

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 167, 1. ÄNDERUNG „LÜTTINGER FELD SÜDOST“**

## **BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>
<b>2</b>	<b>Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b>
<b>3</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>
<b>5</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben</b>
<b>6</b>	<b>Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen
6.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung
6.3	Stellplätze, Garagen, Carports
6.4	Grünordnerische Festsetzungen
6.5	Immissionsschutz
6.6	Denkmalschutz
6.7	Altlasten, Kampfmittel
6.8	Boden, Baugrund
6.9	Gestalterische Festsetzungen
<b>7</b>	<b>Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung</b>
<b>8</b>	<b>Artenschutz</b>
<b>9</b>	<b>Durchführung der Planung</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>12</b>	<b>Verfahren</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 167, 1. Änderung, befindet sich im Grenzbereich zwischen den Ortsteilen Lüttingen und Xanten. Es umfasst einen Teilbereich des Lüttinger Feldes. Im Einzelnen wird das ca. 6,2 ha große Plangebiet wie folgt begrenzt:

Im Nordosten: vom Dornbuschweg sowie von landwirtschaftlicher Fläche

Im Nordwesten: vom Mölleweg

Im Südwesten: von landwirtschaftlicher Fläche (teilweise von der Grenze zwischen den Flurstücken Gemarkung Xanten, Flur 13 Flurstück 29 und Flurstück 122)

Im Süden: landwirtschaftlicher Fläche sowie Straßenverkehrsfläche und öffentlicher Grünfläche

Im Südosten: von östlich des Fuhrwegs gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie der rückwärtigen Bebauung des Passwegs (Hausnr. 27, 29, 31, 31a, 33, 33a, 35, 37, 39) sowie vom Passweg selbst.

Das Plangebiet umfasst die eingeschlossenen Flurstücke

Gemarkung Xanten, Flur 13, Flurstücke 30, 31, 255, 29 tlw., 122 tlw., 167 tlw., 166 tlw., 250 tlw., 252 tlw. und 345 tlw. sowie

Gemarkung Wardt, Flur 35, Flurstücke 206, 207 tlw., 25 tlw. und 238 tlw.

## 2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit für den ersten Bauabschnitt des Lüttinger Feldes erschlossen, d. h. es stellt im Wesentlichen eine Baustelle dar. Gebaut werden zunächst die einzelnen Wohnwege und die Verlängerung der Lüttinger Straße von Süden aus bis etwa in Höhe der künftigen Straße „Zum Lüttinger Feld“. Der letzte Teilabschnitt der Lüttinger Straße bis zur Einmündung auf den Passweg wird noch nicht realisiert, dort befindet sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Streckenführung des letzten Teilabschnitts soll jetzt geändert werden (siehe Abschnitt 3 der Begründung).

Östlich des Plangebiets grenzt das Wohngebiet der Beek an. Nördlich, westlich und südwestlich befinden sich der übrige Bereich des landwirtschaftlich genutzten Lüttinger Feldes sowie dahinter die Salmstraße mit der angrenzenden Südsee und dem Hafen

Xanten. Nordöstlich des Lüttinger Feldes beginnt mit der Bebauung an der Dr.-Cornelius-Scholten-Straße sowie entlang des nördlichen Möllewegs der Ortsteil Lüttingen. Südlich liegen ein Kindergarten sowie das in der Entstehung befindliche Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße.

Im Südwesten hinter der Bundesstraße schließen die Wallanlagen und der historische Stadtkern Xantens an.

### **3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Rahmenplanung Wohngebiet „Lüttinger Feld – Dombogen“ sieht die Entstehung eines Wohngebietes auf einer „Halbinsel“ vor, umgeben von durch Abgrabung entstandenen Gewässern und mit Blickbeziehung zum Dom. Die Lage der neuen Wasserflächen bildet dabei eine historische bogenförmige Rheinschleife nach, deshalb wird das Gebiet auch als „Dombogen“ bezeichnet. Zunächst wurde im März 2008 der Rahmenplan durch den Rat der Stadt Xanten als Grundlage für die künftige Stadtentwicklung beschlossen. Für den ersten Bauabschnitt, „Lüttinger Feld Südost“ genannt, wurde der Bebauungsplan Nr. 167 aufgestellt, welcher im Mai 2009 rechtskräftig geworden ist.

Mittlerweile haben sich jedoch die Gegebenheiten so geändert, dass eine verbesserte Anbindung der Lüttinger Straße an den Passweg möglich ist, als ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 167 geplant. Anstatt direkt nach dem Haus Paßweg 39 abzuknicken, soll die Lüttinger Straße erst nördlich des jetzigen Einmündungsbereichs der Wege Op de Melter und Am Dorfend auf den Paßweg führen (siehe Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170). Dazu soll die Festsetzung von Straßenverkehrsfläche für den bisherigen abknickenden Verlauf in diesem Bereich, d. h. Gemarkung Wardt, Flur 35, Flurstück 238, aufgehoben werden. Die Fläche soll somit wieder zum planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB entwickelt werden.

Zudem ergibt sich ein geringer Änderungsbedarf im Bereich des ersten Bauabschnittes. In der mittlerweile erfolgten Ausbauplanung stellte sich heraus, dass einige kleinere Flächen doch nicht für die Erschließung benötigt werden und deshalb den Wohnbauflächen zugeschlagen werden können. Ferner soll die geplante Lärmschutzwand in Teilbereichen durch einen Wall ersetzt bzw. es sollen weitere nachträgliche Anregungen z. B. zu Gestaltungsvorschriften berücksichtigt werden.

Die Ziele, die für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 ausschlaggebend waren, gelten weiterhin. So soll durch das in der Entstehung befindliche Wohngebiet den Wohnbedürfnissen der Xantener Bevölkerung Rechnung getragen werden. Xanten soll als attraktiver Wohnstandort erhalten und weiterentwickelt werden. Im Rahmen des

Anpassung durchgeführt worden, d. h. es wurde geprüft, ob die Planung den Zielen der Regionalplanung entspricht. Das Ergebnis war positiv.

Durch die fußläufige Nähe zum Stadtkern wird die dort vorhandene Infrastruktur besser genutzt, was letztlich zur Stärkung der Innenstadt beiträgt. Die Nahversorgung ist mit dem benachbarten geplanten Nahversorgungszentrum Lüttinger Straße als optimal zu bezeichnen. Zudem ist die direkte Nähe zu einem Kindergarten gegeben.

#### **4 Planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet ist aufgrund des Bebauungsplans Nr. 167, welcher am 27.05.2009 rechtskräftig geworden ist, als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB einzustufen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind überwiegend Außenbereichsflächen. Die Wohnbebauung an der Beek ist mit Ausnahme des nördlichen Teils des Passwegs nahezu vollständig durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert. Im Bereich der Dr.-Cornelius-Scholten-Straße in Lüttingen existiert eine Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB. Entlang des Varusrings besteht der Bebauungsplan Nr. 140, welcher die Grundlage für den Bau der Nordwest-Umgehung gelegt hat.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss, werden durch die Planung weder vorbereitet noch begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB. Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

#### **5 Übergeordnete Planungsvorgaben**

##### *Regionalplan*

Im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf, dem GEP 99, ist der größte Teil des Plangebiets seit der 34. Änderung des Regionalplans, welche am 26.07.2005 bekannt gemacht wurde, als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Direkt angrenzend befindet sich ein Freiraumbereich „Oberflächengewässer“, überlagert von einem Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“. Im Bereich des Anschlusses der Verlängerung der Lüttinger Straße an den Passweg ist ein Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen.

### *Flächennutzungsplan*

Im Flächennutzungsplan der Stadt Xanten ist das Plangebiet seit der 98. Änderung des Flächennutzungsplans, deren Genehmigung am 27.05.2009 bekannt gemacht wurde, als Wohnbaufläche sowie als Fläche für eine örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

### *Landschaftsplan*

Im Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Sonsbeck/Xanten war der Bereich des Plangebiets enthalten. Das Plangebiet war Teil des Maßnahmenraums M 9: Offenland südlich / östlich von Xanten. Festgesetzt waren Entwicklungsmaßnahmen in Form der Anlegung von Biotopstrukturen (Feldgehölze, Baumreihen etc.). Da der Träger der Landschaftsplanung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprochen hat, sind die Festsetzungen im Landschaftsplan bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 167 zurückgetreten.

### *Vorgaben des Hochwasserschutzes*

Die Karte „Überschwemmungsgebiete des Rheins“ der Bezirksregierung Düsseldorf, die durch das LANUV erarbeitet wurde, stellt das Plangebiet als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dar (vgl. § 31c WHG). Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB wird ein entsprechender Vermerk in den Bebauungsplan aufgenommen.

### *Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020*

Das Stadt- und Dorfentwicklungskonzept sieht auf der „Landzunge“ des Lüttinger Feldes einen Entwicklungsraum für Wohnen mit 2. Priorität, vor. Es wird eine umgebende Wasserfläche dargestellt, welche einschließlich des Uferbereichs für ruhige Erholung zu sichern ist. Die Blickbeziehungen über das Lüttinger Feld sollen freigehalten werden. Die Planung trägt somit zu der Realisierung eines wichtigen Zieles des Stadt- und Dorfentwicklungskonzeptes bei.

## **6 Erläuterungen zum Bebauungsplan-Inhalt**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Höhe baulicher Anlagen**

#### *Art der baulichen Nutzung*

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 keine Änderung. Es sind weiterhin allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

#### *Anzahl der Wohnungen*

Hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 keine Änderung. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 weiterhin zwei Wohnungen betragen. Das Wohngebiet WA 4 ist dagegen speziell für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, so dass hier bis zu fünf Wohnungen zulässig sind.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 keine Änderung. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist weiterhin als 0,4 festgesetzt. Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse soll in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 weiterhin ein Vollgeschoß betragen. Davon ausgenommen ist das Wohngebiet WA 4, für welches zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind.

#### *Höhe baulicher Anlagen*

Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 keine Änderung. Die Höhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 beträgt weiterhin maximal 8,50 m über Straßenoberkante. Im WA 4 beträgt sie maximal 11 m über Straßenoberkante.

#### *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Hinsichtlich der Bauweise (offene Bauweise) ergibt sich keine Änderung. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird z. B. im Einmündungsbereich Zum Lüttinger Feld/ Lüttinger Straße sowie im Bereich des Wendehammers des Alten Fuhrwegs leicht angepasst, da sich Änderungen in der Abmessung der Erschließungsflächen ergeben haben.

## **6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### *Erschließung*

Die interne Erschließungssituation des Wohngebietes mit den Straßenzügen Zum Lüttinger Feld, Am Dombogen, Geelstraße, Salisburystraße, Saintesstraße, Dimpnastraße sowie der Alte Fuhrweg, bleibt in der 1. Änderung des Bebauungsplans unverändert. Geändert wird lediglich die Führung der Lüttinger Straße nördlich des Dornbuschwegs, welches im Bebauungsplan Nr.170 „Lüttinger Straße“ geregelt wird. Die bisherige schräg auf den Passweg abknickende Führung der Lüttinger Straße entfällt, so dass die im Bebauungsplan Nr. 167 festgesetzte Verkehrsfläche durch die geplante erste Änderung etwa ab Höhe des Grundstücks Paßweg Nr. 39 aufgehoben werden soll.

### *Ver- und Entsorgung*

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Wohngebietes „Lüttinger Feld Südost“ ergeben sich keine Änderungen. Es erfolgt ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Kronemannstraße bzw. Passweg zur Entwässerung des Schmutzwassers. Das Niederschlagswasser der Straßenanlagen und der privaten Grundstücke wird versickert. Für nähere Erläuterungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 167 verwiesen.

### **6.3 Stellplätze, Garagen, Carports**

Die gemäß § 51 BauO NRW i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Xanten vom 18.04.1996 erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Zusätzlich werden im Straßenbereich insbesondere der breiteren Straßen vereinzelt Stellplätze angeboten, welche den entstehenden Besucherverkehr aufnehmen können.

### **6.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Bereich des Wohngebietes werden im Innenbereich öffentliche Grünflächen zur wohnungsnahen Naherholung sowie für Spiel und Aufenthalt festgesetzt. Hier besteht außerdem Platz für die Versickerung von Niederschlagswasser. In den Randbereichen sind private Grünflächen vorgesehen. Durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. .167 entfällt eine kleinere private Grünfläche im Bereich zwischen der Dimpnastraße und der Lüttinger Straße, welche jetzt nicht mehr benötigt wird.

### **6.5 Immissionsschutz**

#### *Schallschutz*

Hinsichtlich der Immissionssituation ergeben sich im Vergleich zur bisherigen Situation im Bebauungsplan Nr. 167 (Ursprungsplan) keine Veränderungen. Die einzige Änderung hinsichtlich des Immissionsschutzes besteht darin, dass in der ersten Änderung anstelle einer Lärmschutzwand ein Lärmschutzwall mit der gleichen Schutzwirkung festgesetzt wird. Die folgenden Aussagen zum Schallschutz sind demnach aus der Begründung zum Ursprungsplan übernommen.

Durch die überörtliche Hauptverkehrsstraße Rheinberger Straße (B 57, künftig Varusring), sowie durch den zu erwartenden Verkehr auf der Verlängerung der Lüttinger Straße werden Verkehrslärmemissionen hervorgerufen, die voraussichtlich Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen. Deshalb wurde der TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG damit beauftragt, ein Schallschutzgutachten zu erstellen, mit der Maßgabe, die notwendigen Immissionsschutzvorkehrungen zu ermitteln. Das Gutachten liegt mit dem Stand vom 26.08.2008 für den aktuellen Geltungsbereich vor.

Hinsichtlich des von der B 57 / Appendix ausgehenden Lärms sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Wohngebäude nach Reduzierung des Plangebiets relativ weit entfernt von der Schallquelle liegen. Entlang der geplanten Verlängerung der Lüttinger Straße ist eine 2 m hohe Schallschutzwand im Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Einmündung der Erschließungsstraße erforderlich, für welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt wird. Dadurch werden die Außenwohnbereiche, d. h. Terrasse u. ä. ausreichend geschützt. Alternativ wäre auch eine 3 m hohe Schallschutzwand möglich gewesen, um auch das gesamte Erdgeschoß aktiv zu schützen, dieses wird jedoch aus stadtgestalterischen Gründen abgelehnt. Stattdessen können hier passive Maßnahmen eingesetzt werden (siehe unten).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 sieht vor, einen Teil der 2 m hohen Schallschutzwand an der Lüttinger Straße aus stadtgestalterischen Gründen durch einen 2 m hohen Lärmschutzwall zu ersetzen. Dieses betrifft den Bereich zwischen dem neuen Kreisverkehr und der zentralen Grünfläche. Der Lärmschutzwall wird entsprechend des Schallschutzgutachtens erst für den zweiten Bauabschnitt benötigt. Die Höhe des Lärmschutzwalls soll deshalb im Bebauungsplanverfahren für den zweiten Bauabschnitt nochmals überprüft werden.

Erhöhte Immissionswerte werden unter Berücksichtigung der Errichtung der Schallschutzwand nur noch für die straßenzugewandten Fassaden der Wohnhäuser in der Lüttinger Straße prognostiziert. Der Gutachter regt an, den Eigentümern zu empfehlen, auf dieser Fassadenseite auf den Einbau von Fenstern bei Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, zu verzichten. Andernfalls sollten passive Maßnahmen, d. h. Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3, erfolgen. Diese Maßnahmen werden als Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine gesonderte Festsetzung ist nicht erforderlich, da die in den letzten Jahren aus Energiespargründen handelsüblichen Fenster mit Isolierverglasung und umlaufender Dichtung bei sachgemäßem Einbau in aller Regel die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 erfüllen.

#### *Kläranlage*

Das Plangebiet liegt in der Nähe der Kläranlage Lüttingen, jedoch außerhalb des nach Abstandserlass NRW 2007 geforderten 300 m –Radius um die Anlage selbst. Somit sind keine Einschränkungen zu erwarten.

#### *Abgrabungsflächen*



Die an das Wohngebiet im Nordosten sowie Südwesten angrenzenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Regionalplan als Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen „Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze“, in diesem Fall zum Kiesabbau, vorgesehen. Seitens des Kreises Wesel wurden Konflikte mit der Wohnbebauung befürchtet, wenn die Realisierung des Wohngebiets vor oder gleichzeitig mit der Abgrabung erfolgen wird, wie derzeit vorgesehen.

Die Abgrabung am Lüttinger Feld soll jedoch in Form einer Nassauskiesung durchgeführt werden, unter anderem da dieses wesentlich geräuschärmer ist als eine Trockenauskiesung. Ferner soll die Aufarbeitung nicht vor Ort stattfinden. Bei bisherigen vergleichbaren Abgrabungen in der Nähe von Wohnbebauung auf dem Xantener Stadtgebiet sind bisher keine Immissionsprobleme aufgetreten.

Zur weiteren Absicherung ist ein künftiger Nutzungsinteressent um Stellungnahme gebeten worden, ob aus seiner Sicht Immissionsprobleme erkennbar sind. Auch in dieser Stellungnahme, in der eine Vielzahl von Maßnahmen zur Emissionsreduzierung erläutert wird, wird deutlich, dass im Falle einer Nassauskiesung von einem verträglichen Nebeneinander zwischen Wohnbebauung und Abgrabung auszugehen ist. Es ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass sowohl das geplante Wohngebiet als auch die Abgrabung des BSAB möglich ist. Eine Beeinträchtigung der Anwohner der Nachbarschaft bzw. der künftigen Bewohner des Plangebietes ist somit nicht zu befürchten.

#### *Baustellenauswirkungen*

Während der umfangreichen Bautätigkeiten ist für die umgebende Wohnbebauung bzw. die im Baugebiet entstehende Bebauung ggf. mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen. Der Stadt Xanten stehen jedoch alle Möglichkeiten zur Minimierung der Emissionsbelastungen offen, da sie die Bauarbeiten selbst veranlassen wird. Entsprechende Schutzmaßnahmen können im Rahmen der Umsetzung durchgeführt werden.

## **6.6 Denkmalschutz**

Im Planbereich sind keine Denkmäler und Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde bekannt. Das Plangebiet befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu einem bodendenkmalpflegerisch interessanten Gebiet, das in der Antike vom Rhein durchflossen wurde. Die komplexe Abfolge von antiken Uferbereichen und Wasserrinnen im Untergrund hatte sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 bisher nicht detailliert darstellen lassen.

So hatte das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ursprünglich mit Befunden, wie z. B. Siedlungsreste, Bestattungen, technische Anlagen wie

Uferbefestigung oder auch Schiffswracks im Planbereich gerechnet. Zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen ist im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplans eine Prospektion durch eine archäologische Fachfirma durchgeführt worden. Es zeigte sich, dass zwei „abflusslose Hohlformen“ in Form von Senken vorliegen. Dieses gilt als recht sicheres Indiz für Materialentnahmegruben, d. h. Lehm-, Sand- oder Mergelgruben. Durch Materialentnahme werden etwa vorhandene Bodendenkmäler ganz oder teilweise zerstört. Für das Plangebiet bedeutet dieses, dass ggf. hier ursprünglich vorhandene Bodendenkmäler schon vor einiger Zeit zerstört worden sind. Zudem liegt das Untersuchungsgebiet nach einer Kartierung im Bereich eines Rheinmäanders, der im zweiten bis vierten Jahrhundert n. Chr. aktiv war. Das bedeutet, dass hier keine römischen Befunde erwartet werden können, allenfalls verlagerte Einzelfunde. Potentielle Fundstellen aus älterer Zeit sind durch den Fluss zerstört bzw. durch die Ablagerungen hoch überdeckt.

Die im Rahmen der Prospektion erfolgten Geosondagen zeigten ebenfalls, dass der Bodenaufbau und die Abfolge der einzelnen Bodenschichten überall gestört sind. Eine Beeinträchtigung von etwaigen Bodendenkmälern durch die Umsetzung des Wohngebietes ist somit nicht zu befürchten.

## **6.7 Altlasten, Kampfmittel**

### *Altlasten*

Etwaige Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet selbst sind nicht bekannt. Auf dem nordwestlich angrenzenden Gärtneriegelände (Gemarkung Xanten, Flur 13, Flurstück 164) hat bis ca. 2004 eine nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigte Anlage zur Verbrennung von Altöl zu Heizzwecken bestanden. Die ehemaligen Heizkessel und das ehemalige Tanklager sind ca. 90 m von der Plangebietsgrenze entfernt. Zudem ist die Anlage immissionsschutzrechtlich überwacht worden. Bei der Erstellung des Versickerungsgutachtens sind zwei Bodenproben in unmittelbarer Nähe zum Mölleweg auf Höhe des Gärtneriegeländes entnommen worden. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben keine Auffälligkeiten im Hinblick auf Verunreinigungen des Untergrundes durch Öl oder andere organoleptisch auffällige Stoffe.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich somit keine Hinweise auf eine Altlast, welche sich auf das Plangebiet auswirken könnte. Weitere potenzielle Altlasten in der Umgebung des Plangebietes sind nicht bekannt.

### *Kampfmittel*

Das Lüttinger Feld liegt in einem Kampf- und Bombenabwurfgebiet mit starkem Granatbeschuss, wo sich im Vorfeld Hinweise auf Bombenblindgänger, Gestellungen und ähnliches ergaben. Im Rahmen der Baureifmachung ist eine geophysikalische

Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt. Daraufhin wurde die komplette Fläche geräumt und etliche Kampfmittel entfernt. Trotz dieser Überprüfung kann ein weiteres Vorhandensein von Kampfmitteln nicht komplett ausgeschlossen werden, so dass bei entsprechenden Erdarbeiten etc. weiterhin vorsichtig vorgegangen werden sollte.

## **6.8 Boden, Baugrund**

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets in einem ca. 200 m breiten Streifen parallel zur Bundesstraße befindet sich nach dem Auskunftssystem der Bodenkarte BK 50 ein Boden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit, wie auch der Name und die bisherige Nutzung des Lüttinger Feldes es bezeugen. Durch die Bauleitplanung wird dieser Bereich zu einem Teil künftig Baufläche genutzt und kann nicht mehr für die Landwirtschaft vorgehalten werden. Eine Entwicklung des Lüttinger Feldes ohne Inanspruchnahme dieser Fläche ist nicht möglich, weshalb hier die Belange des Bodenschutzes hinter den Belangen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Stadtentwicklung zurücktreten müssen. Um die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, wird die Versickerung des Niederschlagswassers und die Herstellung der Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise festgesetzt.

Probleme hinsichtlich des Baugrundes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt bzw. sind nicht zu erwarten.

## **6.9 Gestalterische Festsetzungen**

Um zu gewährleisten, dass sich eine Bebauung entwickelt, die sich gestalterisch in die Umgebung einfügt, wurden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan Nr. 167 übernommen. Durch die erste Änderung des Bebauungsplans werden die gestalterischen Festsetzungen in kleinerem Umfang angepasst, insbesondere bezüglich der zulässigen Dachneigung.

Für die einzelnen Baugebiete WA 1 – WA 5 werden in unterschiedlichem Umfang Gestaltungsvorschriften festgesetzt. So werden mehr gestalterische Anforderungen an die aus städtebaulicher Sicht wichtigeren Ringstraßen bzw. Querspange (WA 1: Zum Lüttinger Feld/ Am Dombogen) sowie die Kreuzungsbereiche (WA 4) gestellt als an die innenliegenden Stichstraßen im WA 2 und WA 3. In den innenliegenden Bereichen sollen den Bauherren somit mehr Freiheiten gelassen werden. Die Festsetzungen für das WA 5 orientieren sich am benachbarten Wohngebiet des Passwegs.

Im WA 1 – Gebiet sind somit die für Xanten typischen Dachformen des Satteldachs, Walmdachs oder Krüppelwalmdachs mit einer Neigung von 35 - 45° festgesetzt. Das WA 2 – Gebiet verfügt über die gleichen Dachformen, hier ist allerdings eine

Dachneigung von 28 - 45° zulässig, so dass hier auch Bungalows gut errichtet werden können. Im WA 3 - Gebiet sind Satteldach und Pultdach mit einer Dachneigung zwischen 0 und 45 Grad zulässig, da diese Dachformen gestalterisch gut zueinander passen und da die Errichtung eines Pultdaches ansonsten nur an wenigen Stellen im Xantener Stadtgebiet möglich ist. Im WA 4 – Gebiet werden Satteldach, Pultdach und Zelddach festgesetzt, um ein gestalterisch ansprechendes Bild der hier entstehenden Stadtvillen zu erreichen. Die Dachneigung im WA 4 – Gebiet wird zwischen 0 und 45 Grad festgesetzt. Im WA 5 – Gebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 35 und 45 Grad zulässig. Die Festsetzungen zur Dachform gelten in allen Baugebieten nur für Gebäude mit der Ausnahme von Garagen und Nebenanlagen.

Zur weiteren Dachgestaltung wird vorgeschrieben, dass Dachflächen mit Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbtönen rot bis braun bzw. grau bis schwarz einzudecken sind. Ausgenommen sind hier wiederum Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen. Es soll ein harmonisches Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes und ein gestalterisches Einfügen in die Umgebung erreicht werden. Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachhaut einheitlich auszuführen, um gestalterische Disharmonien innerhalb eines Doppelhauses zu vermeiden.

Ferner wird für das Baugebiet WA 1 eine Traufhöhe von 2,00 bis 4,00 m vorgeschrieben, um einen gestalterischen Rahmen vorzugeben und tief hinuntergezogene Dachflächen zu vermeiden. Für alle Baugebiete außer den Gebieten WA 2 und 3 wird eine Sockelhöhe von 0,50 m festgesetzt, damit das Kellergeschoss nicht zu weit aus dem Erdboden herausragt und auch hier eine höhere ästhetische Qualität erreicht wird.

Außerdem wird für die Vorgartenzone, d. h. für die Fläche zwischen der Straßengrenzlinie und der straßenzugewandten Baugrenze, eine Festsetzung zur Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Einfriedungen sind in den Baugebieten WA 1, 4 und 5 nur in Form von Hecken mit einer Höhe bis maximal einem Meter zulässig. In die Hecke kann ein durchgrünter Zaun integriert werden. Für die Baugebiete WA 2 und 3 soll lediglich die Höhe der Einfriedung auf maximal ein Meter begrenzt werden. Diese Festsetzung soll der einheitlichen Gestaltung des öffentlichen Raums dienen und damit dem neuen Baugebiet ein städtebaulich ansprechendes Gesicht geben.

## **7 Verzicht auf Umweltbericht / Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Da durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 167 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und daher das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich, wenn die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, wie hier bereits im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die geänderte Planung wirkt sich nicht auf die ökologische Situation aus.

## 8 Artenschutz

Zur Ermittlung der Beeinträchtigung etwaiger im Plangebiet vorkommender planungsrelevanter geschützter Arten ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 im September 2008 ein Artenschutzgutachten durch das Büro ökoplan, Essen erstellt worden, dessen Ergebnisse im Folgenden kurz zusammengefasst werden.

### *Zustandsbewertung Schutzgut Artenschutz*

Im Untersuchungsgebiet sind 21 Vogelarten erfasst worden, von denen 9 als potenzielle Brutvogelarten eingestuft werden, da sie im Untersuchungsgebiet in charakteristischen Bruthabitaten angetroffen wurden. Bei allen 9 Arten handelt es sich um weit verbreitete und häufige Vogelarten (Ubiquisten), so dass Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind.

Als Nahrungsgäste wurden die drei Arten Dohle, Saatkrähe und Turmfalke registriert, als Durchzügler die Arten Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Star, wobei nicht auszuschließen ist, dass sie während der Brutzeit das Untersuchungsgebiet auch zeitweise als Nahrungsgäste aufsuchen. Überfliegend wurden Habicht, Kormoran, Lachmöwe, Mäusebussard und Sturmmöwe beobachtet.

Während die Ubiquisten aufgrund ihrer geringen Habitatansprüche landes- und bundesweit in fast allen Naturräumen häufig sind und daher hinsichtlich ihrer artenschutz-rechtlichen Bedeutung vernachlässigt werden können, sind 9 Vogelarten im Messtischblatt als planungsrelevant verzeichnet. Hinzu kommen die Arten Mauersegler und Dohle, die in der Vorwarnliste von Deutschland bzw. NRW verzeichnet sind und daher auch artenschutzrechtlich betrachtet werden.

Als weitere in der Roten Liste von NRW verzeichnete Tierart wurde der Feldhase im Plangebiet beobachtet. Der Feldhase gilt bundes- und landesweit als gefährdet und ist daher artenschutzrechtlich relevant.

### *Prognose Artenschutz:*

Die Umsetzung der Planung führt teilweise zu einem Verlust an Lebensraum für die oben genannten Arten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde deshalb untersucht, ob für die betroffenen Arten im Umfeld des Plangebietes Lebensräume

bestehen, die ein Ausweichen in benachbarte Habitate ermöglichen. Vor allem durchziehende Arten und Überwinterer sowie gelegentliche Brutvögel und seltene Gäste sind potenziell in der Lage, auf Flächen mit ähnlicher Lebensraumstruktur im Umfeld auszuweichen. Im Umfeld des Gebietes bestehen in großem Umfang Acker- und Grünlandflächen, die als Ausweichhabitate von den durch das Vorhaben potenziell beeinträchtigten Vogelarten genutzt werden können. Die als Nahrungsgast auftretende Dohle nutzt die Ackerflächen erst nach der Erntezeit. Die Ackerflächen sind daher nur als gelegentliche Nahrungshabitate einzustufen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Dohle auch auf andere Lebensräume im Umfeld wie z. B. auf die Ackerflächen nördlich des archäologischen Parks oder Grünlandflächen im Rheinvorland ausweichen kann. Der Mauersegler wurde ausschließlich als überfliegende Vogelart, die potenziell auch als Nahrungsgast den Luftraum über dem Gebiet nutzt, verzeichnet. Auch während und nach der Umsetzung des Vorhabens werden diese Nutzungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Der Feldhase nutzt gleich der Dohle die Ackerflächen des Untersuchungsgebietes vorwiegend nach der Erntezeit. Den bedeutendsten Lebensabschnitt während der Setzzeit und der Phase des Heranwachsens der Jungtiere verbringen die Feldhasen in geeigneteren Lebensräumen mit einem wesentlich höheren Grünlandanteil. Dem Plangebiet kommt daher nur eine geringe Bedeutung als Feldhasen-Lebensraum zu. Eine vorhabensbedingte erhebliche Beeinträchtigung ist weder für die Dohle und den Mauersegler noch für den Feldhasen zu erwarten.

Aus den Ausführungen wird ersichtlich, dass eine erhebliche Beeinträchtigung für die betrachteten Arten nicht zu erwarten ist, zumal in unmittelbarer Nähe des Plangebiets zur Struktur des Plangebiets vergleichbare Lebensräume vorhanden sind.

## **9 Durchführung der Planung**

Die Umsetzung der Planung im Sinne der Baureifmachung des Wohngebietes und der Vermarktung der Grundstücke ebenso wie der Bau der Verlängerung der Lüttinger Straße wird durch die Stadt Xanten vorgenommen. Der Bau der Wohngebäude erfolgt durch Private.

## **10 Kosten**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans entstehen Kosten für die Erschließung, welche den Kanalbau, den Straßenbau, die Versickerungsanlagen sowie Teile der Lärmschutzmaßnahmen und die gebietsinternen Grünflächen umfassen. Diese Kosten werden über die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen bzw. über Beiträge gedeckt.

## 11 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	39.230 m <sup>2</sup>	64 %
Straßenverkehrsflächen inkl. Versickerungsanlagen	14.826 m <sup>2</sup>	24 %
Grünflächen	5.961 m <sup>2</sup>	10 %
Lärmschutzwand/ -wall	1.305 m <sup>2</sup>	2 %
Gesamtfläche	61.322 m <sup>2</sup>	100,00 %

## 12 Verfahren

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung vom 16.09.2009 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 167 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer Bürgerversammlung am 10.11.2009 sowie einer Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt. Parallel zur Offenlage wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nächster Schritt ist der Satzungsbeschluss.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Bauen,  
Sachgebiet Stadtplanung

Im Auftrag:

gez.  
Hage

Xanten, 25.11.2009