

BEBAUUNGSPLAN NR. 46, 1. ÄNDERUNG

WOHNBEBAUUNG EUROPAPLATZ / SIEGFRIEDSTRAÙE

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, überbaubare Grundstücksflächen,
Bauweise

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.3 Stellplätze, Garagen, Carports

6.4 Denkmalschutz

6.5 Altlasten, Kampfmittel

6.6 Immissionsschutz

6.7 Baugrund

6.8 Gestalterische Festsetzungen

7 Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

8 Artenschutz

9 Durchführung der Planung

10 Kosten

11 Flächenbilanz

12 Verfahren

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46, 1. Änderung, befindet sich in zentraler Lage von Xanten am Europaplatz. Der Geltungsbereich wird umgrenzt von der Grünanlage Westwall sowie einem kleingewerblichen Betrieb im Nordosten, einem öffentlichen Parkplatz im Nordwesten, der Siegfriedstraße im Südwesten sowie vom Europaplatz und der Bahnhofstraße im Süden.

Der Verfahrensbereich umfasst das eingeschlossene Flurstück Gemarkung Xanten, Flur 6, 1077.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich ein Floristikgeschäft mit einer darüber liegenden Wohnnutzung. Nordöstlich des Hauptgebäudes besteht ein Gewächshaus, in dem der Floristikhandel eigene Blumen und Pflanzen züchtet und verkauft. Nordwestlich des Wohn- und Geschäftshauses ist ein baumbestandener Garten angelegt worden.

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist im Norden durch die Grünanlage des Westwalls sowie den an deren Rand gelegenen öffentlichen Parkplatz geprägt. Südwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der Siegfriedstraße befindet sich eine Filiale der Volksbank; nördlich davon schließen sich Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Europaplatz, der von Mischnutzungen umgeben ist (Sparkassen- und Volksbankfiliale in den unteren Geschossen, Wohnnutzungen in den höheren Geschossen). An der südlichen Ecke des Europaplatzes liegt das ehemalige Postgebäude. Südöstlich des Plangebiets verläuft die Bahnhofstraße, welche direkt in die Xantener Kernstadt führt. Hier befindet sich auch der o. g. Gewerbebetrieb, welcher Gas- und Schweißbedarf vertreibt.

Aus stadtstruktureller Sicht übernimmt das Plangebiet eine Schanierfunktion zwischen der historischen Innenstadt und den westlich davon gelegenen Stadterweiterungsgebieten der Neuzeit.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Nachverdichtung des Plangebiets im nordwestlichen Anschluss an das bestehende Gewächshaus. Der Bereich wird derzeit als private Gartenfläche genutzt. Durch seine Lage zwischen der Wohnbebauung und einem öffentlichen Parkplatz bietet er sich – auch angesichts der gegenüberliegend vorhandenen Wohnbebauung – für eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken an. Die als Bodendenkmal geschützte historische Wallanlage (s. u.) befindet sich nordöstlich des Plangebiets und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Planung entspricht damit dem im Baugesetzbuch verankerten städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Zusätzlich wird die städtebauliche Funktion der Siegfriedstraße als Stadteingang gestärkt. Darüber hinaus ergibt sich eine weitere wesentliche Verbesserung: die bisherige suboptimale Erschließung des Grundstücks über den Parkplatz P 6 wird durch eine Erschließung direkt über die Siegfriedstraße geändert. Dadurch können außerdem drei neue Stellplätze auf dem o. g. öffentlichen Parkplatz angelegt werden.

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

Im Karree der Straßen Westwall, Bahnhofstraße, Siegfriedstraße und Hagenbuschstraße gilt seit dem 06.05.1981 der Bebauungsplan Nr. 46. Dieser Bebauungsplan setzt im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche für den Teilbereich der Westwallparkanlage sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkflächen“ für den Parkplatz P 6 „Siegfriedstraße“ fest. In den Eckbereichen Westwall / Bahnhofstraße sowie Bahnhofstraße / Europaplatz / Siegfriedstraße sind darüber hinaus zwei allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Das komplette Plangebiet ist demnach als WA festgesetzt. Überbaubare Grundstücksfläche befindet sich allerdings nur in der südöstlichen Hälfte zum Europaplatz hin.

Die benachbarten Bereiche am Europaplatz sind in den dort geltenden Bebauungsplänen Nr. 4, 21 und 97 als Mischgebiete festgesetzt. Die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Siegfriedstraße ist als Reines Wohngebiet festgesetzt.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Xanten ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

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 aus dem Jahr 2003 enthält für das Plangebiet keine relevanten Zielaussagen.

Vorgaben des Hochwasserschutzes

Die Karte „Überschwemmungsgebiete des Rheins“ der Bezirksregierung Düsseldorf, die durch das LANUV erarbeitet wurde, stellt das Plangebiet nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dar (vgl. § 31c WHG). Ein entsprechender Vermerk braucht daher in den Bebauungsplan nicht aufgenommen werden.

6 Erläuterungen zum Bebauungsplan-Inhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel der Planung, im Plangebiet eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht auch der bislang geltenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 46. 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.

Allgemein zulässig sind:

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,
4. Gartenbaubetriebe.

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

Unzulässig sind demnach:

1. Tankstellen.

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

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Zum Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 das nach § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß festgesetzt, um eine kompakte Bebauung zu ermöglichen. Außerdem wird die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper durch die Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (als Gebäudeoberkante) begrenzt, damit sich die Wohngebäude in die Umgebung einfügen. Dabei wird eine Abstufung zwischen dem bestehenden Wohn- und Geschäftsgebäude am Europaplatz und dem geplanten Bereich des Neubaus vorgenommen, insbesondere auch um zwischen der städtebaulichen Bedeutung des Europaplatzes und der weiteren Bebauung an der Siegfriedstraße zu unterscheiden. So wird für das WA am Europaplatz eine maximale Gebäudehöhe von 9,50m festgesetzt, für den nördlich davon anschließenden Bereich eine Höhe von 7,50m. Als Bezugspunkt gilt die Aufbauhöhe des Gehwegs an der Siegfriedstraße. Mit Hilfe dieser beider Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO eindeutig festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und damit in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da ein Vor- oder Zurückspringen der Gebäudeteile das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt. Dies dient außerdem der notwendigen Flexibilität der Planung.

Schließlich wird eine offene Bauweise festgesetzt, um planungsrechtlich sicherzustellen, dass Grenzabstände zur benachbarten Bebauung einzuhalten sind.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Siegfriedstraße. Über diese Haupteerschließungsstraße kann das örtliche und überörtliche Straßennetz leicht erreicht werden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die in der Siegfriedstraße vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51 a LWG über Mulden oder Rigo- len auf der privaten Grundstücksfläche versickert werden.

6.3 Stellplätze, Garagen, Carports

Die gemäß § 51 BauO NRW i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Xanten vom 18.04.1996 erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

6.4 Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine eingetragenen Denkmäler oder Bodendenkmäler vorhanden. Archäologische Funde bzw. Befunde im Plangebiet sind ebenfalls nicht bekannt und nach jetzigem Stand auch nicht zu erwarten. Sollten während der Bauarbeiten dennoch welche gefunden werden, ist das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

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

Kampfmittel

Die Auswertung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Daher wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Diese Maßnahme wird durch die Ordnungsbehörde der Stadt Xanten vor dem Baubeginn veranlasst; der Grundstückseigentümer ist darüber bereits informiert worden.

Im nicht ausgewerteten Bereich, dabei handelt es sich um den nördlichen Teil des Plangebiets, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um circa 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist einem entsprechenden Merkblatt zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Stadt Xanten eingesehen werden kann.

Hinsichtlich des nicht ausgewerteten Bereichs sowie einer etwaigen Sicherheitsdetektion (siehe oben) wird ein entsprechend lautender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im gewissen Maße beeinträchtigt von Lärmemissionen, die vom Straßenverkehr auf der Siegfriedstraße bzw. dem Europaplatz ausgehen. Insbesondere die Verkehrsbelastung auf der Siegfriedstraße ist bedingt durch die Fertigstellung der Nord-West-Umgehung Xantens sowie die daraufhin durchgeführte Abbindung der bisherigen Bundesstraße 57 im Bereich des Archäologischen Parks Xantens deutlich zurückgegangen. Eine übermäßige Belastung durch Straßenverkehrslärm ist daher nicht zu erwarten.

Störende gewerbliche Immissionen sind ebenfalls nicht vorhanden. Der an der Bahnhofstraße bestehende kleingewerbliche Betrieb besitzt keine eigene Produktion sondern vertreibt lediglich Gas- und Schweißbedarf.

Bedingt durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung bis auf 10 m an den öffentlichen Parkplatz P 6 ist hier mit erheblichen Belästigungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Der zentrumsnahe Parkplatz mit über 40 Stellplätzen erlaubt tagsüber nur befristetes Parken, d. h. es muss mit permanentem An- und Abfahren und den typischen Parkplatzgeräuschen wie das zuschlagen von Türen gerechnet werden zudem wird der Parkplatz auch von Reisebussen sowie Wohnmobilen genutzt. Mit Reisebussen sind üblicherweise auch höhere Lärmpegel verbunden, da größere Personengruppen abgeholt bzw. abgesetzt werden. In den Wintermonaten ist auch mit dem Lauflassen der Motoren zu rechnen, was zu nicht unerheblichen Lärmbelastungen führen kann.

Zur Konkretisierung dieser immissionsschutzrechtlichen Problematik und Ermittlung etwaiger Schutzmaßnahmen ist durch das Gutachterbüro Peutz Consult GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Das Gutachten wurde auf der Grundlage der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesumweltamtes aus dem Jahr 2007 durchgeführt. Für die Immissionsprognose wurden die Richtwerte der TA Lärm angesetzt.

Der Endbericht der Peutz Consult GmbH vom 10.12.2009 kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung baulicher Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand oder einer Grundstücksmauer entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze (Höhe $H = 3,0$ m und Länge ca. $L = 30$ m) die (anteiligen) Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl im Bereich der vorgesehenen Baugrenzen als auch an der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebiets zum Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Weiterhin werden die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen tags und nachts an der geplanten schutzbedürftigen Nutzung eingehalten.

Zur Sicherstellung der Realisierung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Mittels einer dazugehörigen textlichen Festsetzung wird spezifiziert, dass auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes eine 3 m hohe Schallschutzwand bzw. Grundstücksmauer zu errichten ist.

6.7 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.

6.8 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung nicht aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der historischen Kernstadt und in einem Umfeld, in dem bereits eine gestalterisch heterogene Baustruktur vorhanden ist. So ist beispielsweise der gegenüberliegende Anbau an das Gebäude der Volksbank mit einem Flachdach versehen während die nördlich davon gelegenen Wohngebäude Satteldächer aufweisen. Eine Festlegung von gestalterischen Grundsätzen wäre daher nicht verhältnismäßig und ist darüber hinaus nicht erforderlich, da hier eine relativ freie Architekturgestaltung das Stadtbild nicht beeinträchtigt.

7 Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

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.

8 Artenschutz

Das Plangebiet stellt sich derzeit als intensiv genutzte Gartenfläche mit einzelnen Solitär-bäumen dar. Bedingt durch diese Nutzung und aufgrund seiner Lage im Innenbereich umgeben von Bebauung besteht hier bereits eine Vorbelastung.

Die Beeinträchtigung etwaiger im Plangebiet vorkommender planungsrelevanter Arten, deren Erhaltungszustand nach den Vorgaben des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (LANUV) als unzureichend und schlecht definiert ist, wird ermittelt und bewertet. Hierzu wird das Messtischblatt 4304 (Xanten) herangezogen. Es werden diejenigen Arten näher untersucht, die im Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen (Nr. 43) vorkommen.

Folgende Säugetiere mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand werden betrachtet:

- Graues Langohr: Das Plangebiet kommt lediglich als mögliches Jagd- bzw. Nahrungsgebiet für diese Fledermausart in Betracht. Eine Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der Existenz von Ausweichgebieten in unmittelbarer Nähe (s. u.) nicht zu erwarten.
- Kleiner Abendsegler: Hierbei handelt es sich um eine Waldfledermaus, die in waldreichen und strukturreichen Parklandschaften vorkommt. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Folgende Amphibien mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand werden betrachtet:

- Kreuzkröte: Das Vorkommen der Art konzentriert sich in NRW auf Abgrabungsgewässer sowie auf Industriebrachen, Bergehalden und Großbaustellen. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Folgende Vögel mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand werden betrachtet:

- Gartenrotschwanz: 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.
- Rebhuhn: Wesentliche Habitatbestandteile sind Acker- und Wiesenränder, Feld- und Wegraine sowie unbefestigte Feldwege. Ein Vorkommen im Plangebiet kann daher mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.
- Turteltaube: 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.

Aus den Ausführungen wird ersichtlich, dass ein Vorkommen der o. g. planungsrelevanten Arten mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand im Plangebiet nicht zu erwarten ist, teilweise aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Eine Beeinträchtigung solcher Arten ist dennoch nicht zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe des Plangebiets zur Struktur des Plangebiets vergleichbare Lebensräume vorhanden sind (Öffentliche Grünfläche des Westwalls).

9 Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird vom Grundstückseigentümer vorgenommen. Die Erschließung ist bereits vorhanden, so dass für die Stadt Xanten kein neuer Aufwand entsteht.

10 Kosten

Der Stadt Xanten entstehen durch die Planung keine Kosten.

11 Flächenbilanz

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	2.000	100
Gesamt	2.000	100

12 Verfahren

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung vom 16.09.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46, 1. Änderung gefasst. Der Bebauungsplan wird

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt, so dass von einer Umweltprüfung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden konnte.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB wurde in Form einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2009 bis zum 23.11.2009 einschließlich durchgeführt. Parallel zur Offenlage wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach der Offenlage musste der Bebauungsplanentwurf im Hinblick auf den Immissionsschutz (Festsetzung einer Lärmschutzwand) geändert werden (siehe Punkt 6.6). Bedingt durch diese Änderung wurde der Entwurf des Bauleitplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.01.2010 bis 11.02.2010 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Bauen,
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 09.02.2010

Franke