

BEBAUUNGSPLAN NR. 148, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

„XANTENER SÜDSEE – TEIL B - HAGELKREUZ- STRASSE“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (gem. § 10 (4) BauGB)

1. Ziel der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der Baulandknappheit im Ortsteil Xanten-Lüttingen soll am Ende der Hagelkreuzstraße in der Nähe des Endschenhof und somit in direkter Nähe zur Xantener Südsee eine neue Wohnbaufläche geschaffen werden. Mit der geplanten Bebauung ist eine sinnvolle Ergänzung zu den vorhandenen Häusern an der Hagelkreuzstraße angestrebt.

Auf der ungefähr 2.200 m² großen Fläche können ca. 2 - 3 Baugrundstücke für freistehende Wohnhäuser verwirklicht werden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Hier wurden die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass die Schutzgüter Klima, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter „nicht erheblich“ beeinträchtigt werden. Andere Schutzgüter wie Mensch, Pflanzen, Tiere, Landschaft und Boden werden in Teilen „wenig erheblich“ beeinträchtigt werden. Die insgesamt geringen Beeinträchtigungen bestehen in:

- einer zusätzlichen Verkehrsbelastung (Fahrten zu und von den geplanten Wohnhäusern)
- Zerstörung von Lebensraum für Pflanzen und Tieren, da die bisherige Grünfläche überbaut wird
- Geringfügigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Planbereiche bereits am Rand eines besiedelten Bereiches entstehen
- Beeinträchtigung des Bodens, da dieser zuvor als Grünfläche genutzt wurde und zukünftig teilweise überbaut wird.

Um das Ausmaß der Umwelteinwirkungen näher bewerten zu können, wurde im landschaftspflegerischen Begleitplan gemeinsam für die zwei Teilbereiche (Bereich A – Fischerstraße, Bereich B – Hagelkreuzstraße) eine „Eingriffsbilanzierung“ erstellt, indem der heutige Zustand sowie die wahrscheinliche Entwicklung nach Realisierung der Planungen anhand eines Punktesystems bewertet wurden. Das Ergebnis war, dass sich der ökologische Wert der Plangebiete insgesamt um 18.704 ÖWE (Ökologische Werteinheiten) verringert. Diese werden an anderer Stelle im Xantener Stadtgebiet ausgeglichen, der Ausgleich erfolgt über das städtische Ökokonto. Weitere Informationen finden sich im landschaftspflegerischen Begleitplan selbst.

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

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Schreiben sowohl von Bürgern als auch von Behörden eingegangen. Die Stellungnahmen wurden vom Rat der Stadt Xanten zum Teil berücksichtigt, zum Teil aber auch zurückgewiesen.

Von den Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde die Forderung des Staatlichen Umweltamts Krefelds, einen Hinweis aufzunehmen, dass das Plangebiet im potenziellen Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt, berücksichtigt und die Anregung somit angenommen.

Ebenfalls wurde die Anregung der Wehrbereichsverwaltung West, welche eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m forderte, berücksichtigt, da der Bebauungsplan eine niedrigere Gebäudehöhe festsetzt.

Das Staatliche Umweltamt Duisburg wies auf Unstimmigkeiten zwischen Planentwurf und Begründung hin, welche irrtümlich erfolgt waren. Den vorgeschlagenen textlichen Änderungen in der Begründung wurde nicht gefolgt, stattdessen wurde die Planzeichnung geändert.

Zwei Bürger sprachen sich gegen die geplante Bebauung aus, da die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen z. B. hinsichtlich der Höhen sowie der Nutzbarkeit der neuen Grundstücke nicht am vorhandenen Bestand orientieren würde. Zudem stünde das ursprünglich für den Wendehammer vorgesehene Grundstück nicht zur Verfügung. Die Verwaltung argumentierte dagegen, dass angesichts einer Höhenfestsetzung von max. 6,50 m durchaus ausreichend Rücksicht genommen würde und strengere Festsetzungen zu einer erschwerten Bebaubarkeit des Grundstücks führen würden. Der Wendehammer sei zur Erschließung zwar notwendig, würde aber nicht zu unzumutbaren Verkehrsbelastungen führen. Der Rat der Stadt Xanten hat diese Bedenken daher zurückgewiesen.

In einem zweiten Schreiben lehnen die zwei Bürger die Planungen weiterhin ab. Das Plangebiet stelle ihrer Ansicht nach Außenbereich dar und die Aufstellung des Bebauungsplans diene nur der Gewinnmaximierung und nicht städtebaulichen Zielen. Die Verwaltung stellt klar, dass auf dem Plangebiet bis zur Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 148 planungsrechtlich „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein geeignetes Mittel, um eine aus städtebaulichen Gründen gewünschte Bebaubarkeit zu erreichen und direkt an der Xantener Südsee bestimmte städtebauliche Qualitäten vorgeben zu können. Der Rat der Stadt Xanten hat diese Bedenken daher zurückgewiesen.

Ein weiterer Bürger befürchtete durch die geplante Wohnbebauung Beeinträchtigungen seines in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs, da er dann künftig mehr Rücksicht nehmen müsse. Die Verwaltung entgegnete, dass die Behördenbeteiligung diese Einschätzung nicht untermauert habe und dass aufgrund des ausreichenden Abstandes zwischen den unterschiedlichen Nutzungen nicht davon auszugehen ist, dass eine Kollision zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung erfolgt. Zudem sprach sich der Bürger gegen die Errichtung des Wende-

hammers an der geplanten Stelle aus und schlug einen gegenüberliegenden Bereich vor. Die Verwaltung legte dar, dass durch die Wahl des Standortes anstatt von potenziellem Bauland landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen würde und der Wendehammer somit auch weiter von der ggf. störepfindlichen Wohnnutzung entfernt sei. Der Rat der Stadt Xanten hat diese Stellungnahme bei dem Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung deshalb nicht berücksichtigt.

Die genauen Abwägungsvorschläge sind der Druckvorlage zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

4. Ergebnisse der geprüften alternativen Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Auswahl der Planvariante

Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist neben der korrekten Ausweisung bereits vorhandener Nutzungen die Ergänzung und städtebauliche Abrundung der vorhandenen Bebauung. Deshalb gibt es in diesem Fall keine Planungsalternativen.

Xanten, 05.07.2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Hage