Kreis W e s e l

Stadt X a n t e n

BEBAUUNGSPLAN NR. 128 B

–EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET AN DER RHEINBERGER STRASSE / WESELER STRASSE UND SPORTPLATZ BIRTEN–

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Gegenwärtige Situation im Planbereich

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
6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
6.4 Einfahrt / Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6.5 Verkehrsflächen
6.6 Führung von unterirdischen Leitungen / Leitungsrecht
6.7 Sportplatz
6.8 Salzbergbau
6.9 Gestalterische Festsetzungen
6.9.1 Werbeanlagen

7. Verkehr

8. Ver- und Entsorgung; Regenwasser, Hochwasser

9. Lärm / Immissionsschutz

10. Altlasten und Kampfmittel

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

12. Umweltbericht

12.1 Einleitung
12.1.1 Kurzdarstellung von Zielen und Inhalt des Bebauungsplans
12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen
12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

12.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes
12.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
12.2.4 anderweitige Planungsmöglichkeiten
12.3 zusätzliche Angaben
12.3.1 verwendete technische Verfahren
12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
12.3.3 allgemeinverständliche Zusammenfassung

13. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
13.1 Ermittlung und Beschreibung der Biotoptypen
13.2 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation
13.3 Externer Ausgleichsbedarf

14. Durchführung der Planung

15. Kosten

16. Flächenbilanz

17. Verfahren

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 128 B befindet sich im Ortsteil Birten an der Kreuzung der B 57 (Rheinberger Straße) und der L 460 (Weseler Straße).
Im Einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

Im Nordosten durch die Rheinberger Straße (B 57),
Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen im Kreuzungsbereich der Weseler Straße (L640),
Im Süden durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 129 B des Birtener Gewerbegebietes und
Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen und dem Wohngebäude Rheinberger Straße 40.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Birten, Flur 4 Flurstücke 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1225, 1226, 1230 und 1231. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 34.000 qm.

2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich entlang der Bundesstraße 57 (Rheinberger Straße) eine Ansammlung von Gebäuden mit unterschiedlicher Nutzung: Eine ehemalige Gaststätte mit Versammlungssaal steht seit geraumer Zeit leer, ferner sind dort ein Wohnhaus und dazugehörige Garagen und weiterhin diverse gewerblich genutzte Gebäude und Stallungen vorhanden.

Weiterhin befindet sich dort in direkter Nachbarschaft noch ein weiteres bewohntes Einfamilienhaus. Das gesamte Areal entlang der Rheinberger Straße ist versiegelt. Ein Teilbereich im Kreuzungsbereich der B 57 und L 460 wird derzeit als Verkaufsstätte für saisonales Obst, Gemüse und Blumen und als Standort einer Gastankstelle genutzt. Insgesamt weist dieser Bereich städtebauliche Mängel auf.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Sportplatz für die Ortschaft Birten. Dieser Sportplatz wird durch den Fußballverein SV Viktoria Birten genutzt und betrieben. Die angebotenen Sportarten des Sportvereins sind vielfältig: Fußball (1 Altherren-, 1 Senioren- und 4 Jugendmannschaften), Tennis, Leichtathletik, Nordic-Walking, Badminton, Mutter-Kind und Frauenturnen. Darüber hinaus wird die Anlage für Jugendturniere, zur „Dorfolympiade“, zur Durchführung des Sportfestes der Schule und des Kindergartens benötigt.

Im Nordwesten, angrenzend an das Plangebiet, befindet sich entlang der Bundesstraße B 57 (Rheinberger Straße) eine Streubebauung. Auf der anderen Straßenseite der B 57 liegt ein Lärmschutzwall, welcher das Wohngebiet Genenkat, Rechtskraft am 05.12.2007, von der Bundesstraße B 57 abgegrenzt.

Das Gewerbegebiet am Bruchweg liegt nordwestlich des Plangebietes, durch landwirtschaftliche Flächen und der Streubebauung an der B 57 vom Plangebiet getrennt.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gebäude der ehemaligen Gaststätte Rheinberger Straße 42 stehen seit vielen Jahren leer. Hier ist ein städtebaulicher Mangel entstanden, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan durch die Widernutzbarmachung einer Brache unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur entwickelt und städtebaulich geordnet werden soll.

Durch die exponierte Lage von Birten im Stadtgebiet, Birten ist die erste Ortschaft Xantens, die über die B 57 bzw. L 460 Richtung Norden erreicht wird, soll eine Bebauung in diesem Bereich einen „einladenden“ Charakter haben.

Diese attraktive Lage des Kreuzungsbereiches einer Bundes- und Landesstraße soll nunmehr gewerblich mit mischgebietsverträglichen Nutzungen und für einen nahversorgungsrelevanten Lebensmitteleinzelhandel planerisch entwickelt werden, um der Unterversorgung Birtens mit Lebensmitteln entgegenzuwirken. Die Ansiedlung in diesem Kreuzungsbereich zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterbirten, welche durch die Bundesstraße B 57 getrennt sind, bietet zudem den Vorteil, dass nicht motorisierte Einwohner Birtens diesen zentralen Standort gut erreichen können. Auch noch mobile Bewohner des benachbarten Altenheims in der Ortslage Winnenthal und die Einwohner der Splittersiedlung an der Reinhardstraße haben damit die Möglichkeit, sich mit Lebensmitteln und weiteren Gütern des täglichen Bedarfs auf kurzem Wege zu versorgen.

Arrondierend soll der Einzelhandelsbereich mit weiteren gewerblichen und gleichzeitig mischgebietsverträglichen Nutzungen ergänzt werden.

Diese beabsichtigte Ansiedlung entspricht damit dem Grundsatz des § 1 Abs. 1 Nr. 8a BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht zudem den Zielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Xanten. Nähere Ausführungen zu den Zielsetzungen sind dem Kapitel 5 zu entnehmen.

Der benachbarte Sportplatz ist über eine Baugenehmigung vom 29.01.1965 und die Umkleideräume seit dem 15.05.1968 genehmigt. Planungsrechtlich ist der Sportplatz bislang nicht gesichert. Dies soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgen, um den Belangen von Freizeit und Sport im Ortsteil Birten Rechnung zu tragen. Eine neue gewerbliche Nutzung des Kreuzungsbereiches B57/L460 würde zudem den Verlust des bislang genutzten Parkbereiches nach sich ziehen. Aus diesem Grund möchte der Sportverein neue eigenständige Stellplätze für die Sportplatzbenutzer schaffen.

4. Planungsrechtliche Situation

Am 20.12.2000 hat der Rat der Stadt Xanten für den Bereich des Sportplatzes Birten einen Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Bebauungsplans Nr. 128 B getroffen. Ziel war es, den Sportplatz planungsrechtlich zu sichern und in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW eine geordnete Zuwegung zum Sportplatz über die Weseler Straße (L 460) und einen Parkplatz in diesem Bereich zu erstellen.

Am 28.02.2001 hat zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Bürgerversammlung im Feuerwehrgerätehaus Birten stattgefunden. In dieser Versammlung wurde nicht nur über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 B, sondern auch über die 60. Änderung des Flächennutzungsplans und über eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet, der Rheinberger Straße (B 57), der Weseler Straße (L 460) und dem vorhandenen Sportplatz in Xanten-Birten und über den Bebauungsplan Nr. 129 B informiert.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Xanten weist nach Abschluss der Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich gewerbliche Baufläche und öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Sportplatz aus.

Außerdem wurde der Bebauungsplan Nr. 128 B mit einem erweiterten Geltungsbereich, nämlich dem nordöstlich an den Fußballplatz angrenzenden gewerblichen Kreuzungsbereich und den weiter nördlich anschließenden, bislang im Außenbereich liegenden, Wohngrundstücken vorgestellt.

Aus dieser Bürgerversammlung kam die Anregung, den Geltungsbereich des Bebauungsplans um die im Außenbereich liegenden Wohnbaugrundstücke zu verkleinern. Aus diesem Grund wurde am 14.03.2001 der Aufstellungsbeschluss vom 20.12.2000 aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 128 B, welcher nur die Flächen des Sportplatzes und die Flächen des zukünftigen

gewerblichen Bereiches beinhaltet, gefasst. Aufbauend auf diesen Aufstellungsbeschluss soll nunmehr die Planung jetzt bzw. seit dem Sommer 2014 weiter geführt werden, nachdem die Planungen zuvor aus unterschiedlichen Gründen nicht vorangebracht werden konnten. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Übergeordnete Planungsvorgaben

Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, dem GEP 99, ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Planbereich Gewerbefläche und für den südlichen Planbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Damit ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Landschaftsplangeltungsbereichs.

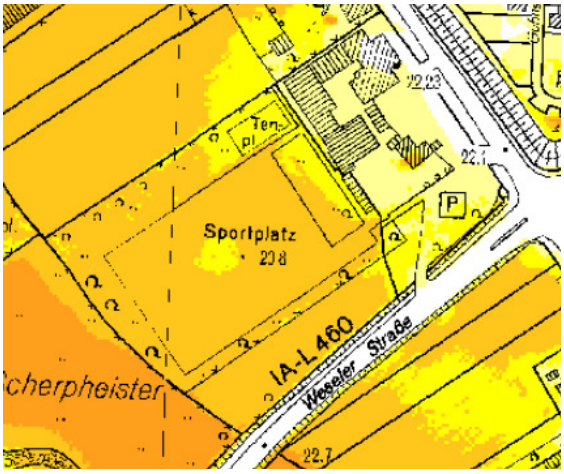
Vorgaben des Hochwasserschutzes

Der Planbereich wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Die Grundstücke innerhalb dieses Banndeichpolders werden für den Hochwasserschutz zu den satzungsmäßigen Beiträgen durch den Deichverband Poll veranlagt.

Der Planbereich befindet sich derzeit **nicht** in einem nach § 76 WHG i.V.m. § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Der Planbereich liegt innerhalb der geschützten Gebiete des Rheins, die in Hochwasserfall bei einem Versagen von Hochwasserschutzanlagen am Rhein (hier: Deich) von Überschwemmungen betroffen sein können.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte *HQ_häufig*, d.h. bei regelmäßigen Hochwasserereignissen, ist das Plangebiet nicht betroffen. Erst bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (*HQ_100)* kann der Planbereich im nordöstlichen Planbereich zwischen 0,5

bis 1,0 m und der südwestliche Planbereich (Sportplatz) bis zu 2,0 m überschwemmt werden.



Bei extremen Hochwassersituationen können noch höhere Hochwasserstände (bis zu 4 m im Sportplatzbereich) erreicht werden. Weitere Informationen hierzu liefern die aktuellen Hochwassergefahren-und Hochwasserrisikokarten für den Rhein, die unter der Internetseite www.flussgebiete.nrw.de öffentlich zugänglich sind.

Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020

Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept sieht in diesem Bereich gewerbliche Flächen und die Sicherung des Sportplatzes vor. Damit trägt die vorliegende Planung den Zielen des Stadt- und Dorfentwicklungskonzeptes Rechnung.

Salzbergbau

Ein Großteil des Plangebietes liegt im Einwirkungsbereich des Steinsalzbergwerkes Borth. Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet sind nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Vermessung des Plangebietes konnte festgestellt werden, dass der gesamte Planbereich sich seit 1990 um ca. 17 cm abgesenkt hat.

Das bedeutet nicht, dass es geologische Verwerfungen in diesem Bereich gibt. Augenscheinlich hat sich die Bodenoberfläche nicht geändert. Lediglich die Höhenlage ist nunmehr eine andere.

Aus diesem Grund sollten mögliche notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110, 111 BbergG bei Kanalbauvorhaben und bei der Errichtung von Bauwerken mit der bergbauberechtigten Esco GmbH, Karlstraße 80, 47495 Rheinberg abgestimmt werden.

Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten

Seit dem 21.09.2011 wirkt das Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten als Städtebauliches Entwicklungskonzept, ist damit in der Bauleitplanung zu beachten und nur in sehr begründeten Ausnahmenfällen zu überwinden.

Im Einzelhandelskonzept wird deutlich herausgestellt, dass die Ortsteile Xanten nur über eine unzureichende Nahversorgung verfügen. Mittlerweile ist auch der Nahversorgungsmarkt in Vynen nicht mehr existent. Eine Etablierung von Nahversorgern in den Ortsteilen wird seit Jahren angestrebt, sie scheitert allerdings oftmals an wirtschaftlichen Grundsätzen. Eine Mantelbevölkerung von ca. 1.500 Einwohnern kann nach Meinung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Xanten unter gewissen Voraussetzungen einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen. Birten weist zurzeit eine Einwohnerzahl von ca. 1.800 auf.[1]

Der *Leitsatz II* des Einzelhandelskonzeptes bezieht sich auf die begrenzte Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel als Randsortiment. Er besagt, dass ein zentrenrelevanter Einzelhandel nur bis zu max. 10 % der Verkaufsfläche eines Vorhabens (insgesamt max. 800qm Verkaufsfläche) bezogen auf die Gesamtheit der zentrenrelevanten Randsortimente möglich sein kann. Im Einzelfall ist gem. Einzelhandelskonzept der Nachweis zu erbringen, dass die Teilverkaufsflächengröße einzelner oder mehrerer zentrenrelevanter Randsortimente zu keinen nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche führen wird.[2]

Obwohl der der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans NRW vom 12.07.2013 sich mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel beschäftigt, wird der Leitsatz II des städtischen Einzelhandelskonzeptes vom Ziel 5 insofern unterstützt, als dass auch bei großflächigen (nicht-zentrenrelevanten) Einzelhandelsansiedlungen der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment bis zu maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden von Nachbarkommunen Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf die eigenen zentralen Versorgungsbereiche geäußert. Um dies rechtssicher in die Abwägung einzustellen, wurde von der BBE Handelsberatung GmbH, Köln im März 2015 eine absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungsanalyse erstellt.

---

[1] siehe Kapitel 6.2 *Empfehlungen zur Entwicklung der Nahversorgungsstruktur* auf S. 77 des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Xanten

[2] siehe Kapitel 6.5 *Ansiedlungsleitsätze für Xante*n auf S. 96 des Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten

Die Untersuchung basiert auf einer Markt- und Standortanalyse, auf deren Grundlage die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen prognostiziert werden.

Für die Gemeinde Sonsbeck waren fünf Einzelhandelsbetriebe zu berücksichtigen, welche eine Nahversorgungsfunktion erfüllen.

Für die Gemeinde Alpen wurden drei Lebensmittelmärkte berücksichtigt. Hinzu kommt der Standort eines Nahversorgungszentrums in der Ortschaft Menzelen, welcher als planungsrechtlich als Sonderstandort gesichert wurde. Er wurde zwar noch nicht realisiert, wird aber aufgrund des fortgeschrittenen Planungsstandes als Bestand berücksichtigt.

Für die Stadt Wesel wurden sieben Standorte als untersuchungsrelevant eingestuft, wobei insbesondere die linksrheinischen Standorte in den Ortschaften Ginderich und Büderich und die Aldi-Märkte als wesentlich eingestuft wurden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Xanten selbst und der der benachbarten Kommunen in Alpen, Sonsbeck und in Wesel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Einschätzung wird dadurch gestützt, dass es sich bei dem vorliegenden Vorhaben um einen Nahversorgungsbetrieb mit einer Größe unter 800 qm Verkaufsfläche handelt, welcher in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO allgemein zulässig ist. Die mit der Ansiedlung hervorgerufenen Umsatzlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen, welche nicht Gegenstand einer Bauleitplanung ist. Im Planbereich sind nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zugelassen.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 5, 8, 9 und §§ 8, 15 BauNVO)

Entsprechend dem Ziel der Planung, die gewerbliche Nutzung im Bereich an der Rheinberger Straße zu ermöglichen, wird als Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Berücksichtigung der in der Nähe des Plangebiets vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs.4 BauNVO nach der Art der Nutzung gegliedert. Es entstehen somit zwei GE-Gebiete:

- GE(e) 1: eingeschränktes Gewerbegebiet (im Norden des Plangebiets an der Rheinberger Straße)
- GE(e) 2: eingeschränktes Gewerbegebiet (im Osten des Plangebietes im Kreuzungsbereich B 57/ L 460)

Der Begriff „eingeschränktes“ Gewerbegebiet bedeutet, dass es sich zwar um ein Gewerbegebiet handelt, hier aber nur mischgebietsverträgliche, d. h. „das Wohnen nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe zulässig sind, wie an den Festsetzungen der Gebiete GE(e) 1 und GE(e) 2 abzulesen ist.

<u>Teilfläche Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e)1</u>

Als Art der baulichen Nutzung wird für den nördlichen Teilbereich der gewerblichen Baufläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) 1 festgesetzt. Es sind nur Vorhaben zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführtem nahversorgungsrelevantem/zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß Xantener Sortimentsliste:

- Nahrungs- und Genussmittel (Nr. 47.2[3]; Einzelhandel mit Nahrungs-und Genussmittel, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten
4. „Hofläden“, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder Wirtschaftsstelle räumlich und funktional zugeordnet sind und überwiegend nur eigenerzeugte Produkte anbieten,
5. Einzelhandelsbetriebe,

a) mit nachfolgend aufgeführten **zentrenrelevanten** Sortimenten gemäß Xantener Sortimentsliste:

- (Schnitt-)blumen (Nr. 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (nur: Blumen))
- Drogerie, Kosmetik, Parfümerie (Nr. 47.75 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln)
- pharmazeutische Artikel / Apotheke (Nr. 47.73 Apotheken)
- Zeitungen/Zeitschriften (Nr. 47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen)
- Tiernahrung (Nr. aus 47.76.2 Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (daraus nur: Tiernahrung))

b) mit nachfolgend aufgeführten **nicht-zentrenrelevanten** Sortimenten gemäß Xantener Sortimentsliste:

- Baumarktsortiment im engeren Sinne (Nr. 47.52 Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau-und Heimwerkerbedarf (daraus <u>nicht</u>: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel; Nr. aus 47.53 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Bodenbeläge und Tapeten (nur: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen); Nr. aus 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus <u>nur</u>: Ein-

[3] nach WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige; Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2008

zelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore); Nr. aus 47.78.9 sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (nur: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz))

- Bettwaren (Nr. aus 47.51 Einzelhandel mit Textilien (daraus nur: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren))
- Elektrogroßgeräte (Nr. aus 47.54 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel-und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen))
- Fahrräder und Zubehör (Nr. 47.64.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und –zubehör)
- Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) (aus Nr. 47.59.9; Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur: Koch- und Bratgeschirr für den Garten); aus Nr. 47.52.1 Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten))
- Kfz-Zubehör (Nr. 45.32 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör; aus Nr. 45.40 Handel mit Krafträdern, Kraftrad teilen und -zubehör (daraus nur: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder))
- Leuchten/Lampen (Nr. aus 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
- medizinische und orthopädische Großgeräte (Nr. 47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus nur: medizinische und orthopädische Artikel))
- Möbel (inklusive Garten- und Campingmöbel) (Nr. 47.59.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln (daraus nicht: Einzelhandel mit Büromöbeln wie Schreibtischen, Drehstühlen, o.ä.); Nr. 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen)
- Pflanzen/Samen (Nr. 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus nicht: Einzelhandel mit Blumen))
- Sportgroßartikel (aus Nr. 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- und Cam-

pingartikeln (daraus nur: Sportgroßartikel))

- Teppiche (ohne Teppichböden) (Nr. 47.53 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern))
- zoologische Gebrauchsartikel, lebende Tiere und Großgebinde (aus Nr. 47.76.2 Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren (daraus nicht: Tiernahrung))

Bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren insbesondere zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben dem vom Rat beschlossenen städtischen Einzelhandelskonzept, welches gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Städtebauliches Entwicklungskonzept wirkt, widerspricht. Hierzu müssen die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Xanten berücksichtigt werden.

Nicht zulässig sind:

1. Läden, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (wie Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.ä.)

2. Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Hauptsortimenten:

- Augenoptik (Nr. 47.78.1 Augenoptiker)
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung) (Nr. 47.71 Einzelhandel mit Bekleidung)
- Bücher (Nr. 47.61 Einzelhandel mit Büchern; Nr. 47.79.2 Antiquariate)
- Computer (PC-Hardware und -Software) (Nr. 47.41 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software)
- Elektrokleingeräte (aus Nr. 47.54 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (nur: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen))
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör (Nr. 47.78.2 Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker))
- Glas/Porzellan/Keramik (Nr. 47.59.2 Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren)
- Haus- / Bett-/ Tischwäsche (aus Nr. 47.51 Einzelhandel mit Textilien

(darunter nur: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche))

- Hausrat (aus Nr. 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (nur: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch-und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt))
- Heimtextilien / Gardinen (aus Nr. 47.53 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (nur: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen); aus Nr. 47.51 Einzelhandel mit Textilien (daraus nur: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.))
- Kinderwagen (aus Nr. 52.44.6[4] Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen))
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus Nr. 47.51 Einzelhandel mit Textilien (nur: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nennnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien))
- medizinische und orthopädische Kleingeräte (Nr. 47.74 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus nur: medizinische und orthopädische Kleinartikel))
- Musikinstrumente und Musikalien (Nr. 47.59.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien)
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf (Nr. 47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln)
- Schuhe, Lederwaren (Nr. 47.72 Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren)

[4] Artikelnummer nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige; Statistisches Bundesamt, Ausgabe 2003

- Spielwaren (Nr. 47.65 Einzelhandel mit Spielwaren)
- Sportklein- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung) (aus Nr. 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote; daraus nur: Sportkleinartikel)
- Telekommunikationsartikel (Nr. 47.42 Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten)
- Uhren / Schmuck (Nr. 47.77 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck)
- Unterhaltungselektronik (Nr. 47.43 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik; Nr. 47.63 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern)
- Waffen / Jagdbedarf / Angeln (aus Nr. 47.78.9 sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Waffen und Munition); aus Nr. 47.64.2 Einzelhandel mit Sport-und Campingartikeln (daraus nur: Anglerbedarf))
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder / Poster / Bilderrahmen / Kunstgegenstände (Nr. 47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, Kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln; aus Nr. 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren))

Teilfläche Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e)2

Als Art der baulichen Nutzung wird für den südlichen Teilbereich der gewerblichen Baufläche ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e) 2 festgesetzt. Es sind nur Vorhaben zulässig, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Verkaufsstätten, die einem Handwerksbetrieb oder Betrieb des produzierenden Gewerbes räumlich und funktional zugeordnet sind und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen,
4. Tankstellenshops, welche in Größe, Umfang und Sortimenten keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Versorgungsbereiche haben
5. „Hofläden“, die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder Wirtschaftsstelle räumlich und funktional zugeordnet sind und überwiegend nur eigenerzeugte Produkte anbieten

Nicht zulässig sind:

1. Läden, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (wie Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.ä.)
2. Vergnügungsstätten
3. sonstige Einzelhandelsbetriebe, welche nicht ausnahmsweise zulässig sind, mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Zur Begründung der oben erläuterten Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung über die Differenzierung der Zulässigkeit der Sortimente und die Unterteilung in zwei verschiedene Teilbereiche sind nachfolgende Erläuterungen notwendig:

Um die Zentrenfunktion der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln, hat die Stadt Xanten ein Einzelhandelskonzept entwickeln lassen. Das Einzelhandelskonzept ist in der Sitzung des Rates der Stadt Xanten am 21.09.2011 als Städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedet worden. Gemäß

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 sind die Ergebnisse von der Gemeinde beschlossenen Städtebaulichen Entwicklungskonzepten in der weiteren Bauleitplanung als besonderer Abwägungsbelang zu beachten.

Als Ergebnis wurde u.a. eine Sortimentsliste gefertigt, welche zum einen die Hauptsortimente benennt, die durch ihre Nahversorgungs- bzw. Zentrenrelevanz nur im zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen und zum anderen die nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimente bezeichnet, welche auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zugelassen werden können.

Birten ist mit einem wohnortnahen Lebensmittelangebot unter- bzw. gar nicht versorgt. Der Ortsteil Birten kann bislang, bis auf einen Bäcker auf der Straße Zur Wassermühle, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nur ungenügend sicherstellen. Daher soll eine Ansiedlung von Einzelhandel zur Lebensmittelnahversorgung ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde das zentrenrelevante Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel als Art der baulichen Nutzung Im GE(e)1 für allgemein zulässig erklärt.

Die weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente (siehe S. 91 des Einzelhandelskonzeptes) sind als Art der baulichen Nutzung im GE(e)1 nur ausnahmsweise zulässig. Sie sind in einem hohem Maße in zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Xanten angesiedelt. Eine mögliche städtebauliche Auswirkung durch Ansiedlung im geplanten GE(e) 1 bestimmt sich hier über die Fläche. Für eine Genehmigungsfähigkeit kommt es auf Art und Umfang eines Projektes an und ob es dem Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten zuwiderlaufen könnte. Vor allem der Umfang der Randsortimente ist gemäß dem Leitsatz II des Städtischen Einzelhandelskonzepts auf 10 % der Verkaufsfläche zu setzen. Die Entscheidung, ob und unter welchen Umständen solch ein Projekt trotzdem ausnahmsweise zulässig sein kann, liegt im Ermessen der Bauordnungsbehörde.

Diese Festsetzungen zu der allgemeinen Zulässigkeit des nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortiments, der ausnahmsweisen Zulässigkeit von bestimmten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen verdeutlichen, dass arrondierende gewerbliche Betriebe den Standort flankieren dürfen, aber keine weitere originäre Einzelhandelsansiedlung mit zentrenrelevanten Sortimenten, welche den zentralen Versorgungsbereichen Xantens, aber auch denen der Nachbarkommunen

schaden können, gewünscht ist.

Der vorliegende Bebauungsplan soll keine Einzelhandelsagglomeration, welche dazu geeignet sein kann, dem Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten zu widersprechen, ermöglichen.

Die ausgewählten Festsetzungen sollen in erster Linie eine Nahversorgung Birtens sicherstellen und im Einklang mit den Ausführungen zum Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten stehen, um so schädliche Auswirkungen auf andere benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu verhindern.

Eine Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten der Xantener Sortimentsliste als Hauptsortiment ist daher in diesem Planbereich nicht zulässig.

Der jetzige Zustand des Plangebietes weist bereits erhebliche städtebauliche Mängel durch Unternutzung, bauliche Mängel an den Gebäuden und durch ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf. Die bisherige Eigentümergemeinschaft ist aus verschiedenen Gründen nicht in der Lage, den Missständen abzuhelfen. Vergnügungsstätten können sich sehr negativ auf die Umgebung auswirken. Um an dieser exponierten Stelle Trading-down-Effekten von vorneherein entgegenzuwirken und um eine Verbesserung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erlangen, sollten sich im direkten Kreuzungsbereich keine Vergnügungsstätten und ähnliches ansiedeln dürfen. Sie sind aus diesem Grund nicht zulässig.

Weiterhin liegt im Kreuzungsbereich des Plangebietes, im Bereich der eingeschränkten Gewerbegebiete eine Schulbushaltestelle, von der Kinder jeglichen Alters abgeholt werden, um die die weiter entfernt liegenden Xantener Schulen gebracht zu werden. Auch aus diesem Grund sollten daher bestimmte gewerbliche Betriebe, wie z.B. Sexshops, Vergnügungsstätten hier keine Ansiedlungsmöglichkeit finden und sind daher unzulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19, 20, 21 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von höchstens 0,8 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse darf höchstens 1 betragen.

Als Baumassenzahl wird BMZ 3 festgesetzt. Damit ist, unabhängig von der Höhe des

Vollgeschosses, der umbaute Raum mit einer Verhältniszahl festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass sich hier eine maßvolle gewerbliche, mit Wohnen verträgliche Nutzung ansiedelt.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 31,00 m über NHN betragen. Bezugspunkt ist „Normalhöhennull“ (NHN), die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992. Die vorhandenen Höhen im Plangebiet liegen zumeist zwischen 21,05 m über NHN und 22,04 m über NHN.
Damit dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von ca. 9 – 10,00 m aufweisen.

An dieser exponierten Stelle muss die Höhenentwicklung der Baukörper sich an städtebaulich vertretbare Maße halten. Der Lärmschutzwall auf der gegenüberliegenden Straßenseite hat zudem eine Höhe von ca. 6 m. Damit dürfen bauliche Anlagen im Plangebiet ca. 3 m höher als der Wall werden.

6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 1 BauNVO)
Im Baugebiet soll, der Umgebung des Gewerbegebiets Birtens entsprechend, eine abweichende Bauweise erfolgen. Die gewerblichen Gebäude sollen als Einzelgebäude erkennbar sein, dürfen aber eine Länge von 50m überschreiten.

Für die Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

In der Legende wird der Begriff „abweichende Bauweise“ wie folgt definiert: zulässig sind Gebäude über 50 m Länge, zu den Nachbargrenzen sind Abstände wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

Durch diese abweichende Bauweise wird dem Bauherrn ermöglicht, Gebäude von über 50 m Länge in offener Bauweise zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gekennzeichnet.
Die Konzentration der überbaubaren Grundstücksfläche auf den rückwärtigen, von der Rheinberger Straße abgewandten Bereich hat nachfolgend aufgeführte Gründe.
Im Ziel 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel sollen Einzelhandelsagglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden. Zudem würde die Eröffnung einer solchen Möglichkeit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten widersprechen. Es ist sei-

tens der Stadt Xanten nicht beabsichtigt, die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche, vor allem in benachbarten Kommunen mit der Ansiedlung massiver Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu schädigen.

Die Konzentration der überbaubaren Fläche auf den Grenzbereich entlang des Sportplatzes bringt zudem den Vorteil, dass der Parkplatzsuchverkehr sich in dem verlärmten Bereich der B 57 konzentriert und nicht in Gänze entlang des rückwärtigen Bereichs des benachbarten Privatgrundstücks konzentriert würde.

6.4 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Derzeit sind drei mögliche Zufahrten zum Gewerbegebiet von der B 57 aus gegeben. Durch die Planung wird eine Zufahrts- bzw. Ausfahrtsmöglichkeit von der B 57 ausgeschlossen. Die Erschließung des gewerblichen Bereichs als auch des Sportplatzes wird über eine Gemeindestraße, welche an die Landesstraße L460 angebunden ist, erfolgen. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 57 wird der gesamte nördliche Bereich entlang der B57 als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Wie auch an der B 57 werden die übrigen Flächen an der Weseler Straße hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ebenfalls als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

6.5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Von der Weseler Straße werden der gewerbliche Bereich sowie der Sportplatz über eine öffentliche Verkehrsfläche an die Landesstraße L 460 angeschlossen. Die weitere Erschließung des längsgestreckten Gewerbegrundstückes wird über eine private Verkehrsfläche sichergestellt.

6.6 Führung von unterirdischen Leitungen / Leitungsrecht

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 21 BauGB)

Um das Abwasser des Vereinsheims des Sportplatzes zu entsorgen, müssen die Leitungen über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan abgesichert werden. Hier können auch weitere notwendige Leitungen anderer Versorgungsträger untergebracht werden. Die Breite des Leitungsrechts wurde bei einem Termin beim Vorhabenträger mit dem Dienstleistungsbetrieb der Stadt Xanten (DBX) und den Versorgungsträgern am 25.02.2015 abgesprochen und beträgt 3 m.

6.7 Sportplatz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Sportplatz wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Auf der Sportplatzfläche sind nur bauliche Anlagen zulässig, welche zum Betrieb des Sportplatzes notwendig sind. Hierzu zählen zum Beispiel Umkleideräume, Versammlungsräume, Parkplatz, Laufstrecken o.ä.. Der Sportplatz soll weiterhin seinen grünen Charakter behalten.

6.8 Bodendenkmalpflege

(gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Folgende Festsetzung wird getroffen:

Die bauliche Nutzung im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet ist bis zur vorherigen wissenschaftlichen Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde unzulässig. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Xanten und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Da nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen ist, dass sich insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes, welches als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, sowohl Relikte der römischen Zeit (römische Straße) als auch des 2. Weltkrieges (nicht näher bezeichnete militärische Anlagen) als Bodendenkmäler erhalten haben können, muss vor einer Neubebauung die archäologische Situation ermittelt und dokumentiert werden. Um dies sicherzustellen, wird die Festsetzung getroffen, dass eine bauliche Nutzung erst dann zulässig ist, wenn vorher eine wissenschaftliche Untersuchung und ggfls. Bergung und Dokumentation der archäologischen Funde erfolgt ist. Dies wird im Rahmen der Baugenehmigung mit den entsprechenden Behörden bearbeitet. Für die Durchführung der archäologischen Untersuchung ist eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW erforderlich, welche bei der Oberen Denkmalbehörde beantragt wird.

6.9 Salzbergbau / Flächen unter denen der Bergbau umgeht

(gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Die Flächen, unter denen Salz abgebaut wird, sind entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es kann festgestellt werden, dass das gesamte Gebiet in den letzten Jahren ca. 17 cm gleichmäßig abgesenkt wurde.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bauordnung NW)

Bauliche Ortsvorschriften sollen über die Abwehr von Verunstaltungen hinaus eine positive Gestaltungspflege an dieser besonders exponierten Stelle des Stadtgebietes ermöglichen.

Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet umso wichtiger, da es sich um die Stadtzufahrt nach Xanten über die wichtige Kreuzung der L 480 / B 57 handelt. Mit Gestaltungsvorschriften muss zudem maßvoll umgegangen werden, um betriebliche Ansiedlungen nicht zu verhindern. Werbeanlagen sind bei gewerblichen Ansiedlungen geeignet, eine positive Gestaltung der Außenflächen zu beeinflussen.

6.10.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung aufgestellt werden. Sie dürfen eine Höhe von 31,00 m NHN nicht überschreiten und dürfen nicht mit einer sich wechselnden Beleuchtung ausgeführt werden. Werbeanlagen dürfen gleichzeitig nicht höher als die Hauptbaukörper erstellt werden.

Sie sollen an dieser exponierten Kreuzung nicht dominant wirken. Desweiteren soll die Entwicklung des vorliegenden Standortes als eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Xanten auf die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen ausgerichtet sein.

7. Verkehr

Die Firma Schüßler Plan-Ingenieurgesellschaft, Köln hat über eine Verkehrsuntersuchung (21. November 2014) ermittelt, ob durch die Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Lebensmitteleinzelhandels mit ca. 117 Parkplätzen, die Kreuzung Rheinberger Straße / Weseler Straße leistungsfähig genug sein wird.

Die Angaben zu den Verkehrsmengen am Knotenpunkt stammen aus einer Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010.

In dem Verkehrsgutachten wurde in früheren Planungen bis zur zweiten Offenlage (März – April 2015) davon ausgegangen, dass an der Rheinberger Straße das Plangebiet über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen wird. In diesem Bereich sollte aus Richtung Norden / Xanten kommend **nur** das Rechtsabbiegen auf das Plangebiet möglich. Desweiteren sollte vom Plangebiet an der Rheinberger Straße (B57) ausgehend **nur** ein Rechtseinbiegen in Richtung Süden / Rheinberg möglich sein. Dieses Szenario ist in einer ersten Stellungnahme des Landesbetrieb Straßen.NRW vom 03.11.2014 während der frühzeitigen Behördenbeteiligung bestätigt worden. Allerdings haben sich im Laufe des Planverfahrens die Grundlagen dergestalt verändert (Forderung des Landesbetriebs straßen.nrw nach einer Rechtsabbiegespur auf der B 57), dass auf eine Anbindung des Planbereichs an die B 57 gänzlich verzichtet wird. In einer weiteren Stellungnahme des Verkehrsgutachters vom 11.03.2015 zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 57 / L460 mit einer Beurteilung des Knotenpunktes mit Zufahrtsregelung (Anlage1 der Stellungnahme) konnte belegt werden, dass sowohl die Kreuzung als auch die neue Erschließungsanlage den anfallenden Verkehr, welcher von Norden von der B 57 kommend über die Fahrtbewegung „rechts-rechts“ (= einmal rechts abbiegen an der Kreuzung B 57 in die L 460 + einmal rechts abbiegen in die neue öffentliche Straßenverkehrsfläche, welche die gewerblichen Bauflächen erschließt) erfolgt, aufnehmen kann.

Das Plangebiet wird damit über die Weseler Straße (L 460) bzw. über eine gemeindliche Erschließungsstraße, welche an die Weseler Straße anschließt, erschlossen. In diesem Bereich sind alle Abbiege- und Einbiegerichtungen zugelassen.

Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren sind verwaltungsrechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb straßen.nrw zur näheren Ausgestaltung der Erschließungsanlagen und der Anbindung an die Landesstraße zu treffen. Die Kosten hierfür wird der Vorhabenträger übernehmen.

Aufgrund der schlechteren Frequentierung der ÖPNV Haltestellen, kann man von einem Anteil von 70 % am motorisierten Individualverkehr ausgehen. Da das Fahrrad am Niederrhein eine wichtige Rolle spielt, kann für den nicht motorisierten Verkehr, einschließlich des ÖPNV-Anteils, einen Anteil von 30 % angenommen werden.

Das Fahrtenaufkommen im motorisierten Verkehr beläuft sich auf ca. 1.516 Kfz-Fahrten/Tag. Dabei wird davon ausgegangen, dass ca. 176 Kunden pro 100 qm Verkaufsfläche am Tag erreicht werden.[5]
Der Gutachter berücksichtigt weiterhin als werktägliches Fahrtenaufkommen der Beschäftigten ca. 20 Kfz-Fahrten/Tag und als Lkw-Verkehr mit maximal 6 Fahrten. Damit ergeben sich ca. 1.542 Kfz-Fahrten/Tag. Das Aufkommen teilt sich zu jeweils gleichen Teilen in 771 Kfz-Fahrten/Tag im Ziel- und Quellverkehr.

Im Tagesverlauf kann am Vormittag mit einem Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs in der Zeit von 10.00 bis 11.00 Uhr gerechnet werden (126 Kfz-Fahrten). In der Zeit zwischen 13.00 und 16.00 Uhr sinkt das Aufkommen auf unter 100 Kfz-Fahrten/Stunde. Danach ist in der Zeit von 18.00-19.00 Uhr wieder mit einem deutlichen Anstieg zu rechnen (214 Kfz-Fahrten/Tag = Summe des Ziel- und Quellverkehr).

Die Gesamtbelastung des Knotenpunktes B 57 / L 460 beträgt, basierend auf den vorhandenen Daten von 2010 mit einer 5 % allgemeinen Verkehrszunahme, für das Jahr 2014 ca. 22.105 Kfz/Tag bzw. 2.210 Kfz/Stunde (maßgebliche Spitzenstunde).
Die Prognose für das Jahr 2030 (ausgehend vom Jahr 2010) sieht eine Zunahme des Verkehrs mit Zuwachsraten von + 8,9% im Personenverkehr und + 26% im Straßengüterverkehr auf 35.250 Kfz/Tag vor.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Vermutung geäußert, dass die Kreuzung der Rheinberger Straße (B57) / Weseler Straße (L 460) ein Unfallschwerpunkt sei. Eine Anfrage bei der Kreispolizeibehörde bestätigt diese Annahme nicht. Bis zum 19.11.2014 sind an dieser Kreuzung im Jahr 2014 fünf Unfälle erfolgt. Der letzte Unfall von Anfang November ist noch nicht endgültig ausgewertet. Es konnte aber angegeben werden, dass er zwei Scherverletzte und einen Leichtverletzten nach sich zog. Bei den weiteren Unfällen handelte es sich um zwei Abbiegeunfälle, bei denen vier Personen leicht verletzt wurden; einen Auffahrunfall, bei dem nur Sachschaden

[5] Mittel der Kundenfrequentierung von Aldi-Märkten am Niederrhein, siehe S. 6 der Verkehrsuntersuchung, Schüssler Plan, 21.11.2014

entstand und einen Unfall im Begegnungsverkehr, bei dem ebenfalls geringer Sachschaden verursacht wurde.
Diese Unfälle machen die Kreuzung nach Aussage der Polizei bislang nicht zu einem Unfallschwerpunkt.

Die Signalisierung des Knotenpunktes ist verkehrsabhängig. Das bedeutet, dass sie nicht nach einem festen Zeitablauf erfolgt, sondern, dass sie je nach vorhandener gemessener Verkehrsmenge gesteuert wird.

Der Knotenpunkt Rheinberger Straße / Weseler Straße ist nach gutachterlicher Feststellung durchaus in der Lage, den zusätzlich prognostizierten Verkehr aufzunehmen.
Eine Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der Weseler Straße (südwestlicher Bereich) zur ist gemäß Gutachten aufgrund der zu geringen Verkehrsmengen (+ 74 Kfz/Tag) nicht erforderlich.[6]

Der Fußgängerverkehr soll von Norden kommend über eine Verkehrsinsel geführt werden und so sicher über einen Gehweg den Sportplatz erreichen können.

8. Ver- und Entsorgung, Regenwasser, Hochwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in die Rheinberger Straße geleitet. Das Vereinsheim wird über eine im Bebauungsplan entsprechend dargestellte Abwasserleitung ebenfalls in die Rheinberger Straße entwässert. Zusätzlich muss eine privatrechtliche Sicherung über das Grundbuch erfolgen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist grundsätzlich das unbelastete Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Die einzelnen Vorhabenträger müssen hierzu eine entsprechende wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde beantragen.

Die Hochwassergefahrenkarte für ein häufiges Hochwasser (www.flussgebiete.de) bescheinigt dem Planbereich, dass es in einem Hochwasserfall nicht betroffen sein würde (siehe nähere Ausführungen im Kapitel 5, Seite 6).

[6] S. 15 des Gutachtens Schüssler Plan, 21.11.2014

Die Stromversorgung erfolgt bislang mittels einer Hochleitung. Diese ist ggfls. in den Untergrund bzw. in die für Leitungsrechte vorgesehene Fläche zu verlegen und grundbuchrechtlich zu sichern.

9. Lärm / Immissionsschutz

Hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Gesamtsituation hat das Planungsbüro Peutz Consult aus Düsseldorf am 08.09.2014 ein entsprechendes Gutachten zum Schall des Gewerbegebietes, des Sportplatzes und zu den Lichtimmissionen der Flutlichtanlage erstellt.

Lichtimmissionen

Der Sportplatz ist seit 1956 in Betrieb. Er soll nunmehr planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund war eine Begutachtung der Lichtimmissionen notwendig. Die Gutachter können bei der derzeitigen Aufneigung der Leuchten feststellen, dass die Anforderungen der Lichtrichtlinie NRW bezüglich der Lichtemissionen der benachbarten Bebauung nicht eingehalten werden. Eine Simulationsberechnung hat ergeben, dass eine starke Beleuchtungsanlage bei geringer Aufneigung die Richtwerte einhalten würde. Dieses Ergebnis bedeutet, dass die Lampen neu ausgerichtet werden müssen.

Schallschutz

Für den Bebauungsplan wurde die Lärmbelastung durch den Sportlärm sowie eine Schallimmissionsprognose gem. TA Lärm durchgeführt. In beiden Fällen werden die Richtwerte der 18. BImSchV und die Werte der TA Lärm eingehalten.
Als Richtwerte für die Wohnbebauung gelten die Richtwerte für Mischgebiete, da es sich um Wohngebäude im Außenbereich handelt.

Für den Bebauungsplan wurde die Lärmbelastung durch den Sportlärm sowie eine Schallimmissionsprognose gem. TA Lärm durchgeführt. In beiden Fällen werden die Richtwerte der 18. BImSchV und die Werte der TA Lärm eingehalten.

Als Richtwerte für die Wohnbebauung gelten die Richtwerte für Mischgebiete, da es sich um Wohngebäude im Außenbereich handelt.

Auch die Nutzung des Parkplatzes für die Einzelhandelsnutzung bis in den Nachzeitraum liegt an allen Immissionsorten innerhalb der Immissionsrichtwerte.

Neben der Einzelhandelsnutzung im nördlichen Planbereich wurde zur Begutachtung des südlichen Bereiches eine Tankstellennutzung angenommen. Ob eine Ansiedlung einer Tankstelle möglich sein wird, müsste im entsprechenden Baugenehmigungsver-

fahren gutachterlich nachgewiesen werden. Laut Gutachten wäre dies nur möglich, wenn auf eine Nachtnutzung verzichtet würde.

Falls eine andere Nutzung, als die gutachterlich untersuchten Nutzungen angesiedelt würde, ist durch die Einschränkung in der Art der baulichen Nutzung auf durch „das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe“ sichergestellt, dass diese wohnverträglich sein müssen.

10. Altlasten und Kampfmittel

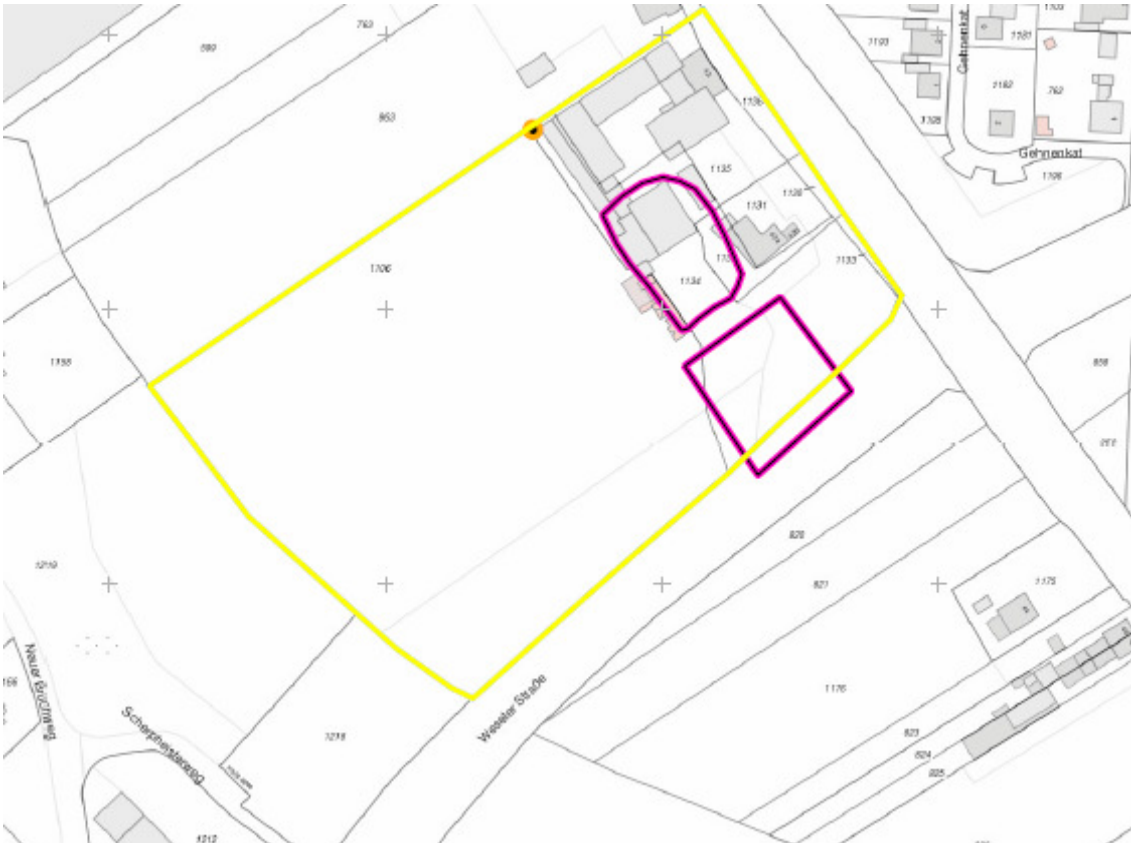
Altlasten

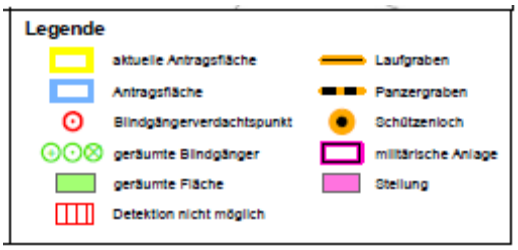
Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen. Allerdings ist vor kurzer Zeit bekannt geworden, dass im Bereich der ehemaligen Gaststätte ein Schadensfall eingetreten ist. Dieser wird durch die Umweltbehörde des Kreises Wesel entsprechend behandelt.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 sowie andere historische Unterlagen haben Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen in Planbereich geliefert. Es besteht der konkrete Verdacht, dass im nördlichen Planbereich, in welchem das Gewerbegebiet festgesetzt werden soll, ehemalige militärische Anlagen aus dem Zweiten Weltkrieg liegen. Ebenso liegt an der Grenze zwischen Gewerbe und Sportplatz an der nördlichen Plangrenze ein Schützenloch.

In der beigefügten Karte sind lediglich die konkreten Verdachte dargestellt. Eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen.





Ein entsprechender Vermerk wird auf dem Bebauungsplan erfolgen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich selbst und in der Nähe des Planbereiches befinden sich keine Baudenkmäler.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, das im östlichen Planbereich, wo das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt wurde, sich Relikte aus römischer Zeit und des 2. Weltkrieges als Bodendenkmäler erhalten haben können:

Am Ostrand des Plangebietes verlief in der Nähe der heutigen Rheinberger Straße die römische Limesstraße, welche die wichtigste Verbindung zwischen der Provinzhauptstadt Köln und der Colonia Ulpia Traiana war. Diese Straße wurde bei vergangenen Baumaßnahmen in der Umgebung bereits mehrfach dokumentiert: Sie besteht im We-

sentlichen aus Kiesbändern, in denen sich sowohl Funde als auch Wagenspuren erhalten haben. Leider ist die genaue Lage dieser Relikte im Plangebiet unbekannt.

Hinsichtlich der Relikte des 2. Weltkrieges, wurde über die Kampfmittelabfrage dokumentiert, dass im Plangebiet nicht näher bezeichnete militärische Anlagen und ein Schützenloch vorkommen. Es könnte sich hierbei um potentielle Bodendenkmäler der Geschichte des 2. Weltkrieges handeln.

Über eine bedingte Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB ist die Dokumentation von möglichen Bodendenkmälern gesichert.

12. Umweltbericht

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 B sollen die Voraussetzungen dafür geschafft werden, das zum einen der Sportplatz planungsrechtlich abgesichert und im Kreuzungsbereich B 57 / L460 eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

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

Mensch	Baugesetzbuch § 1 Abs. 5	Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.
Tiere / Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW § 1 Abs. 1	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass … die Pflanzen und Tierwelt …. als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
	Baugesetzbuch § 1 Abs. 6	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich 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, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, die Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern und die Darstellungen von Landschaftsplänen.

Boden	Bundesbodenschutzgesetz § 1 Landesbodenschutzgesetz NRW § 1	Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
	Baugesetzbuch § 1a	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz § 6 Landeswasdeswassergesetz NRW § 2	Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Ziel ist es …. Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen.
Luft / Klima	Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich Verordnungen §§ 1, 2, 3	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 schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft § 1	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz § 1 Abs. 1, 4 Landschaftsgesetz NW § 1	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im be-

		siedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.
	Baugesetzbuch § 1a Abs. 3	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.
Kultur	Denkmalschutzgesetz NW § 1 Abs.1	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Kultur- und Sachgütern sowie ihrer gesellschaftlichen Bedeutung für die Öffentlichkeit.

Fachplanungen

Dem Bauleitplanverfahren liegen Gutachten zum Immissionsschutz und dem Artenschutz zugrunde. Diese Gutachten vervollständigen das Abwägungsmaterial.

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Das Plangebiet im Kreuzungsbereich ist fast vollständig versiegelt und stellt eine Gemengelage mit Wohn-, Einzelhandels- und gewerblicher Nutzung dar. Der südliche Planbereich wird als Sportplatz genutzt.

Zustandsbewertung Schutzgut Mensch

Das Plangebiet dient dem Menschen im Bereich des Sportplatzes als Freizeitbereich und im Bereich entlang der Rheinberger Straße als Wohn- und Arbeitsbereich. Es gibt eine gewisse Vorbelastung durch den Lärm des Sportplatzes und der Bundesstraße.

Zustandsbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die fast vollständige Versiegelung der Fläche im Bereich der Rheinberger Straße sind keine Vorkommen von seltenen Pflanzen zu erwarten. Als Nahrungsgebiet ist der Planbereich nur im Bereich des Sportplatzes geeignet. Der versiegelte Bereich im Norden ist nur bedingt geeignet. Möglicherweise bieten die leer stehenden Gebäude Schutz für planungsrelevante Arten. Dies wird in einem gesonderten Gutachten näher ausgeführt und im Kapitel Artenschutz eingehend zusammengefasst.

Zustandsbewertung Schutzgut Landschaft

Im Plangebiet besteht durch die Sportplatznutzung und die wohnliche und gewerbliche Nutzung eine starke anthropogene Vorprägung. Die umgebende Landschaft ist ackerbaulich geprägt.

Zustandsbewertung Schutzgut Boden

Durch die starke Versiegelung im nördlichen Planbereich und die Sportplatznutzung im südlichen Planbereich sind die Böden stark anthropogen überformt.
Altlasten sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Allerdings ist seit Oktober 2014 ein Schadensfall im Bereich der Gaststätte bekannt. Dieser Schadensfall wird bereits durch die Umweltbehörden des Kreises Wesel entsprechend behandelt. Auswirkungen auf die vorliegende Planung wird der Schadensfall nicht haben.

Zustandsbewertung Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser kann grundsätzlich vor Ort erfolgen. Hierzu sind vom Vorhabenträger entsprechende wasserbehördliche Erlaubnisse beim Kreis Wesel im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens zu beantragen. Je nach Vorhaben wird bei der Unteren Wasserbehörde über die Möglichkeit der Versickerung des unbelasteten Regenwassers entschieden. Der bereits benannte Schadensfall hat in Teilen bereits das Grundwasser erreicht.

Zustandsbewertung Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im ozeanischen geprägten nordwestdeutschen Klimabereich sowie im Klimabezirk „Niederrheinisches Tiefland“. Die mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur bleibt hier unter 16 C°. Die Jahresniederschlagsmenge liegt durch-

schnittlich bei ca. 700 – 800 mm / Jahr mit einer Spitze in den Monaten Juli und August.

Die insgesamt flache Reliefausbildung mit den angrenzenden großen Acker- und Weideflächen ermöglicht einen guten Luftaustausch der Luftmassen. Der Planbereich ist stark versiegelt. Durch die geringe Größe insgesamt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Klimazustand zu erwarten.

Zum Schutzgut Luft ist weder eine Vorbelastung noch eine besondere Schutzwürdigkeit vorhanden.

Zustandsbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, das im östlichen Planbereich, wo das eingeschränkte Gewerbegebiet festgesetzt wurde, sich Relikte aus römischer Zeit und des 2. Weltkrieges als Bodendenkmäler erhalten haben können. Das Vorhandensein ist entsprechend zu untersuchen.

12.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

Die nach dem jetzigen Verfahrensstand zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung, die im Bauleitplanungsverfahren auf der Grundlage der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit den Ergebnissen der einzuholenden Fachgutachten weiter konkretisiert werden müssen, sind in nachfolgender Tabelle zusammenfassend aufgeführt.

Schutzgut	**Umweltauswirkungen**	**Auswirkungen**
Mensch	• die vorliegende Planung hat, aufgrund seiner geringen Größe, nur geringe nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. • Zwar erhöht sich durch die neuen gewerblichen Nutzungen die Lärmbelastung für die Bewohner, jedoch in einem insgesamt noch verträglichen Rahmen.	**x**
Pflanzen	• Da keine besonders schutzwürdigen Biotope im Verfahrensbereich bzw. in seinem Umfeld vorhanden sind, sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.	**-**

Tiere	• Es sind keine besonders schutzwürdigen Biotoptypen vorhanden, die einen wichtigen Lebensraum für Tiere darstellen würden. Es könnten aber planungsrelevante Arten betroffen sein.	**x**
Landschaft	• Entsprechend der geringen Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild sind keine Auswirkungen zu erwarten.	**-**
Boden	• Die geplante Versiegelung wird nicht höher ausfallen, als die bereits vorhandene.	**-**
Wasser	• Auswirkungen auf Oberflächengewässer bestehen nicht, da im Plangebiet keine vorhanden sind. • schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden durch die Planung nicht verursacht	**-** **-**
Klima	• Da nur ein kleiner Teil des Plangebiets bebaut werden soll, sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten.	**x**
Luft	• Durch die Planung ist keine Auswirkung zu erwarten	**-**
Kultur- und Sachgüter	• Es könnten Bodendenkmäler bzw. Bodenfunde vorhanden sein. Es muss eine Sachverhaltsermittlung stattfinden.	**x**
Wechsel-wirkungen	• Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht bekannt.	**-**

xxx stark / xx erheblich / x vorhanden / - nicht erheblich

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Es sind keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu begründen. Der zusätzliche Lärm durch die Ansiedlung des Einzelhandelsvorhabens liegt innerhalb des vorhandenen gesetzlichen Rahmens.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Da keine besonders schutzwürdigen Biotope im Verfahrensbereich bzw. in seinem Umfeld vorhanden sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Flora zu befürchten.

Bezüglich der planungsrelevanten Arten wird auf den Wortlaut des Artenschutzgutachtens des Gutachters Umweltbüro Essen vom 17.09.2014 verwiesen.

Zum Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Es werden konkrete Maßnahmen erforderlich, die sich auf den Schutz eines nachgewiesenen Vorkommens von Zwergfledermäusen beziehen und durch die der zulässige Zeitraum für

den Abriss der Gebäude einschränkt wird. Ergänzend ist die Schaffung von Ersatzlebensräumen für gebäudebewohnende Fledermäuse am neuen Einzelhandelsgebäude vorgesehen. Im Ergebnis kommt die Artenschutzprüfung zusammenfassend zu folgender Beurteilung: *„Eine im Sinne des BNatSchG erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ist bei Beachtung der beschriebenen zeitlichen Einschränkungen zum Abriss nicht zu erkennen. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung erscheint daher nicht erforderlich.“*

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen bedeuten hier eine ästhetische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben. Eine nachhaltige negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Bereich des Sportplatzes wird sich insoweit nichts verändern, als dass ein Parkplatz geplant ist, welcher durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen werden muss. Im Bereich der gewerblichen Ausweisung ist derzeit bereits eine vollständige Versiegelung vorhanden, so dass negative Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Es sind durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Baudenkmäler sind nicht vorhanden. Hier sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Allerdings sind möglicherweise Relikte aus römischer Zeit bzw. aus dem 2. Weltkrieg vorhanden. Hierzu muss eine Sachverhaltsermittlung erfolgen, so dass Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden können.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Zwischen allen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselbeziehungen als Wirkungszusammenhänge oder -abhängigkeiten. Wird ein Schutzgut direkt beeinflusst, wirkt sich das meist indirekt auch auf andere Schutzgüter aus. So verändert sich beispielsweise durch die Beseitigung von Vegetation das Kleinklima und vernichtet Lebensraum für Tiere, Eingriffe in den Boden vermindern dessen Schutzfunktion für den Wasserhaushalt, ein veränderter Wasserhaushalt wirkt sich unter Umständen auf die Vegetationszusammensetzung aus usw..

Diese Wechselbeziehungen sind nicht nur bei der Betrachtung von Eingriffen in den Naturhaushalt wichtig, sondern müssen auch bei der Wahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden.

Abgesehen von den dargestellten Beziehungen bestehen keine speziellen Wechselwirkungen, die über das hinausgehen, was in den Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern enthalten ist.

12.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird mittels der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ vom Lanuv NRW (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) bilanziert. Dabei wurde ermittelt, dass ein kein Ausgleichsbedarf besteht. Es wird ein rechnerisches Plus von 347 Ökowerteinheiten erzielt (siehe Kapitel 13).

12.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Weitere Alternative sind nicht vorhanden, da es sich um eine Neubebauung bzw. Revitalisierung eines Baugebietes und die planungsrechtliche Sicherung eines Sportplatzes handelt.

Dementsprechend existiert auch keine Planungsalternative, die geringere Auswirkungen aufweisen würde.

12.3 Zusätzliche Angaben

12.3.1 Verwendete technische Verfahren

In der Umweltprüfung selbst sind keine technischen Verfahren zum Einsatz gekommen.

12.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, sind keine konkreten Maßnahmen zur Umweltüberwachung vorzusehen. Die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung Xanten und die zuständigen Umweltfachbehörden – insbesondere durch die zuständigen Fachbehörden bei der Kreisverwaltung Wesel und der Bezirksregierung Düsseldorf – werden die generelle Überwachung im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung wahrnehmen.

Die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Rahmen des Ausgleichsflächenkontos der Stadt Xanten bereits zum Teil ausgeglichen worden. Durch das Ausgleichsflächenkonto, das über einzelne städtebauliche Verträge abgewickelt wird, ist sichergestellt, dass die Maßnahmen wie geplant durchgeführt und gepflegt werden. Zudem ist dadurch gewährleistet, dass die Flächen und Maßnahmen einer langfristigen Zweckbindung (mindestens 30 Jahre) unterliegen.

Nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Xanten keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt und aus finanziellen Gründen nicht aufbauen kann, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Fachbehörden angewiesen, die ihr etwaige Kenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

12.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 128 B wird eine bereits versiegelte Fläche einer neuen planungsrechtlichen Nutzung zugewiesen und der vorhandene Sportplatz planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan werden keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, da der Planbereich eine zu geringe Größe für Ausgleichsmaßnahmen ausweist. Die erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden über das Ausgleichsflächenkonto der Stadt Xanten nachgewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch das Gewerbegebiet / Sportplatz keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

13. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung sind die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Biotoptypen gemäß der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ erfasst worden.[7] Die in Spalte 2 gesetzte Zahl bezieht sich auf den jeweiligen Biotop-Code nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung.

13.1 Ermittlung und Beschreibung der Biotoptypen
Ausgangszustand des Untersuchungsraums

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
			in m²			Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	9.918	0,5	1	4.959	4.959
2	4.5	Intensivrasen	24.271	2	1	48.542	48.542
Summe A			34.189				**53.501**

Die Bewertung der Biotoptypen ist ein wesentlicher Faktor zur Ermittlung der Eingriffsintensität im Plangebiet. Bei einer hohen Anzahl oder großen Fläche von hochwertigen, betroffenen Biotoptypen ist die Eingriffsintensität entsprechend höher zu beurteilen, als wenn nur intensiv genutzte, geringwertige Biotoptypen beansprucht werden.

Das Plangebiet besitzt keine Flächen von höherer ökologischer Bedeutung. Zu der Kategorie von Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung zählen stark gestörte und versiegelte Flächen (gepflasterte Flächen, Schotterflächen, Intensivgrünland etc.). Es handelt sich um naturferne Landschaftsbestandteile, die aufgrund ihrer Nutzungsintensität nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere besitzen.

Das gesamte Plangebiet besitzt eine insgesamt eher geringe ökologische Bedeutung, da es im Norden fast vollständig versiegelt und im südlichen Bereich als Sportplatz genutzt wird. Ein Ausgleich der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch den Bebauungsplan sicherzustellen.

13.2 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

Der aus der Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 128 B resultierende Eingriff wird in Anlehnung an die Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW bewertet. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und

[7] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (März 2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW

Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden.

Der nördliche Planbereich wird im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,8. Der südliche Planbereich wird als öffentlicher Sportplatz festgesetzt. Lediglich bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Sportplatzes dienen, können Flächen in diesem Bereich versiegeln.

Die Bilanzierung erfolgt nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Recklinghausen, März 2008.

Die Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt im Folgenden in tabellarischer Form:

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Ge-samt-wert	Einzel-flächenwert
			in m²			Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.2	versiegelte Fläche	524	0,5	1	0,5	262
2	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung	9.692	0,5	1	0,5	4.846
3	4.5	Intensivrasen	23.973	2	1	2	47.946
Summe B			34.189				**53.054**
Gesamtbilanz: Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = 347 Werteinheiten							

13.3 Externer Ausgleichsbedarf

Aus den Tabellen 1 und 2 lässt sich ablesen, dass der Eingriffsbereich vor der Maßnahme 53.501 und gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan 53.054 Werteinheiten aufweist. Es verbleibt somit eine positive Gesamtbilanz von **347 Werteinheiten**. Aus diesem Grund sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

14. Artenschutz

Angesichts der seit längerem leer stehenden Gebäude wurde das Umweltbüro Essen als Gutachterbüro für den Artenschutz beauftragt zu ermitteln, ob die bestehenden Gebäude als Lebensstätte für planungsrelevante Arten geeignet sind.
Eine erste Begehung fand am 28.8.2014 statt. Es konnten zahlreiche Nachweise von Zwergfledermäusen auf dem Hof geführt werden. Aus diesem Grund fand am 31.8.2014 eine weitere Untersuchung statt. Es konnten mindestens drei Tiere im First des Dachbodens gesichtet werden Zwar ist **nicht** davon auszugehen dass es sich hierbei um eine Wochenstube oder um ein Winterquartier (wegen fehlender Frostfreiheit) handelt, allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass von den offenen Teilen des Gebäudes ein Einflug auch in abgeschlossene Teile des Gebäudes möglich ist.

Die genaue Dokumentation der Artenschutzprüfung ist im Gutachten zu entnehmen.

Nach Rücksprache mit der unteren Landschaftsbehörde sollte ein Abriss der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteile (Dachboden vom Stall und Scheune) im Winter 2014 nicht erfolgen. Einem Abriss dieser Gebäude ab Mitte März (Ende der Winterruhe) steht nach dieser Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde nichts entgegen. Damit sich keine Wochenstube bilden kann, sollte der Abriss in der ersten Monatshälfte bis April abgeschlossen sein.
Die anderen Gebäude können auch in den Wintermonaten unbedenklich abgerissen werden.
Um den Verlust von Sommerquartieren auszugleichen, müssen vor Ort Ersatzlebensräume geschaffen werden. Dies kann neben der Anbringung von Fledermaus Flachkästen an den geplanten Gebäudefassaden durch eine Verkleidung von Giebelflächen, die dahinter erreichbare Hohlräume entstehen lassen, erreicht werden.
Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung ist daher nicht erforderlich.
Diese Empfehlungen werden als artenschutzrechtliche Hinweise auf den Bebauungsplan aufgenommen, so dass sie im Baugenehmigungsverfahren Beachtung finden. Eine textliche Festsetzung ist aufgrund der fehlenden hinreichenden Bestimmtheit nicht möglich und auch nicht erforderlich (Abschichtungsprinzip).

Weitere artenschutzrechtliche Festsetzungen können ebenfalls nicht vorgenommen werden, da der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB nur hinreichend bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten zulässt. Falls weitere artenschutzrechtliche Belange hinsicht-

lich der Bauausführung notwendig würden, sind diese im Baugenehmigungsverfahren durch Beteiligung der für den Artenschutz zuständige Behörde zu behandeln.

15. Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung, d. h. die Durchführung der Bebauung, erfolgt durch Dritte.

13. Kosten

Die bestehende Erschließungssituation wird im Bereich der L 460 (Weseler Straße) verändert. Die Kosten werden durch den Projektträger des gewerblichen Bereiches übernommen. Weiterhin muss die bestehende Abwasserleitung für das Umkleidegebäude des Sportvereins verlegt werden. Ebenso muss die Strom-Hochleitung und möglicherweise weitere Leitungen anderer Versorgungsträger verlegt werden.
Der Parkplatz wird durch den Sportverein in Eigeninitiative angelegt.

16. Flächenbilanz

Gewerbliche Baufläche	9.692 m²	28,35 %
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	246 m^2	0,77 %
Straßenverkehrsfläche, privat	260 m^2	0,76 %
Öffentlicher Sportplatz	23.973 m^2	70,12 %
Gesamtfläche	34.189 m²	100,00 %

17. Verfahren

Am 14.03.2001 hat der Rat der Stadt Xanten den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 B gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat am 30.09.2014 mit der Vorstellung der neuen, vorliegenden Planungsabsicht stattgefunden. Im Anschluss daran fand eine zweiwöchige Nachäußerungsfrist vom 01.10.2014 bis zum 15.10.2014 einschließlich statt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom 02.10.2014 bis 03.11.2014 durchgeführt. Die Offenlage wurde vom 05.01.2015 bis 04.02.2015 einschließlich durchgeführt. Nach dieser Offenlage konnte die Erschließung über die B 57 nicht mehr aufrecht erhalten werden. Daneben hat sich die Stadt Xanten nochmals mit der geäußerten Kritik von Nachbarkommunen zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes beschäftigt und ein Gutachten zu dieser Ansiedlung eingeholt. Aus-

diesem Grund wurde eine zweite Offenlage vom 26.03.2015 bis 27.04.2015 einschließlich erforderlich. Der Satzungsbeschluss ist für den 24.06.2015 vorgesehen.

Aufgestellt:
Fachbereich 6, Abteilung Stadtplanung
Xanten 13.03.2015
Im Auftrag

gez.
Kutschaty