Kreis W e s e l

Stadt X a n t e n

BEBAUUNGSPLAN NR. 167
„LÜTTINGER FELD SÜDOST“

BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

4 Planungsrechtliche Situation

5 Übergeordnete Planungsvorgaben

6 Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt
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 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
6.6 Immissionsschutz
6.7 Denkmalschutz
6.8 Kampfmittel
6.9 Boden, Baugrund
6.10 Gestalterische Festsetzungen

7 Umweltbericht
7.1 Einleitung
7.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bauleitplans
7.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands
7.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands
7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
7.3 Zusätzliche Angaben
7.3.1 Verwendete technische Verfahren
7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen
7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

8 Durchführung der Planung

9 Kosten

10 Flächenbilanz

11 Verfahren

1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 167 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 überwiegend landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt. Zwischen dem Mölleweg und dem Fuhrweg befindet sich derzeit eine Erdbeerplantage. Nordwestlich des Möllewegs liegt eine Gärtnerei, welche nicht vom Geltungsbereich erfasst wird. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Planbereich - von den Wirtschaftswegen und einer Teilfläche im Mündungsbereich Lüttinger Straße / Kronemannstraße abgesehen - unversiegelt.

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 Nordsee 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 geplante 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 aktuelle Entwicklung des Lüttinger Feldes hat ihre Wurzeln in den 1990er Jahren. In Anlehnung an bisherige erfolgreiche Projekte, bei denen die Interessen der Stadtentwicklung mit den Interessen der Abgrabungsunternehmen zu beiderseitigem Vorteil miteinander verknüpft worden sind, entstand die Idee, an diesem hervorgehobenen Ort in unmittelbarer Nähe zur historischen Kernstadt etwas Besonderes zu schaffen. Geplant ist die Entstehung eines Wohngebietes auf einer „Halbinsel“, 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. Das 2003 erstellte Stadt- und Dorfentwicklungskonzept Xanten 2020 nimmt diese Idee mit auf und unterstützt die dadurch entstehende Chance, Wohnen und Wasser in unmittelbarer Stadtnähe zu verbinden. Im Jahr 2007 wurde die Rahmenplanung Wohngebiet „Lüttinger Feld – Dombogen“ weiter ausgearbeitet und im März 2008 durch den Rat der Stadt Xanten als Grundlage für die künftige Stadtentwicklung beschlossen.

Aufgrund der Größe des Gebietes sollte zunächst der Teilbereich „Lüttinger Feld Süd und Flachwasserzone“ umgesetzt werden, weshalb Aufstellungsbeschlüsse für die 98. Änderung des Flächennutzungsplans „Lüttinger Feld Süd und Flachwasserzone“ sowie für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Lüttinger Feld und Flachwasserzone„ erfolgt sind. Der ursprünglich als erster Abschnitt des Rahmenplans „Lüttinger Feld – Dombogen“ vorgesehene Bereich reichte bis zum Mölleweg und umfasste knapp die Hälfte der vorgesehenen ca. 200 Baugrundstücke sowie die ökologische Flachwasserzone und die Verlängerung der Lüttinger Straße. Nach Auffassung der Bezirksplanungsbehörde ist der als erster Bauabschnitt vorgesehene Bereich jedoch zu groß dimensioniert. Hinzu kamen weitere Schwierigkeiten beim Grunderwerb. Deshalb wird das Planverfahren zunächst für einen verkleinerten Bereich weitergeführt, der „Lüttinger Feld Südost“ benannt wird und nun ca. zwei Drittel der bislang im ersten Bauabschnitt vorgesehenen Wohnbaufläche umfasst.

Das verbleibende Wohngebiet beträgt ein gutes Drittel des im Rahmenplan dargestellten Wohngebietes. Die Realisierung der Flachwasserzone wird auf den zweiten Bauabschnitt verschoben.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 167 „Lüttinger Feld Südost“ ist es, den Wohnbedürfnissen der Xantener Bevölkerung Rechnung zu tragen. Im angrenzenden Ortsteil Lüttingen besteht ein Mangel an Baugrundstücken, aber auch für den Stadtbereich Xanten werden Baugrundstücke in der Nähe der Kernstadt benötigt. Im Stadt- und Dorfentwicklungskonzept ist für den Ortsteil Xanten einschließlich Hochbruch ein Bruttowohnbauflächenbedarf von 19,10 bis 27,44 ha bis zum Jahr 2020 prognostiziert worden, wovon jetzt gut 5 ha in direkter Zentrumsnähe realisiert werden sollen. Ziel ist es, Xanten als attraktiven Wohnstandort zu erhalten und weiter zu entwickeln.

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.

Ein weiteres wichtiges Element der Planung ist die Verlängerung der Lüttinger Straße. Ziel ist zum einen, eine gute Anbindung des geplanten Wohngebietes zu erreichen und zum anderen, den Einmündungsbereich Lüttinger Straße / Kronemannstraße / unterer Passweg zu entlasten. Dadurch soll die Verkehrsverbindung zwischen dem südlichen Stadtkern und dem Ortsteil Lüttingen verbessert werden. Die Lüttinger Straße ist als Sammelstraße ohne unmittelbare Erschließungsfunktion geplant, um zur Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beizutragen.

4 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist derzeit nahezu komplett als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. In einem Randbereich, d. h. am heutigen Ende der Lüttinger Straße (etwa Höhe der dort vorhandenen Altglascontainer) gibt es eine Überlappung zu einem bestehenden Bebauungsplan. Dort gilt der Bebauungsplan Nr. 20, der für diesen Bereich Straßenverkehrsfläche sowie Grünfläche vorsieht.

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 der Rheinberger Straße bzw. auf der Fläche des geplanten Appendix besteht der Bebauungsplan Nr. 140, welcher die Grundlage für den Bau der Nordwest-Umgehung gelegt hat.

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.

Eine landesplanerische Anfrage mit Bezug auf die ursprüngliche Planung, d. h. „Lüttinger Feld Süd und Flachwasserzone“, ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf bereits vorgelegt worden. Die Bezirksplanungsbehörde hat im Schreiben vom 24.07.2008 landesplanerische Bedenken gegen die vorgelegte Flächennutzungsplan-Änderung in der „dargestellten Größenordnung“ vorgetragen. Es werde kein Bedarf für eine zusätzliche Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der dargestellten Größenordnung gesehen. Weiterhin wird eine deutliche Reduzierung der vorgesehenen Wohnbauflächendarstellung, z. B. durch Reduzierung auf Baustufen gefordert. Um eine landesplanerische Anpassung zu erreichen, ist zum einen der Umfang der geplanten Wohnbaufläche reduziert worden. Zum anderen werden der Bezirksplanungsbehörde weitere Unterlagen zur Begründung des Bedarfs vorgelegt werden.

Das Bauleitplanverfahren kann trotz der erhobenen landesplanerischen Bedenken fortgeführt werden (s. § 32 Abs. 5 S. 2 LPlG). Eine Beeinträchtigung von § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassung an die Ziele der RO) liegt nach Auffassung der Stadt Xanten nicht vor.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Xanten vom 21.11.2001 ist das Plangebiet derzeit nahezu vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine kleinere Fläche angrenzend an die Bebauung am Passweg bzw. Kronemannstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Für die geplante Entwicklung des übrigen Bereichs zu Wohnbauland ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, um dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB Rechnung zu tragen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird diese Änderung im Parallelverfahren durchgeführt (siehe auch die 98. Änderung des Flächennutzungsplans).

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Sonsbeck/Xanten ist der Bereich des Plangebiets enthalten. Das Plangebiet ist Teil des Maßnahmenraums M 9: Offenland südlich / östlich von Xanten. Festgesetzt sind Entwicklungsmaßnahmen in Form der Anlegung von Biotopstrukturen (Feldgehölze, Baumreihen etc.). Sofern der Träger der Landschaftsplanung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, so treten diese bei Inkrafttreten des Bebauungsplans zurück.

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

Entsprechend dem Ziel der Planung, im Plangebiet eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Gartenbaubetriebe.

Mit dieser Festsetzung wird auf der einen Seite sichergestellt, dass ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet entsteht, auf der anderen Seite wird die Flexibilität hinsichtlich weiterer in einem WA zulässiger Nutzungen – wie u. a. der Versorgung des Gebiets dienende Läden oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO gewahrt. Weitere Nutzungen sind ausnahmsweise zulassungsfähig, wie etwa das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da von Tankstellen insbesondere Störungen in den Abendstunden ausgehen und da Gartenbaubetriebe sich nicht in die angestrebte städtebauliche Struktur eines geordneten Wohngebietes einpassen.

Anzahl der Wohnungen

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 zwei Wohnungen betragen. Damit soll sichergestellt werden, dass in diesem Teil des Plangebietes keine größeren Mehrfamilienhäuser entstehen und die Grundstücke nicht übermäßig ausgenutzt werden. Das Wohngebiet WA 4 ist dagegen speziell für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, so dass hier bis zu fünf Wohnungen zulässig sind.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung schöpft das gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstmaß aus, um eine kompakte Bebauung zu ermöglichen.

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse soll in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 ein Vollgeschoß betragen. Ein Dachgeschossausbau ist somit möglich, insofern dadurch kein Vollgeschoss gemäß § 2 BauO NRW entsteht. Insgesamt soll dadurch eine einheitliche Gestaltung der Wohngebäude erreicht werden. Davon ausgenommen ist das Wohngebiet WA 4, welches zwei Vollgeschosse zulässt. Dadurch

soll die städtebaulich wichtige Situation im Kreuzungsbereich der Ringstraßen sowie die Eingangsituation in das Wohngebiet betont werden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen in den Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 beträgt maximal 8,50 m über Straßenoberkante. Im WA 4 beträgt sie maximal 11 m über Straßenoberkante, um eine höhere Bebauung zu ermöglichen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine offene Bauweise. Somit können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Dadurch wird eine den Planungszielen entsprechende Bebauung sichergestellt und vermieden, dass bis zu 50 m lange Baukörper entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und damit in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich, da ein Vor- oder Zurückspringen der Gebäude entlang der Verkehrsfläche das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Lüttinger Straße erschlossen, welche dafür verlängert wird. Sie wird ab der Einmündung Kronemannstraße durch das geplante Wohngebiet weitergeführt und soll im Anschluss daran in den Passweg münden. Die Lüttinger Straße ist als Sammelstraße konzipiert, das heißt, ihre Hauptaufgabe liegt zum einen in der Verbesserung der verkehrlichen Verbindung zwischen den Stadtteilen Xanten und Lüttingen. Zum anderen soll sie das geplante Wohngebiet in das Hauptstraßenverkehrsnetz einbinden. Zur Gewährleistung der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs sollen möglichst wenige Ein- und Ausfahrten bzw. andere Flächen an den Straßenkörper angeschlossen werden. In weiten Bereichen werden deshalb Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sofern nicht die geplante Lärmschutzwand als festgesetzte Immissionsschutzmaßnahme nicht ohnehin Ein- und Ausfahrten verhindert. Somit ist es ausgeschlossen, dass von der Lüttinger Straße aus Wohngebäude erschlossen werden.

Für die bestehenden Zufahrten der Flurstücke Gemarkung Xanten, Flur 11, Flurstücke 317, 316, 170, 432 und 433 auf den Fuhrweg besteht Bestandsschutz, es sollen jedoch keine neuen Zufahrten mehr errichtet werden können.

Die innere Erschließung des jetzt geplanten ersten Bauabschnittes des Wohngebiets Dombogen ist dadurch gekennzeichnet, dass sie aus dem Rahmenplan entwickelt worden ist und somit darauf ausgelegt ist, in künftigen Bauabschnitten nach Süd-

westen bzw. Norden erweitert zu werden. Das Erschließungssystem besteht aus zwei sich überschneidenden Halbringen, von denen einer ungefähr auf Höhe des Hauses Passweg 33 (bzw. ca. 40 m südlich des Dornbuschwegs) an die geplante Lüttinger Straße anschließt. Die Fläche des Gebietes wird zudem durch vier weitere Stichstraßen erschlossen. Die an den Mölleweg angrenzenden Stichstraßen sollen bei weiteren Bauabschnitten verlängert werden. Deshalb ist hier kein Wendekreis vorgesehen, stattdessen soll der Mölleweg als Zwischenlösung die Enden der Stichstraßen miteinander verbinden.

Die inneren Erschließungsstraßen werden nach ihrer verkehrlichen Bedeutung bzw. ihrer Funktion als Aufenthaltsbereich entsprechend in ihrem Querschnitt von 12,50 bis 7,80 m Breite differenziert.

Zwischen der Verlängerung der Lüttinger Straße und der Kronemannstraße bzw. dem Passweg besteht zusätzlich die Möglichkeit für weitere Baugrundstücke, welche durch einen kurzen Stichweg erschlossen werden, da die Lüttinger Straße von Aus- und Einfahrten freigehalten werden soll.

Wichtiger Teil des Rahmenplans Wohngebiet Dombogen ist die Schaffung eines Fuß- und Radwegesystems, das in diesem ersten Bauabschnitt allerdings nur zu einem kleinen Teil umgesetzt werden kann. Die Wendekreise der Stichstraßen werden für Fußgänger und Radfahrer geöffnet, die von dort aus in die inneren Grünzonen gelangen können, um so das Gebiet weiter zu durchqueren. Weitere Fuß- und Radwege sind in künftigen Bauabschnitten zu realisieren, der Mölleweg bleibt zunächst in seinem jetzigen Zustand erhalten.

Ver- und Entsorgung

Die abwassertechnische Erschließung des Gebietes ist in das Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Xanten bereits miteinbezogen. Südwestlich des Plangebietes im Bereich der Betonstraße und im Anschluss durch die Kronemannstraße bzw. den Passweg verläuft ein Mischwasserkanal, der zur Kläranlage Xanten-Lüttingen führt. Nach jetzigem Planungsstand soll das Schmutzwasser in diesen Kanal entwässert werden, wofür voraussichtlich der Bau einer kleineren Pumpstation erforderlich ist. Seitens der Unteren Wasserbehörde wurden bei einem Termin Bedenken bezüglich des Auslastungsgrades der Kläranlage geäußert, sie sei bereits komplett ausgelastet. Eine Rücksprache zwischen dem Betreiber der Kläranlage, der LINEG und dem Dienstleistungsbetrieb Xanten ergab, dass ein Anschluss des Schmutzwassers an die öffentliche Kanalisation und eine Weiterleitung an die Kläranlage Xanten-Lüttingen grundsätzlich ohne Probleme möglich ist. Die LINEG hat in ihrer Stellungnahme zudem darauf hingewiesen, dass der Anschluss des Schmutzwassers im Baugebiet an die

Kläranlage mit der LINEG abzustimmen ist. Dieses wird im Rahmen des Entwässerungsantrages erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser sowohl der privaten Grundstücksflächen als auch der Straßenflächen soll versickert werden. Zur Überprüfung ist durch das Büro BUI aus Oberhausen am 21.07.2008 ein Versickerungsgutachten für den Untersuchungsbereich „Lüttinger Feld Süd“ erstellt worden. Gemäß den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen kann die Versickerung von Niederschlagswasser nur für den südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes (Bereich der Bohrungen RKS 9 und RKS 10) empfohlen werden. An den übrigen Sondierstellen und somit im gesamten Plangebiet wurden unter den bis in Tiefen von 0,8 / 2,3 m reichenden sandigen Böden gering durchlässige Schluffe (Lehme) angetroffen, welche zum Teil bis zur Endtiefe der Sondierungen von 4 m reichten. Der Bodenaufbau im Plangebiet ist aufgrund der durchgängigen Lehm- bzw. Schluffschicht in seinem jetzigen Zustand nicht für eine Versickerung geeignet. Deshalb muss in Teilen des Baugebietes ein Bodenaustausch stattfinden, um das Ziel der Versickerung des Niederschlagswassers zu erreichen. Dazu soll jeweils in den hinteren Grundstücksbereichen ein Durchstich bzw. Austausch der vorhandenen Lehm- bzw. Schluffschicht bis zu den darunter liegenden durchlässigen Bodenschichten erfolgen. Um diese Flächen zu sichern, sind sie im Bebauungsplan als Flächen für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt. Zusätzlich soll ein Bodenaustausch in den öffentlichen Grünflächen erfolgen, so dass hier ebenfalls gute Versickerungsbedingungen geschaffen werden können.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird über die belebte Bodenzone entweder im Straßenbereich selbst oder ggf. in den öffentlichen Grünflächen versickert.

Hinsichtlich der Versorgung mit Elektrizität und Wasser werden die Versorgungsträger am Verfahren beteiligt. Die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen können mit der Baureifmachung des Gebiets verbunden werden.

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 sollen im Innenbereich öffentliche Grünflächen zur wohnungsnahen Naherholung sowie für Spiel und Aufenthalt festgesetzt werden. Hier

besteht außerdem Platz für die Versickerung von Niederschlagswasser. In den Randbereichen sind private Grünflächen vorgesehen.

6.5 Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, welche durch die Stadt Xanten im August 2008 erstellt wurde, ist untersucht worden, wie die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind und mit welchen Maßnahmen diese ausgeglichen werden können (siehe Umweltbericht). Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergibt, dass bei einer Realisierung des Bebauungsplans unter anderem aufgrund des Wegfalls der ökologischen (Flach-) Wasserzone ein negatives Saldo von 36.238 ökologischen Werteinheiten verbleibt. Der Ausgleich wird über das städtische Öko-Konto erfolgen.

6.6 Immissionsschutz

Schallschutz

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 seit dem 08.08.2008 für den Bereich des ursprünglichen Plangebietes, d. h. einschließlich Flachwasserzone, vor. Bedingt durch die Reduzierung des ersten Bauabschnittes bzw. des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich eine neue Beurteilungsgrundlage, auf welcher der Gutachter mit einer Überarbeitung des Gutachtens beauftragt wurde. Das Gutachten wird im Rahmen der Offenlage ausgelegt. Die Vorermittlung auf Basis des vorhandenen Gutachtens ist jedoch ausreichend, um Aussagen zu den notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen für den reduzierten Planbereich des Plangebietes „Lüttinger Feld Südost“ treffen zu können.

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).

Erhöhte Immissionswerte werden unter Berücksichtigung der Errichtung der Schallschutzwand nur noch für die straßenzugewandten Fassaden der Wohnhäuser in der Lüttinger Straße sowie für die Terrassen der beiden Gebäude unmittelbar südöstlich 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 2, 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 2 erfüllen.

Zum Schutz der Terrassen der beiden Gebäude unmittelbar südöstlich der Lüttinger Straße sollen die jeweiligen Bauherren eine mindestens 2,0 m hohe Wand am Rande der Terrasse (z. B. durch entsprechende Anordnung der Garagen) zur Abschirmung gegenüber den Straßenverkehrsgeräuschen errichten. Eine entsprechende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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. Nach jetzigem Kenntnisstand sind deshalb keine Einschränkungen zu erwarten. Weitere Emissionsquellen, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten, sind nicht bekannt.

6.7 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 lässt sich bisher nicht detailliert darstellen. Für die Betrachtung der archäologischen Situation ist diese Frage jedoch von ausschlaggebender Bedeutung.

So muss in antiken Uferbereichen relativ dicht unter der heutigen Geländeoberfläche mit Befunden gerechnet werden, wobei es sich um Siedlungsreste, Bestattungen, technische Anlagen wie Uferbefestigung und anderes handeln kann. Im Bereich des römischen Rheinverlaufs liegen ggf. vorhandene archäologische Hinterlassenschaften in tieferen Schichten als in den Uferbereichen. So können sich in den Sohlbereichen ehemaliger Rinnen z. B. Schiffswracks befinden.

Im Vergleich zu dem ursprünglichen Planbereich „Lüttinger Feld Süd und Flachwasserzone“ ist der Planbereich durch die Herausnahme der Flachwasserzone deutlich reduziert worden.

Aus Sicht der Stadt Xanten ist die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan ausreichend, um ggf. vorhandene Bodendenkmäler zu sichern. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290, Fax 02801-7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Durch die Aufnahme dieses Hinweises in den Bebauungsplan kann das Denkmalschutzgesetz NRW seine Wirkung entfalten und ggf. vorhandene Bodendenkmäler schützen.

6.8 Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Etwaige Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet selbst sind nicht bekannt. Auf dem nordwestlich angrenzenden Gärtnereigelände (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 unmittelbarere Nähe zum Mölleweg auf Höhe des Gärtnereigeländes 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

Die Auswertung des Bereiches war wegen Wasserflächen teilweise nicht möglich. Die beantragte Fläche (d. h. Lüttinger Feld Süd und Flachwasserzone) liegt in einem Kampf- und Bombenabwurfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Zusätzlich liegen Hinweise auf Bombenblindgänger, Gestellungen u. ä. vor, welche jedoch außerhalb des jetzt weiterverfolgten Plangebietes „Lüttinger Feld Südost“ liegen. Eine geophysikalische Untersuchung wird empfohlen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfohlen. Vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelräumdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

6.9 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 bekant bzw. sind nicht zu erwarten.

6.10 Gestalterische Festsetzungen

Um zu gewährleisten, dass sich eine Bebauung entwickelt, die sich gestalterisch in die Umgebung einfügt, werden auch örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan übernommen.

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: Planstraße 2 plus 3) sowie die Kreuzungsbereiche (WA 4) gestellt als an die innenliegenden Stichstraßen WA 2 und WA 3. In den innenliegenden Bereichen sollen den Bauherren somit mehr Freiheiten gelassen werden. Die Stichstraße südöstlich der

Lüttinger Straße orientiert sich dagegen etwas mehr an der angrenzenden Bebauung des Passwegs.

Im WA 1 – Gebiet sind somit die 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 30 - 45° zulässig, so dass hier auch Bungalows gut errichtet werden können. Im WA 3 - Gebiet sind Satteldach und Pultdach 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 Zeltdach festgesetzt, um ein gestalterisch ansprechendes Bild der hier entstehenden Stadtvillen zu erreichen. 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 in den Baugebieten WA 1, 4 und 5 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 Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze, eine Festsetzung zur Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen getroffen. Einfriedungen sind in den Baugebieten WA 1, 4 und 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 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bauleitplans

Durch die 98. Flächennutzungsplanänderung und den parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 167 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des Wohngebietes Lüttinger Feld Südost sowie für die Verlängerung der Lüttinger Straße geschaffen werden. Dafür werden ein Allgemeines Wohngebiet, einige Grünflächen sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

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

		sichtigen.
Boden	Bundesboden-schutzgesetz Landesboden-schutzgesetz NRW	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 (Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens) 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	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Maßnahmen zum Bodenschutz im BauGB sind ein Rückbau- oder ein Entsiegelungsgebot.
	Landschafts-gesetz NRW	Die natürlichen Bodenfunktionen sind zu erhalten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Bei Neuversieglungen ist der Ausgleich vorrangig durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum zu bewirken.
Wasser	Wasser-haushaltsgesetz Landeswasser-gesetz NRW	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Luft	Bundesimmis-sionsschutz-gesetz ein-schließlich Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschafts-gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
	EEWärmeG (01.01.2009)	Klimaschutz, Schonung fossiler Energie, nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung und Förderung der Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Wärme aus erneuerbaren Energien.
Land-schaft	Bundesnatur-schutzgesetz Landschafts-gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswert von Natur und Landschaft.

Kultur	Denkmalschutz-gesetz NRW	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Kultur- und Sachgütern sowie ihrer gesellschaftlichen Bedeutung für die Öffentlichkeit.

Fachplanungen

Im Bereich des Plangebiets sind keine Fachplanungen mit Umweltrelevanz bekannt. Im Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Sonsbeck/Xanten ist der Bereich des Plangebiets enthalten. Das Plangebiet ist Teil des Maßnahmenraums M 9: Offenland südlich / östlich von Xanten. Festgesetzt sind Entwicklungsmaßnahmen in Form der Anlegung von Biotopstrukturen (Feldgehölze, Baumreihen etc.). Sofern der Träger der Landschaftsplanung den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht, so treten diese bei Inkrafttreten des Bebauungsplans zurück.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzt, zum Großteil durch Erdbeer- bzw. Obstplantagen.

Zustandsbewertung Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet selbst ist, bedingt durch den Verkehr auf der Bundesstraße, bereits vorbelastet durch Lärmimmissionen. Es hat eine gewisse Bedeutung für die Naherholung (Radfahrer und Fußgänger auf den Feldwegen).

Zustandsbewertung Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Landschaft:

Der größte Teil des Plangebietes unterliegt einer intensiven Ackernutzung / gartenbaulichen Nutzung bzw. ist versiegelte Verkehrsfläche. Die Ackerfläche ist potenzielles Brutbiotop für Bodenbrüter. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Plangebiets auf den Bestand an geschützten Arten ist eine artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt worden.

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 PG beobachtet. Der Feldhase gilt bundes- und landesweit als gefährdet und ist daher artenschutzrechtlich relevant.

Zustandsbewertung Schutzgut Boden:

Nach dem Informationssystem Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW aus dem Jahr 2004 ist im Plangebiet in einem Teilbereich ein Boden mit sehr hoher Boden-fruchtbarkeit vorhanden.

Die dort anstehenden Böden sind nur in Teilbereichen für eine Versickerung geeignet.

Zustandsbewertung Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich der Salm-straße grenzt die Xantener Südsee als ein Gewässer mit ruhiger Freizeitnutzung an.

Zustandsbewertung Schutzgüter Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt als noch unbesiedelter Bereich zwischen den Ortsteilen Lüttingen und Xanten. Die angrenzende Xantener Südsee hat als große Offenlandfläche eine herausragende kleinklimatische Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftproduktion.

Zustandsbewertung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des antiken Verlaufs des Rheins und seiner Uferbereiche, welches beides als befundträchtig gilt (siehe 6.7 Denkmalschutz).

7.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands

Die nach dem jetzigen Verfahrensstand zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung sind in nachfolgender Tabelle zusammenfassend aufgeführt:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheb-lichkeit
Mensch	• Ohne Vorkehrungen zum Immissionsschutz wäre eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Deshalb sind entlang der geplanten Verlängerung der Lüttinger Straße entsprechende Schutzmaßnahmen geplant. Dadurch verbessert sich die Situation auch in erheblichem Maße. Die Anlieger an der Kronemannstraße und dem Passweg werden teilweise künftig entlastet, da sich die Lärmquelle Verkehr künftig auf der neuen Lüttinger Straße abspielt. Für die übrige Hälfte verlagert sich die Richtung der Schallquelle, wobei die Entfernung leicht zunimmt. Die vorläufigen Ermittlungen des Schallschutzgutachters besagen, dass hier trotz leichter Zunahme aufgrund des Verkehrs aus dem neuen Baugebietes kein Schallschutz erforderlich ist. • Hinsichtlich des von der B 57 / Appendix ausgehenden Schalls sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich. • Auswirkungen hinsichtlich Licht- und Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Der Abstand zur Kläranlage wird eingehalten.	**x**
Pflanzen und Tiere	• Der Lebensraum der Pflanzen wird durch die Anlegung von Gebäuden und Straßen verkleinert. In den Grünflächen werden jedoch im Vergleich zum Bestand abwechslungsreichere Strukturen entstehen. • Der Lebensraum der hier lebenden Tiere wird ebenfalls verringert. Durch die Planung kann es zu einer Begünstigung von Arten kommen, die an stark durch den Menschen überformte Lebensräume angepasst sind, und damit zu einer Verdrängung anderer Arten. Insgesamt führen die Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren aufgrund der bisherigen intensiven ackerbaulichen Nutzung aber nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. • Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist durch das Büro ökoplan, Essen, im August 2008 durchgeführt worden. Dabei wurde geklärt, 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	**x**

	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. • Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ist <u>weder für die betrachteten Vogelarten noch für den Feldhasen eine erhebliche Beeinträchtigung zu prognostizieren</u>, die ein Verbot des Projektes nach § 42 BNatSchG oder die Beantragung einer Ausnahmeregelung erforderlich macht.	
Landschaft	• Da das Landschaftsbild bereits jetzt anthropogen vorgeprägt ist, wird es durch das Vorhaben ästhetisch nur wenig beeinträchtigt. Die Blickbeziehung zur Kernstadt bleibt aufgrund der geringen Gebäudehöhe erhalten.	**-**
Boden	• Durch die Planungen werden bislang freie Flächen versiegelt und damit die natürlichen Funktionen der dort anstehenden Böden beeinträchtigt. Es handelt sich dabei in Teilen um Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit.	**x**
Wasser	• Dadurch, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig versickert wird, wird die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt.	**-** **-**
Klima	• Durch die Bebauung werden Kaltluftbildungsflächen (Felder) entzogen.	**x**
Luft	• Eine wesentliche Belastung durch Luftschadstoffe oder Gerüche ist weder zu erwarten, noch ist sie im Umfeld bereits vorhanden. Der Abstand zur Kläranlage wird eingehalten.	**-**
Kultur- und Sachgüter	• Da das Vorhandensein von Bodendenkmälern nicht auszuschließen ist, ergeben sich unter Umständen im Rahmen der Bauarbeiten Auswirkungen auf diese Kulturgüter, sofern überhaupt vorhanden. Zur Minimierung möglicher Auswirkungen sollen im Falle einer Entdeckung sofort die zuständigen Behörden informiert werden.	**x**
Wechselwirkungen	• Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht bekannt.	**-**

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

7.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

In Bezug auf eine Vermeidung bzw. Verringerung und den Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt sind vor allem Maßnahmen zum Bodenschutz vorgesehen. So soll das Niederschlagswasser komplett versickert werden und die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise vorgesehen (siehe oben). Ausgleichsflächen als solche sind im Plangebiet nicht vorgesehen, aber einige öffentliche Grün- bzw. Parkflächen, die im Vergleich zur vorherigen Ackersituation ökologisch

wertvoller sind. Die fehlenden ökologischen Werteinheiten werden über das Ökokonto der Stadt Xanten ausgeglichen.

Die Bilanzierung kann in den folgenden Tabellen nachvollzogen werden.

Ausgangszustand des Untersuchungsraums im B-Plangebiet Nr. 167

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund wert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt wert	Einzel-flächenwert
			in m²			Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	Versiegelte Fläche	2.210	0	1,0	0	0
2	1.1	Versiegelte Fläche	69	0	1,0	0	0
3	3.1	Acker intensiv	36.797	2	1,0	2	73.594
4	3.1	Acker intensiv	9.925	2	1,0	2	19.850
5	3.1	Acker intensiv	1.961	2	1,0	2	3.922
6	3.10	Dauerkultur ohne geschlossene Krautschicht	10.404	2	1,0	2	20.808
7	4.6	Extensivrasen	401	4	1,0	4	1.604
8	4.6	Extensivrasen	38	4	1,0	4	152
9	4.6	Extensivrasen	45	4	1,0	4	180
Summe			61.850				120.110

Zum Verständnis:

Das Baugebiet (WA-Fläche komplett) wird zu 40 % als versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Biotop-Typ 1.2, Grundwert 0,5) und zu 60 % als Zier- und Nutzgarten mit < 50 % heimischen Gehölzen (Biotop-Typ 4.3, Grundwert 2) angerechnet. Der gemittelte Grundwert A bzw. P ist somit 1,4.

Zustand des Plangebiets gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert A = Grundwert P	Einzel-flächen¬wert
1	1.2	Versiegelte Fläche mit Versickerung	16.007	0,5	8.004
2	1.3	Teilversiegelte Fläche (wassergebunden)	80	1	80
3	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	7.360	0,5 (40 %) 2 (60 %)	10.304
4	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	2.000	0,5 (40 %) 2 (60 %)	2.800
5	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	6.930	0,5 (40 %) 2 (60 %)	9.702
6	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	5.640	0,5 (40 %) 2 (60 %)	7.896
7	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	5.020	0,5 (40 %) 2 (60 %)	7.028
8	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	1.679	0,5 (40 %) 2 (60 %)	2.351
9	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	2.098	0,5 (40 %) 2 (60 %)	2.937
10	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	4.715	0,5 (40 %) 2 (60 %)	6.601
11	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	2.360	0,5 (40 %) 2 (60 %)	3.304
12	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	1.506	0,5 (40 %) 2 (60 %)	2.108
13	1.2 (40 %) 4.3 (60 %)	Gebäude mit Versickerung (40 %) Ziergarten (60%)	325	0,5 (40 %) 2 (60 %)	455
14	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze	1.934	2	3.868
15	4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze	175	2	350
16	4.6	Extensivrasen	714	4	2.856
17	4.6	Extensivrasen	2.856	4	11.424
18	4.6	Extensivrasen	451	4	1.804
Summe			**61.850**		**83.872**
Differenz / erford. Ausgleich					**36.238**

7.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch das Ziel der Planung, die Rahmenplanung „Wohngebiet Dombogen“ umzusetzen, besteht keine grundsätzliche Alternative zur Planung. Alternative Entwürfe, die sich wesentlich von der Planung unterscheiden, kommen nicht in Betracht, da hierbei auch die Vorgaben der Regionalplanung beachtet werden müssen, welche eine Halbinsel mit umgebender Wasserfläche vorsieht. Zudem hat der Rat der Stadt

Xanten den Rahmenplan Wohngebiet „Lüttinger Feld – Dombogen“ im März 2008 als Grundlage für die weitere Stadtentwicklung beschlossen.

7.3 Zusätzliche Angaben

7.3.1 Verwendete technische Verfahren

In der Umweltprüfung sind keine technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Erstellung der Ökobilanz ist auf der Grundlage der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, hrsg. vom LANUV NRW im März 2008, erstellt worden. Für die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt die artbezogene Prüfung und textliche Ausarbeitung der Schädigungs- und Störungsverbote planungsrelevanter Arten entsprechend dem Protokoll zur artenschutzrechtlichen Prüfung (LANUV, Landesbetrieb Straßenbau NRW 10/2007).

7.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung werden zum einen durch die zuständigen Fachabteilungen der Stadtverwaltung Xanten und zum anderen durch die zuständigen Umweltfachbehörden – insbesondere durch die Kreisverwaltung Wesel - im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung wahrgenommen.

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 permanent 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.

7.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan Nr. 167 sowie die parallel durchgeführte 98. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohngebietes Lüttinger Südost geschaffen werden. Dabei wird eine bislang landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Es ergeben sich vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen, aber auch auf das Klima und den Menschen. Ggf. ergeben sich auch Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Insgesamt sind somit unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs im Rahmen des Ökokontos der Stadt Xanten keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten.

8 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.

9 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.

10 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	38.993 m²	63 %
Straßenverkehrsflächen inkl. Versickerungsanlagen	16.087 m²	26 %
Grünflächen	6.130 m²	10 %
Lärmschutzwand	640 m²	1 %
Gesamtfläche	61.850 m²	100,00 %

11 Verfahren

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung vom 05.03.2008 den Beschluss zur Aufstellung der 98. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr.167 gefasst. Am 26.06.2008 ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist bis Mitte August 2008 erfolgt.

Als nächster Verfahrensschritte wurden die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Bauen,
Sachgebiet Stadtplanung

Im Auftrag:

gez.
Hage

Xanten, 28.11.2008