

BEBAUUNGSPLAN NR. 38

OSTWALLBEBAUUNG

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 der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandflächen
 - 6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 6.4 Stellplätze, Garagen, Carports
 - 6.5 Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.6 Denkmalschutz
 - 6.7 Altlasten, Kampfmittel
 - 6.8 Immissionsschutz
 - 6.9 Baugrund
 - 6.10 Gestalterische Festsetzungen
- 7 Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung; Artenschutz**
- 8 Durchführung der Planung**
- 9 Kosten**
- 10 Flächenbilanz**
- 11 Verfahren**

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 38 liegt am nordöstlichen Rand des historischen Stadtkerns von Xanten an der Straße Ostwall. Es wird umgrenzt vom Ostwall, dem Grundstück Karthaus 16 im Norden, den rückwärtigen Gebäudeseiten der Polizei und der Altentagesstätte sowie der Straße Karthaus im Westen und dem Grundstück Karthaus 4 sowie dem übrigen Parkplatz am Rathaus im Süden.

Der Verfahrensbereich umfasst die eingeschlossenen Flurstücke Gemarkung Xanten, Flur 4, Flurstücke 554, 555, 764 tlw., 807, 808, 809, 850 und 851 tlw.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist seiner derzeitigen Nutzung nach beurteilt zweigeteilt. Im Verfahrensbereich befindet sich zum einen das heute als „Karthaus“ bezeichnete Gebäude. Dieses Gebäude war ursprünglich zusammen mit dem heutigen Rathausaltbau eine Klosteranlage des Ordens der Karthäuser. Nach der Säkularisation und in Folge des Kulturkampfes kam es im Laufe des 19. Jahrhunderts in öffentlichen Besitz. Dementsprechend wurde es zu verschiedenen öffentlichen Zwecken genutzt. Heute befindet sich in der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz die Stadtbücherei Xanten, das Erdgeschoss ist an einen Restaurantbetrieb vermietet. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes der Karthaus befindet sich ein Schotterplatz, der als Be- und Entladefläche für die vorhandene Gaststätte sowie als Parkplatz für die Marktbesucher genutzt wird.

Der übrige Bereich des Plangebiets wird derzeit noch als Parkplatz genutzt. Zur Straße Ostwall hin mit einer Mauer abgeschirmt befinden sich hier überwiegend öffentliche Parkplätze. Im Bereich der Parzellengrenze zum Grundstück Karthaus 16 befinden sich darüber hinaus drei private Garagen sowie zwei private Stellplätze.

Das Umfeld des Plangebiets ist gekennzeichnet durch seine besondere Lage – einerseits sehr zentral in nur geringer Entfernung zum Xantener Marktplatz, andererseits am Rande des Stadtkerns. Während die Straße Karthaus mit den dort anliegenden öffentlichen Gebäuden (Polizei, Altentagesstätte, Rathaus), der auf der gegenüberliegenden Straßenseite anschließenden Stiftsimmunität sowie der Nähe zum Xantener Marktplatz (nur wenige Meter in südöstlicher Richtung) als zentraler Innenstadtbereich zu werten ist, schließt sich östlich des Plangebiets die als öffentliche Parkanlage genutzte Wallanlage an.

Aus Richtung Osten betrachtet stellen sich das Plangebiet und sein Umfeld als identitätsstiftende Stadtkrone dar (siehe unten). Während nördlich und südlich des Bebauungsplangeltungsbereichs – mit der Ausnahme einzelner Baulücken – eine auf

den Ostwall ausgerichtete Wohnbebauung vorhanden ist, zeigt sich das Plangebiet und der südlich daran anschließende Bereich als Lücke in dieser Stadtkrone. Diese Lücke und die dort untergebrachten Parkplätze sind allerdings stadtbildverträglich hinter einer Mauer versteckt.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Lücke in der Stadtkrone zu schließen und den dort vorhandenen Parkplatz vom Grundstück Karthaus 14 (Polizeigebäude) bis in Höhe der nördlichen Giebelwand des Gebäudes der Karthaus (Karthaus 10, jetzige Bücherei) zu überbauen. Entstehen soll an dieser Stelle eine möglichst altengerechte Wohnbebauung, mit der aus städtebaulicher Sicht drei wesentliche Ziele erreicht werden können:

1. Die derzeit bestehende Lücke im Stadtbild zwischen der unbedingt freizuhaltenen Sichtachse auf das Gebäude der Karthaus und der nördlich anschließenden Wohnbebauung kann geschlossen werden.
2. Der Kernstadtbereich wird als Lebens- und Wohnstandort weiter gestärkt. Dies entspricht den städtebaulich bedeutsamen Leitbildern der „Stadt der kurzen Wege“ sowie der Konzentration auf den Siedlungsschwerpunkt Xantens.
3. Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes Karthaus werden flexibler gestaltet und die Nutzung des für das Stadtbild bedeutenden Gebäudes dadurch sichergestellt.

Die Planung entspricht den seit langem verfolgten Zielen der Stadtentwicklung für diesen Bereich. Sowohl im Zimmermann-Plan als auch im Stadt- und Dorfentwicklungskonzept von Prof. Castro wird als ein bedeutsames Ziel der Innenstadtentwicklung die Verdichtung der städtebaulichen Strukturen genannt. Prof. Castro konkretisiert dieses mit dem Vorschlag, auf Basis des überlieferten mittelalterlichen Stadtgrundrisses gezielt Baulücken und untergenutzte Bereiche für eine bauliche Entwicklung zu erschließen und die charakteristische Silhouette des Ortskerns weiter zu entwickeln. Darüber hinaus soll der Stadtkern weiter belebt und die Innenstadt gezielt als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen gestärkt werden. Die Ausweitung des Wohnungsangebots insbesondere auch für die ältere Generation ist dabei ein wichtiger strategischer Baustein, den lebendigen Stadtmittelpunkt zu stärken.

Städtebaulich wurden in den letzten Jahrzehnten insbesondere für den Bereich der Wälle Bebauungspläne aufgestellt, die für den Betrachter eine strukturierte Gliederung der Stadtansicht ergeben. In einigen anderen Bereichen wurden Stellplätze bzw. Parkplätze hinter abgrenzenden Mauern gebaut, so dass parkende Autos für den vorbeifahrenden bzw. gehenden Besucher nicht so stark in Erscheinung treten. Vorzuziehen ist jedoch die Errichtung von Gebäuden, um die Stadtsilhouette zu

vervollständigen. Dieses Ziel soll auch im Plangebiet erreicht werden. Hierbei handelt es sich um eine Lösung, die das wichtige Ziel der Wiederbelebung des Stadtbildes unterstreicht.

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Wohnbebauung soll mit dem Bebauungsplan Nr. 38 eine flexiblere Nutzung des Gebäudes der Karthaus (jetzige Bücherei) eröffnet werden. Bislang ist der Bereich im geltenden Bebauungsplan Nr. 9 als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt (siehe unten). Dies entspricht bereits jetzt in Teilen nicht mehr der tatsächlich ausgeübten Nutzung (Gastronomie im Erdgeschoss). Daher soll dieser Bereich nunmehr als Kerngebiet festgesetzt werden. Das denkmalgeschützte Gebäude der Karthause wird dadurch in seinem Bestand nicht beeinträchtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB, da es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Darüber hinaus bereitet die Aufstellung des Bebauungsplans weder Vorhaben vor, die dem UVPG unterliegen, noch begründet sie diese. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Im Weiteren kann von einer Umweltprüfung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

4 Planungsrechtliche Situation

Bislang gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 9, der hier eine öffentliche Parkfläche sowie für die öffentlich genutzten Gebäude entlang der Straße Karthaus einschließlich des Gebäudes der Karthaus (Bücherei) sowie des Rathauses eine Gemeinbedarfsfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festsetzt.

Der nördlich anschließende Bereich der Wohnbebauung ist im Bebauungsplan Nr. 37 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den Bereich der Stiftsimmunität, der auf der westlichen Seite des Plangebiets (Straße Karthaus) beginnt, existiert kein Bebauungsplan. Er ist planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu werten.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, dem GEP 99, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Gemäß der Stellungnahme

der Regionalplanungsbehörde, damals noch Bezirksregierung Düsseldorf, vom 09.02.2009 bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Xanten ist das Plangebiet als öffentliche Parkfläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Für die geplante Entwicklung als gemischte Baufläche (im Bebauungsplan Kerngebiet) sowie als Wohnbaufläche (im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet) (siehe 6.1) 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 gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche 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 es sich bisher und künftig im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020

Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept enthält keine spezifische örtliche Aussage zum Plangebiet. Wie unter Abschnitt 3 bereits erläutert, entspricht die Planung aber den allgemeinen Zielen des Stadt- und Dorfentwicklungskonzepts zur Stärkung und Weiterentwicklung des Kernstadtbereichs.

6 Erläuterungen zum Bebauungsplan-Inhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel der Planung, im Plangebiet auf dem bisherigen Parkplätzen eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Mit dieser Festsetzung wird auf der einen Seite sichergestellt, dass ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet entsteht, auf der anderen Seite wird die Flexibilität hinsichtlich weiterer in einem WA zulässiger Nutzungen – wie u. a. der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO gewahrt. Weitere

Nutzungen sind ausnahmsweise zulassungsfähig, wie etwa das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe. Das Plangebiet fügt sich somit in seine Umgebung ein (siehe 3 und 4).

Im WA sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden zwei der in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt.

Unzulässig sind demnach:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Gartenbaubetriebe sind hier ausgeschlossen, da das Plangebiet einen zentralen städtebaulichen Bereich umfasst und deshalb hochwertigere Nutzungen angestrebt werden. Zudem ist die zur Verfügung stehende Fläche für einen Gartenbaubetrieb ohnehin relativ klein.

Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da von dieser Nutzung insbesondere in den Abendstunden Störungen hinsichtlich der benachbarten Wohnbebauung ausgehen können.

Für den Bereich des Gebäudes der Karthaus (jetzige Bücherei) wird ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Durch die Festsetzung dieser Gebietskategorie kann das geltende Planungsrecht der dort bereits teilweise vorhandenen Nutzung (Gastronomiebetrieb) angeglichen werden. Darüber hinaus bietet diese Festsetzung mehr Flexibilität, das Gebäude entsprechend seiner Potentiale multifunktional zu nutzen. Eine langfristige Nutzung als Bücherei ist nämlich in Kürze voraussichtlich nicht

mehr erforderlich, da für die Stadtbücherei andere Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden sollen.

Die Festsetzung eines Kerngebietes entspricht der zentralen Lage des Gebäudes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Xantener Marktplatz. Die Erhaltung der wertvollen Gebäudesubstanz ist bereits dadurch gesichert, dass das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sowie dadurch, dass es sich im städtischen Eigentum befindet.

Im MK sind allgemein zulässig:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
6. sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen, die nicht unter Nr. 5 und 6 der allgemein zulässigen Wohnungen fallen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden zwei der in einem Kerngebiet nach § 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie eine der danach ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Unzulässig sind demnach:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

Vergnügungsstätten werden aus mehreren Gründen ausgeschlossen. Zum einen können von ihnen insbesondere in den Abendstunden Störungen hinsichtlich der vorhandenen Wohnbebauung ausgehen. Zum anderen besitzt die Straße Karthaus mit ihrer zentralen Lage eine gewisse repräsentative städtebauliche Funktion. Vergnügungsstätten wie bspw. Spielhallen tragen dagegen häufig zum Absinken des Niveaus ähnlich einem trading-down-Effekt bei, der hier zu vermeiden ist. Auch wenn hierdurch eine der zentralen Nutzungen eines Kerngebietes nicht mehr möglich ist, bleibt der Charakter als Kerngebiet trotzdem erhalten, wie er für die Xantener Innenstadt typisch ist, d. h. als potenzielle Mischung zwischen bspw. Handelsbetrieben, Büronutzung, Verwaltung, Kultur und Schank- und Speisewirtschaften.

Tankstellen werden als unzulässig festgesetzt, da von dieser Nutzung insbesondere in den Abendstunden Störungen hinsichtlich der benachbarten Wohnbebauung ausgehen können. Diese Nutzungsart scheidet darüber hinaus im festgesetzten MK aus, da die Realisierung einer Tankstelle in der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz ohnehin nicht möglich ist.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandflächen

Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Damit wird das nach § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete (0,4) um 0,3 Punkte überschritten. Dies ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO dann gerechtfertigt, wenn

- *besondere städtebauliche Gründe dies erfordern:* im vorliegenden Fall sind diese in der vorgegebenen Dichte des mittelalterlichen Stadtkernbereichs sowie in der gewünschten kompakten Bauweise begründet; vgl. auch die Begründung für die Regelung zur notwendigen Tiefe der Abstandflächen;
- *die Überschreitungen durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:* dieser Ausgleich wird bei der Planung dadurch gewährleistet, dass die angestrebte Stärkung des Stadtkerns als Lebens- und Wohnstandort zu einer Schonung des Außenbereichs beiträgt, dass mit den Wallanlagen die notwendigen Erholungsflächen im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unmittelbar an das Plangebiet anschließen, sowie dass die erforderlichen Stellplätze platzsparend und stadtbildschonend in einem Garagengeschoss untergebracht werden sollen (siehe 6.3);
- *und sonstige öffentliche Belange nicht entgegen stehen:* auch sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ-Höchstgrenze nicht entgegen.

Außerdem wird die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper im WA durch die Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe begrenzt, damit sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung einfügt. In Anlehnung an die bestehende Firsthöhe des Polizeigebäudes (34,89 m ü.N.N.) soll die Höhe baulicher Anlagen (hier Firsthöhe) 35 m ü.N.N. auf keinen Fall übersteigen. Um eine abwechslungsreiche Bebauung mit unterschiedlichen Höhen zu erreichen, wird zudem für einen Teil der Wohnbebauung

(WA 2 –Gebiet) eine maximale Höhe von 33 m ü.NN. festgesetzt. Die maximale Höhe im WA 1 – Gebiet bleibt dagegen bei den bisherigen 35 m ü. NN.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen (GRZ und Höhe baulicher Anlagen) ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO bereits eindeutig bestimmt. Zur Klarstellung, welche Art von Baukörper im WA beabsichtigt ist, wird darüber hinaus hierfür die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt: sie wird auf drei Vollgeschosse begrenzt. Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (siehe 6.3).

Auch im Kerngebiet (MK) wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der GRZ sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die GRZ wird mit 1 auf das nach § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß festgesetzt, um einschließlich möglicher Nebenanlagen, wie etwa Parkplätze oder Außengastronomie, eine kompakte Bebauung zu ermöglichen. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf maximal 44,30 m ü.N.N. festgesetzt und entspricht damit der vorhandenen Höhe des Gebäudes (Turm).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im WA durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und damit in den rückwärtigen Bereichen in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt. Durch die Festsetzung einer Baugrenze zum Ostwall hin wird sichergestellt, dass das künftige Gebäude auch von der Straßenbegrenzung zurückspringen kann und so beispielsweise die Möglichkeit eröffnet wird, dass die bestehende Mauer erhalten bleibt und dass die Bebauung davon abgerückt wird. Angesichts der vergleichsweise geringen Bautiefe von ca. 18 m ist dennoch gewährleistet, dass sich eine klare Gebäudekante mit Bezug zur Straße entwickeln wird.

Im MK wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls über Baugrenzen definiert; die Festsetzung einer Baulinie ist hier bedingt durch die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz nicht erforderlich. Das Baufenster wird dabei etwas größer als das bestehende Gebäude gefasst, um im Sinne einer flexiblen Planung die Möglichkeit für etwaige denkmalgerechte Anbauten zu schaffen.

Bauweise

Zur Vervollständigung des mittelalterlichen Stadtgrundrisses wird im WA eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dadurch kann im WA eine dem historischen Vorbild nachempfundene Bebauung planungsrechtlich sichergestellt werden. Im MK-Gebiet soll die vorhandene Bauweise gesichert werden, d. h. an der südlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung und an der nördlichen Grundstücksgrenze eine offene Bebauung beibehalten werden. Deshalb wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Abstandflächen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird für das WA-Gebiet ein von § 6 BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandfläche beträgt 0,25 der Wandhöhe (H). In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3 m betragen.

Durch diese Festsetzung wird die in § 6 Abs. 5 BauO NRW vorgesehene Tiefe der Abstandfläche von 0,8 H auf 0,25 H reduziert. Die Festlegung einer gegenüber den Vorgaben der BauNVO geringeren Tiefe der Abstandflächen bedarf allerdings einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Im Fall der Ostwallbebauung ist sie darin begründet, dass dieser Ort für die Stadtkrone Xantens besondere Bedeutung hat. Durch die geplante Bebauung soll die derzeit bestehende Lücke im Stadtbild zwischen der unbedingt freizuhaltenden Sichtachse auf das Gebäude der Karthaus und der nördlich anschließenden Wohnbebauung geschlossen werden. Auch wird der Kernstadtbereich als Lebens- und Wohnstandort weiter gestärkt. Dies entspricht den städtebaulich bedeutsamen Leitbildern der „Stadt der kurzen Wege“ sowie der Konzentration auf den Siedlungsschwerpunkt Xantens. Eine Bebauung des Grundstücks mit Beibehaltung der Tiefe der Abstandfläche von 0,8 H ist nicht möglich, da das Grundstück nur über eine Tiefe von knapp 24 m verfügt und zudem auf dem Grundstück noch die 3 m tiefen Abstandflächen der benachbarten grenzständigen Bebauung des Polizeigebäudes und der Altentagesstätte liegen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht erwünscht, weshalb drei Vollgeschosse (plus Garagengeschoss) zulässig sind. Zudem entspricht die im Vergleich zu einem regulären Wohngebiet entstehende dichtere Bebauung der vorhandenen Baustruktur innerhalb des historischen Stadtkerns Xanten, welche häufig auch nur über kleine oder keine Gartenflächen verfügt. Zum Ausgleich befindet sich direkt benachbart die großzügige öffentliche Grünfläche des Ostwalls. Ferner ist davon auszugehen, dass weder die geplante Wohnbebauung durch die bestehenden Gebäude der Altentagesstätte und der Polizei gestört wird, da diese sich in erster Linie zur Straße Karthaus orientieren, noch dass die genannten Nutzungen durch die entstehende ruhige Wohnnutzung beeinträchtigt werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin gegeben. Das Wohnen ist in Richtung Südwesten ausgerichtet, so dass eine gute Belichtung möglich ist. Auch eine ausreichende Durchlüftung ist vorhanden, da die Bebauung an der Karthaus aufgelockert ist und die herrschenden Westwinde somit die geplante Wohnbebauung gut erreichen.

Zwischen der hinteren Baugrenze und der Grundstücksgrenze befindet sich eine nicht überbaubare Fläche von 6 m Tiefe. Auf diese Fläche fallen bereits die Abstandflächen

des Polizeigebäudes und der Altentagesstätte. Für den bisherigen Architektenentwurf der Ostwallbebauung wurden bereits die voraussichtlichen Abstandflächen von 0,25 H ermittelt, welche nach dem jetzigen Stand 3 m tief sind. Somit lässt der Bebauungsplan einen ausreichenden Abstand zwischen der geplanten Bebauung und den vorhandenen Gebäuden an der Straße Karthaus zu. Die genaue Abwicklung der Abstandflächen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist bereits vorhanden; sie erfolgt über die Straßen Ostwall bzw. Karthaus.

Die bestehende Fußwegeverbindung zwischen dem heutigen Parkplatz und dem hinteren Bereich der Karthause ist nicht Teil des Geltungsbereichs und wird somit nicht berührt.

Ver- und Entsorgung

Das Gebäude der Karthaus (Bücherei und Gastronomiebetrieb) ist bereits an den in der Straße Karthaus vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser Anschluss kann auch bei einer etwaigen Umnutzung des Gebäudes beibehalten werden.

Die geplante Wohnbebauung kann an den in der Straße Ostwall vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 51 a LWG nicht erforderlich, da der Bereich bereits vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

6.4 Stellplätze, Garagen, Carports

Die gemäß § 51 BauO NRW erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Xanten vom 18.04.1996 ist allerdings auf den Bereich des Stadtkerns nicht anzuwenden. Dafür kann in diesem Bereich aber die Satzung der Stadt Xanten über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Absatz 5 der Landesbauordnung angewendet und die notwendige Anzahl an Stellplätzen durch die Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden. Diese Möglichkeit kommt insbesondere bei einer etwaigen Umnutzung des Gebäudes der Karthaus in Betracht.

Bei der beabsichtigten Wohnbebauung an der Straße Ostwall ist hingegen die Errichtung eines Garagengeschosses möglich, welches auch nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden muss. Dadurch soll die Schaffung der

notwendigen Stellplätze sowie ggf. zusätzlicher Stellplätze auf dem künftig privaten Grundstück erleichtert werden.

Durch die Überplanung des bisherigen Parkplatzes entfallen ca. 40 öffentliche Stellplätze sowie drei private Garagen sowie zwei private Stellplätze. Als Ersatz steht der nahegelegene öffentliche Parkplatz 22 „Am Rheintor“ auf der ehemaligen Bundesstraße zur Verfügung, welcher noch ausreichend freie Kapazitäten aufweist. Dieser ist zwar etwas weiter vom Innenstadtkern entfernt, die Entfernung ist aber vertretbar. Für die entfallenden privaten Stellplätze und Garagen sollen für die Eigentümer Ersatzlösungen gefunden werden, ggf. nach Möglichkeit auch im geplanten WA-Gebiet selbst. Letztlich soll bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 jedoch den Belangen der Stadtgestaltung und der Schaffung von Wohnraum im Stadtkern der Vorrang vor den Belangen des ruhenden Verkehrs gegeben werden, zumal Ausweichmöglichkeiten existieren.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Da es sich beim Plangebiet um einen bereits jetzt dicht besiedelten Bereich handelt und zudem in unmittelbarer Nähe ausreichend attraktive Freiflächen vorhanden sind, kann auf grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden.

6.6 Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich des ortsfesten Bodendenkmals „Römische, mittelalterliche Siedlung und Stadt Xanten“, das unter der laufenden Nummer WES 162 in die Denkmalliste eingetragen ist. Das Bodendenkmal umfasst den gesamten Bereich des historischen Stadtkerns Xanten und einen Teilbereich der Wallanlagen. Sämtliche Bodeneingriffe im Plangebiet unterliegen der Erlaubnispflicht. Laut Auskunft des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sind im Untergrund definitiv mittelalterlich-neuzeitliche Baubefunde insbesondere der historischen Klosteranlage sowie Schichten, Bodenveränderungen und Funde zu erwarten. Zudem ist sicher von der Existenz mittelalterlich-neuzeitlicher Gräber sowie von Schichten, Bodenveränderungen und Funden auszugehen, die im Zusammenhang mit dem Totenbrauchtum entstanden bzw. in den Boden gelangten. Auch aus römischer Zeit sind Bestattungen etc. sowie Überreste baulicher Anlagen nicht ausgeschlossen.

Die bodendenkmalpflegerische Bedeutung des Plangebietes ist bekannt und vor bzw. begleitend zu den Bauarbeiten ist entsprechende archäologische Untersuchung und Begleitung erforderlich. Dieses braucht jedoch nicht bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erfolgen, sondern kann im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens gemäß § 9 DSchG NW bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Eine vorherige archäologische

Sachverhaltsermittlung wird somit als nicht notwendig erachtet. Im Übrigen wird der unumgängliche Eingriff in den Boden auf ein Minimum reduziert. Das derzeitige Baukonzept sieht lediglich einen Abtrag von 60 cm Boden vor, d. h. im Wesentlichen der bestehende Unterbau des Parkplatzes in ein Garagengeschoss.

Zur Klarstellung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des in die Denkmalliste der Stadt Xanten eingetragenen ortsfesten Bodendenkmals WES 162 - Mittelalterliche Stadt und Stadtbefestigung Xanten. Sämtliche Bodeneingriffe im Schutzbereich des Bodendenkmals unterliegen der Erlaubnispflicht gem. § 9 Abs. 1 DSchG NW. Das Benehmen mit der Rheinischen Bodendenkmalpflege ist gem. § 21 Abs. 4 DSchG NW herzustellen.“

Baudenkmalpflege

Im Plangebiet selbst ist mit dem Gebäude der Karthaus eine denkmalgeschützte Gebäudesubstanz vorhanden. Bei baulichen Veränderungen dieses Gebäudes, das sich im Eigentum der Stadt Xanten befindet, muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis eingeholt werden.

Auch im näheren Umfeld des Plangebiets sind verschiedene Baudenkmalier vorhanden. Insbesondere der Bereich der Stiftsimmunität ist als Denkmalbereich festgesetzt. An der Straße Ostwall selbst steht kein Gebäude unter Denkmalschutz. Bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist aber darauf zu achten, dass die historische Stadtansicht von Osten aus gewahrt bleibt. Diesem Ziel entspricht auch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (siehe 6.2), die im Vergleich zum vorhandenen Gebäudebestand auf eine vergleichbare Höhe begrenzt wird. Bezugsobjekt ist hier das Polizeigebäude an der Straße Karthaus als höchstes Gebäude im direkten Umfeld. Das Gebäude der Karthaus selbst wird damit unterschritten.

6.7 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

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

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Kampf- und Bombenabwurfgebiet mit starkem Granatbeschuss, wo sich im Vorfeld Hinweise auf Bombenblindgänger ergaben. Im Vorfeld ist bereits eine geophysikalische Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt, wobei allerdings keine Kampfmittel gefunden wurden. Trotz dieser Überprüfung kann ein

weiteres Vorhandensein von Kampfmitteln nicht komplett ausgeschlossen werden, so dass bei entsprechenden Erdarbeiten etc. weiterhin vorsichtig vorgegangen werden sollte.

6.8 Immissionsschutz

Mit immissionsschutzrechtlichen Problemen ist bedingt durch die Planung nicht zu rechnen. Von den geplanten Baugebieten, dem WA-Gebiet und dem MK-Gebiet, werden keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen, da sie sich gut in die Umgebung einfügen, welche vom Rathaus (Fläche für Gemeinbedarf), einem Wohn- und Geschäftshaus (ebenfalls MK-Gebiet) sowie der Altentagesstätte und der Polizei (jeweils Flächen für Gemeinbedarf) geprägt wird. Für das Grundstück der Karthause (MK-Gebiet) sind zudem Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um etwaige Emissionskonflikte von vorneherein zu verhindern. Die bestehende Nutzung als Gastwirtschaft und Bücherei sowie als Ausweichparkplatz für die Marktbesucher ruft ebenfalls keine Konflikte hervor.

Ferner sind keine Konflikte zwischen dem geplanten Kerngebiet und dem geplanten Wohngebiet zu erwarten, da diese nicht unmittelbar nebeneinander liegen und durch Feingliederung des MK-Gebiets die potenziell immissionsträchtige Nutzung durch Vergnügungsstätten ausgeschlossen ist. Die überbaubare Fläche liegt zudem an der Straße Karthaus und ist von dem künftigen Wohngebiet somit etwas weiter entfernt. Bedingt durch die historische Struktur sind im Xantener Stadtkern viele vergleichbare Situationen mit Kern-, Misch- und Wohngebieten in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden, wo sich eine Verträglichkeit gezeigt hat. Auch die vorhandene Gaststätte Einstein im Gebäude der Karthaus hat bisher keine Immissionsprobleme hervorgerufen, obwohl Wohnen im Umfeld bereits vorhanden ist. Die aktuellen Nutzungsideen für das städtische Gebäude der Karthause sehen eine Büronutzung für die oberen Geschosse vor, sobald die Bücherei ausgelagert worden ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei einer Nutzungsänderung wird zudem die Einhaltung der Werte der TA Lärm für Mischgebiete nachgewiesen werden müssen, so dass auch hier von einer Verträglichkeit mit dem geplanten WA-Gebiet auszugehen ist.

Ferner ist der vorhandene Parkplatz Ostwall, der durch die geplante Bebauung allerdings wesentlich in der Größe reduziert wird, als Emissionsquelle hinsichtlich der neuen Wohnbebauung zu betrachten. Durch die Planung entfallen ca. 40 Stellplätze, so dass vom Parkplatz 12 „Ostwall“ nur noch ca. 35 Stellplätze verbleiben. Zusätzlich wird die jetzige Einfahrt, welche ungefähr auf der Höhe zwischen dem Rathaus und dem Gebäude Karthaus 10 liegt, zu einer kombinierten Ein- und Ausfahrt umgewandelt. Die künftige Ein- und Ausfahrt liegt somit gut 60 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt. Die Parkplätze, die am nächsten an der Ostwallbebauung liegen, sind damit in einer Art Sackgassensituation mit wenig Parkverkehr. Der

Parkplatz ist mit einer 3-Stunden-Regelung ohne Kostenpflicht versehen, so dass der Fahrzeugumschlag nicht sehr hoch sein wird. Auf dem Parkplatz findet kein Busverkehr statt. Die Bebauung liegt auch höher als der Parkplatz, da das Erdgeschoss als Garagengeschoss festgesetzt ist. Angesichts dieser Umstände ist ein Konflikt zwischen Wohnbebauung und Parkplatznutzung nicht zu erwarten. Die Straße Ostwall, innerhalb der Tempo 30 Zone gelegen, ist relativ gering befahren und als Emissionsquelle zu vernachlässigen.

6.9 Baugrund

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

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzungen ist in erster Linie die Gestaltungssatzung zu berücksichtigen, denn das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des mittelalterlichen Stadtkerns der Stadt Xanten. Dort sind bereits umfangreiche und ausreichende Gestaltungsvorschriften getroffen worden, die eine qualitätsvolle Einbindung in das Stadtbild gewährleisten.

Ergänzend zum § 4 Dächer, Absätze 4.1 und 4.4 der Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass in den WA-Gebieten untergeordnete Dachteile mit einer Breite von maximal 3 m, gemessen parallel zur Straße Ostwall, ausnahmsweise als Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° ausgeführt werden können. Das Erscheinungsbild darf hierdurch nicht negativ beeinträchtigt werden. Durch diese Ergänzung ist gewährleistet, dass bei der Gebäudeplanung der Entwurfsspielraum etwas erweitert wird, jedoch aufgrund der Begrenzung auf 3 m nur in geringem, verträglichem Umfang.

Zur weiteren Information wird folgend der relevante § 4 der o. g. Gestaltungssatzung wiedergegeben:

§ 4 Dächer

- 4.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- 4.2 Die Hauptdachflächen eines Gebäudes müssen in der gleichen Neigung ausgebildet werden.
- 4.3 Bei einem verbindenden Satteldach zwischen zwei Giebeln ist der Traufpunkt mindestens 0,50 m von der Straßenfront zurückzusetzen. Der First ist mindestens

1,00 m unter dem niedrigeren Anschlussgiebel anzuordnen.

- 4.4 Die Dachneigungen müssen sich zwischen 42° und 55° bewegen. Abflachungen sind zulässig, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.
- 4.5 Dachüberstände sind bis zu 50 cm und Gesimsausbildungen sind bis max. 0,30 m zulässig.
- 4.6 Für Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Glasdachfenster (Atelierfenster) gilt folgendes:
- a) Dachgauben müssen als Einzelgaube stehend, mindestens jedoch quadratisch ausgeführt werden. Von der Firstlinie ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
 - b) Bei Dacheinschnitten sind an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite die Außenteile im Farbton des Daches oder im Farbton der Fassade zu verkleiden.
 - c) Gauben und Dacheinschnitte müssen vom First einen Mindestabstand von 1,00 m (senkrecht gemessen) haben; von den Ortsgängen ist ebenfalls ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten.
 - d) Für die Dacheindeckung des Hauptdaches und der Dachaufbauten sind nur zulässig: Naturziegel und Betondachsteine rot, rotbunt, schwarz, anthrazit, blaugrau, und dunkel-engobiert; Kupfer, Schiefer, Kunstschiefer mit strukturierte Oberfläche, dem Naturschiefer optisch gleich, Metalle mit Patinabildung.
- 4.7 In der den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen unmittelbar angrenzenden Dachflächen sind Dachflächenfenster unzulässig.

Der Volltext der Gestaltungssatzung in der aktuell gültigen Fassung wird der Begründung als Anlage beigefügt.

7 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.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich, da das Plangebiet – mit Ausnahme eines Baumbestandes im rückwärtigen Bereich des Gebäudes der Karthaus sowie einzelnen Bäumen auf dem bisherigen Parkplatz – vollständig bebaut

bzw. versiegelt ist und daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass keine europarechtlich geschützten Arten vorhanden sind.

8 Durchführung der Planung

Eine etwaige Umnutzung des Gebäudes des Karthaus (jetzige Bücherei) wird von der Stadt Xanten selbst übernommen. Für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung soll das im städtischen Eigentum befindliche Grundstück verkauft werden. Die Realisierung des Bauvorhabens wird dann vom Käufer übernommen werden.

9 Kosten

Der Stadt Xanten entstehen durch die Planung selbst keine Kosten. Etwaige Kosten für die Sanierung des Gebäudes der Karthaus sind davon unbenommen, diese sind aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

10 Flächenbilanz

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	1.588	49
Kerngebiet	1.613	51
Gesamt	3.203	100

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung vom 06.05.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 in seinem jetzigen Geltungsbereich 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 Bürgerversammlung sowie Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist bereits Anfang des Jahres 2009 in Gang gesetzt worden, wurde dann aber zunächst abgebrochen, weil die gestalterischen Entwürfe für die Ostwallbebauung weiter entwickelt werden sollten. Nachdem dieses geschehen ist, sollen die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 jetzt durchgeführt werden.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Bauen,
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 23.07.2010

Hage