepflegt werden muss. Aus diesem Grund sind in diesem 5-m-Streifen Nebenanlagen ausgeschlossen.

Als Bauweise wird, wie im umliegenden Bereich im Ursprungsplan Nr. 18, eine offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Private Grünfläche und Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 b BauGB)

Im nordöstlichen Bereich, angrenzend an die Bahnflächen, wird eine private Grünfläche festgesetzt. Sie dient zum Einen der visuellen Abgrenzung des Gewerbegebietes zur Bahn und zur dahinterliegenden Bebauung, zum Anderen dem Biotopausgleich der sog. Allerweltsarten (z.B. Vögel, wie Amseln, Finken). Da dieser Grünbereich nicht der Öffentlichkeit als Parkanlage zur Verfügung steht, sondern ausschließlich privaten Interessen dient (Abschirmung zur Wohnbebauung und Ausweichbiotope, welche bei Inanspruchnahme der bisherigen Grünstrukturen als Gewerbebereich als Ersatz für die Tierwelt dienen), wird hier eine private Grünfläche festgesetzt. Durch die gleichzeitige Festsetzung der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden die vorhandenen Grünstrukturen erhalten und sind weiter zu entwickeln.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Leitungen öffentlicher Versorgungsträger. Im östlichen Bereich befinden sich im Planbereich des Bebauungsplans ein Kanal der Stadt Xanten, Leitungen der NGW / Gelsenwasser sowie Leitungen der Telekom. Weiterhin muss der DBX über den vorhandenen Weg das südöstlich des Plangebiets gelegene Regenrückhaltebecken erreichen können. Im nordöstlichen Bereich befindet sich entlang der privaten Grünfläche eine 10 KV-Leitung des RWE. Das Asylbewerberwohnheim wird durch eine Energieleitung der Gelsenwasser Energienetze GmbH versorgt. Alle Leitungen und Zuwegungen werden durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan öffentlich-rechtlich gesichert. Auf dieser Grundlage sind die Leitungsrechte zusätzlich grundbuchrechtlich zu sichern.

6.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist bereits vorhanden; sie erfolgt über die Straße Küvenkamp.

Ver- und Entsorgung

In der Straße Küvenkamp liegen sowohl ein Schmutzwasser- sowie ein Regenwasserkanal. Eine Versickerung des Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG ist aufgrund des möglichen Verschmutzungsgrades des im Gewerbegebiet anfallenden Regenwassers nicht möglich.

Gemäß § 9 der Entwässerungssatzung des Dienstleistungsbetriebes Xanten für die Stadt Xanten besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang für die jeweiligen Entsorgungsanlagen. Diese Entwässerungssatzung ist seit dem 29.07.2010 in Kraft.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Regenwasser ist getrennt dem Schmutzwasser- und dem Regenwasserkanal, welche sich in der Straße „Küvenkamp“ befinden, zuzuführen. Je nach Verschmutzungsgrad des Ab- bzw. Regenwassers sind vor der Einleitung in das städtische Kanalnetz technische Anlagen, entsprechend dem Stand der Technik, einzubauen.

6.7 Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bodendenkmals „CUT / APX“, das unter der laufenden Nummer WES 9 in die Denkmalliste eingetragen ist.

Falls dennoch Bodenfunde gefunden werden, ist unverzüglich das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan zu finden.

Baudenkmalpflege

Im Plangebiet selbst und auch in der unmittelbaren Nachbarschaft ist kein Baudenkmal vorhanden.

6.8 Baugrund

Zu etwaigen Problemen mit dem Baugrund liegen keine Erkenntnisse vor. Durch einen Hinweis, welcher in den Bebauungsplan aufgenommen wird, dass vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist, kann vermieden werden, dass es zu unerwünschten Beeinträchtigungen durch den Grundwasserstand kommt.

7 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Etwaige Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet bzw. solche, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten, sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Kampf- und Bombenabwurfgebietes mit starkem Granatbeschuss, in dem sich im Vorfeld in anderen Bebauungsplanverfahren Hinweise auf Bombenblindgänger ergaben. Eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst ergab aber, dass keine Auffälligkeiten oder etwaige Blindgänger vorhanden sind.

8 Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung; Artenschutz

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm Fläche handelt und daher das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Plankonzeption wird sich der ökologische Zustand des Plangebietes im Vergleich zu der bisherigen Situation nicht wesentlich ändern und durch die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen die Innenentwicklung vorangetrieben.

Bezüglich der planungsrelevanten Arten wird auf die nachfolgenden Beschreibungen verwiesen. Folgende Arten mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand werden betrachtet:

- Graues Langohr (Plecotus austriacus): Das Plangebiet kommt nicht als mögliches Jagd- bzw. Nahrungsgebiet für diese Fledermausart in Betracht. Als Jagdgebiete dienen siedlungsnahe, heckenreiche Grünländer, Waldränder, Obstwiesen, Wiesen und Gärten. Das Plangebiet wird aber bereits größtenteils als gewerbliche Baufläche genutzt, selbst im Bereich des Materiallagers des DBX sind keine nennenswerten Gehölzstrukturen vorhanden, welche ein wichtiges Jagd- und Nahrungsgebiet vermuten lassen. Durch das Planvorhaben ist eine Beeinträchtigung aufgrund der fehlenden Strukturen nicht zu erwarten.

- Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri): Hierbei handelt es sich um eine Waldfledermaus, die in vorzugsweise an Lichtungen, Kahlschlägen, Waldrändern und Wegen jagt. Außerdem werden Offenlandlebensräume wie Grünländer, Hecken, beleuchtete Plätze im Siedlungsbereich aufgesucht. Durch das Planvorhaben ist eine Beeinträchtigung aufgrund der fehlenden Strukturen nicht zu erwarten.

Folgende Vögel mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand werden betrachtet:

- Weißstorch (Ciconia ciconia): Der Lebensraum des Storches liegt in offenen bis halboffenen bäuerlichen Kulturlandschaften. Bevorzugt werden ausgedehnte Flussniederungen und Auen mit extensiv genutzten Grünlandflächen. Die Brutflächen liegen in ländlichen Siedlungen auf einzeln stehenden Masten oder Hausdächern, seltener auf Bäumen. Das Plangebiet ist durch gewerbliche Nutzung mit Lärm vorbelastet. Der Strukturreichtum des benötigten Lebensraumes ist nicht gegeben. Damit kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

- Rebhuhn (Perdix perdix): Das Rebhuhn besiedelt gerne offene und kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen und Grünland. Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

- Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus): Das Vorkommen der Art konzentriert sich in NRW auf die Randbereiche von größeren Heidelandschaften und auf sandige Kiefernwälder. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

- Turteltaube (Streptopelia turtur): Als ursprünglicher Bewohner von Steppen- und Waldsteppen bevorzugt die Turteltaube offene, bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Im Siedlungsbereich kommt die Turteltaube eher selten vor. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Folgende Amphibien werden betrachtet:

- Kreuzkröte (Bufo calamita): Die Kreuzkröte ist eine Pionierart, die ursprünglich in offenen Auenlandschaften auf vegetationsarmen, trocken-warmen Standorten mit lockeren, meist sandigen Böden vorkam. In Nordrhein-Westfalen sind die aktuellen Vorkommen vor allem auf Abgrabungsflächen in den Flussauen konzentriert (z.B. Braunkohle-, Locker- und Festgesteinabgrabungen). Als Laichgewässer werden sonnenexponierte Flach- und Kleingewässer wie Überschwemmungstümpel, Pfützen, Lachen

oder Heideweiher aufgesucht. Die Gewässer führen oftmals nur temporär Wasser, sind häufig vegetationslos und fischfrei. Als Winterquartiere werden lockere Sandböden, sonnenexponierte Böschungen, Blockschutthalden, Steinhaufen, Kleinsäugerbauten sowie Spaltenquartiere genutzt.

Einige dieser notwenigen Strukturen sind als Erd- und Materialhaufen oder Regenwasserpfützen im Plangebiet vorhanden. Um ein Vorkommen sicher auszuschließen, wurde die Biologische Station im Kreis Wesel e.V. mit einer Bestandsaufnahme beauftragt.

Die Inaugenscheinnahme des gesamten Geländes erfolgte zwischen dem 23.04.2012 und dem 07.05.2012 an insgesamt drei Terminen durch eine Landschaftsökologin und eine Biologin der Biologischen Station im Kreis Wesel e.V..

Begangen wurden sämtliche zugängliche Flächen um das Regenrückhaltebecken, welches sich außerhalb des Plangebietes befindet, und die Flächen des Betriebshofs des Dienstleistungsbetriebes der Stadt Xanten, welche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden sollen.

Am 23.04.2012 von 19:00 – 21:00 Uhr, und am 28.04.2012, von 20:00 – 22:00 Uhr, erfolgte die Suche auf Basis akustischer Nachweise, da die rufenden Männchen der Kreuzkröte an warmen Abenden von der Dämmerung bis ca. 24 Uhr in einer Entfernung von bis zu 2 km gehört werden können.

Neben dieser akustischen Untersuchung erfolgte am 07.05.2012, von 11:00 – 14:00 Uhr bei sonnig, warmer Witterung eine Tagesbegehung bei der alle einsehbaren potentiellen Habitate der Art (Gewässer sowie mögliche Tagesverstecke unter flachen Steinen, Brettern, Mäusegänge u.ä.) auf adulte[1] und juvenile[2] Tiere und Laichschnüre abgesucht wurden.

An allen drei Begehungen bzw. Untersuchungen konnte kein Nachweis des Vorhandenseins der Kreuzkröte geführt werden. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Allerweltsarten, welche sicherlich im Plangebiet vorkommen, sich landesweit aber in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, können hinsichtlich einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände folgende Aussagen getroffen werden:

Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche zwischen dem gewerblichen Bereich und der ehemaligen Bahnfläche, werden hier Ausweichquartiere geschaffen. Durch die große Anpassungsfähigkeit von Allerweltsarten liegen alle Voraussetzungen vor, dass

[1] erwachsene
[2] jugendliche

die Ausweichquartiere gut angenommen werden können. Damit liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko) vor.

Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Bebauungsplans vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

9 Durchführung der Planung

Die Realisierung von gewerblichen Ansiedlungen wird vom Käufer der gewerblichen Gründstücke übernommen werden. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

10 Kosten

Der Stadt Xanten entstehen durch die Planung selbst keine Kosten. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Die Anpflanzung der privaten Grünfläche als Ausweichbiotop wird erst bei Realisierung des Bebauungsplans bei Verlust der alten Biotope durch den Erwerber bzw. Investor vorgenommen.

11 Flächenbilanz

	m²	**%**
Gewerbegebiet	14.191	85
Private Grünfläche	1.680	10
Straßenfläche	833	5
Gesamt	**16.704**	**100**

12 Verfahren

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung vom 11.05.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 -12. Änderung und Ergänzung- Gewerbeerweiterung Küvenkamp gefasst. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt werden, so dass von einer Umweltprüfung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB in Form einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 22.03.2012 bis zum 23.04.2012 durchgeführt. Da sich der Inhalt des Bebauungsplans nach der Offenlage nochmals geändert hat, wird vom 18.05.2012 bis 01.06.2012 eine verkürzte Offenlage zu den geänderten Inhalten des Bebauungsplans durchgeführt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Bauen,
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 09.05.2012

Im Auftrag

gez.
Kutschaty