1. Ausfertigung

STADT XANTEN
KREIS WESEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 123

TEIL 1
BEGRÜNDUNG

TEIL 2
UMWELTBERICHT

TEIL 1

BEGRÜNDUNG

1.0 Allgemeines
2.0 Planungsanlass und Planungsziel
3.0 Räumlicher Geltungsbereich
4.0 Städtebauliche Bestandsaufnahme
4.1 Bestand außerhalb des Planbereiches
4.2 Bestand innerhalb des Planbereiches
5.0 Übergeordnete Planungsvorgaben
6.0 Planung
6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
6.2 Örtliche Bauvorschriften
7.0 Ver- und Entsorgung
8.0 Denkmalpflege
9.0 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung
10.0 Durchführung der Planung
11.0 Kosten
12.0 Verfahren

1. Allgemeines

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 liegt südwestlich des historischen Stadtkerns für den Bereich ca. 80,0 m südlich der Sonsbecker Straße zwischen der geplanten Wasserschutzzone des Kreiswasserwerkes Xanten-Wardt und der ausgeschlossenen Wohnbebauung der Straßen Rehwinkel und Weidenkamp.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 20.08.1997 mit seinen Änderungen bis zum 20.07.2004 durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2004 gefasst. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung wurde am 16.01.2006 durchgeführt. Dies wurde am 11.01.2006 im Amtsblatt der Stadt Xanten bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.12.2005 bis zum 06.02.2006 durchgeführt.

2. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Das vorhandene Gewerbegebiet südwestlich des Stadtkerns der Stadt Xanten ist in den letzten Jahren kontinuierlich zugelaufen. Es hat sich herausgestellt, dass an der Hauptzufahrtsstraße (Sonsbecker Straße) eine rege Nachfrage an gewerblichen Grundstücken besteht.

Durch den Bebauungsplan Nr. 123 soll der Bereich südlich der Sonsbecker Straße zwischen der geplanten Wasserschutzzone des Kreiswasserwerkes Xanten-Wardt und der ausgeschlossenen Wohnbebauung der Straßen Rehwinkel und Weidenkamp einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche soll als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Der Planbereich wird zum Westen hin durch einen Pflanzstreifen zur freien Landschaft abgeschirmt. Der Hochbruchgraben wird ab der südlichen Plangebietsgrenze aufgehoben und durch einen rechtwinklig zur Sonsbecker Straße verlaufenden provisorischen Graben ersetzt. Diese vorübergehende Verlegung dient den besseren Vermarktungsmöglichkeiten der zukünftigen Gewerbegrundstücke. Zur Sicherung der Belange der Ver- und Entsorgungsträger werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird nach Südwesten zur freien Landschaft hin abgepflanzt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplanes Nr. 123 liegt südlich der Sonsbecker Straße zwischen der geplanten Wasserschutzzone des Kreiswasserwerkes Xanten-Wardt und der ausgeschlossenen Wohnbebauung der Straßen Rehwinkel und Weidenkamp.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Xanten, Flur 11, Nrn. 203 tlw. und 1070 tlw.. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.97 ha.
Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 im Maßstab 1:500.

4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Die Fläche ist im GEP 99 als Bereich für gewerbliche Nutzung (GIB) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksplanungsbehörde zur Anfrage 02/1998 ist gem. § 20 (1) Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 27.07.1998 erteilt worden.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

5. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

5.1 Bestand außerhalb des Planbereiches

Nordwestlich des Planbereiches liegt die Sonsbecker Straße, daran schließt sich ein Tennisplatz mit drei Plätzen und einem Vereinsheim und eine zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Nordöstlich des Planbereiches liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Daran schließt sich das Wohngebiet an den Straßen Rehwinkel und Weidenkamp an.

Südöstlich und südwestlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von Entwässerungsgräben durchquert werden.

5.2 Bestand innerhalb des Planbereiches

Das Plangebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Entlang des Grabens an der Sonsbecker Straße ist eine Abpflanzung vorhanden. Der Hochbruchgraben durchschneidet schräg zur Sonsbecker Straße den Planbereich.

6. Begründung der Planung

Entsprechend der Zielsetzung, Flächen für die Ansiedlung die gewerbliche Betriebe bereitzustellen, wird für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle ist ökonomisch und ökologisch sinnvoll. Diese Fläche stellt durch die angrenzende örtliche Hauptverkehrsstraße eine sinnvolle Arrondierung des Gewerbegebietes und den Abschluss der Bauflächen im Stadtbereich in westlicher Richtung dar.

Das Gebiet schließt sich an das bestehende nordwestlich liegende Gewerbegebiet an. Gegliedert wird das Gewerbegebiet in überbaubare und nicht überbaubare Flächen.

Das Gewerbegebiet reicht bis ca. 65,0 m an das angrenzende Wohngebiet heran. Der Abstandserlass NRW sieht einen Mindestabstand von 100,0 m bis zur Wohnbebauung vor. Daher wird die Nutzung des Gewerbegebietes im näher zum Wohngebiet liegenden Bereich eingeschränkt. In diesem ca. 35,0 m breiten Fläche sind nur „Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig. Eine Typisierung der hier zulässigen Gewerbebetriebe kann nicht vorgenommen werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sich um einen „Nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“ handelt. Dies bedeutet, dass ein Betrieb nicht wesentlich stört, wenn die angrenzenden Bewohner nicht einer erheblichen Lärmeinwirkung oder einer erheblichen Geruchsbelästigung ausgesetzt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der BauNVO mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt.

In dem Bereich, in dem „Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zugelassen sind, wird zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung, die für Mischgebiete zulässige Nutzung mit der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt um den Bauherren die Möglichkeit zu geben, Gebäude von über 50 m Länge in offener Bauweise zu errichten.

In dem Bereich, in dem „Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zugelassen sind, wird zur Verhinderung einer zu massiven Bebauung gegenüber der Wohnnutzung die offene Bauweise festgesetzt.

Im gesamten Planbereich wird eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Höhenbeschränkung bezieht sich auf eine Höhe über N.N. Es werden beispielhafte gewerbliche Anlagen aus dem bestehenden Gewerbegebiet herangezogen. Die Höhenbeschränkung wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse und der zukünftigen Geländehöhen festgesetzt.

Die offene Bauweise, die geringere Zahl der Vollgeschosse und Nutzung des Grundstückes sowie die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen für den Bereich „Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" wird festgesetzt, um für das angrenzende Wohngebiet das Wohnumfeld so gering wie möglich zu belasten. Eine Vorbelastung ist bereits vorhanden, da nordöstlich entlang der Sonsbecker Straße ebenfalls Gewerbebetriebe vorhanden sind. Durch diese verringerte Nutzung sollen der Wohnwert und das Wohnklima für das Wohngebiet erhalten bleiben.

Auf gestalterische Festsetzungen wird verzichtet, da es sich bei gewerblichen Bauten um reine Zweckbauten handelt, für die gestalterische Festsetzungen bei der Umsetzung hinderlich sind.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird für die Gebiete die Zulässigkeit bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die Zulässigkeit der gemäß § 8 (1) BauNVO bezeichneten Nutzungen werden nach den Abstandsklassen der Abstandsliste zum Abstandserlass NW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998) geregelt.

Es sind Betriebe und Anlagen zulässig, die nach der Abstandsklasse VII, 100 m, aufgeführt sind. Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung können auch Betriebe und Anlagen zugelassen der Abstandsklasse VI werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung dargestellt wird. Es sind nur solche Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad zulässig, die in der Abstandsliste beispielhaft aufgeführt sind.

Zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Auswirkungen sind Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Das Gebiet soll der Ansiedlung von klassischen Gewerbebetrieben dienen. Einzelhandel wird daher ebenfalls ausgeschlossen. Eine Ausnahme bildet Einzelhandel als Teil eines handwerklichen oder gewerblichen Betriebes (z. B. Töpferei mit Warenverkauf) oder im Zusammenhang mit Kfz-Handel (Grundlage: Einzelhandelserlass NRW Punkt 4.2.3.3)

Das Gebiet wird von der Sonsbecker Straße erschlossen werden. Hierbei handelt es sich um eine örtliche Haupterschließungsstraße.

Die Grundstücksgrenze entlang der Sonsbecker Straße muss aufgrund der Planung angepasst werden. Die neue Grenze entlang der Sonsbecker Straße wird entsprechend der Anfüllung des Geländes an der Böschungsoberkante zum zukünftigen Gewerbegebiet hin gebildet.

7. Umweltverträglichkeit, Altlasten und Emissionen

Nach dem Altlastenkataster des Kreises Wesel gibt es im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche.

Bei gewerblichen Bauflächen sind Lärmemissionen von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) für Verkehrslärm und für Gewerbelärm von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) zulässig.

Zur Berechnung des Verkehrslärmes an den zur Verkehrsfläche der Sonsbecker Straße hin gewandten Baugrenzen, wird das vereinfachte Schätzverfahren für Verkehrsanlagen herangezogen. Es wird eine Verkehrsbelastung von 5.050 Kfz/d für das Jahr 2015 angenommen. Die zukünftige Baugrenze liegt an der Sonsbecker Straße ca. 18 m von der Straßenachse entfernt. Hieraus ergibt sich für die Sonsbecker Straße tags eine Lärmbelästigung von 64 dB (A) und nachts von 53 dB (A). Die dB (A) Werte liegen im zulässigen Rahmen.

Betriebsleiterwohnungen werden, wie bereits im gesamten Gewerbegebiet Xanten, mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in den hinteren Grundstücksbereichen entstehen. Aufgrund der Abschirmfunktion der gewerblichen Gebäude werden hier die zulässigen Lärmwerte eingehalten.

Das nördlich angrenzende vorhandene Gewerbegebiet hat in der Vergangenheit keine Außergewöhnlichen Belastungen für das Wohngebiet an der Straße Rehwinkel verursacht.

8. Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich liegt nach der im Verfahren befindlichen 35. Änderung des GEP 99 (Hochwasserschutz) nicht in einem Überschwemmungsbereich.

Nach der Statuskarte des Staatlichen Umweltamtes Duisburg aus dem September 2001 liegt der Bereich innerhalb einer Fläche hinter den Deichen, die bei einem 200-jährigen Hochwasser nicht gefährdet ist.

Die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet ist sicherzustellen.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten.

Im Rahmen des bereits durchgeführten Kanalbaues wurde festgestellt, dass der Untergrund hauptsächlich aus einer bindigen Bodenstruktur besteht. Er ist daher nicht versickerungsfähig.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich, da in dem Niederungsgebiet bei anhaltenden Niederschlägen starke Bodendurchnässungen entstehen. Die örtlichen Vorfluter sind bei hohen Grundwasserständen gefüllt, daher kann eine Einleitung nur gedrosselt erfolgen. Aus diesem Grund wird der Bau von den dezentralen Rückhaltungen und Vorkläreinrichtungen gem. § 51 a (LWG) erforderlich.
Da es sich bei der Einleitung um Niederschlagswasser von Gewerbeflächen handelt, sind für die Vorklärung und die Rückhaltung Retentionsbodenfilter vorgesehen. Die Details zu diesen Entwässerungsanlagen sind aus dem Erläuterungsbericht des Büros Kottowski, Bedburg-Hau, ersichtlich.

Der Hochbruchgraben wird im Plangebiet rechtwinklig zur Sonsbecker Straße provisorisch verlegt. Bis zur Durchführung einer Planung bis zur Landwehr soll dieses Provisorium Bestand haben. Ab diesem Zeitpunkt soll der Hochbruchgraben endgültig an den südwestlichen Rand in eine Abpflanzung des Siedlungsbereiches verlegt werden.

Zur provisorischen Verlegung und der damit verbundenen Aufhebung des bestehenden Hochbruchgrabens wird die Stadt Xanten ein Verfahren gem. § 31 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) durchführen.

Um die geplanten gewerblichen Flächen an das Höhenniveau der angrenzenden Straßen anzupassen ist eine Auffüllung von bis zu 80 cm erforderlich.

Entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Sonsbecker Straße wird eine 5,0 m, östlich des provisorischen Grabens eine 3,0 m breite Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Durch diese Art der Planung werden die Querungen der Sonsbecker Straße mit straßenbegleitendem Graben auf ein Mindestmaß beschränkt. Innerhalb dieser Fläche soll der Schmutzwasserkanal verlegt werden. Entlang dem provisorischen Graben dient die belastete Fläche ebenfalls der Wartung des Grabens.

Der Einsatz einer Schmutzwasserhebeanlage (Pumpstation) ist für diesen Bereich erforderlich. Die Dimensionierung wird im Zuge der Ausführungsplanung ermittelt.

Vor Errichtung von baulichen Anlagen ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden.

Da zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftigen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke nicht bekannt sind, erhält die RWE-NetService GmbH die Möglichkeit an der vorderen Baugrenze angrenzend an eine neu zu bildenden Grundstücksgrenze ein Grundstück in der Größe von 3,0 x 6,0 zu erwerben. Auf dieser Fläche wird ein Transformator errichtet.

9. Umweltschützende Belange und ökologische Maßnahmen

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Naturschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) vor.

Das Plangebiet grenzt südwestlich an die Ortslage Xanten an und liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes für die Stadt Xanten.

Nach der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Sonsbeck/Xanten liegt der Planbereich im Entwicklungsraum A 6 „Offenland westlich der Hees“ mit dem Entwicklungsziel Anreicherung. Ziel für diesen Entwicklungsraum ist die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Der Landschaftsplan weist für diesen Bereich schon auf die zukünftige gewerbliche Nutzung nach dem Gebietsentwicklungsplan hin.

Nach der Festsetzungskarte Teil 1 des Landschaftsplans Sonsbeck/Xanten liegt der Planbereich nicht in einem besonders geschützten Teil von Natur und Landschaft

Nach der Festsetzungskarte Teil 2 des Landschaftsplanes Sonsbeck/Xanten liegt der Planbereich im Maßnahmenraum M 18 „Offenland westlich der Hees“. Er ist als Entwicklungsmaßnahme die Anlage von Biotopstrukturen wie z.B. die Anpflanzung von Feldgehölzen, Hecken, Baumgruppen und Gehölzstreifen vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 ermöglicht die Bebauung von Freiflächen. Die Realisierung der geplanten Maßnahmen, Überbauung mit Gebäuden und Versiegelung führt zur Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in unterschiedlicher Gewichtung.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB handelt es sich bei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege jedoch nur um einen von zahlreichen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belangen, dem kein Vorrang zukommt, sondernder gleichermaßen dem Abwägungsvorgang unterliegt.

In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege als einer von zahlreichen anderen Belangen berücksichtigt. So ist zum Beispiel als weiterer Belang die wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes zur Bereitstellung preisgünstiger Gewerbeflächen für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe zu nennen.

Ein weiterer wichtiger Belang ist es für den ländlichen Raum ortsnahe Arbeitsplätze zu beschaffen, um möglichst ein Auspendeln der Arbeitnehmer aus dem Stadtgebiet zu verhindern.

Eine intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes schließt sich aus, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung der Zuschnitt der zukünftigen Grundstücke nicht bekannt ist.

In der Vergangenheit hat sich heraus gestellt, dass eine externe Ausgleichsmaßnahme ökologisch von größerem Gewicht ist, da ein in sich abgeschlossener ökologischer Ausgleich für die Natur und Umwelt durchgeführt werden kann. Außerdem können so in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel, auch im Rahmen der Landschaftsplanung, ökologische Vernetzungen geschaffen werden.

Die Bewertung eines möglichen Eingriffes in Natur und Landschaft ist in einem landschaftspflegerischem Begleitplan untersucht worden. Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 entsteht bei ca. 1.97 ha Größe ein Ausgleichsbedarf von 33.770 Ökologische Werteinheiten (ÖWE). Der Ausgleich soll auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Ausgleichsflächenkontos der Stadt Xanten durchgeführt werden.

Östlich des Trajanringes verläuft die Wasserschutzzone III B des Wasserwerks Xanten-Wardt. Eine Gefährdung durch das geplante Gewerbegebiet ist nicht gegeben.

Der Landschaftspflegerische Fachbetrag wird Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 123.

10. Denkmalpflege

Archäologische Befunde sind zurzeit nicht bekannt. Die Bodendenkmalpflege wird im Rahmen der Baumaßnahmen die Möglichkeit erhalten, Untersuchungen durchzuführen.

11. Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist zu prüfen, ob eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles oder eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Die Anlage 1, die Bestandteil des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist, legt in einer Liste die UVP-pflichtigen Vorhaben fest.

Nach Nr. 18.7 dieser Liste ist beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (Gewerbegebiet) für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl) im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 2 ha bis weniger als 10 ha nur eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, gem. § 3 b des Gesetzes über eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 19.09.2001, auch, wenn mehrere Vorhaben derselben Art in einem engen Zusammenhang stehen (kumulierende Vorhaben) und zusammen die maßgeblichen Größenwerte erreicht oder überschritten werden. Das neue geplante Gewerbegebiet grenzt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet an. Das vorhandene Gewerbegebiet hat eine Größe von ca. 81 ha, der Grenzwert von 10 ha ist überschritten Daher ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich.

12. Folgen der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die Stadt Xanten ist Eigentümer der Flächen.

13. Flächennutzung

Gewerbegebiet	1.65.16 m²	83,72 %
Straßenverkehrsfläche	10.95 m²	5,55 %
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14.95 m²	7,58 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	2.23 m²	1,14 %
Flächen für Gewässer	3.96 m²	2,01 %
Gesamtfläche	1.97.26 m²	100,00 %

Eine Einwohnerentwicklung findet nur im begrenzten Rahmen statt, da Betriebsleiterwohnungen nur im Ausnahmefall zugelassen sind.

14. Kosten

Kosten für den Straßenbau entstehen nicht.

Kosten für die Entwässerung betragen ca. 75.000 €

TEIL 2

UMWELTBERICHT

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1.3 Schutzgut Boden

2.1.4 Schutzgut Wasser

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

2.1.6 Schutzgut Landschaft

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen

2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

2.3.2 Schutzgut Mensch

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.3.4 Schutzgut Boden

2.3.5 Schutzgut Wasser

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 123 liegt südlich der Sonsbecker Straße zwischen der Trajanstraße und der ausgeschlossenen Bebauung an den Straßen Rehwinkel und Weidenkamp. Es soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die Zahl der Vollgeschosse soll maximal 3 betragen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,4 gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die abweichende Bebauung soll den zukünftigen Bauherren ermöglichen, auch Gebäude über eine Gesamtlänge von 50 m hinaus in offener Bauweise zu errichten.

Zur Wohnbebauung hin werden nur „Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" zugelassen. Dies wird durch die geringere Zahl der Vollgeschosse und Nutzung des Grundstückes sowie die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen unterstrichen.

Der vorhandene Hochbruchgraben soll ab der südlichen Plangebietsgrenze provisorisch rechtwinklig auf den südlichen Straßenbegleitgraben der Sonsbecker Straße verlegt werden. Neben dem neuen Graben wird eine Wartungs- und Leitungstrasse vorgesehen. Der in diesem Bereich vorhandene Graben wird aufgehoben.

Eine endgültige Verlegung des Hochbruchgrabens mit seinem Nebengraben in südwestliche Richtung wird mit einer Überplanung der Fläche bis zur Landwehr erfolgen.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,97 ha.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Nachfolgend sind für die Schutzgüter relevanten Gesetze und Zielaussagen aufgeführt, die in der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen

	Bundesimmissionsschutzgesetz einschl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor und schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere an Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und- minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten den Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft sind auf Dauer zu sichern.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Boden	Bundesboden-schutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz einschl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswert von Natur und Landschaft.
Kultur	Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Kultur- und Sachgütern sowie ihre gesellschaftliche Bedeutung für die Öffentlichkeit.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind die Eingriffsregelung des § 2 a Baugesetzbuches (BauGB) (alte Fassung) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der z. Zt. geltenden Fassung zu beachten.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz ist für die aus dem Plangebiet ausgehenden Emissionen und auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen anzuwenden. Die sich hieraus ergebenden Gesetze und Verordnungen sind die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz -Verkehrslärmschutzverordnung-, die Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau DIN 18005, die 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz –Sportanlagen-, das Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigung, Geräuschen und ähnlichen Umwelteinwirkungen Landesimmissionsschutzgesetz, die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstanderlass) und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Für die Auswirkungen auf den Boden sind das Bundesbodenschutzgesetz mit dem Gesetz zur Ausführung und Ergänzung des Bodenschutzgesetzes in Nordrhein-Westfalen anzuwenden.

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) mit der Neufassung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen und der Verordnung zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes gelten für die Belange des Wassers.

Da das Plangebiet an eine zukünftige Wasserschutzzone angrenzt ist die Verwaltungsvorschrift über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten und Quellenschutzgebiete heranzuziehen.

Fachplanungen

Als Fachplanung für die Landschaft wird der Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Sonsbeck/Xanten herangezogen.

Die Verkehrsannahmen für den Trajanring und die Sonsbecker Straße beruhen auf den Schlussbericht zur Nord-/Westumgehung des Ingenieurbüros Heusch/Boesefeldt GmbH, Aachen, aus dem Jahr 2001.

Der Geotechnische Bericht über Baugrunduntersuchungen für den Planbereich stammt von den Diplom-Geologen W. u. M. Greminger, Oberhausen, aus dem Jahre 1999.

Der Generalentwässerungsplan wurde von dem Ingenieurbüro Angenvoort u. Barth, Krefeld, im Mai 2003 für den Stadtteil Xanten erstellt.

Die Aussagen zur Entwässerung sind dem Erläuterungsbericht des Büro Kottowski, Bedburg-Hau, aus dem Jahre 2004 entnommen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan wurde vom Büro StadtUmBau, Kevelaer, erstellt.
Hier werden ebenfalls Aussagen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie zusammenfassende Umweltauswirkungen aufgeführt.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Das jeweilige Schutzgut wird in diesem Bericht auf seine Empfindlichkeit bei der Planung untersucht. Hierdurch sollen Hinweise auf ihre Bedeutung bei den planerischen Überlegungen erkannt und bewertet werden. Der unbeplante Zustand des Bebauungsplanbereichs soll unter Berücksichtigung des Umweltzustandes und der besonderen Umweltmerkmale dargestellt werden. Die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen sollen durch Fachgutachten bzw. durch die Anregungen der betroffenen Behörden dokumentiert und bewertet werden. Die durch die Planung veranlassten veränderten Umweltgegebenheiten sollen deutlich herausgestellt werden. Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen werden aufgezeigt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	• Beeinträchtigung durch zusätzliche Verkehrsbelastung, insbesondere Verkehrslärm	x
	• Beeinträchtigung durch Gewerbelärm	x
Pflanzen	• Zerstörung der landwirtschaftlich genutzten Wiesen und Ackerflächen mit angrenzender Anpflanzung	x
	• Verlust des Gehölzstreifens entlang der Sonsbecker Straße	x
Tiere	• Verlust von Teillebensräumen	x
Landschaft	• Typisch niederrheinische landwirtschaftliche Fläche wird zerstört	x
Boden	• Verlust der Bodenfunktionen (Versiegelung, Anschüttung und Verdichtung)	xxx
Wasser	• Angrenzende Wasserschutzzone IIIB	x
	• Oberflächenwasserretention	xx
	• Aufhebung eines Abschnittes des Hochbruchgrabens	xx
Klima	• Frischluftbereich wird in Richtung Westen verschoben.	x

Kultur- und Sachgüter	• Beeinträchtigung von Kulturgütern (Römische Funde) • Keine Beeinträchtigung von Sachgütern	- -
Wechsel-wirkungen	• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	**xx**

xxx sehr erheblich / **xx** erheblich / **x** wenig erheblich / **-** nicht erheblich

2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Planbereich ist z. Zt. nicht von Menschen bewohnt. Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind insbesondere die Auswirkungen auf das vorhandene Wohnumfeld an den Straßen Rehwinkel und Weidenkamp sowie die bereits vorhandene sportliche Nutzung nördlich der Sonsbecker Straße von Bedeutung. Hierbei sind für das vorhandene Wohngebiet der zu erwartende Lärm, die Immissionen sowie der durch die zukünftige gewerbliche Bebauung eingeschränkte Blick in die freie Landschaft die zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Die Nutzung der südöstlich gelegenen Flächen bis zur Straße Landwehr steht bisher noch nicht konkret fest. Die hier lebenden Menschen sind von dieser Planung nicht betroffen.

Für die Grünfläche - Sportplatz - (Tennis) kann die Erholungsfunktion der hier Sporttreibenden durch den zusätzlichen Gewerbelärm zu Beeinträchtigungen führen.

Für das angrenzende Gewerbegebiet, in dem sich die Menschen nur vorübergehend aufhalten, entstehen keine erheblichen Änderungen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind.

Die Sonsbecker Straße ist im Flächennutzungsplan ab dem Trajanring als örtliche Hauptverkehrsstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes und der östlich davon ausgewiesenen Wohngebiete dargestellt. Für die östlich des Planbereiches liegenden Gebiete ergibt sich durch diese Planung keine Veränderung der Lärmbelastung.

Die Staub- und Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung prägen die angrenzende Wohnbebauung.

Der Bereich um das Plangebiet hat auf Grund seiner vorhandenen Nutzungsstruktur, z. B. den Tennisplatz und die umliegenden Wander- bzw. Fahrradwege, eine Naherholungsfunktion. Sie ist jedoch von geringerer Bedeutung, da der Bereich westlich des Trajanringes mit seinen Landschafts- und Naturschutzgebieten diese Funktion bietet.

Aufgrund der Vorbelastungen durch Gewerbe-, Verkehrs- und Freizeitlärm weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch aufgrund der beabsichtigen gewerblichen Bebauung keine hohe Empfindlichkeit aus. Eine Auswirkung auf das Schutzgut Mensch ist für die Bewohner im Bereich Rehwinkel, Weidenkamp zu beachten.

Bewertung

Verkehrslärm

Das Bebauungsplangebiet wird von Emissionen des Straßenverkehrs auf der Sonsbecker Straße belastet. Nach den schalltechnischen Orientierungswerten für die Städtebauliche Planung sind in Gewerbegebieten tags 65 dB (A) und nachts 55 dB (A) zulässig.

Nach dem vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmemissionen für den Straßenverkehr muss zwischen dem Tages- (06:00 bis 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) unterschieden werden. Die Berechnungen beziehen sich auf lange gerade Straßen mit gleichartiger Emission bei ausschließlich freier Schallausbreitung.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es lediglich Informationen zur DIN 18005 enthält und keine zusätzlich genormten Festlegungen. Die Grenzwerte können von den schalltechnischen Orientierungswerten abweichen. Sie können in Einzelfällen unter- oder überschritten werden. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls. Nach der Verkehrslärmschutzverordnung sind erst dann Maßnahmen erforderlich, wenn sie am Tage 69 dB (A) und nachts 59 dB (A) überschreiten.

Die zukünftige Verkehrsbelastung ist aus dem Schlussbericht des Ingenieurbüros Heusch/Boesefeldt, Aachen, zur Nord-/Westumgehung Xanten aus dem Jahr 2001 entnommen. Danach werden Verkehrsbelastungen für die Sonsbecker Straße von 5050 Kfz/d im Jahr 2015 angenommenen. Die zukünftige Baugrenze liegt an der Sonsbecker Straße ca. 18 m von der Straßenachse entfernt. Hieraus ergibt sich eine Lärmbelästigung für die Sonsbecker Straße tags von 64 dB (A) und nachts von 53 dB (A).

Die dB (A) Werte liegen im zulässigen Rahmen. Es ist anzunehmen, dass ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen nicht direkt an der Straße gebaut werden, somit können auch hierfür die zulässigen Werte eingehalten werden.

Erhebliche Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe

Für das Gewerbegebiet sind unter Zugrundelegung der heute vorgeschriebenen Bauweise, den modernen Feuerungsanlagen und den vorgeschriebenen Emissionsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der Gliederung des Gewerbegebietes durch den Abstandserlass können zu dem östlich liegenden Wohngebiet an den Straßen Rehwinkel und Weidenkamp keine schädlichen Luftschadstoffe gelangen.

Durch das neue Gewerbegebiet wird Anliegerverkehr auf die Grundstücke geführt, wodurch eine weitere Erhöhung im Plangebiet und im angrenzenden Baugebiet durch Autoabgase erfolgen wird. Dies ist eine geringfügige Mehrbelastung, die bei der bereits vorhandenen Belastung hingenommen werden kann.

Freizeitlärm

Der nördlich der Sonsbecker Straße vorhandene Tennisplatz hat auf das Schutzgut Mensch im Planbereich keine Auswirkungen. Es ist davon auszugehen, dass die sportlichen Aktivitäten zu den Zeiten stattfinden, in denen die hier arbeitenden Menschen überwiegend durch die eigenen Umgebungsgeräusche betroffen sind. Der Freizeitlärm ist daher für das Gewerbegebiet zu vernachlässigen. Da der Spielbetrieb hauptsächlich am Wochenende, außerhalb der normalen Arbeitszeiten und nicht zu den Nachtzeiten stattfindet, kann davon ausgegangen werden, dass auch zu diesem Zeitpunkt keine Störung durch den Freizeitlärm auftritt.

Gewerbelärm

Im vorhandenen Gewerbegebiet nördlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe eine Kfz-Werkstatt. Daran schließt sich ein Möbelfachmarkt an. Da im Plangebiet

ebenfalls nur eine mittelständische Struktur zu erwarten ist, ist davon auszugehen, dass keine über das übliche Maß hinausgehende vorhandene Gewerbelärmbelästigung auf das Plangebiet einwirkt.

Sollte südöstlich des Gewerbegebietes bis zur Straße Landwehr eine Wohnnutzung angestrebt werden, so sind dann Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner durchzuführen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gewerbegebiet und das Wohngebiet. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gewerbetreibenden haben zu berücksichtigen, dass die Landwirtschaft unvermeintliche Immissionen aufgrund der Bewirtschaftungsmaßnahmen nach sich zieht. Dies können Gerüche, landwirtschaftliche Maschinen, Staub und ähnliches sein. Das planerische Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist hier gegenseitig anzuwenden. Da das vorhandene Wohngebiet durch die landwirtschaftlichen Flächen vorbelastet ist, sind für das Gewerbegebiet ebenfalls diese Immissionen hinzunehmen. Der Schutzanspruch muss sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränken.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bundesnaturschutzgesetz ist geregelt, dass der Bestand an Tieren und Pflanzen in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen ist. Die Lebensbedingungen in ihren Lebensräumen sind zu pflegen, zu schützen, zu entwickeln und möglicherweise wieder herzustellen. Diese Thematik wird im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan ausführlich behandelt.

Das Plangebiet wird durch einen Graben, der in nordwestlicher Richtung von der Landwehr zur Sonsbecker Straße verläuft, durchquert. Ca. 80 m südöstlich der Sonsbecker Straße mündet ein weiterer Graben in diesen Graben ein. Südlich der Sonsbecker Straße verläuft ein Straßenseitengraben, der durch starken Bewuchs geprägt ist.

Die nordöstlich angrenzende Wohnbebauung hat gestaltende Gartenanlagen, die in Richtung auf das Plangebiet angelegt und unterschiedlich gestaltet sind. Sie weisen verschiedene Vegetationen aus.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bewertung

Der größte Teil des Plangebietes ist intensiv ackerbaulich genutzt. Daher führt der Eingriff in den Lebensraum der Tiere und in die Pflanzenwelt nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Eine Ausnahme davon bildet die starke Bepflanzung entlang des Grabens entlang der Sonsbecker Straße mit seinen damit verbundenen Lebensräumen für die unterschiedlichsten Lebewesen. Ebenfalls wird der Lebensraum und die Pflanzenwelt beidseits des in nordwestlicher verlaufenden Richtungen verlaufenden Grabens beeinträchtigt.

Einen erheblichen Eingriff stellt die mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen verbundene Versiegelung der Grundstücke bis zu 80% dar. Hierbei handelt es sich um erhebliche Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB (alte Fassung) i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG. Durch diese Ausweisung wird den dort jetzt angesiedelten Pflanzen und Tiere der Lebensraum entzogen. Dies kann durch eine mögliche teilweise Verlegung des Grabens z. T. kompensiert werden. Mit der erheblichen Veränderung durch die Bauleitplanung zeichnet sich eine erhebliche Verdrängung der Pflanzen und Tiere ab.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet wird zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Flurname „Niederbruch“ weist darauf hin, dass es sich um ein Niederungsgebiet handelt. Durch den Geologischen Bericht der Dipl.-Geologen W. u. M. Gremminger, Hasenstraße 20, 46119 Oberhausen, vom 10.12.1999 wird diese Aussage bestätigt.

Im Plangebiet wurden drei Rammkernsondierungen (RKS) durchgeführt. Die vorhandene Geländehöhe beträgt ca. 21,2 m ü. N.N. Der Oberboden besteht aus ca. 30 bis 50 cm Mutterboden, darunter befindet sich eine 10 bis 30 cm starke Schicht, die aus Torf bzw. Schluff besteht. Darunter schließen sich höhere Schichten Mittelsand an.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden durch Stickstoffe und Pestizide vorbelastet. Da die Böden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wurden ergibt sich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer zukünftigen Versiegelung.

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet verlaufen Produktenleitungen der Firmen Thyssengas und Solvay. Die Firma Thyssengas versorgt mit ihren Leitungen die Bevölkerung mit Erdgas. Die Firma Solvay hat die Leitung zum Aussohlen von Salzvorkommen genutzt.

Bewertung

In dem o. g. angesprochenen Gutachten der Dipl.-Geologen Gremminger kommen sie zu dem Ergebnis, dass aufgrund der vorhandenen Grundwasserstände in Bezug auf die Geländesituation eine Aufhöhung des Geländes erforderlich ist. Dazu müssen die Oberböden und die örtlich vorhandenen Hochflutlehme abgeschoben werden. Hieraus sind erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt abzuleiten. Die unterschiedlichen Bodenarten (Mutterboden, Schluffe) sind soweit wie möglich voneinander zu separieren, da hierfür unterschiedliche Verwertungsmöglichkeiten bestehen. Die nicht bindigen natürlichen Böden (Sande) können zur Wiederverfüllung und Weiterverwendung auf dem Baugelände eingesetzt werden.

Aufgrund der geplanten Nutzung sind die anfallenden Abwässer dem teilweise vorhandenen Kanal in der Sonsbecker Straße zuzuführen. Eine Versickerung der Oberflächenwässer ist im Gewerbegebiet nicht möglich.

Die vorhandenen Produktenleitungen werden von den Eigentümern regelmäßig nach den gesetzlichen Vorgaben überprüft und stellen somit keine Gefahr für das Schutzgut Boden dar.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Nach § 1 Abs. 5 BauGB gehört die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes zu den nachhaltigen Zielen einer Entwicklung für die Bauleitplanung. Es ist darauf zu achten, dass auch nachfolgenden Generationen eine Wassernutzung uneingeschränkt zur Verfügung steht. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

Aufgrund der geologischen Struktur Xantens sind auch in diesem Planbereich Oberflächenwasser und Grundwasser vorhanden. Die Dipl.-Geologen Gremminger haben in ihrem Geologischen Bericht aufgrund von Angaben der LINEG, Kamp-Lintfort, festgestellt, dass das Grundwasser in Tiefen zwischen 1,1 und 1,6 m unter Gelände angetroffen wird. Die Grundwassergleichen aus April 1995 und März 1999 zeigen aber auch, dass im Bereich der Sonsbecker Straße hohe Grundwasserstände mehr oder weniger flurgleich liegen können.

Der im Plangebiet befindliche Hochbruchgraben hat die Funktion, dieses zum Teil hoch anstehende Wasser dem Graben entlang der Sonsbecker Straße zuzuführen. Dieser Graben leitet das anfallende Wasser in die Xantrische Ley und über das Schöpfwerk des Deichverbandes Xanten-Kleve in Kleve dem Rhein zu.

Südwestlich an das Plangebiet schließt sich das Wasserschutzgebiet für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Xanten-Wardt der Kreiswasserwerk Wesel GmbH an. Zur Festsetzung dieses Wasserschutzgebietes wird von der Bezirksregierung Düsseldorf ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange hat von September bis Oktober 2004 statt gefunden. Der Planfeststellungsbeschluss steht z. Zt. noch aus.

Die anfallenden Niederschlagswässer auf der Sonsbecker Straße werden über die Bankette dem Graben an der Sonsbecker Straße zugeführt.

Für den überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes ist ein neuer Schmutzwasserkanal zu bauen. Dieser Kanal kann auf Grund der Höhenverhältnisse des vorhandenen Kanals nicht an diesen direkt angeschlossen werden. Es muss eine Schmutzwasserpumpstation erstellt werden. Anschließend wird das Schmutzwasser über die stadteigenen Kanäle der Kläranlage in Xanten-Lüttingen zugeführt. Hier wird das Schmutzwasser gereinigt und danach geklärt in den Rhein geleitet.

Bewertung

Ein Teil des Hochbruchgrabens südlich der Sonsbecker Straße muss aufgrund der geplanten Nutzung im Gewerbegebiet aufgegeben bzw. neu gebaut werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Sonsbecker Straße wird wie bisher über den straßenbegleitenden Graben abgeführt.

Der Graben an der Sonsbecker Straße bleibt erhalten. Für die Erschließung des Gebietes sind Übergänge als Verrohrungen bzw. Brücken notwendig.

Eine Versiegelung der Flächen von bis zu 80% bedeutet, dass die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen ist. Eine Versickerung der Oberflächenwässer ist auch aufgrund der vorhandenen Bodenstruktur nicht möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser im Gewerbegebiet muss aufgrund der zukünftigen Bodenbeschaffung und der geplanten gewerblichen Nutzung einem Retentionsbodenfilter und anschließend gedrosselt einem ortsnahen Vorfluter zugeführt werden.

Da das Gewerbegebiet außerhalb der Wasserschutzzone III B liegt, ist davon auszugehen, dass es zu keinerlei Schädigung der Trinkwassersituation für die Wassergewinnungsanlage Xanten-Wardt kommen wird.

Der Anschluss der gewerblichen Flächen an den vorhandenen bzw. zu bauenden Schmutzwasserkanal führt nur zu einer geringfügigen Erhöhung der Schmutzwasserrate. Durch den Bau eines Schmutzwasserpumpwerkes wird die sichere Ableitung des Schmutzwassers gewährleistet. Die Leistung der Kanäle und der Kläranlage ist so ausgelegt, dass keine Störungen zu erwarten sind.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung sind Umweltwirkungen auf Landschaftsräume zu erwarten. Dies ergibt sich aus dem ansteigenden Verkehr. Die allgemeine Erwärmung aufgrund der Überbauung und der dadurch abnehmenden Luftzirkulationen ist festzustellen. Aus seiner Ortsrandlage ergibt sich die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung können sich zeitweise Staub- und Geruchsemissionen für das angrenzende Wohngebiet ergeben. Es gibt keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation.

Bewertung

Da das Plangebiet nur eine geringe Größe hat, sind keine klimatischen Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist in Richtung Sonsbecker Straße geneigt. Zurzeit liegen die Geländehöhen zwischen ca. 22,0 m ü. N.N. und 21,2 ü. N.N. Bis auf die Abpflanzung des Grabens an der Sonsbecker Straße und vereinzelten Bewuchs entlang des Hochbruchgrabens handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung sind.

Der Allee-Charakter der Sonsbecker Straße, die das Baugebiet erschließt, soll erhalten bleiben. Jedoch ist es notwendig, für die Erschließung die grabenbegleitende Bepflanzung teilweise zu entfernen. Eine Abgrenzung zur freien Landschaft kann im südwestlichen Bereich des Plangebietes erfolgen.

Bewertung

Im landschaftspflegerischen Begleitplan wird die Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft abgehandelt. Im Plangebiet kann nur die Abpflanzung zur freien Landschaft hin durchgeführt werden.

Der Hochbruchgraben wird ab der südlichen Plangebietsgrenze provisorisch verlegt. Der hier vorhandene Grabenabschnitt wird aufgehoben. Eine endgültige Verlegung des Hochbruchgrabens mit seinem Nebengraben in südwestliche Richtung in den Bereich der Produktenleitungen wird mit einer Überplanung der Fläche bis zur Landwehr erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt der Planung soll die Grabenverlegung in Zusammenhang mit der erforderlichen Eingrünung des Siedlungsbereiches durchgeführt werden.

Im Plangebiet selbst können keine weiteren Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese Maßnahmen werden an einer anderen Stelle entsprechend der zu erbringenden Ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erbracht. Ein Gewerbegebiet ist

grundsätzlich nicht für Kompensationsmaßnahmen geeignet. Es hat sich jedoch in der Vergangenheit gezeigt, dass die zukünftigen Gewerbetreibenden auf eigene Initiative hin Abpflanzungen ihrer Grundstücke vorgenommen haben.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen können. Hierunter sind architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Befunde zu verstehen. Sie müssen aber eine derartige Bedeutung haben, dass die zukünftige Nutzung eingeschränkt werden könnte.

Da der Planbereich bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurde, sind hier derartige Güter auszuschließen. Archäologische Funde sind nicht bekannt.

Bewertung

Da es sich beim Plangebiet um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, sind Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht betroffen. Die gewerbliche Bebauung kann die Bebauung in der Nachbarschaft zu einer Entwertung im Sinne der Umwelteinwirkungen führen, da der bisher freie Blick in die Landschaft durch diese Baumaßnahmen gemindert wird bzw. entfällt.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter auch in ihrer Wechselwirkung zueinander zu betrachten sind. Hierbei sind auch komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Somit ergibt sich aus der Gesamtheit der Schutzgüter ein vielschichtiges Wirkungsgefüge.

Durch die mögliche Versiegelung von Boden wird unmittelbar eine Änderung der Wirkungsfunktion des Bodens herbeigeführt. Hieraus erfolgt ebenfalls, dass das hier niedergehende Niederschlagswasser nur noch im geringen Umfang zur Grundwasserneubildung beitragen kann.

Die Niederschlagsmengen werden durch die Bebauung erhöht und führen zu einer Erhöhung der Wassermengen im Vorfluter.

Durch die zukünftige Nutzung als gewerbliche Fläche kann im Plangebiet kein Ausgleich geschaffen werden. Die Umweltfolgen sind zum Teil als erheblich zu bewerten. Eine sich stark verstärkende Wechselwirkung ist aufgrund der Vorgaben im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Mit diesem Bebauungsplan soll an einer vorhandenen Erschließungsstraße eine gewerbliche Fläche erschlossen werden. Die Umweltauswirkungen konzentrieren sich auf den Verlust von Boden und der damit verbundenen Versiegelung. Es verringert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Durch die vorhandenen Vorbelastungen durch Wohngebiete, Gewerbegebiete und den Tennisplatz ist das geplante Gewerbegebiet bereits durch unterschiedliche Lärmarten vorbelastet. Aufgrund der geringen Größe sind nur geringfügige Steigerungen für die Umwelt zu erwarten.

Dieser Bereich bildet den neuen Siedlungsabschluss der Ortslage Xanten. Er wird in südwestliche Richtung in die freie Landschaft verlegt. Die Fläche ist zur freien Landschaft hin einzugrünen. Hierdurch wird ein neuer Abschluss zwischen der Siedlung und der freien Landschaft geschaffen.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes, erhebliche Verbesserungen erreicht werden. Eine Verbesserung im Bereich des Bebauungsplanes ist aufgrund des Gebietscharakters nicht möglich.

Durch die mögliche hohe Versiegelung wird der Grundwasserbildung Fläche entzogen. Das vorhandene Buschwerk entlang des Grabens an der Sonsbecker Straße wird teilweise entfernt. Dies ist erforderlich, um den Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Eigenwerbung zu bieten.

Die Lärmentwicklung durch Verkehrslärm wird sich erhöhen, sie bleibt jedoch im Rahmen der für die Gebiete zulässigen Belastung. Der Gewerbelärm wird sich leicht erhöhen, bleibt jedoch ebenfalls im Bereich der Normen.

An anderer Stelle innerhalb der Stadt kann jedoch durch die geplanten Maßnahmen eine erhebliche Verbesserung für den dort anzutreffenden Umweltzustand erreicht werden.

2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Bauleitplanung würde dieser Bereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die zeitweise Beeinträchtigung durch die Landwirtschaft durch Gerüche, landwirtschaftliche Maschinen, Staub und ähnliches würde fortgesetzt.

Die Entwicklung der Ortslage Xantens würde wie bisher nicht durch eine Abpflanzung zur freien Landschaft hin erkennbar. Das jetzige Kleinklima für diesen Bereich würde nicht verändert. Der vorhandene Boden mit seiner Bewirtschaftung würde gleich bleiben.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1 a BauGB (alte Fassung) sind bei der Aufstellung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Sie zählen zu den öffentlichen und privaten Belangen, die gegeneinander und untereinander gem. § 1 Abs. 6 BauGB (alte Fassung) gerecht abzuwägen sind. Nach § 2 a BauGB (alte Fassung) i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Es sind Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung verursacht zwar keinen direkten Eingriff in Natur und Landschaft, sie schafft aber die rechtlichen Möglichkeiten. Daher muss in der Planung darauf geachtet werden, ob die Beeinträchtigungen unterlassen bzw. vermindert

werden können. Ist dies nicht innerhalb des Plangebietes der Fall, muss durch geeignete Maßnahmen außerhalb des Gebietes der Ausgleich geschaffen werden.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung werden die notwendigen und möglichen Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes dargestellt. Angesichts der nur geringen möglichen Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes in einem Gewerbegebiet in Boden, Natur und Landschaft und der besonderen Bedeutung des Baugebietes an dieser für die Xantener gewerbliche Entwicklung besonderen Lage wird der vorgesehene Ausgleich der Werte, Pflanzen, Boden und Wasser in der Abwägung vorgenommen.

Die Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als Zielvorstellungen zusammengefasst und unter den entsprechenden Schutzgütern anschaulich beschrieben. Die unvermeidbaren Belastungen werden gesondert herausgestellt.

2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich aufgrund der erheblichen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Keine zusätzliche Erschließung des Gewerbegebietes (Ausnahme Kreuzung des Grabens entlang der Sonsbecker Straße zur Erschließung der Baugrundstücke)

- Gliederung des Gebietes zur Vermeidung von Lärm- und sonstigen Emissionen für die Wohnbebauung entlang den Straßen Rehwinkel und Weidenkamp.

- Schaffung einer Abpflanzung zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes des Stadtkerns Xanten in südwestlicher Richtung.

2.3.2 Schutzgut Mensch

Durch das Heranrücken des Gewerbegebietes an die vorhandene Wohnbauung sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für die Menschen zu erwarten. Im Plan wird die mögliche Nutzung des Gewerbegebietes auf die Nutzung, die in einem Mischgebiet zulässig wäre, zurückgenommen.

Aufgrund der durch den Bau der Umgehungsstraßen um den Ortskern Xanten ergeben sich geänderte Verkehrsströme, die auch ohne das neue Gewerbegebiet, auf Grund des zunehmenden Verkehrs, zu einer höheren Belastung durch Verkehrslärm führen.

Unvermeidbare Belastungen

Für einige Bewohner im Wohngebiet kann der bisherige Blick in die freie Landschaft zu einer Belastung führen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch versucht dies auf ein allgemein übliches Maß zu reduzieren.

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz des Naturhaushaltes in seiner Vielfalt soll durch Strategien zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erfolgen. Die Bauleitplanung muss auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagieren.

- Dies kann im Plangebiet nur durch die Schaffung einer Abpflanzung des Gewerbegebietes in südwestlicher Richtung erfolgen. Die Abpflanzung hat mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die Entfernung der Grabenbepflanzung mit der damit verbundenen Reduzierung von Lebensräumen, ist aufgrund des Entwicklungszieles gewerbliche Bauflächen unvermeidbar.

2.3.4 Schutzgut Boden

Die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse können im Bebauungsplanbereich nur zu sehr geringem Teil ausgeglichen werden. Da bei gewerblichen Bauten im Vorfeld keine Festlegung auf die Größe des Gebäudes und seiner notwendigen Nebenanlagen getroffen werden kann, soll die als Höchstgrenze festgelegte Grundflächenzahl von 0,8 ausgenutzt werden können. Es ist davon auszugehen, dass wie im vorhandenen Gewerbegebiet auch, die mögliche Versieglung nur im Einzelfall erfolgen wird.

Da für die Bebauung die Oberböden abgeschoben werden müssen, sind diese getrennt zu lagern und nach Möglichkeit wieder einzubauen.

- Es ist davon auszugehen, dass die Gewerbetreibenden eine Abpflanzung der Grundstücke vornehmen werden. Durch diese Maßnahme wird zur Minimierung der Bodenversiegelung beigetragen.

- Entsprechend der gewerblichen Nutzung ist eine Versiegelung erfolgen. Durch diese Versiegelung und entsprechende Auffangmaßnahmen wird verhindert, dass Schadstoffe ungehindert in den Boden gelangen können.

Unvermeidbare Belastungen

Durch diese Standortwahl ist eine Überbauung gegeben und damit die Versiegelung des Bodens nicht zu vermeiden.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes mit seiner hohen möglichen Ausnutzung der Grundstücke wird die Oberflächenversiegelung gefördert.

Unvermeidbare Belastungen

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird soweit wie möglich dadurch reduziert, da zu jedem Baugrundstück nur eine Zu- und Ausfahrt über den Seitengraben an der Sonsbecker Straße gestattet wird. Durch die Teilverlegung des Hochbruchgrabens wird das hier vorhandene Grabensystem im Moment nur geringfügig verändert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Dieser Standort bildet mit dem im Bereich Sonsbecker Straße/Trajanstraße gelegenen Bereich den Abschluss einer Bebauung im Südwesten des Ortskernes Xanten. Da diese Stelle direkt an der Haupterschließungsstraße liegt, ist eine gute Erreichbarkeit für Gewerbetreibende und ihre Kunden gegeben. Sie liegt direkt an der Grenze des Ortskernes

Xanten und führt damit nicht zu weiteren Verkehrsströmen in den eigentlichen Ortskern hinein.

Da die vorhandenen gewerblichen Grundstücke im Bereich des Ortskernes Xanten erschöpft sind, wurden im Vorfeld Überlegungen angestellt, um an anderer Stelle am Rande des Ortskerns gewerbliche Flächen auszuweisen. Es handelte sich hierbei um Flächen, die östlich des Stadtkernes liegen. Gegen den Bereich Rheinberger Straße (B 57)/Wardter Straße (K 32) sprach die unmittelbare Nähe zum Archäologischen Park Xanten. An diesem Standort wäre eine Beeinträchtigung sowohl der Denkmalpflege als auch des Fremdenverkehrs gegeben.

Gegen den Bereich Rheinberger Straße (B 57)/Geldener Straße (L 480) sprach die unmittelbare Nähe vom Landschaftsschutzgebiet/Naturschutzgebiet Bislicher Insel.

Planinhalt

Der Bebauungsplan erhält eine Gesamttiefe ab der Sonsbecker Straße von ca. 70 m. Für diese Art der Planung spricht, dass diese Grundstückstiefe, die für die hier ansiedelnden Gewerbebetriebe eine optimale Tiefe darstellt. Zum anderen bedarf es aufgrund dieser Ausweisung keiner zusätzlichen Erschließung von der Sonsbecker Straße her. Es kann ein zusätzlicher Erschließungsaufwand vermieden werden. Dies spricht für die Wirtschaftlichkeit dieses Standortes.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Er enthält eine Bestandsaufnahme und eine Ausgleichsregelung, die, wie im Kreisgebiet üblich, nach Adam/Nohl/Valentin durchgeführt wird.

Die Beurteilung der Lärmemission für den Verkehr wird aufgrund einer Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Heusch/Boesefeldt, Aachen, in Verbindung mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung durchgeführt.

Die Aussagen zu den Boden- und Wasserverhältnissen beruhen auf dem geotechnischen Bericht der Diplom-Geologen W. u. M. Greminger aus Oberhausen.

Die Planung der Entwässerung wird nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Xanten vorgenommen.

Aussagen zu der zukünftigen Entwässerung sind dem Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros Kottowski, Bedburg-Hau entnommen.

Bei der Erhebung dieser Daten gab es keine Schwierigkeiten. Es sind jedoch auch Aussagen aufgrund von grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen im Bericht vorhanden. Es handelt sich hierbei z. B. um die Auswirkungen der lokalen Klimaverhältnisse durch die geplante Bebauung. Diese Aussagen können jedoch trotzdem getroffen werden, da es sich hier um eine im Verhältnis zum vorhandenen Gewerbegebiet kleine Fläche handelt. Außerdem sind Nutzungskonflikte im und aus dem vorhandenen Gewerbegebiet der Stadt Xanten aus der Sicht der Umwelt nicht bekannt.

Die erheblichen Umweltfolgen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aufgrund der Gutachten überprüft, sodass eine Beurteilung für die umweltverträgliche Umsetzung vorliegt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im und außerhalb des Planbereiches werden durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach Vollzug der Maßnahmen und erneut nach drei weiteren Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die Verkehrsbelastung und die daraus sich ergebenden Emissionen werden mit Ablauf des Prognosehorizontes im Jahre 2015 durch Zählung überprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die geplanten Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 123 werden Schutzgüter betroffen sein. Die Redlichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbebauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt werden

und ist abhängig von der bestehenden Vorbelastung sowie der heutigen Darstellung. Die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden und Landschaft sind erheblich betroffen.

Diese Planung bildet den Abschluss der gewerblichen Bebauung in südwestlicher Richtung. Sie wird vom Trajanring zur freien Landschaft hin abgegrenzt. Ziel der städtebaulichen Vorstellung ist es mit dieser Planung den Abschluss des Gewerbegebietes in diese Richtung zu vollenden. Für die Umwelt bedeutet dies im Bereich der neuversiegelten Flächen einen Verlust der bisherigen naturhaushaltlichen Funktionen.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Bauen,
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 13. FEB. 2006

Röder

STADT XANTEN 16