

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 184**

### **„WOHNBEBAUUNG HOCHBRUCH AM HOCHBRUCHGRABEN ZWISCHEN LANDWEHR, WEIDENKAMP UND SONSBECKER STRAßE“**

---

#### **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG** (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Dabei ist dem Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die über folgende Fragen Auskunft gibt:

1. Auf welcher Art und Weise wurden die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt?
2. Aus welchen Gründen wurde der vorliegende Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

#### **1. Ziel des Bebauungsplans.**

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 184 und der parallel dazu durchgeführten 115. Änderung des Flächennutzungsplans sollen Wohnbauflächen ausgewiesen werden, die zur Deckung der Baulandnachfrage in der Stadt Xanten beitragen.

Die angebotenen Grundstücke in anderen Xantener Neubaugebieten (z.B. „Lüttinger Feld“ (Bebauungspläne Nr. 167 und Nr. 174) wurden wesentlich schneller veräußert als erwartet. Die Nachfrage ist weiterhin hoch, während der Flächennutzungsplan der Stadt Xanten jedoch kaum Wohnbaulandreserven aufweist. Die Stadt Xanten folgt der Vorgabe der Landesplanung, die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht und flächensparend auszurichten (siehe auch Landesentwicklungsplan (LEP) Ziel 6.1-1 „Ausrichtung der Siedlungsentwicklung“, S. 29).

Die Wohnbebauung des Siedlungsschwerpunktes ist bereits relativ dicht, so dass sich hier nur noch geringfügige Nachverdichtungspotenziale ergeben. Eine Bedarfsdeckung allein über eine Innenverdichtung ist daher im Bereich des Siedlungsschwerpunktes nicht möglich. Für die Deckung der Wohnbaulandnachfrage ist es aus diesem Grund erforderlich, dass auch Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Baugesetzbuch sieht gemäß § 1 Abs: 6 Nr. 7 und § 1a vor, dass bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind. Es 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 sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Tier und Pflanzen, aber auch auf den Menschen ergeben. Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten.

Um das Ausmaß der Umwelteinwirkungen näher bewerten zu können, wurde für das Plangebiet eine „Eingriffsbilanzierung“ erstellt, indem der Zustand der landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie die Realisierung der Planung anhand eines Punktesystems bewertet wurden. Eine detaillierte Bilanzierung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Eingriff wird zum Teil im Plangebiet auf zwei hierfür vorgesehene Flächen und überwiegend über das Ausgleichsflächenkonto der Stadt Xanten ausgeglichen. Die entsprechenden Flächen werden zugeordnet.

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

Als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 22.10.2013 eine erste Bürgerversammlung statt. Auf dieser Versammlung sind für das Bebauungsplanverfahren elf abwägungserhebliche Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Im Nachgang sind fünf abwägungsrelevante schriftliche Stellungnahmen eingegangen: drei

Schreiben von Bürgern, ein Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei, die dieses im Namen einer Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern verfasste sowie ein Schreiben des Rheinischen Landwirtschaftsverbands - Kreisbauernschaft Wesel, der einen im näheren Umfeld ansässigen Landwirt mit Erweiterungsabsichten vertritt. Den auf der Versammlung vorgetragene Anregungen folgte der Rat der Stadt Xanten nicht. Die in den drei Schreiben der Bürger vorgetragene Anregungen wurden ebenfalls mehrheitlich abgelehnt. Anmerkungen zu Wasserführung und Entwässerung wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die im Schreiben der Kanzlei verfasste Anregungen wurden abgelehnt. Die vorgetragene Bedenken des Landwirtschaftsverbands wurden zurückgewiesen.

Im weiteren Verfahren hat eine zweite Bürgerversammlung am 22.01.2014 stattgefunden. Aus der zweiten Bürgerversammlung sind vier weitere abwägungserhebliche Anregungen vorgetragen worden. Der Rat der Stadt Xanten folgte diesen Anregungen nicht.

In der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind diese mit Schreiben vom 13.02.2014 zur Stellungnahme bis zum 14.03.2014 einschließlich aufgefordert worden. Dabei sind abwägungserhebliche Stellungnahmen des Kreises Wesel, der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG), des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege, der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer (IHK), der Handwerkskammer (HWK), der Thyssengas GmbH sowie des Deichverbandes Xanten-Kleve (DVXK) eingegangen. Der Rat der Stadt Xanten folgte den Stellungnahmen der LINEG, des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege der Thyssengas GmbH und des DVXK. Zur Kenntnis nahm er die in den Stellungnahmen formulierten Hinweise der IHK sowie der HWK. Teilweise berücksichtigt wurden die Anmerkungen des Kreises Wesel zur Eingriffsregelung. Die Anregungen zum Artenschutz, zur Wasserwirtschaft, zum Immissionsschutz und zum vorbeugenden Brandschutz wurden berücksichtigt.

Die erste Offenlage als Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.04.2014 bis zum 13.05.2014 einschließlich statt. Hierbei ging eine Stellungnahme eines Bürgers, eine Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei, die dieses im Namen einer Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern verfasste sowie jeweils eine Stellungnahme des Rheinischen Landwirtschaftsverbands - Kreisbauernschaft

Wesel und der Landwirtschaftskammer - Kreisstelle Wesel, die beide einen im näheren Umfeld ansässigen Landwirt mit Erweiterungsabsichten vertreten, ein. Die Anregungen des Bürgers und der Rechtsanwaltskanzlei wurden nicht berücksichtigt. Den Anregungen der Kreisbauernschaft sowie der Landwirtschaftskammer wurde gefolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2014 bis zum 13.05.2014 einschließlich gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Hierbei gingen abwägungserhebliche Stellungnahmen des DVXK, des Kreises Wesel, der IHK, der LINEG, der Bezirksregierung Düsseldorf, des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sowie der HWK ein. Die Stellungnahmen der IHK, der LINEG und der Bezirksregierung Düsseldorf wurden zur Kenntnis genommen. Berücksichtigt wurden die Stellungnahmen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege und der HWK. Die Anregung des DVXK zur Niederschlagsentwässerung wurde zur Kenntnis genommen. Jene Anregungen zur Ausführung des Fuß- und Radweges sowie zum Wege- und Benutzungsrecht und zum geforderten Ausschluss von Einfriedungen wurden nicht berücksichtigt. Die vom Kreis Wesel vorgetragene Anregungen zur Wasserwirtschaft wurden nicht berücksichtigt. Die Anregungen zu Naturschutz und Landschaftspflege sowie zum vorbeugenden Brandschutz wurden zur Kenntnis genommen. Berücksichtigt wurden die Anregungen zum Immissionsschutz.

Der Bebauungsplan Nr. 184 ist am 29.10.2014 durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 15.05.2014 rechtskräftig geworden. Zuvor hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Verfügung vom 16.10.2014 die zugrunde liegende 115. Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

In Bezug auf die erforderlichen Angaben zu den Arten verfügbarer Umweltinformationen wies die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 184, die am 04.04.2014 im Amtsblatt veröffentlicht wurde formelle Fehler auf. § 214 BauGB benennt die Möglichkeit eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Fehlern, die zu einer beachtlichen Verletzung von Vorschriften führen. Die Abwicklung eines ergänzenden Verfahrens sieht vor, den Verfahrensschritt, in dem Fehler unterlaufen sind, fehlerfrei zu wiederholen. Die nachfolgenden Verfahrensschritte sind ebenfalls fehlerfrei zu wiederholen. Am 17.12.2014 beschloss der Rat der Stadt Xanten die Durchführung eines solchen ergänzenden Verfahrens und damit die Wiederholung der Offenlage i.S.d. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit einer vorausgehenden mängelfreien Bekanntmachung. Zudem war hierzu die Aktua-

lisierung bzw. Ergänzung einiger Gutachten erforderlich, welche ebenfalls in den Bebauungsplan eingepflegt und mit ausgelegt wurden. Die Bekanntmachung der weiteren Offenlage erfolgte am 07.01.2015. Diese erneute Offenlage fand vom 19.01.2015 bis zum 18.02.2015 einschließlich statt. Es ging eine abwägungserhebliche Stellungnahme eines Bürgers und eine Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei ein. Beiden Stellungnahmen wurde nicht gefolgt.

Es fand zudem eine weitere dritte Bürgerversammlung am 21.01.2015 statt. Auf dieser wurden vier abwägungserhebliche Anregungen und Hinweise vorgetragen. Der Rat der Stadt Xanten folgte diesen nicht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2015 bis zum 19.02.2015 einschließlich gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Hierbei gingen fünf abwägungserhebliche Stellungnahmen von IHK, DVXK, LINEG, Kreis Wesel und der Thyssengas GmbH ein. Die Hinweise der IHK wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis des DVXK zur Beschaffenheit des Weges wird bei der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Anregung hinsichtlich des Wege- und Benutzungsrecht wurde nicht berücksichtigt. Der Hinweis zur erforderlichen Abstimmung hinsichtlich der Bepflanzung wurde zur Kenntnis genommen. Die Hinweise der LINEG wurden zur Kenntnis genommen. Der vom Kreis Wesel vorgetragene Hinweis zum im Plan enthaltenen Widerspruch hinsichtlich der Niederschlagsentwässerung wurde zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Begründung sowie der textlichen Festsetzungen Nr. 7.1 und Nr. 7.2 wurde beschlossen. Die Hinweise zur Eingriffsregelung sowie zur Landschaftsplanung und zum Artenschutz wurden zur Kenntnis genommen. Berücksichtigt wurde die Anregung der Thyssengas GmbH.

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

Als Alternative wäre auf der Fläche eine gewerbliche Entwicklung möglich gewesen. Da die Stadt Xanten ihre städtebauliche Ausrichtung in diesem Bereich verändert hat, ist von einer gewerblichen Entwicklung jedoch Abstand genommen und stattdessen eine wohnbauliche Nutzung präferiert worden. Diese war aufgrund der hohen Nachfrage an dieser Stelle des Stadtgebietes vorzuziehen,

Anderweitige Planungsalternativen erübrigten sich.

Xanten, 12.03.2015

Der Bürgermeister

Im Auftrag

  
Stork

