Kreis W e s e l

Stadt X a n t e n

BEBAUUNGSPLAN NR. 97
6. ÄNDERUNG

WOHNANLAGE POSTSTRAßE

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
6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung
6.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten
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

8 Artenschutz

9 Durchführung der Planung

10 Kosten

11 Flächenbilanz

12 Verfahren

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 97, 6. Änderung, liegt westlich des historischen Stadtkerns von Xanten an der Poststraße. Heute befindet sich dort noch das Hotel und Gästehaus Xanten.

Das 6.510 m^2 große Plangebiet wird umgrenzt von dem Grundstück Poststraße 2, von der Poststraße selbst, von dem Parkplatz der Mensa des Stiftsgymnasiums, von dem Sportplatz des Stiftsgymnasiums und von der Sporthalle Bahnhofstraße.

Der Verfahrensbereich umfasst die eingeschlossenen Flurstücke Gemarkung Xanten, Flur 6, Flurstücke 1022, 1505 (ehemals 1474 tlw.) und 970.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der größere Teil des Plangebiets (Flurstück 1022), welcher mit einem Gebäudekomplex samt Parkplatz bebaut ist, befindet sich bereits seit einigen Jahren in der öffentlichen Diskussion. Bis 1998 war hier das Norberthaus als kirchliche Bildungseinrichtung einschließlich Übernachtung des Bistums Münster beheimatet. In den letzten Jahren wurde das Gebäude als „Hotel Gästehaus Xanten“ betrieben. Da diese Nutzung mit Ablauf des Jahres 2012 endete und da das Gebäude selbst in die Jahre gekommen ist, soll die Nachnutzung dieses Areals jetzt planerisch vorbereitet werden. Zudem befindet sich im Plangebiet ein historisches Gebäude, die sogenannte „Villa Langen“, welches erhaltenswert ist.

Das Flurstück 970, heute zwischen der Sporthalle und dem Gästehaus gelegen, war ursprünglich als Teil des Schulkomplexes Stiftsgymnasium vorgesehen, wurde dann aber nicht bebaut. Heute ist die Fläche ungenutzt und stellt eine von etlichen teils auch mit größeren Bäumen bestandene Grünfläche dar.

Hinzu kommt zur Abrundung das Flurstück 1505, das ehemals ein Teil des Flurstücks 1474 war. Es handelt sich um den Randbereich des benachbarten Sportplatzes.

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es zum einen, eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung für das Gästehausgrundstück zu finden und so eine Bauruine bzw. Brachfläche an einer der zentralen Straßen Xantens zu verhindern. Dadurch soll dieser Ortsteil fortentwickelt bzw. umgebaut werden. Zum anderen sollen durch die Planung in einem innenstadtnahen Bereich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung besonders berücksichtigt werden. Angesichts des demographischen Wandels, hier: der Zunahme der älteren Bevölkerung, besteht auch in Xanten ein Bedarf an barrierearmen bzw. altengerechten Wohnungen in zentraler Lage mit guter Infrastruktur,

Naherholungsmöglichkeiten und kurzen Wegen. Die Ausweitung des Wohnungsangebots insbesondere auch für die ältere Generation in direkter Nähe zum historischen Stadtkern ist ein wichtiger strategischer Baustein zum Erhalt einer lebendigen Innenstadt.

Aktuell gibt es einen Investor, der im Plangebiet eine entsprechende Wohnbebauung sowie eine seniorenbezogene Infrastruktur realisieren möchte. Das der Verwaltung vorliegende Konzept bezieht das vorhandene ortsbildprägende Gebäude Poststraße Hausnummer 4 - 6 („Villa Langen“) mit ein und sieht eine Wohnanlage vor, welche um einen begrünten Innenhof angelegt wird.

Entlang der Poststraße sollen zukünftig zwischen zwei und drei Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss möglich sein. Der rückwärtige Bereich soll überwiegend mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung plus Staffelgeschoss bebaubar sein. In einem kleineren Bereich an der hinteren Westkante des Plangebietes zur Sporthalle hin sollen vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ermöglicht werden, während im Bereich hinter der Villa die Bebauung auf maximal zwei Geschosse begrenzt wird. Es soll somit ein flächensparendes Bauen bei gleichzeitiger Anpassung an die Nachbarbebauung bzw. die bestehende Villa ermöglicht werden.

Verfahren

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 realisierbaren 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.

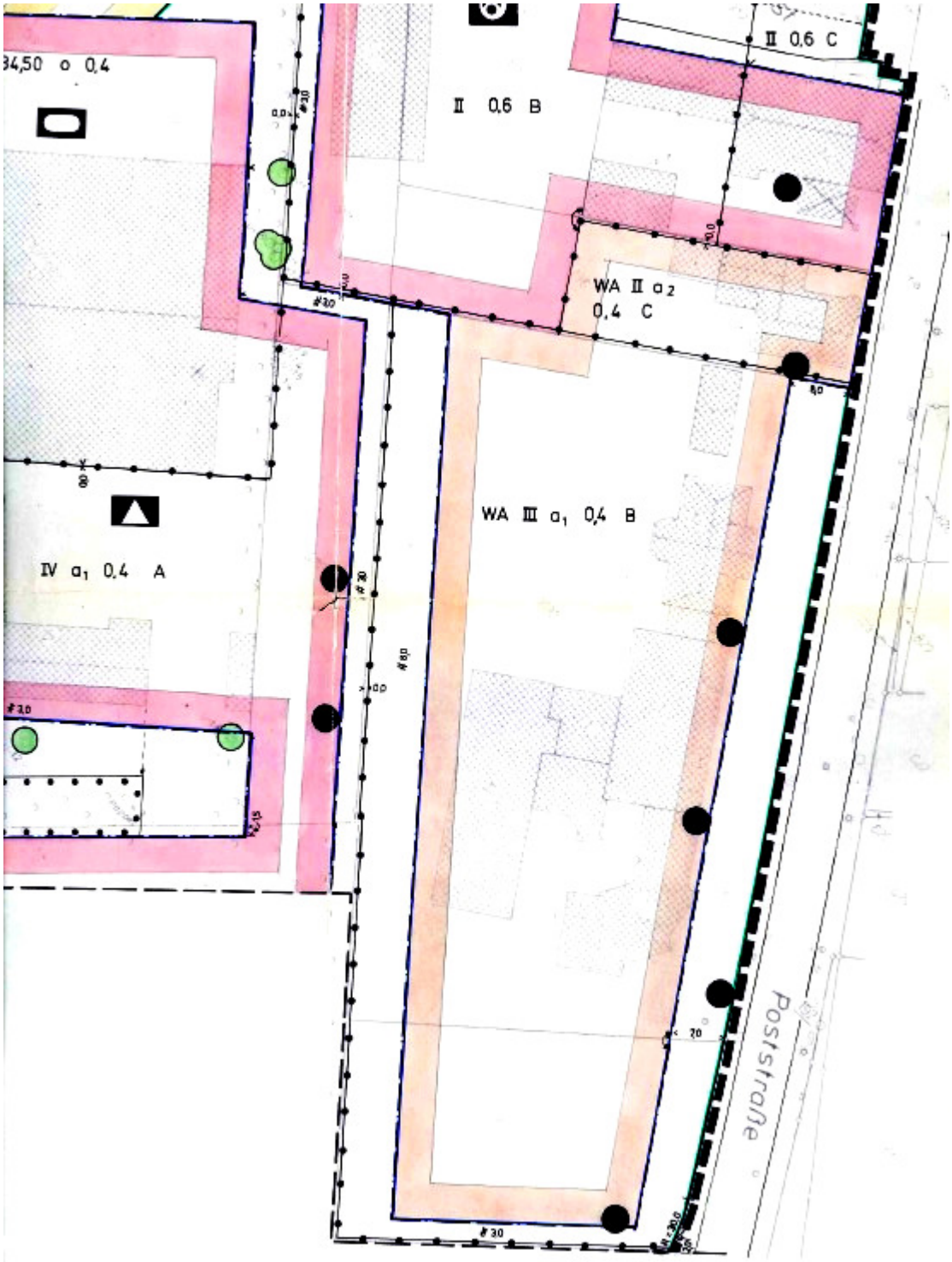
Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird zusätzlich zur erforderlichen formellen Offenlage eine Bürgerversammlung durchgeführt.

Da der Bebauungsplanentwurf im Bereich des Flurstücks 970 von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aber eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Die Flurstücke 970 sowie 1505 (ehemals 1474 tlw.) sollen künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

4 Planungsrechtliche Situation

Bislang gilt für das Plangebiet genauso wie für das direkte Umfeld der Bebauungsplan Nr. 97 (siehe Abbildung).

Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 97 vom 06.05.1992



Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB - und der Eintragungen

Topographische Zeichen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wohnhaus mit Geschoßzahl, Firstrichtung und Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Bordstein
- Regeneinlauf
- Kanaldeckel
- Hydrant
- Wasserschieber
- Mast
- Laterne
- Baum
- Böschung

Sonstiges

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Vorgeschlagene Grenzziehung
- Bombentrichter (Örtliche Überprüfung durch Regierungspräsident Düsseldorf)
- A,B,C — Lärmschutzbereiche (siehe textliche Festsetzungen)

Festsetzungen

- WA — Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Grundstücksfläche
- MI — Mischgebiete, überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o — Offene Bauweise
- a_1 — Abweichende Bauweise, wie in offener Bauweise jedoch sind Gebäude von mehr als 50 m zulässig
- a_2 — Abweichende Bauweise, wie Bestand, bei Neubebauung offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bushaltestelle
- Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Erhaltung bzw. ersetzen von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ...
- FH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze Firsthöhe .... über N.N.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

In den einzelnen Zonen des Plangebietes sind für die Außenhaut der Gebäude (einschließlich Fenster und Türen) Materialien mit bewerteten Schalldämm-Maßen $R_{w,R}$ von mindestens 25 dB bis 32 dB zu verwenden.

Zone	$R_{w,R}$ dB
A	min. 25
B	min. 30
C	min. 32

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Hinter der Straßenbegrenzungslinie sind Pkw-Stellplätze in Senkrechtaufstellung zulässig, jedoch nur in einer Breite bis max. 50% der Straßenfront unter Anrechnung der Zufahrtsbreiten zu dahinterliegenden Garagen bzw. Stellplätzen.

Die Grundstücke sind entlang der DB-Strecke lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

Im Plangebiet sind archäologische Funde und Befunde im Sinne des § 2(5) DSchG NW zu erwarten.
Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen.
Der Beginn der Bodenbewegungen ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 4 Wochen vorher bekanntzugeben.

Aus verkehrstechnischen Gründen müssen die Garagen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Dieser Bebauungsplan setzt u. a. für das Flurstück Gemarkung Xanten, Flur 6, Flurstück 1022 (Gästehaus) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das jetzige Planungsrecht lässt über die Gesamtfläche maximal 3 Vollgeschosse zu. Ferner ist im Vorgartenbereich des heutigen Gästehauses ein Streifen von 7 - 8 m Breite zur Straße hin von Bebauung freizuhalten. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Im Wesentlichen sind die Festsetzungen auf die aufgelockerte, bis zu dreigeschossige Bebauung des Gästehauses zugeschnitten.

Für das Flurstück 970 sowie für das Flurstück 1505 (ehemals Teilstück des Flurstücks 1474) setzt der Bebauungsplan Nr. 97 eine größtenteils überbaubare Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest, welche bis heute nicht ausgenutzt wurde. Eine andere Nutzung als zu schulischen Zwecken ist hier somit derzeit nicht zulässig.

Mit den bestehenden Festsetzungen ist theoretisch eine Nachnutzung des Areals mit einer Neubebauung möglich, die sehr nah an das nördlich angrenzende Grundstück Postraße Hausnummer 2 reichen könnte. Im Zusammenspiel mit einer maximal zulässigen Dreigeschossigkeit der Bebauung kann auf das Nachbargrundstück eine erdrückende Wirkung entstehen. Durch die hiermit vorliegende Änderung ist ein Abstand zum Nachbargrundstück eingeplant. Hinsichtlich der Tiefe des zurzeit noch festgesetzten Baufensters ist zudem der städtebaulich erwünschte Bau einer Tiefgarage kaum lohnenswert. Im Sinne des ökologischen Bauens ist eine kompakte und dichte Bebauung zwar wünschenswert. Allerdings darf dies nicht dazu führen, dass nachbarliche Belange durch das erhöhte Maß der baulichen Nutzung unangemessen eingeschränkt werden. Um städtebaulich einen Übergang zur westlich benachbarten Turnhalle zu erreichen, ist im rückwärtigen Bereich des Geltungsbereichs eine Staffelung bis hin zu einer Viergeschossigkeit geplant, die dazu führt, dass eine neue Bebauung auf den benachbarten Bestand Bezug nimmt.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll deshalb die überbaubare Fläche ausgeweitet und in Teilen des Grundstücks eine viergeschossige Bebauung ermöglicht werden. Ferner ist die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche umzuwandeln, um hier künftig Wohnraum schaffen zu können und die Fläche endlich einer Nutzung zuzuführen.

Südlich des Plangebiets grenzt der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 an, welcher für das Mensagebäude und dessen Parkplatz eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche „Schule“ getroffen hat.

Für die Bereiche auf der gegenüberliegenden Seite der Poststraße gilt der Bebauungsplan Nr. 21, der hier ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet bzw. ein

Mischgebiet festsetzt. Die Poststraße selbst ist im Bebauungsplan Nr. 98 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

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

Da eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung erforderlich ist (siehe unten), wird gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPlG NRW eine landesplanerische Anfrage beim Regionalverband Ruhr (RVR) gestellt.

Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Xanten ist der Bereich des Gästehauses (Flurstück 1022) als Wohnbaufläche dargestellt, was auch dem geplanten Bebauungsplaninhalt entspricht. Für diesen Teilbereich ist der Bebauungsplanentwurf somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Flurstück 970 sowie das Flurstück 1505 (ehemals ein Teilstück aus Flurstück 1474) sind dagegen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Für die geplante Entwicklung als Wohnbaufläche (siehe 6.1) ist deshalb für diesen Teil des Bebauungsplangeltungsbereichs 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 künftig an dieser Stelle Wohnbaufläche ausweisen, was 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

Ziel des Stadt- und Dorfentwicklungskonzeptes für das Handlungsfeld Wohnen ist eine Entwicklung im Bestand. Da dieser Bebauungsplan eine Nachverdichtung im Innenbereich vorsieht, entspricht er den Handlungsempfehlungen des Konzeptes.

6 Erläuterungen zum Bebauungsplan-Inhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1, 5, 6 und § 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel der Planung, im Plangebiet eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 – gewahrt. Weitere Nutzungen sind ausnahmsweise zulassungsfähig, wie etwa das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe. So kann sich im Plangebiet bspw. ein Friseur oder eine Apotheke ansiedeln, sofern sie in erster Linie das Wohnumfeld versorgen.

Im WA sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden 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. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind durch den Bebauungsplan im Plangebiet nur als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Der Grund liegt darin, dass diese Nutzung unter Umständen störend für die Wohnruhe sein kann, weshalb bei der Erteilung der Genehmigung jetzt besonders geprüft werden muss, dass keine städtebaulichen Gründe für die Versagung vorliegen.

Zudem werden zwei der in einem Allgemeinen Wohngebiet 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.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19, 20 und 22 BauNVO)

Grundflächen- und Geschoßflächenzahl

Zum Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird das zulässige Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete gewählt, um ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Ferner wird im Bebauungsplan abweichend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 80 vom Hundert überschritten werden darf (GRZ II). Das entspricht einer GRZ II von 0,72. Diese Abweichung von der normalen Regelung in § 19 BauNVO, welche besagt, dass die zulässige GRZ durch die Grundfläche der o. g. Anlagen nur bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, wird hier getroffen, um ein flächensparendes Bauen einschließlich des städtebaulich erwünschten Baus einer Tiefgarage zu ermöglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die erhöhte GRZ nicht beeinträchtigt. Um die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung abzumildern, wird ebenfalls festgesetzt, dass eine Tiefgarage mit einem Gründach zu versehen ist (vgl. Punkt 6.5), welches als begrünter Hof dient, so dass die Anforderungen an eine ausreichende Besonnung und Belüftung der Geschosse erfüllt werden können. Zusätzlich schafft eine Vielzahl an Festsetzungen einen Ausgleich zum erhöhten Maß der baulichen Nutzung durch die sogenannte GRZ II. So ist entlang der nördlichen und der westlichen Grenze eine nicht geschnittene Hecke zu pflanzen, die Dachflächen zu 40 % als extensiv begrünte Fläche auszubilden, die Vorgartenzone zu begrünen und gärtnerisch anzulegen sowie die Stellplätze und Nebenanlagen wie Zugänge und Zufahrten mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgaragen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Als Geschossflächenzahl wird entsprechend der GRZ eine GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 gewählt.

Vollgeschosse:

Die zulässige Geschossigkeit ist innerhalb des Plangebiets gestaffelt. Im größten Teil des Plangebiets, der sich südlich der bestehenden Villa Langen bis zum Mensaparkplatz erstreckt, sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das entspricht im Übrigen auch dem bisher geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans Nr. 97, der im Bereich des Gästehauses bereits bei seiner Aufstellung ein Vollgeschoss mehr als bei der umgebenden zweigeschossigen Wohnbebauung an der Poststraße ermöglicht hatte. Dieses Maß der baulichen Nutzung soll im Interesse eines flächensparenden Bauens beibehalten werden. Zudem kann im Plangebiet dadurch eine Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen entstehen, welche als Gesamtanlage einen städtebaulich eigenständigen Bereich bilden kann.

Die Villa Langen wird in ihrem zweigeschossigen Bestand planungsrechtlich gesichert und ebenso wie das sich nordwestlich davon anschließende Baufenster mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Sie ist zwar nicht als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen, stellt aber bedeutsames Bauwerk dar, welches erhalten werden soll. Es soll zudem gewährleistet werden, dass die parallel zum Nachbargrundstück Poststraße Hausnummer 2 ermöglichte neue Bebauung sich an das dort bestehende zweigeschossige Wohngebäude anpasst. Ab der vorderen Baugrenze sowie direkt hinter der Villa ist deshalb bis hin zu einer Tiefe von ca. 50 m bezogen auf die Straßenbegrenzung der Poststraße eine eindeutige Begrenzung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse vorgegeben.

Im hinteren Grundstücksbereich, benachbart zur Sporthalle Bahnhofstraße, dem Telekomgebäude (Bahnhofstr. 9) und dem Ende des Gartens des Wohnhauses Poststraße 2, sollen dagegen vier Vollgeschosse zulässig sein. Dadurch wird ein städtebaulicher Übergang zur westlich benachbarten Turnhalle erreicht. Mit der Staffelung bis zur Viergeschossigkeit ist eine Heranführung an die Höhe der Turnhalle geplant, die dazu führt, dass eine mögliche neue Bebauung auf den benachbarten Bestand Bezug nimmt. Es grenzen dort keine Wohnhäuser direkt an, die ggf. dadurch beeinträchtigt würden.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen war im Bebauungsplan Nr. 97 bislang nicht festgesetzt, sondern lediglich die maximale Zahl der Vollgeschosse. Da jedoch heute zunehmend umfangreiche Dachgeschoßausbauten stattfinden bzw. auf den

Vollgeschossen noch zusätzliche Staffelgeschosse errichtet werden, soll eine Begrenzung der Gebäudehöhe stattfinden. Bezugspunkt ist „Normalhöhennull“ (NHN), die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Die vorhandenen Höhen im Plangebiet liegen zumeist zwischen 20,5 m über NHN und 21,5 m über NHN.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind:

Für den Bereich „Villa Langen“ : max. 36,60 m über NHN (Bestandshöhe Villa)

Für den übrigen zweigeschossigen Bereich im Norden und hinter der „Villa Langen“: max. 30,50 m über NHN

Für den zwei- bis dreigeschossigen Bereich im Süden: max. 33,50 m über NHN

Für den viergeschossigen Bereich im Westen: max. 36,50 m über NHN

Demnach sind ausgehend von der bestehenden Geländehöhe pro Vollgeschoss eine Geschosshöhe von ca. 3 m sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss möglich. Weitere Staffelgeschosse sind ausgeschlossen. Somit ist die bauliche Ausnutzung bezüglich der Höhe klar definiert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des WA-Gebiets durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert und damit zu den Außengrenzen des Plangebiets in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt. So soll beispielsweise zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Postraße Hausnummer 2 ein Abstand von mindestens 6,50 m gewährleistet werden. Entlang der Poststraße ergibt sich hinsichtlich der Breite der Vorgartenzone zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie ein zweigeteiltes Bild. Im Norden des Plangebiets werden die Außenkanten der bestehenden Villa durch Baulinien gesichert, wobei der Anschluss des nördlichen Nachbargebäudes um ca. die halbe Tiefe der Villa nach hinten verspringt. So wird der historische Vorgartenbereich der Villa, in dem auch der bestehende Trompetenbaum erhalten werden soll, weiterhin ablesbar sein. Die ermöglichten nördlichen Nachbargebäude der Villa sollen im Plangebiet einerseits zurückspringen, damit zumindest an dieser Seite die ursprüngliche solitäre Lage der Villa noch erkennbar ist, andererseits soll durch eine direkte Verbindung der Gebäude eine bessere Nutzbarkeit der Villa ermöglicht werden.

Im südlichen Teil des Plangebiets soll die überbaubare Grundstücksfläche dagegen mittels Baulinie auf einen Abstand von ca. 3,50 m an die Poststraße heranrücken. Da die Straßenbegrenzungslinie nicht vollkommen gerade ist, jedoch die auf die Baulinie zu errichtende Bebauung eine exakt gerade Fassade erhalten soll, sind zwei genau

vermessene Punkte definiert, zwischen denen die Baulinie verlaufen soll. Senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie ausgehend liegt der nördliche Punkt in einem Abstand von 3,70 m. Der südliche Punkt hingegen hat einen Abstand von 3,56 m zur Straßenbegrenzungslinie. Zwischen den beschriebenen Punkten wird die senkrecht verlaufene vordere Baulinie gezogen. Auf diese Art wird ein durchschnittlicher Abstand von 3,50 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten. Vorbauten (z. B. Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, Dachterrassen, Treppenhäuser, Liftbauten) dürfen die Baulinie um maximal 50 cm überragen. Insgesamt ergibt sich dadurch im Vergleich zum Bestand, für den im aktuell gültigen Bebauungsplan Nr. 97 eine 8 m tiefe Vorgartenzone vorgesehen ist, eine stärkere Einengung des Straßenraums. Der Abstand zwischen den möglichen neuen Gebäuden und den vorhandenen Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite Poststraße 5 - 9 beträgt dann 25,50 m. Das im Vergleich zum alten Gästehaus stärkere Vor- und Rückspringen der Fassade fügt sich in die benachbarte Bebauung weiterhin ein, da diese auf dieser Seite der Poststraße relativ heterogen ist. So stehen beispielsweise das Wohnhaus Poststraße 2 sowie das angrenzende ehemalige Postgebäude direkt am Straßenrand, während die bestehende Villa sowie der Mensaparkplatz zurückweichen bzw. keine direkte bauliche Kante bilden. Das Mensagebäude selbst rückt wieder dichter an die Straße heran, wobei das zugehörige Schulgebäude eine völlig eigenständige Form bildet und sich nicht auf die Straße bezieht. Durch die Neuplanung wird die recht breite Poststraße städtebaulich deutlicher gefasst.

Von der südöstlichen Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche ausgehend ist das Baufeld nach vorn durch eine Baugrenze begrenzt. Diese zieht sich 5 m weit parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Hierdurch wird eine Einfahrt zur möglichen Tiefgarage realisierbar, die hinter einer vorderen Bauflucht nach hinten abrücken kann und so die städtebauliche Wirkung der vorderen Fassade nicht negativ beeinflusst. Es schließt sich die weiter oben beschriebene festgesetzte Baulinie daran an.

Nach hinten ist die überbaubare Fläche im nordwestlichen Teil durch eine in einem Abstand von 4,40 m parallel zur hinteren Grundstücksgrenze verlaufende 31,50 m lange Baugrenze umrissen, wodurch das maximal viergeschossig bebaubare Baufenster insgesamt 20,00 m tief ist. Bei dieser Tiefe ist insgesamt eine städtebaulich sinnvolle Bebauung möglich. In zwei Stufen springt die hintere Baugrenze jeweils um 7,00 m zurück und verläuft dabei immer parallel zur hinteren Grundstückgrenze. Der erste Rücksprung ist bei einem Abstand von 31,50 m von der nordwestlichen Ecke der überbaubaren Grundstücksfläche aus gesehen vorgesehen. Nach einer Länge von weiteren 31,00 m springt die Baugrenze ein zweites Mal um 7,00 m zurück und läuft dann wiederum für 27,00 m weiter, bis sie bei einem Abstand von 3,00 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze parallel zur selbigen bis zum Vorgartenbereich nach

vorne führt. Durch diesen beschriebenen Verlauf der hinteren Baugrenze wird ein Baufenster umrissen, welches mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung belegt werden kann. Es ist damit eine maximale überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die zu den Grundstücksgrenzen die notwendige Abstände einhält, um negative Auswirkungen durch die Bebauung auf die benachbarten Grundstücke auszuschließen und bei vollständigem Heranrücken an die Baugrenzen eine städtebaulich ansprechende Gestaltung zu garantieren.

Innerhalb des Baufensters wird es ermöglicht, die einzelnen Gebäude flexibel anordnen zu können. Zwischen den einzelnen Häusern kann zudem der Bau einer Tiefgarage realisiert werden.

Bauweise

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise als Reihenbauweise. Kennzeichnend hierfür ist, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, aber abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO länger als 50 m sein dürfen.

6.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Anbindung an das örtliche Straßennetz ist mit der direkten Lage an der Poststraße bereits vorhanden. Weitere verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist bereits an den in der Poststraße vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser Anschluss kann auch bei einer etwaigen Umnutzung des Gebäudes beibehalten werden bzw. ggf. ausgebaut werden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken vorgetragen, dass der bestehende Kanal bereits heute nicht ausreichen und teilweise trotz Rückstauklappe Wasser in die Keller laufen würde. Die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Verdichtung sowie die Einbeziehung des bisher unbebauten Flurstücks 970 (neben der Sporthalle) würden das bereits vorhandene Problem weiter verschärfen.

Laut Auskunft des Dienstleistungsbetriebes der Stadt Xanten (DBX) ist die hydraulische Kapazität des Kanalnetzes zuletzt im Rahmen der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes von 2003 überprüft worden. Dabei sind auch die Einzugsflächen definiert und berücksichtigt worden. Das Plangebiet ist dabei komplett miteinbezogen worden.

Gemäß § 13 der Entwässerungssatzung des Dienstleistungsbetriebes Stadt Xanten hat sich jeder Grundstückseigentümer gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal selbst zu schützen. Hierzu hat er die Ablaufstellen unterhalb der Rückstauebene durch den Einbau funktionstüchtige Rückstausicherungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu schützen. Der DBX berät die privaten Eigentümer gerne näher darüber, durch welche Maßnahmen sie sich vor dem Rückstau schützen können.

Zum anderen werden im Bebauungsplan einige Maßnahmen festgesetzt, um die Abgabe von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal etwas zu verringern und einen möglichst naturnahen Umgang mit dem Wasser zu ermöglichen. Zwar ist eine Versickerung, Verrieselung oder direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in ein Gewässer gemäß § 51a LWG nicht erforderlich, da der Bereich bereits vor dem 01.01.1996 überwiegend bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war. Auch aus praktischen Gründen scheiden Versickerung, Verrieselung und Einleitung hier im Plangebiet aus. Gegen die Versickerung bzw. Verrieselung spricht, dass ein Ziel der Bebauungsplanänderung die hohe Ausnutzbarkeit des Plangebietes ist. Durch eine Versickerung/ Verrieselung würde hier aufgrund des hohen Grundwasserstandes eine große Fläche benötigt werden, welche lieber für andere Zwecke bzw. für die Tiefgarage genutzt werden sollte. Ein geeignetes Einleitungsgewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden.

6.4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 20 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3, 6 und § 14 BauNVO)

Die gemäß § 51 BauO NRW erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zusätzlich werden weitere Regelungen zur Ausgestaltung der Stellplätze, Garagen, ihrer Zufahrten und weiterer Nebenanlagen getroffen. So sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baulinie (Vorgartenzone Poststraße) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit der Ausnahme von Hauseingängen, der Tiefgaragenzufahrt und der Zufahrten zu Stellplätzen nicht zulässig. Dadurch soll die Vorgartenzone möglichst freigehalten werden von störenden Einbauten, auch um ein gutes Straßenbild zu erreichen.

Ferner sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der von Baulinien und Baugrenzen umgrenzten Fläche zulässig. Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze nur in der für Stellplätze vorgesehenen Fläche zulässig. So sollen die Stellplätze auf zwei Bereiche konzentriert werden: zum einen innerhalb der überbaubaren Fläche, d. h. in der Tiefgarage, und zum anderen in eine kleinere oberirdische Stellplatzanlage an der nördlichen Ecke des Plangebietes. Dadurch sollen insbesondere in den Randbereichen

des Plangebietes einzelne verstreute Stellplätze vermieden werden und eine ansprechende städtebauliche Ordnung hergestellt werden. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage in der nördlichen Ecke des Plangebietes ist nur innerhalb des festgelegten 7 m breiten Einfahrtbereichs realisierbar. Es soll dadurch der versiegelte und befahrbare Zufahrtsbereich möglichst gering gehalten werden. Zudem sind entlang der Poststraße im Bereich vor der alten Villa Zufahrten ausgeschlossen. Hierdurch wird verhindert, dass die städtebauliche Prägung des Straßenraums durch die Villa gestört wird. Die Zufahrt zu einer Tiefgarage ist nur im Bereich des 8 m breiten festgelegten Einfahrtsbereichs in der südöstlichen Ecke des Plangebietes realisierbar.

Aus Gründen des Bodenschutzes dürfen im gesamten Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Stellplätze sowie Nebenanlagen wie Zugänge und Zufahrten mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgaragen nur in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen o. ä. mit entsprechendem Unterbau) hergestellt werden. So soll die natürliche Funktion des Bodens auch hinsichtlich des Wasserkreislaufs in diesen Bereichen geschützt werden, welches auch dazu beitragen soll, die Auswirkungen der erhöhten Anrechenbarkeit der Grundfläche zu mildern. Die vergleichsweise stärker befahrene Zufahrt der Tiefgarage wird davon ausgenommen, damit kein Reifenabrieb o. ä. in den Boden gelangt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zu Beginn der Planung im Jahr 2012 war das Plangebiet teilweise durch Baumbestand geprägt. Im Bereich des Gästehauses standen zumeist entlang der Grundstücksgrenzen sowie im Gartenbereich einige Bäume, zumeist als Solitärbäume. Das Flurstück zwischen dem Gästehaus sowie der Sporthalle Bahnhofstraße wies dagegen einen dichteren Bewuchs auf.

Zur Ergänzung des Abwägungsmaterials wurde durch die Landschaftsökologin Heike Kalfhues (natur-aspekte kalfhues, Haltern) zum 31.01.2013 eine Aufnahme und Bewertung des Baumbestandes im Plangebiet erstellt. In Hinblick auf die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Xanten und die im Rahmen der Umsetzung des Projektes zu stellenden Anträge auf Baumfällung wurde neben der Bewertung des Baumbestands Maßnahmen und Empfehlungen zur Sicherung zu erhaltender Bäume aufgezeigt und der Ersatz- bzw. Kompensationsbedarf für die überplanten Bäume ermittelt. Im Folgenden soll zunächst der Inhalt des Gutachtens (Beschreibung und Bewertung Baumbestand sowie Maßnahmen und Empfehlungen) zusammengefasst werden, um darauf folgend die getroffenen Festsetzungen zu begründen.

Das Plangebiet lässt sich in eine Gartenanlage mit einzelnen Baumpflanzungen (ehemaliges Gästehaus) und eine Sukzessionsfläche mit einem natürlichen Gehölzaufwuchs (Fläche neben Sporthalle Bahnhofstraße, Flurstück 970) gliedern. Auf dem ehemaligen Gästehausgrundstück befinden bzw. befanden sich einige Einzelbäume unterschiedlichen Alters zwischen 20 bis 80 Jahren (u. a. Rotbuche, Roteiche, Rosskastanie, Kirsche, Zeder, Trompetenbaum). Auf dem Flurstück 970 befand sich ein ca. 40 bis 60 Jahre alter, einschichtiger Gehölzaufwuchs, geprägt vor allem durch Bergahorn sowie Zitterpappel. Im Süden grenzt ein Heinbuchen-Stileichenbestand an. Insgesamt fallen circa 2/3 der betrachteten Bäume unter den Schutz der Baumschutzsatzung.

Bewertung Baumbestand

Weder im Hinblick auf das Arteninventar, die Größe und das Alter des Bestandes noch auf seine Strukturmerkmale handelt es sich bei den Gehölzen im Vorhabengebiet um einen Bestand von besonderer ökologischer Wertigkeit. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild kommt dem rückwärtig gelegenen Gehölzbestand mit seinen eingeschränkten Sichtbeziehungen nur geringe Bedeutung zu.

Aufgrund des bis in die Baumkronen wuchernden Efeus sind die Bäume auf dem rückwärtigen Baugrundstück bis auf wenige Ausnahmen bereits in ihrer Vitalität geschwächt. Einige Bäume stehen sehr dicht beieinander, weisen einen einseitigen Wuchs auf und sind dadurch in ihrer Standsicherheit gefährdet. Gleiches gilt für einige mehrstämmige Exemplare. Manche Bäume sind bereits abgängig. Einige Zitterpappeln sind neben dem Efeubewuchs auch aufgrund ihres Alters langfristig nicht mehr zu erhalten. Erhaltenswert sind nach landschaftsökologischer Bewertung eine ältere Hainbuche (Carpinus betulus) im Norden des Baugrundstückes, ein Trompetenbaum (Catalpa spec.) im Vorgartenbereich sowie ein im Süden angrenzendes Hainbuchen-Stieleichenwäldchen.

Maßnahmen und Empfehlungen

Im Zuge der Flächeninanspruchnahme für die Realisierung der Planung lässt sich die Rodung eines Teils des Baumbestandes im Vorhabengebiet nicht vermeiden.

Weitere, nicht direkt von der Flächeninanspruchnahme betroffene Bäume sind aufgrund des bereits heute bis in die Kronen der Bäume wuchernden Efeus und mangelnder Standsicherheit langfristig nicht zu erhalten. Eine aufwändige Sicherung dieser Bäume im Zuge der Baumaßnahme erscheint unverhältnismäßig und kann aus vorgenannten Gründen nicht empfohlen werden.

Von einer Rodung betroffen sind ca. 40 Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Xanten fallen. Als erhaltenswert sind eine ältere Hainbuche (Carpinus betulus) im Norden des Baugrundstückes, ein Trompetenbaum (Catalpa spec.) im Vorgartenbereich sowie ein im Süden angrenzendes Hainbuchen-Stieleichenwäldchen bewertet worden.

Eine Inanspruchnahme randständiger Bäume auf Nachbargrundstücken kann vermieden werden. Da die Kronen einiger Bäume teilweise voraussichtlich in den Umgriff der Baumaßnahme hineinragen, ist im Zuge der Baumaßnahmen ein entsprechender Schutz zu gewährleisten.

Für zu erhaltende Bäume gelten die Bestimmungen der DIN 18920. Insbesondere sind bei den Baumaßnahmen folgende Schutz-, Sicherungs- und Erhaltungsmaßnahmen zu beachten:

- Vollständige Absicherung des Kronenschirmfläche zuzüglich 1,50 m Sicherheitsabstand mit einem dauerhaft installierten, festen und mindestens 2,00 m hohen Baumschutzzaun während der gesamten Bauzeit
- Keine Befahrung, Lagerung, Grabung, Auffüllung, Verdichtung, Versiegelung im Wurzelbereich
- Bei beengten Baustellen Verwendung eines Einzelstammschutzes sowie Überfahrschutzes des offen liegenden Wurzelraumes während der gesamten Bauzeit
- Für die erhaltenswerte Hainbuche im Norden des Vorhabengebietes ist ferner das vorhandene Pflaster im Kronentraufbereich des Baumes vorsichtig zu entnehmen und die Kronenschirmfläche langfristig von Versiegelung freizuhalten

Im Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz finden die Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Anwendung (keine Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September).

Festsetzungen

Da als Baubeginn der Frühling/ Sommer 2013 vorgesehen ist, wurden für die geschützten Bäume bereits Fällanträge gestellt und die entsprechenden Fällungen gesetzeskonform bereits Ende Februar 2013 vorgenommen. Für die Fläche des Grundstücks neben der Sporthalle wurde dabei auch die Zustimmung des Ausschusses für Umwelt und Planung der Stadt Xanten eingeholt.

Der Trompetenbaum im Vorgarten der alten Villa wird im Bebauungsplan als Bindung für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Aufgrund seines guten Zustands, der

Bedeutung für das Kleinklima und die Vogelwelt sowie seiner städtebaulichen Bedeutung für das Straßenbild soll dieser Baum erhalten werden.

Da die Pflanzung von Ersatzbäumen angesichts der geplanten Verdichtung kaum bzw. nur in geringem Umfang möglich ist und die beschriebene Hainbuche an der nördlichen Grundstücksgrenze leider nicht erhalten werden konnte, trifft der Bebauungsplan zur Berücksichtigung der grünordnerischen Belange neben der bereits angesprochenen Erhaltungsfestsetzung weitere grünordnerische Festsetzungen. Zusätzlich sind für die nicht auf dem Grundstück auszugleichenden Bäume Ersatzzahlungen vorgesehen.

Es wird eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zu errichtende nicht zu schneidende Gehölzpflanzung. Diese Gehölzpflanzung entlang der westlichen Grenze hat eine Breite von 3 m aufzuweisen. Entlang der nördlichen Grenze ist eine 2 m breite Pflanzung zu realisieren. Um die zugedachte ökologische Funktion (Brut-, Nähr- und Schutzgehölz für Vögel und Säugetiere) erreichen zu können, sind diese Mindestbreiten erforderlich.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend folgender Vorgaben anzupflanzen:

Gehölzarten Kategorie I

- Spitzahorn (Acer patanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)

Gehölzarten Kategorie II

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Zitterpappel (Populus tremula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
- Salweide (Salix caprea)

Gehölzarten Kategorie III

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Haselnuss (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

- Faulbaum (Frangula alnus)
- Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Holzapfel (Malus sylvestris)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Brombeere (Rubus fruticosus agg.)
- Himbeere (Rubus idaeus)
- Ohrweide (Salix aurita)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Je Kategorie sind mindestens drei Gehölzarten anzupflanzen.

Gehölzanteile je Kategorie:
- Gehölze der Kategorie I: 30-40 %
- Gehölze der Kategorie II: 20-30 %
- Gehölze der Kategorie III: 30-50 %

Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro m². Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Habitus der Anpflanzung nicht verändert wird. Es sind lediglich vereinzelte Pflegeschnitte zulässig. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Anpflanzung von Sträuchern auf einer Fläche von knapp 200 qm dient zum einen der Umsetzung der Forderung der Baumschutzsatzung, da hierdurch die Entfernung von acht geschützten Zitterpappeln ersetzt werden soll. Insofern wird der künftige Eigentümer auch nicht über Gebühr belastet. Zum anderen soll hier gezielt ein ökologisch hochwertiger Lebensraum für Vögel und Kleintiere geschaffen werden, weshalb auch nur heimische Pflanzen verwendet werden dürfen (siehe Gehölzliste). Ferner ist durch die Strauchpflanzung eine gewisse Eingrünung bzw. Abschirmwirkung zu dem benachbarten Sporthallengrundstück sowie zum benachbarten Wohngrundstück zu erwarten.

Als weitere grünordnerische Festsetzungen sind die Begrünung der Tiefgarage sowie der Flachdächer geplant.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen für Teile baulicher Anlagen (Dachbegrünung) festgesetzt:

1. Im Plangebiet sind die Hallendecken der nicht überbauten Tiefgaragen mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und der untergeordneten Zuwegung zu Gebäuden dauerhaft zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht eine Höhe

von mindestens 50 cm aufweisen. Die o. g. Hallendecken sind so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

2. Alle Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 ° sind zu 40 % als extensiv begrünte Flächen auszubilden. Hierbei muss die Substratschicht eine Höhe von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus der Pflanzliste so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss. Bei einer Substratschicht von 8 cm sind besondere Pflanzen zu verwenden. Nachstehend sind geeignete Arten aufgeführt.

Pflanzliste Extensive Dachbegrünung

- Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
- Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
- Gold Tripmadam (Sedum reflexum)
- Garten-Teppich-Fettblatt (Sedum spurium)
- Hornzahnmoos (Ceratodon purpureus)
- Kurzbüchsenmoos (Brachytecium rutabulum)
- Mauer-Drehzahnmoos (Tortula muralis)
- Flaches Rispengras (Poa compressa)
- Zwiebel-Rispengras (Poa bulbosa)
- Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)
- Rundblättrige Glockenblume (Campanula rotundifolia)

Diese Festsetzungen dienen dazu, den Grünanteil im Plangebiet insgesamt zu erhöhen. Zum einen wird Lebensraum für Pflanzen geschaffen, wovon bspw. auch Insekten direkt profitieren. Zum anderen soll dadurch der Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes gefördert werden, da die Verdunstungsrate hier im Vergleich zu einer regulären Dachfläche deutlich erhöht ist. Als positiv sind auch die kleinklimatischen Auswirkungen zu nennen, da sich begrünte Flächen weniger stark aufheizen. Um den künftigen Bauherren durch diese Festsetzung nicht übermäßig einzuschränken, sollen nicht das komplette Dach, sondern nur 40 % des Dachs begrünt werden, so dass genug Möglichkeiten für Dachterrassen oder andere Dachaufbauten bzw. –oberflächen bestehen.

6.6 Denkmalschutz

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt in der Nähe zum ortsfesten Bodendenkmals „Römische, mittelalterliche Siedlung und Stadt Xanten“, das unter der laufenden Nummer WES 162

in die Denkmalliste eingetragen ist. Eine Beeinträchtigung durch das Planvorhaben liegt nicht vor.

Im Planbereich selbst sind bisher keine eingetragenen Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt; auch bei den Bauarbeiten zur benachbarten Mensa des Stiftsgymnasiums wurden keine Bodendenkmäler gefunden. Insofern ist das Auftreten von Bodendenkmälern eher unwahrscheinlich; es kann jedoch nicht ganz ausgeschlossen werden. 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.

Baudenkmalpflege

Im Plangebiet ist keine denkmalgeschützte Gebäudesubstanz vorhanden. Von baugeschichtlichem Wert bzw. von Bedeutung für das Ortsbild ist jedoch die sogenannte Villa Langen (Poststraße 4 – 6), welche nach den jetzigen Planungen erhalten werden soll. Dieses wird durch die Festsetzung entsprechender Baulinien/ Baugrenzen bzw. maximaler Gebäudehöhen ebenfalls unterstützt.

6.7 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

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

Kampfmittel

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) liegt das Plangebiet in einem Kampfgebiet. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden und es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Die Auswertung des Plangebiets durch den KBD war jedoch nur in einem kleinen Teilbereich möglich.

Daher wird für den auswertbaren Teil des Plangebietes 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 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 KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie etwa Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise für diesen Fall ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Stadt Xanten eingesehen werden kann.

Weitere Informationen können auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html abgerufen werden. Hinsichtlich des nicht ausgewerteten Bereichs sowie einer etwaigen Sicherheitsdetektion (siehe oben) wird ein entsprechend lautender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.8 Immissionsschutz

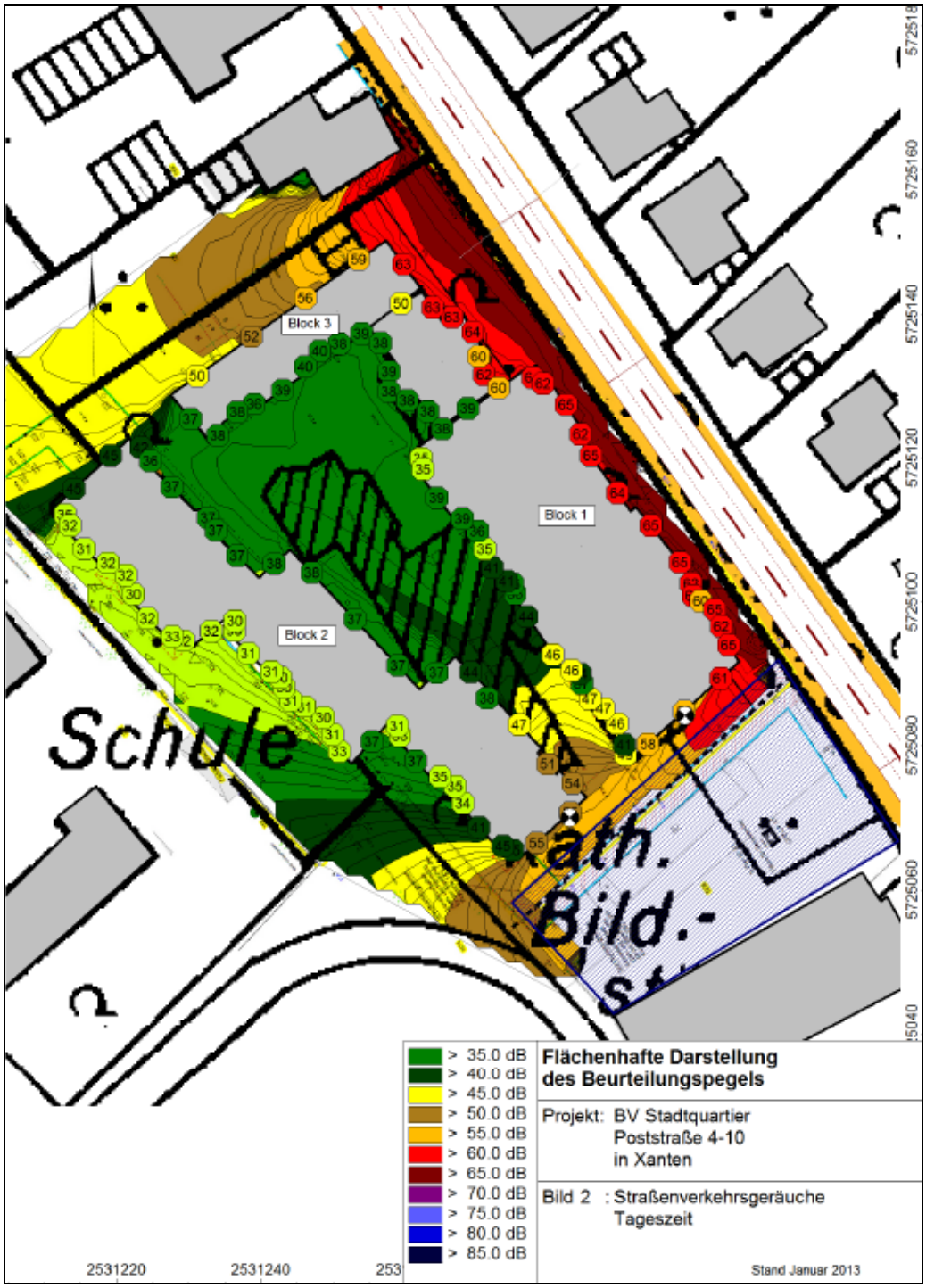
Durch Straßenverkehr (Poststraße), den Sportplatz des Gymnasiums und den Parkplatz der Mensa werden Geräusche hervorgerufen, die auf das Plangebiet einwirken. Um die genauere Einwirkung zu ermitteln und eventuelle Maßnahmen zum Schallschutz festlegen zu können, wurde TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG damit beauftragt, ein Gutachten dazu zu erstellen,

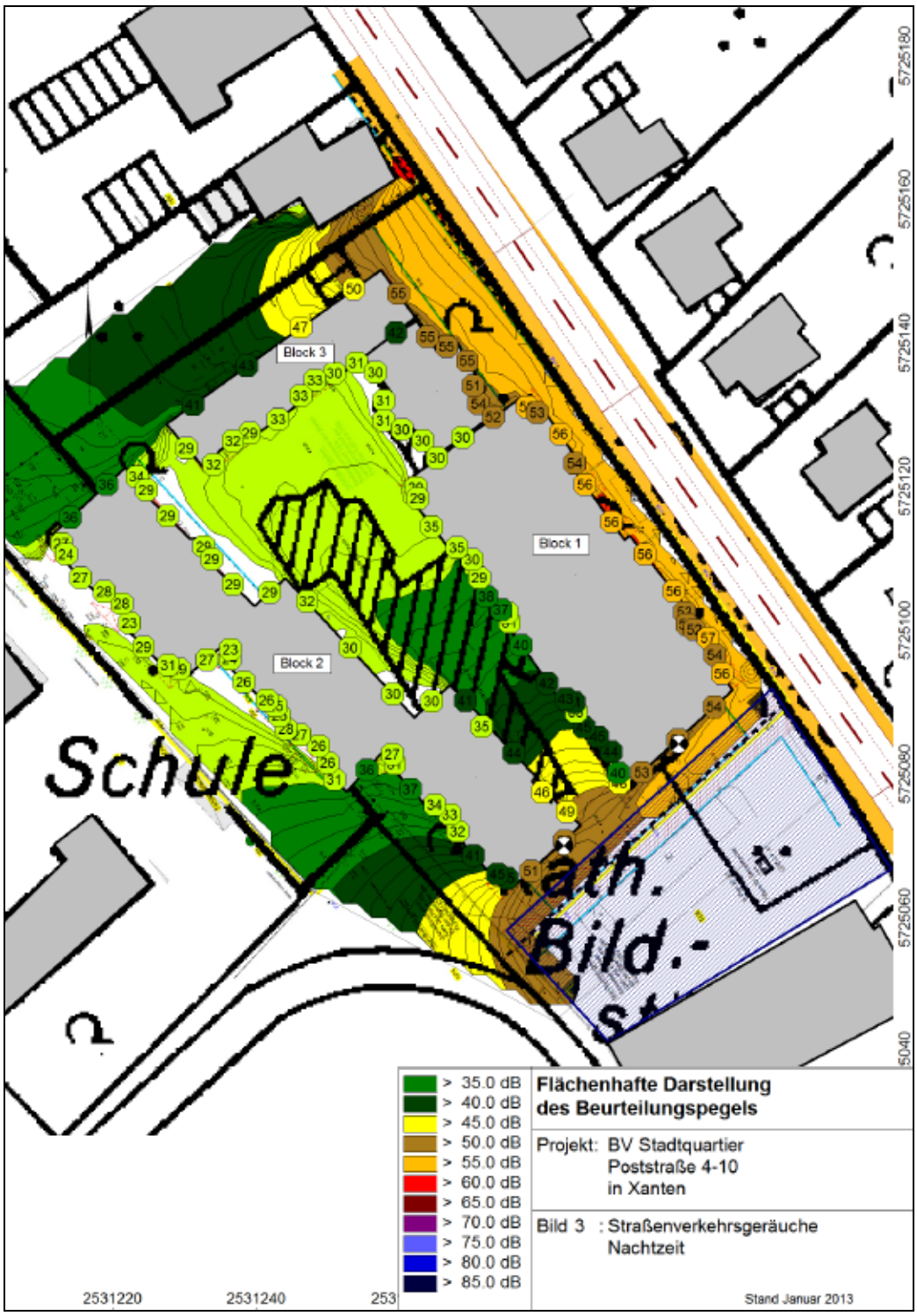
Das Gutachten liegt seit dem 11.01.2013 in der Endfassung vor und soll im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben werden. Es wird der Begründung beigefügt.

Lärm durch Straßenverkehr

Wesentliche Verkehrsgeräusche sind ausschließlich von der Poststraße zu erwarten. Das Gutachten geht von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 8.500 Kfz/d und einem prozentualem Lkw-Anteil von 6 % tags und 3 % nachts aus, wie es von der Stadt Xanten ermittelt worden ist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt auf der Postraße 50 km/h und ist ab der Einfahrt zu Poststraße 4 bis zum Gymnasium auf Tempo 30 km/h beschränkt. Auf dieser Basis wurden der von der Straße ausgehende Emissionspegel und danach die Schallausbreitung für die Tags- und Nachtzeit berechnet.

		v_{zul} = 50 km/h	v_{zul} = 30 km/h
Emissionspegel	tags	61,4 dB(A)	58,9 dB(A)
	nachts	52,7 dB(A)	50,3 dB(A)


Block 1
Block 2
Block 3
Schule
äth.
Bild.-
> 35.0 dB
> 40.0 dB
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
> 80.0 dB
> 85.0 dB
Flächenhafte Darstellung des Beurteilungspegels
Projekt: BV Stadtquartier Poststraße 4-10 in Xanten
Bild 2 : Straßenverkehrsgeräuche Tageszeit
Stand Januar 2013
2531220
2531240
5725160
5725140
5725120
5725100
5725080
5725060



Aus den zwei Ausbreitungsbildern leitet der Gutachter folgende Aussagen ab, die Lage des jeweiligen Baublocks ist den obigen Darstellungen zu entnehmen:

- Während der Tageszeit überschreiten die Beurteilungspegel von L_r = 62 .. 65 dB(A) an der straßenzugewandten Seite des Baublockes 1 den Orientierungswert von 55 dB(A) um bis zu 10 dB(A) und den Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) um maximal 6 dB(A). Überschreitungen sind auch an der Giebelseite

dieses Blockes sowie an der Giebelseite des Blockes 3 und Teilen dessen Nordfassade zu erwarten.

- Während der Nachtzeit überschreiten die Beurteilungspegel von L_r = 53 .. 56 dB(A) an der straßenzugewandten Seite des Baublockes 1 den Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 11 dB(A) und den Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) um maximal 7 dB(A). Überschreitungen sind auch an der Giebelseite dieses Blockes sowie an der Giebelseite des Blockes 3 und Teilen dessen Nordfassade zu erwarten.
- An den Fassaden der Blöcke 1 und 3, von denen die Poststraße nicht einsehbar ist, und an allen Fassaden von Block 2 sind keine Überschreitungen zu erwarten.
- Die Grenzen für eine Gesundheitsgefährdung, wie sie das Bundesverwaltungsgericht in einzelnen Fällen bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt hat, werden an keinem Punkt überschritten. Dies gilt auch, wenn die in den folgenden Abschnitten genannten wesentlich geringeren Geräuschanteile von Sportanlage und Parkplatz zusätzlich berücksichtigt werden.

Maßnahmen zum Schallschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte und der Immissionsgrenzwerte insbesondere an den straßenzugewandten Fassaden sind nach Aussage des Gutachtens Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa eine Schallschutzwand unmittelbar an der Poststraße scheiden aufgrund der Platzverhältnisse, der benötigten Wandhöhen, der städtebaulichen Verträglichkeit und der erforderlichen Erschließung aus.

Entlang der Poststraße ist der Baukörper (Block 1) auf der festgesetzten Baulinie zu bauen, damit eine lärmschützende Wirkung für die rückwärtige Bebauung (Block 2 und 3) gegeben ist.

Aufgrund der Beurteilungspegel Lr = 62 .. 65 dB(A) sind die straßenzugewandten Fassaden der Blöcke 1 und 3 dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zuzuordnen. Bei üblichen Fensterflächenanteilen für Wohnungen von bis 50 % bieten hier Fenster der Schallschutzklasse 3 einen ausreichenden Schallschutz.

Die übrigen Fassaden sind den Lärmpegelbereichen I bis III zuzuordnen. Hier wird ein ausreichender Schallschutz bei Fenster der Schallschutzklasse 2 erreicht, wie sie heutzutage von handelsüblichen Fenstern mit zweifacher Isolierverglasung und umlaufender Dichtung bei fachgerechtem Einbau erfüllt werden.

Fenster der Schallschutzklasse 3 sind in aller Regel wegen der festen Einbaukosten nur unwesentlich teurer. Heutzutage werden in Neubauten aus Gründen der

Energieeinsparung häufig bereits Fenster mit einer Dreifach-Verglasung eingebaut, die die Anforderungen der Klasse 3 und auch in vielen Fällen die der Klasse 4 erfüllen.

Fenster von Schlafräumen sollten bei den Blöcken 1 und 3 ausschließlich an den Fassaden vorgesehen werden, von denen die Poststraße nicht einsehbar ist. Ist dies in Einzelfällen nicht möglich, sollte für diese Räume eine schallgedämpfte Lüftungseinrichtung vorgesehen werden, wenn eine ausreichende Lüftung dieser Räume nicht durch andere Maßnahmen sichergestellt werden kann.

Zur Umsetzung der im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wird folgende textliche Festsetzung als Vorkehrung zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen:

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die sich entlang der Poststraße befinden sowie in Teilen der Aufenthaltsräume, die dem Mensaparkplatz sowie dem Grundstück Poststraße Hausnr. 2 zugewandt sind (siehe auch festgesetzte Bereiche im Bebauungsplan), müssen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftaustausches folgende Anforderungen erfüllen:

a) bei Fensterflächen von bis zu 50 % müssen Fenster und Türen ein Schalldämmmaß $R_W' \geq 35$ dB gewährleisten, dies entspricht nach VDI 2719 der Schallschutzklasse 3;
b) bei Fensterflächen von mehr als 50 % müssen Fenster und Türen ein Schalldämmmaß $R_W' \geq 40$ dB gewährleisten, dies entspricht nach VDI 2719 der Schallschutzklasse 4.
c) Das Schalldämmmaß der Wände und Dachhaut muss mindestens 45 dB betragen.
d) In den oben genannten Aufenthaltsräumen, die als Schlafräume genutzt werden können, sind zusätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Diese Festsetzung wird durch eine zeichnerische Festsetzung ergänzt, welche die Lage der betroffenen Fassadenbereiche zeigt.

Lärm durch Sportanlage

Der Sportplatz des Gymnasiums, eine Sportanlage mit Ballspielfeld und umlaufender Bahn, dient im Zeitraum zwischen 8:00 Uhr und 17:00 Uhr ausschließlich dem Schulsport. Nach 17:00 Uhr wird der Platz sporadisch bis maximal 20:30 Uhr von örtlichen Vereinen zum Fußballtraining genutzt, wenn deren vereinseigene Plätze aufgrund der Wetterlage unbespielbar sind. An Samstagen wird der Platz gelegentlich von Hobbyfußballmannschaften bespielt, wenn der üblicherweise genutzte Platz nicht

zur Verfügung steht. Ausgehend von diesen Daten wurden die Emissionen berechnet. Das Ergebnis ist, dass die Immissionsrichtwerte an zwei untersuchten Immissionspunkten an der nächstgelegenen geplanten Bebauung auch bei Zugrundelegung der beschriebenen Maximalwertansätze an beiden Immissionspunkten eingehalten werden.

Lärm durch Parkplatz

Auf einer Fläche zwischen den Gebäuden des angrenzenden Gymnasiums und dem Plangebiet liegt ein Parkplatz für Lehrer und Schüler mit ca. 40 Stellplätzen, der auch als öffentliche Parkfläche genutzt werden kann. Bei der Schallberechnung werden maximal vier Wechsel im Schnitt pro Stellplatz am Tag angenommen. Für die Tageszeit wird der Immissionsrichtwert an beiden untersuchten Immissionsorten eingehalten.

Gelegentlich finden in der Mensa auch Veranstaltungen in den Abendstunden statt. Wenn für diese Einzelfälle davon ausgegangen wird, dass der Parkplatz auch in den Zeiten mit einer erhöhten Empfindlichkeit am Morgen und am Abend in ähnlichem Umfang wie während der restlichen Tageszeit genutzt wird, erhöht sich der Beurteilungspegel um 2 dB(A). Auch in diesem Fall werden der o.g. Richtwert und der 10 dB(A) höhere Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse eingehalten.

Schallreflexion

Bei der Bürgerversammlung wurde die Befürchtung geäußert, aufgrund der geringeren Entfernung der neuen Gebäude zur Poststraße könne es aufgrund des größeren Einflusses der Reflexionen zu einer Pegelerhöhung an der gegenüberliegenden Wohnbebauung kommen. Der Schallschutzgutachter wurde daraufhin um Stellungnahme gebeten.

Um die Pegelerhöhung aufgrund der anderen Lage der reflektierenden Flächen zu quantifizieren, wurden im bestehenden Rechenmodell zwei ergänzende Ausbreitungsrechnungen für vier Immissionspunkte an der straßenzugewandten Fassade der Wohngebäude auf der anderen Straßenseite durchgeführt, bei der die Lage der derzeitigen und die Lage der zukünftigen Baukörper berücksichtigt wurde. Dabei wurden für die vier Immissionspunkte IP 11 bis IP 14 die folgenden Mittelungspegel für die Tageszeit berechnet:

		Mittelungspegel		
		derzeitig dB(A)	zukünftig dB(A)	Differenz dB(A)
IP 11	Whs. Poststraße 3	64,8	64,8	+ 0,0
IP 12	Whs. Poststraße 5	63,7	63,8	+ 0,1
IP 13	Whs. Poststraße 7	63,7	64,0	+ 0,3
IP 14	Whs. Poststraße 9	62,8	63,1	+ 0,3

Aufgrund der geringeren Entfernung der Baukörper zur Straße kommt es demnach im südlichen Teil tagsüber rechnerisch zu einer Pegelerhöhung von maximal 0,3 dB(A). Die gleiche Pegelerhöhung ist auch zur Nachtzeit zu erwarten.

Pegelerhöhungen von weniger als 1,0 dB(A) sind geringfügig und vernachlässigbar, da sie nicht wahrnehmbar sind. In der 16. BImSchV, die bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung von Straßenverkehr beim Neubau von Straßen zugrunde gelegt, wird von einer wesentlichen Erhöhung bei einer Differenz von 3 dB(A) ausgegangen. Der Anhaltswert für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A), bei der auch geringere Erhöhungen zu berücksichtigen sind, wird an keinem der Wohngebäude erreicht oder überschritten.

6.9 Baugrund

Der Baugrund ist durch das Geotechnische Büro N. u. Dr. W. Müller und Partner, Krefeld, mit Datum von 18.03.2013 begutachtet worden. Zur Untersuchung der Baugrundverhältnisse wurden insgesamt fünfzehn Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von maximal 8 m ausgeführt.

Die Schichtenfolge lässt sich wie folgt untergliedern:

- Mutterboden und ,Auffüllungen
- Fein- und Mittelsande, meist schluffig, lokal mit Schluffstreifen
- kiesiger Mittel- bis Grobsand mit sandigem Kies
- Feinsand, mittelsandig (lokal)
- Schluff, humos, tonig bis sandig
- Schluff, tonig, schwach steinig (Geschiebemergel).

Außerhalb der versiegelten Flächen wurden mit Ausnahme an der Rammkernbohrung 3 flächendeckende Auffüllungen festgestellt. Dabei handelt es sich nahezu ausschließlich um sandige, nur lokal um sandig-schluffige in der Regel 0,5 m bis 1,0 m starke Auffüllungen mit Beimengungen von Bauschutt, Schlacke und Ziegeln. Der Grundwasserspiegel wurde bei der Baugrunderkundung in Abhängigkeit von der Geländehöhe zwischen 1,80 und 2,30 m unter Gelände angetroffen, bei ca. 19 mNN.

Nach Auskunft des Kreises Wesel vom 18.05.2013 ist nach Auswertung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens der Aushub auf mögliche Schadstoffe zu überprüfen. Der Neubau wird nicht in außergewöhnlicher Weise durch die Baugrundbeschaffenheit beeinträchtigt. Altlasten, die von Überresten ehemaliger Bebauung ausgehen könnten, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW)

Zur Gestaltung der Vorgartenzone wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einfriedungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baulinie (Vorgartenzone Poststraße) nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig sind. So soll eine freundliche offene Wirkung zur Poststraße hin erzielt werden, da dieser Bereich für das Straßenbild der Poststraße prägend und damit von hoher Bedeutung ist. Aus den gleichen Gründen wird die Begrünung der Vorgartenzone festgesetzt. Dieser Bereich ist zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken. Dies soll dem Ziel folgen, die Versiegelung möglichst gering zu halten.

Ferner soll aus gestalterischen Gründen für die Neubauten eine einheitliche Dachlandschaft erreicht werden. Deshalb ist dort nur ein Flachdach mit einer Neigung zwischen 0 und 10 Grad zulässig. Dadurch passt sich die Neubebauung auch an den Bestand an, bspw. an die Mensa, die Sporthalle, das Gymnasium und das Altenzentrum. Das historische Gebäude der Villa soll als Walmdach erhalten bleiben, weshalb hier ein Walmdach festgesetzt wird.

7 Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm Grundfläche 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 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8 Artenschutz

Zur Beurteilung von Fragen des Artenschutzes hat das Büro „natur aspekte kalfhues“ aus Haltern am See einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum 12.12.2012 erstellt. Da nicht auszuschließen ist, dass mit dem Planvorhaben die in § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verankerten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote ausgelöst werden, ist die Prüfung der Betroffenheit durch das Vorhaben für alle streng geschützten Arten nach FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten erforderlich.

Zur Eingrenzung des Prüfaufwandes hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW für NRW eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten getroffen, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß den gesetzlichen Vorgaben einzeln im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung zu prüfen sind. In Abhängigkeit von der räumlichen Lage (Messtischblatt) und dem vom Vorhaben mittel- oder unmittelbar betroffenen Lebensraumtypen werden die sogenannten planungsrelevanten Arten dem Fachinformationssystem (FIS) „Geschütze Arten in NRW“ entnommen. Für weitere Angaben z. B. zur Methodik und Datenermittlung wird auf den Fachbeitrag selbst verwiesen, welche dem Bebauungsplan samt Begründung beigefügt werden. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse des Fachbeitrags zusammengefasst.

Fledermäuse

Vorkommen von in erster Linie an Wälder gebundene Arten wie dem Kleinen Abendsegler, der Rauhaut- und der Wasserfledermaus können mit hinreichender Wahrscheinlichkeit im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden. Für die übrigen in Tabelle 3 aufgeführten Fledermausarten sind artenschutzrechtliche Konflikte aufgrund ihrer vorwiegenden oder zeitweisen Nutzung von Gebäudequartieren sowie bekannter Quartiere und Funde der Arten im näheren Umfeld möglich. Nähere Ausführungen siehe Abschnitt „Beurteilung der Betroffenheit der Fledermausarten“ (siehe unten).

Tab. 3: Im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommende planungsrelevante Arten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Streng geschützte Art		Europäische Vogelart			Rote Liste	
		BArtSchV, Anl.1, Sp.3	FFH-RL Anh. IV		VS-RL Anh. 1	VS-RL Art. 4 (2)	NRW 2010	D 2008
Braunes Langohr	Plecotus auritus		X				G	V
Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus		X				2	V
Fransenfledermaus	Myotis nattereri		X				*	3
Graues Langohr	Plecotus austriacus		X				1	2
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula		X				R	3
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus		X				*	*

Abkürzungen:
BArtSchV: Bundesartenschutzverordnung; FFH-RL: Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie; VS-RL: Vogelschutz-Richtline
Rote Liste Gefährdungskategorien:
*: ungefährdet; 3: gefährdet; 2: stark gefährdet; 1: vom Aussterben bedroht; G: Gefährdung anzunehmen; R: durch extreme Seltenheit gefährdet; V: Vorwarnliste

Vögel

Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsbereich, des störungsreichen Umfeldes, nur kleinräumig ausgeprägter oder fehlender essentieller Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Der Turmfalke wurde während der Ortsbegehung im Überflug beobachtet. Aufgrund fehlender Nist- und Einflugmöglichkeiten am Gebäudebestand können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art und artenschutzrechtliche Konflikte infolge des Gebäudeabbruchs ausgeschlossen werden. Altnester der Mehlschwalbe, die als Kulturfolger auch in Städten anzutreffen ist, wurden an den Gebäuden nicht entdeckt. Somit können auch für diesen Koloniebrüter artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausgeschlossen werden.

Bei den in Tab. 2 nicht aufgeführten, nicht planungsrelevanten europäischen Vogelarten handelt es sich im Regelfall um weit verbreitete, häufige und ungefährdete Vogelarten. Für diese kann angenommen werden, dass mit dem Planvorhaben keine Störungen erfolgen, die sich negativ auf die Überlebenschance, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der Arten auswirkt.

Hinweise auf Niststätten z.B. von Haussperling, Mauersegler oder anderen nicht als planungsrelevant aufgeführten, i. d. R. in Kolonien siedelnden Vogelarten wurden nicht entdeckt. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten, so dass mit dem Planvorhaben für nicht planungsrelevante Vogelarten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.

Amphibien

Das Untersuchungsgebiet weist keine Habitateignung für Amphibien auf. Gewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Die Gehölzstrukturen scheiden aufgrund ihrer isolierten Lage im Siedlungsbereich als Landlebensraum aus. Artenschutzrechtliche Konflikte können für diese Artengruppe sicher ausgeschlossen werden.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsbereich sowie fehlender essentieller Habitatbestandteile keine Eignung als Lebensraum für Reptilien auf. Artenschutzrechtliche Konflikte können für diese Artengruppe sicher ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Pflanzenarten gem. Anhang IV der FFH-Richtlinie liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Die Messtischblattabfrage führt keine planungsrelevanten Pflanzenarten auf. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen dieser Arten sicher auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Beeinträchtigungen durch das Vorhaben in erster Linie für Fledermäuse möglich sind, im einzelnen für die Arten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Graues Langohr, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus. Als negativ für die Fledermäuse könnten sich der Gebäudeabbruch und Gehölzverlust (Verluste von Fledermausquartieren/ Individuenverluste) und künftig stärkere Lichtimmissionen etwa durch Außenbeleuchtung der späteren Wohnnutzung (nachteilig für Raumnutzung und Nahrungsangebot) auswirken. Ferner könnten durch die Bebauung Barrierewirkungen oder Eingriffe in Wanderkorridore oder Flugbahnen erfolgen.

Beurteilung der Betroffenheit der Fledermausarten

Die oben genannten Fledermausarten finden im Vorhabengebiet ihre Ansprüche an einen (Teil-)Lebensraum erfüllt. Die lockere Bebauung mit potenziellen Gebäudequartieren sowie die vorhandenen innerstädtischen Grünzüge und Gehölzstrukturen bieten insbesondere den als „Stadtfledermäuse“ zu charakterisierenden Arten Breitflügel- und Zwergfledermaus ideale Strukturen. Aber auch Vorkommen der übrigen in Tabelle 3 (siehe oben) aufgeführten Arten sind im Vorhabengebiet nicht sicher auszuschließen.

Hinweise auf Sommer- wie Winterquartiere der Arten liegen im näheren Umfeld vor (insbes. Angabe der Biologischen Station Kreis Wesel).

Der Gehölzbestand im Vorhabengebiet weist augenscheinlich mit Ausnahme einer abgängigen Kirsche in der Gartenanlage des ehemaligen Gästehauses keine Baumhöhlen und sonstige potenzielle Quartierstrukturen auf. Der starke Efeubewuchs eines Großteils des Baumbestands gewährleistet ferner keinen für Fledermäuse erforderlichen freien Anflug etwaiger Baumhöhlen. Eine Winterquartiereignung von ggf. übersehenen Baumhöhlen kann aufgrund der geringen Stammdurchmesser der Bäume ausgeschlossen werden.

Die Fassadenverkleidung der abzureißenden Gebäude weist mit einigen abstehenden Platten sowie in den Jalousienschächten potenzielle Quartierstrukturen mit Eignung als Sommer- und Zwischenquartier auf. Eine Winterquartiereignung scheidet aufgrund mangelnder Frostsicherheit aus.

Unter einem Jalousienschacht wurden wenige Kotkrümel entdeckt, die auf ein zeitweise von einem oder wenigen Einzeltieren genutztes Quartier hindeuten. Vorkommen kopfstarker Kolonien und tradierter Quartiere (z.B. Wochenstuben) lassen sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Das Jagdhabitat stellt für die Fledermausarten keinen essenziellen Habitatbestandteil dar und wird durch das Vorhaben nicht erheblich eingeschränkt. Einwirkungen von Licht infolge der angestrebten Nutzung können als geringfügig angesehen werden. Anlagebedingte Barrierewirkungen in Form einer Unterbrechung von potenziellen Leitbahnen und Flugkorridoren entstehen nicht, da verbindende Gehölzstrukturen im Umfeld weiterhin Verbundfunktionen übernehmen. Barrierewirkungen entstehen auch nicht in Form einer Unterbindung eines freien Anflugs potenzieller Quartiere.

Zur Vermeidung von Individuenverlusten sowie zum Ausgleich des Verlustes von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die im folgenden Kapitel aufgeführten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Zerstörung von Fledermausquartieren sowie Tötung von Individuen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Kontrolle potenzielle Quartierbäume (Höhlenbäume) vor der Fällung auf Fledermausbesatz

Falls ein Besatz vorliegt, sind Rodungsarbeiten erst durchzuführen, wenn die Tiere das Quartier von allein verlassen haben. Die Rodung von Quartierbäumen hat bei Temperaturen über 10°C und unter Begleitung eines Fledermausexperten zu erfolgen.

- Abbruch der Bestandsgebäude in den winterkalten Monaten im Zeitraum Mitte November bis Anfang Februar

Alternativ: Sofern ein Gebäudeabriss im genannten Zeitfenster nicht möglich ist, wird eine ökologische Baubegleitung der Abbrucharbeiten durch einen Fledermausexperten erforderlich.

- Vor Abbruch der Gebäude Installation von jeweils zwei Fledermausnisthilfen an nahe gelegenen Gebäuden (Fledermausbretter) und im angrenzenden Baumbestand (Fledermausflachkästen).

Hierbei ist auf eine Hanghöhe in drei bis fünf Metern mit Schutz vor Zugluft, Niederschlag und praller Sonneneinstrahlung und Gewährleistung eines freien Anflugs zu achten.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen erfolgt mit dem Vorhaben keine Störung, die sich negativ auf die Überlebenschance, die Reproduktionsfähigkeit oder den Fortpflanzungserfolg der lokalen Populationen der untersuchten Fledermausarten auswirkt. Ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko kann ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion der Lebensstätten der Arten bleibt im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten. Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

Verzicht auf Festsetzungen im Bebauungsplan

Die potenzielle Gefährdung einiger Fledermausarten ist in erster Linie durch den Abriss der Gebäude bedingt, wofür bereits unter Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde eine Abrissgenehmigung erteilt worden ist. Hierbei wurden den obigen Ausführungen entsprechende Auflagen bereits erteilt. Das Thema Artenschutz ist somit in ausreichendem Umfang unter Beteiligung der Fachbehörden bereits im Abrissgenehmigungsverfahren geprüft und beurteilt worden. Im Sinne der Abschichtung sollen im Bebauungsplan deshalb keine näheren Festsetzungen zum Artenschutz getroffen werden, zumal für die Wintermonate und die übrige Zeit jeweils andere Bedingungen zu berücksichtigen sind.

9 Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird durch private Investoren erfolgen.

10 Kosten

Der Stadt Xanten entstehen durch die Planung keine Kosten.

11 Flächenbilanz

	m²	%
Allgemeines Wohngebiet	6.126	94,1
Gesamt	**6.510**	

12 Verfahren

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung vom 31.10.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97, 6. Änderung gefasst. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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 erfolgt in Form einer Bürgerversammlung am 08.01.2013 sowie einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB. Zudem erfolgt die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Bauen,
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 04.09.2013

Im Auftrag:
Stork