



Stadt Xanten

Bebauungsplan Nr. 72, 4. Änderung, "Heckkamp / Küvenkamp"

▪ Entwurfsbegründung

April 2009



Stadt Xanten

Bebauungsplan Nr. 72, 4. Änderung, "Heckkamp / Küvenkamp"

Entwurfsbegründung

Auftragnehmer:



StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Helmut Hardt
Dipl.-Ing. Jan Peter Bertram

April 2009

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Januar 1986 wurde durch den Rat der Stadt Xanten der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 72 für den Bereich Heckkamp gefasst. Ziel war die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Sonsbecker Straße. Die in der Zwischenzeit begonnenen Änderungen Nr. 1 und Nr. 2 wurden nicht zu Ende geführt, die 3. Änderung dieses Bebauungsplans mit dem Ziel der Regelung des Einzelhandels befindet sich noch im Verfahren.

Die aktuelle planungsrechtliche Ausweisung im Geltungsbereich ist Gewerbegebiet (GE).

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können hier nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Plangebiet besteht jedoch Bedarf an Unterkünften für gewerbliche Hilfskräfte, die im westlich angrenzenden Fertigungsbetrieb für Stahlbetonfertigteile eingesetzt werden. Der Arbeitsablauf des Betriebes wird zum Teil stark durch anfallende Sonderanfertigungen beeinflusst, welche sich nach anfallender Zahl und Herstellungszeitpunkt nicht vorausplanen lassen.

In diesen Fällen ist ein zeitlich befristeter projektbezogener Einsatz zusätzlicher gewerblicher Arbeitskräfte erforderlich, für die es am Standort selbst sowie in der näheren Umgebung an geeigneten Unterkünften für die Einsatzzeit fehlt. Der Betrieb beabsichtigt nun, diesen projektbezogenen Beschäftigten auf dem Betriebsgelände selbst Unterkünfte für die Dauer ihrer Beschäftigung bereit zu stellen. Das jetzige Planungsrecht steht diesem Vorhaben jedoch entgegen, da in einem Gewerbegebiet diese Form der befristeten Wohnnutzung nicht zulässig ist und es sich bei den gewerblichen Hilfskräften auch nicht um Aufsichts- und Bereitschaftspersonen handelt.

Insbesondere um die Belange der Wirtschaft und des Mittelstands sowie um die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern, sieht die Stadt Xanten die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 72 vor. Geplant ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnunterkünfte für befristeten Aufenthalt“.

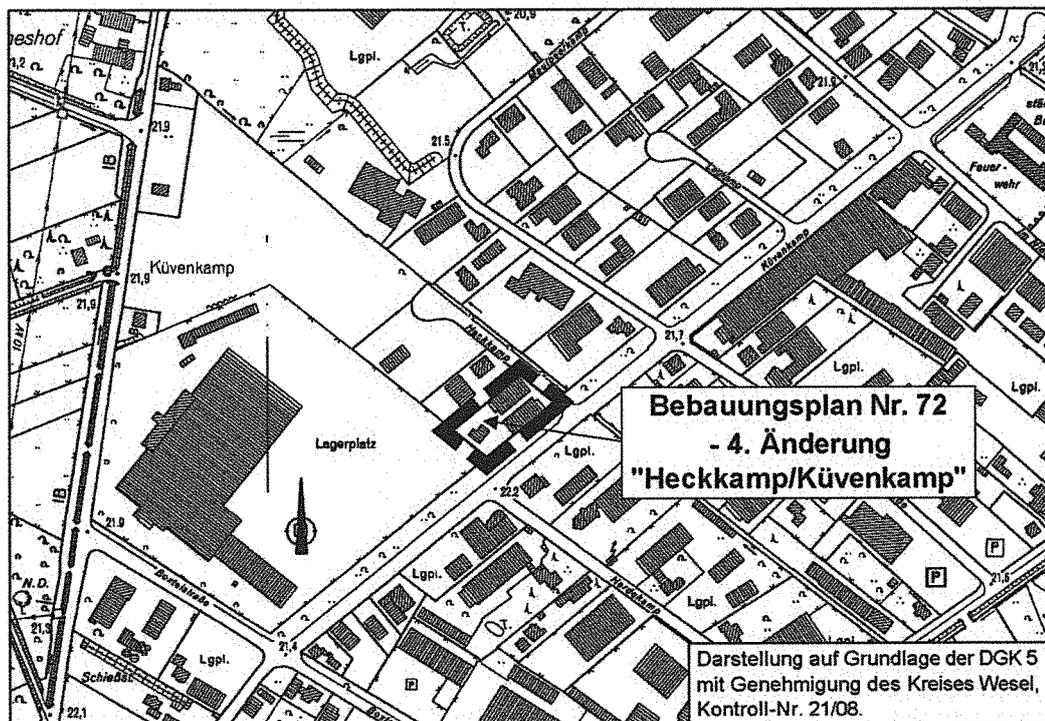
Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten: Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.

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.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Xantener Stadtgebietes innerhalb des Gewerbegebietes Sonsbecker Straße. Die Planung umfasst ein Grundstück im Eckbereich zwischen den Straßen Heckkamp und Küvenkamp, welches östlich des Fertigungsbetriebs für Stahlbetonfertigteile liegt.

Die Bebauungsplanänderung umfasst das eingeschlossene Flurstück Gemarkung Xanten, Flur 11, Flurstücksnr. 1779. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets (umgrenzt mit einer gestrichelten Linie). Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.



3 Landesplanerische Vorgaben

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, dem GEP 99, ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt. Laut des Ergebnisses der landesplanerischen Anfrage Nr. 04/2008 gemäß § 32 Abs. 1 und 5 LPiG bestehen keine landesplanerischen Bedenken.

4 Anpassung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche vor (G). Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Änderung des Flächen-

nutzungsplans verzichtet werden. Stattdessen wird die der geplanten Sondergebietsfestsetzung entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst. Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

5 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

6 Vorgaben des Hochwasserschutzes

Die Karte „Überschwemmungsgebiete des Rheins“ der Bezirksregierung Düsseldorf, die durch das LANUV erarbeitet wurde, stellt das Plangebiet als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dar (vgl. § 31c WHG). Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird ein entsprechender Vermerk in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020

Der Planbereich wird als Teil des Gewerbegebietes Sonsbecker Straße als Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung dargestellt.

8 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits dargelegt, wird das Plangebiet als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohnunterkünfte für befristeten Aufenthalt“ festgesetzt. Durch die Wahl eines sonstigen Sondergebietes soll gewährleistet werden, dass dort nur die genannten Unterkünfte entstehen können und sich keine Verfestigung einer Wohnnutzung ergibt.

Auf Anregung des Kreises Wesel wird ein zusätzlicher Hinweis in den Plan aufgenommen, dass für die Errichtung von Unterkünften für befristetes Wohnen eine Baulast erforderlich ist, die die Wohnnutzung an den angrenzenden Betrieb zur Betonfertigteilherstellung bindet. Dadurch soll sichergestellt werden, dass ausschließlich Beschäftigte des Betonfertigteilherstellers in den Wohnunterkünften untergebracht werden dürfen.

Alternativ wäre die Ausweisung dieses Bereichs als Mischgebiet (MI) möglich gewesen, welches jedoch den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Xanten für das Gewerbegebiet Sonsbecker Straße widerspricht, die diesen Bereich als Gewerbe- und Industrieflächen vorsehen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Entsprechend den Anforderungen der geplanten Wohnunterkünfte wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, womit die gem. § 17 BauNVO vorgesehene Obergrenze eingehalten wird. Die festge-

setzte GRZ orientiert sich an den Baugrenzen und der Grundstücksgröße. Die Festsetzung dient dazu, die vorgesehene Nutzung zu ermöglichen und reicht aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen. Eine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum jetzigen Status wird durch den Bebauungsplan nur in sehr geringem Umfang ermöglicht, da das Gelände bereits weitgehend versiegelt ist und die umgrenzende Eingrünung erhalten bleibt.

Gebäudehöhe

Entsprechend den Anforderungen der geplanten Wohnunterkünfte wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzung sollen zudem überdimensionierte Bauten verhindert und eine städtebauliche Integration in die nähere Umgebung gewährleistet werden.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Bestand und der vorgesehenen Anordnung der Wohncontainer. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

8.4 Bauweise

Da die Wohncontainer mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden sollen, wird die offene Bauweise festgesetzt.

8.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt von Südosten über die Straße Küvenkamp.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Frage nach belastenden Umwelteinwirkungen zu untersuchen.

Der westlich angrenzende Fertigungsbetrieb für Stahlbetonfertigteile stellt zwar einen potenziellen Lärmemittler dar. Die im Bereich der Wohncontainer auftretenden Schallimmissionen sind jedoch aufgrund der besonderen Situation nur bedingt relevant. Dies ist darin begründet, dass die potenziell betroffenen Bewohner der Container tagsüber zu den Betriebszeiten des Werkes eben dort beschäftigt sind. Nachts, wenn die Wohncontainer belegt sind, ruht der Betrieb. Schutzbedürftige Außenbereiche wie Gärten oder Balkone existieren im Plangebiet nicht und sind für die Wohncontainer auch nicht vorgesehen. Die Wohncontainer werden zudem von den einzelnen Bewohnern nur befristet genutzt, stellen also keine dauerhafte Wohnnutzung dar. Da jedoch auch der Fall denkbar ist, dass bei mehrschichtiger Arbeitsweise sowie bei Arbeitsunfähigkeit/Krankheit die Bewohner der Container möglichen Emissionen ausgesetzt sind und beeinträchtigt werden könnten, wird auf Anregung des Kreises Wesel eine textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, wonach bei den Wohnunterkünften auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Baufläche geeignete Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind und der entsprechende Nachweis im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist.

Von der im Südosten entlang des Plangebiets verlaufenden Erschließungsstraße Küvenkamp sind aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebiets in den Nachtstunden keine erheblichen auf das Sondergebiet einwirkenden Lärmemissionen zu erwarten.

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets, der zulässigen Nutzungen und der textlichen Festsetzungen sowie der genannten betrieblichen Situation ist davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

10 Altlasten

Hinweise auf die Existenz von Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

11 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Die vorliegende Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Änderungsplanung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung nicht erforderlich. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

12 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser wird durch das vorhandene Netz sichergestellt.

Das Grundstück ist bereits an die bestehende Trennkanalisation angeschlossen. Die vorhandene Entwässerungssituation wird beibehalten.

Darüber hinaus ist die Niederschlagswasserbehandlung und -ableitung gem. § 51a LWG und des Runderlasses des MURL vom 26.05.2004 nachzuweisen. Da die Fläche des Plangebiets bereits vor dem 01.01.1996 befestigt war, besteht keine Versickerungspflicht gemäß § 51 a LWG.

Erarbeitet:



April 2009

