

Kreis W e s e l
Stadt X a n t e n

**BEBAUUNGSPLAN NR. 148
- 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG -
BEREICH A - FISCHERSTRASSE**

Begründung

**TEIL 1
ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

**TEIL 2
UMWELTBERICHT**

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

1. Planungsanlass und Planungsziel

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestand außerhalb des Planbereiches

3.2 Bestand innerhalb des Planbereiches

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan '99

4.2 Flächennutzungsplan

5. Planung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6. Ver- und Entsorgung

7. Flächenbilanz

8. Kampfmittel

9. Durchführung der Planung

10. Kosten

11. Verfahren

1. Planungsanlass und Planungsziel

Der Siedlungsentwicklung in der Ortschaft Lüttingen sind aufgrund der Lage natürliche Grenzen gesetzt: Im Norden befindet sich der Rhein mit dem geschützten Deichvorland, im Westen liegt die Xantener Südsee, im Osten ist die Kläranlage der Stadt Xanten zu finden, zu der es einen gewissen Abstand einzuhalten gilt und im Süden wird in naher Zukunft das Lüttinger Feld zu einem großen Teil ausgeküstet. Nach der Vergabe der Wohnbaugrundstücke am Reusenweg gibt es im Bereich der Ortschaft Lüttingen nur noch wenige freie Baugrundstücke in attraktiver Lage. Allgemeines Ziel der Stadt Xanten ist es, aufgrund der Bodenknappheit in Lüttingen, den Siedlungsbereich in den bereits erschlossenen Gebieten maßvoll zu arrondieren.

Aus Sicht der Stadt Xanten bietet der Bebauungsplan die Chance, den Siedlungsbereich Lüttingens hinsichtlich der Xantener Südsee sinnvoll abzuschließen. Gleichzeitig können aufgrund der bestehenden Straßen ohne größeren Erschließungsaufwand attraktive Baugrundstücke geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll folgende Flächen erfassen:

1. Umwandlung einer Grünfläche -Parkanlage- in Wohnbaufläche südlich der Xantener Südsee an der Fischerstraße in Xanten Lüttingen.

Die FZX GmbH hat bereits erklärt, dass diese Fläche nicht mehr für die Erholungsnutzung als Parkanlage benötigt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Wardt, Flur 4, Flurstücke Nrn. 160 tlw., 166, 180 tlw., 181 und 188 tlw.. Die Lage des Änderungsbereiches ist aus nachfolgendem Übersichtsplan ersichtlich.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

3.1 Bestand außerhalb des Planbereiches

Der Planbereich liegt am Ende des bebauten Bereiches der Straße Fischerstraße in unmittelbarer Nähe der Xantener Südsee. Der Bereich ist gekennzeichnet durch eine eingeschossige Einfamilienhaus-Bebauung. Nordöstlich des Planbereiches befindet sich der Deich zum Rhein.

3.2 Bestand innerhalb des Planbereiches

Der Planbereich ist vornehmlich durch die Freizeitnutzung entlang der Xantener Südsee geprägt. Zudem wird er auch landwirtschaftlich genutzt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1 Gebietsentwicklungsplan '99

Im GEP ist der Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. In dieser Ortschaft soll sich die Siedlungsentwicklung am Eigenbedarf orientieren.

4.2 Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich derzeit folgende Darstellungen dar:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Durch die 90. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich C – Fischerstraße mit Uferfläche“ soll in diesem Bereich Wohnbauland geschaffen werden. Diese Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

5. Planung

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6, § 3 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein reines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude.

Unzulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetrieb, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Hier soll ein ruhiges Wohnumfeld geschaffen werden. Anderweitige Nutzungen sind nur ausnahmsweise zugelassen, soweit sie sozialen Zwecken sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse darf höchstens 1 betragen.

Pro Wohneinheit sind höchstens 2 Wohnungen zugelassen.

Die Höhe der baulichen Anlage darf 8,00 m über Oberkante Straße nicht überschreiten. Die Festsetzung der Höhe hat ihren Grund darin, dass sich die neue Bebauung sich den vorhandenen Gegebenheiten anpassen soll.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt.

Wesentliches Merkmal der offenen Bauweise ist der seitliche Grenzabstand von Gebäuden. Diese Bauweise soll die Durchgrünung des Gebietes sowie die aufgelockerte dörfliche Struktur sichern.

Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen, nur hinter der Baugrenze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass der ruhende private Kraftfahrzeugverkehr zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze aufgestellt wird. Der Vorgarten als ein wesentliches Merkmal der dörflichen und aufgelockerten Struktur soll von Gebäuden sowie von Kraftfahrzeugen freigehalten werden.

Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Durch die geplante öffentliche Verkehrsfläche sollen die Grundstücke erschlossen werden. Im Bereich der Fischerstraße ist ein Wendehammer nicht notwendig.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet. Die Grundstücke müssen über eine Druckrohrleitung an den vorhandenen Kanal angeschlossen werden. Diese Druckrohrleitung wird nur das Schmutzwasser aufnehmen. Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 148 – 1. Änderung und Ergänzung – Bereich A – Fischerstraße hat eine Größe von rd. 5.200 m².

Planbereich gesamt: 5.174 m²

Straßenfläche: 615 m²

Wohnbaufläche: 4.559 m²

8. Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittel vorhanden.

9. Denkmalpflege

Es sind keine Bodenfunde bzw. Bodendenkmäler vorhanden.

9. Durchführung der Planung

Die Grundstücke werden von der Stadt Xanten im Anschluss an das Planverfahren an Interessenten veräußert.

10. Kosten

Die Kosten der Ver- und Entsorgung werden über die Grundstückskaufverträge auf die Erwerber umgelegt.

11. Verfahren

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans gefasst. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vom 05.05.2006 bis 07.06.2006 statt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 16.05.2006 durchgeführt. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs fand vom 07.09.2006 bis 06.10.2006 einschließlich statt. Parallel dazu wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingeholt.

TEIL 2

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.2 Zu erwartende Auswirkungen auf die Umweltgüter

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Der Planbereich soll nicht mehr als Grünfläche genutzt werden, sondern als reines Wohngebiet. Ziel ist es ungefähr vier Wohnbaugrundstücke zur Arrondierung der Ortschaft Lüttingen zu schaffen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

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 gilt für die Belange des Wassers.

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Landes Nordrhein-Westfalen ist bei Bau- und Bodendenkmälern zu beachten.

Fachplanungen

Für diese Bauleitplanung wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gefertigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Planbereiche wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt.

2.2 Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Zusammenfassend lassen sich die Umweltauswirkungen des geplanten Projektes in nachfolgender Tabelle darstellen.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • zusätzliche Verkehrsbelastung durch Ziel- und Quellverkehr • Verlust von Erholungsraum an der Südsee 	<p>x</p> <p>-</p>
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Zerstörung von Gehölzflächen und Bäumen durch Bautätigkeit bzw. gärtnerische Nutzung 	x
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung, da Parkflächen Lebensräume für Tiere darstellen 	x
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • kaum Auswirkungen, da der Planbereich bereits am Rand eines besiedelten Bereiches entstehen 	x
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung, da Boden bislang als Grünfläche genutzt • keine Altlasten bekannt 	<p>x</p> <p>-</p>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen, da keine Oberflächengewässer vorhanden, keine nennenswerte Grundwasserneubildungsrate, da Regenwasser versickert wird; bei unversiegelter Fläche nur geringe Neubildungsrate 	-
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen, da Fläche keine nennenswerten Auswirkungen auf das Klima hat 	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Beeinträchtigung bekannt 	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht zu erkennen 	-

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

2.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Die Entwicklung der Umwelt wird nicht nennenswert beeinträchtigt. Es handelt sich um eine Arrondierung der bestehenden Bebauung um circa vier Grundstücke. Die Erholungsfunktion der Xantener Südsee und ihrer dazugehörigen Grünflächen bleibt unangetastet bestehen. Der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist nur marginal. Flora und Fauna haben genügend Ausweichflächen für die weitere Existenz. Das Klima wird durch die Neubebauung nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund kann man davon ausgehen, dass der Umweltzustand sich nicht oder nur sehr untergeordnet verändern wird.

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

Da die Umweltbelange nicht nennenswert beeinträchtigt werden, reichen die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichspunkte aus. Die Eingriffsbilanzierung, die für die Bereiche A – Fischerstraße und B – Hagelkreuzstraße gemeinsam erstellt wurde, ergab, dass insgesamt 18.704 ÖWE¹ ausgeglichen werden müssen. Diese werden über das städtische Ökokonto ausgeglichen.

Das Regenwasser wird auf den Grundstücken der Versickerung zugeführt.

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Um eine städtebaulich zufrieden stellende Arrondierung dieses Planbereiches zu erhalten, besteht keine Planungsalternative.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Umweltprüfung sind keine technischen Verfahren zum Einsatz gekommen.

3.2 Hinweise zur Durchführung und Umweltüberwachung

Hinsichtlich der Durchführung der Wohnbebauung muss das Baugrundgutachten beachtet werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Bautätigkeit werden einige Umweltgüter etwas beeinträchtigt, wie z. B. Boden, Flora und Fauna. Überwiegend ist aber keine wesentliche Beeinträchtigung der Umweltmedien festzustellen.

Aufgestellt:
FB Planen und Bauen, Sachbereich Stadtplanung
Xanten, 13.04.2007

gez.
Hage

¹ Ökologische Werteinheiten