

Stadt Xanten

Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung

Wohnbebauung an der Heinrich-Lensing-Straße zwischen Am Hasenacker und Am Waymannshof

Begründung

in der Fassung vom **20. Juni 2024**

Verfahrensstand:

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.	Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	2
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
4.	Planungsrechtliche Bestandssituation	3
5.	Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen	5
a.	Regionalplan.....	5
b.	Flächennutzungsplan	6
c.	Landschaftsplan.....	6
d.	Hochwasserschutz und Starkregen.....	6
6.	Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt	8
a.	Art der baulichen Nutzung	8
b.	Maß der baulichen Nutzung.....	8
c.	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
d.	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
e.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
f.	Verkehr	10
g.	Grünordnerische / gestalterische Festsetzungen	11
h.	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser	12
i.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
j.	Altlasten, Kampfmittel.....	13
k.	Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.	Verzicht auf Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung	14
8.	Artenschutzprüfung	15
a.	Prüfungsumfang	16
b.	Festlegung der Wirkfaktoren.....	17
c.	Artenschutzprüfung Stufe 1	17
d.	Protokoll der Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –.....	20
9.	Durchführung der Planung.....	21
10.	Flächenbilanz.....	21
11.	Rechtliche Grundlagen	22
12.	Verfahren.....	24

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung umfasst die Flurstücke 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, alle Flur 10, alle Gemarkung Xanten.

Im Einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Flurstücke 1081, 1082, 1244, alle Flur 10, alle Gemarkung Xanten,

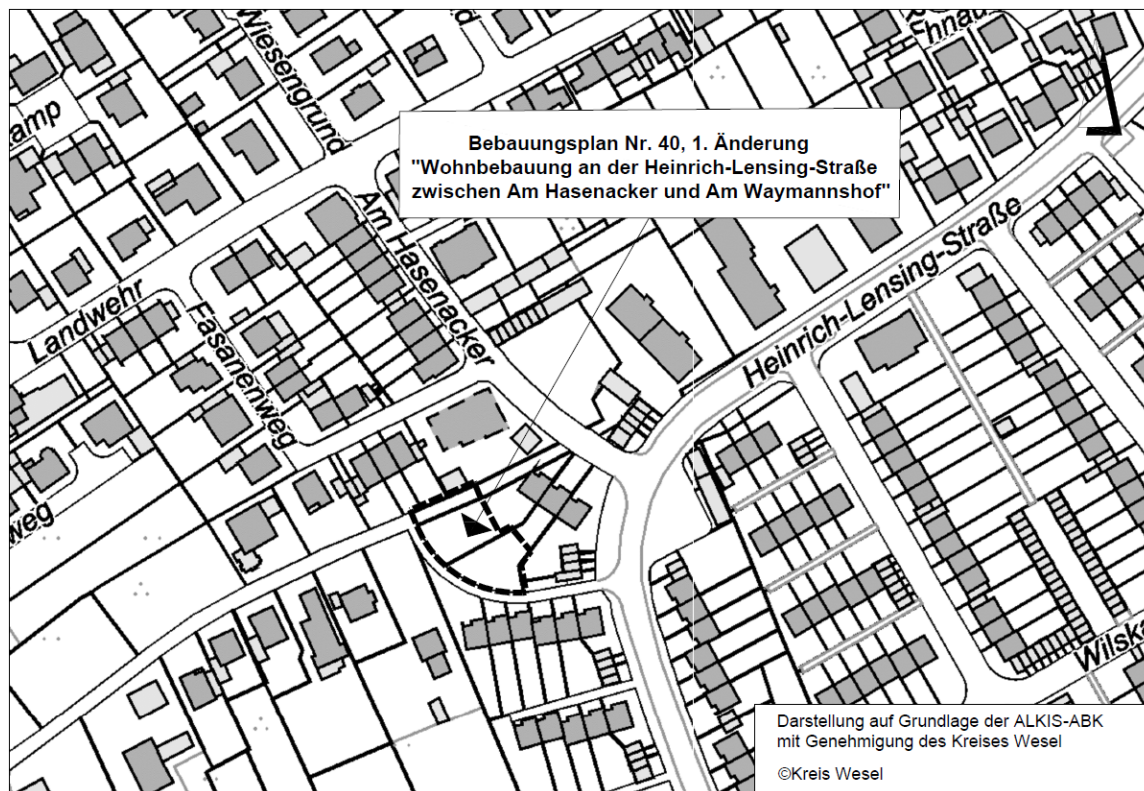
Im Osten durch die Flurstücke 1826, 1827, 1828, 697, 783 und 329, alle Flur 10, alle Gemarkung Xanten,

Im Süden durch das Flurstück 323, Flur 10, alle Gemarkung Xanten,

Im Westen durch das Flurstück 323, alle 10, alle Gemarkung Xanten.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 837 m².

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung



2. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit als Grünfläche im östlichen Bereich und im nördlichen Bereich als Garten genutzt. Der südliche und westliche Bereich des Plangebiets wird von der Heinrich-Lensing-Straße begrenzt.

Abbildung 2: Übersichtsfoto Plangebiet (Aufnahme 07.10.2022)



3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Nach wie vor besteht weiterhin ein Nachfragepotenzial nach Wohnraum in Xanten. Für die unteren Einkommensklassen sowie mittelständische Haushalte ist es schwer, eine angemessene Wohnung in Xanten zu finden. Dies betrifft neben dem Geschosswohnungsbau auch das Angebot an preisgünstigen Einfamilienhäusern für Familien mit mittleren bis unteren Einkommen.

Vor diesem Hintergrund wurden städtische Flächen ermittelt, die potenziell für eine ressourcenschonende und nachhaltige Nachverdichtung geeignet sind. Zwischen dem Fasanenweg Hausnummern 12 bis 16, Am Hasenacker Hausnummern 20 bis 22, der Heinrich-Lensing-Straße Hausnummer 86 und dem Flurstück 323, Flur 10, Gemarkung Xanten, befindet sich eine Baulücke mit 836 qm Größe, die sich tendenziell zur Nachverdichtung eignet.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die zukünftige Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“.

Planungsrechtlich wird durch die vorliegende Änderung eine wünschenswerte städtebauliche Nachverdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung ermöglicht. Dies entspricht der Vorgabe des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, nach der die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, und der Vorgabe des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB (Bodenschutzklausel), nach der ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erfolgen soll, u. a. durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

4. Planungsrechtliche Bestandssituation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, welcher am 07.12.1978 rechtskräftig geworden ist. Somit ist das Plangebiet als beplanter Innenbereich nach § 30 BauGB einzustufen.

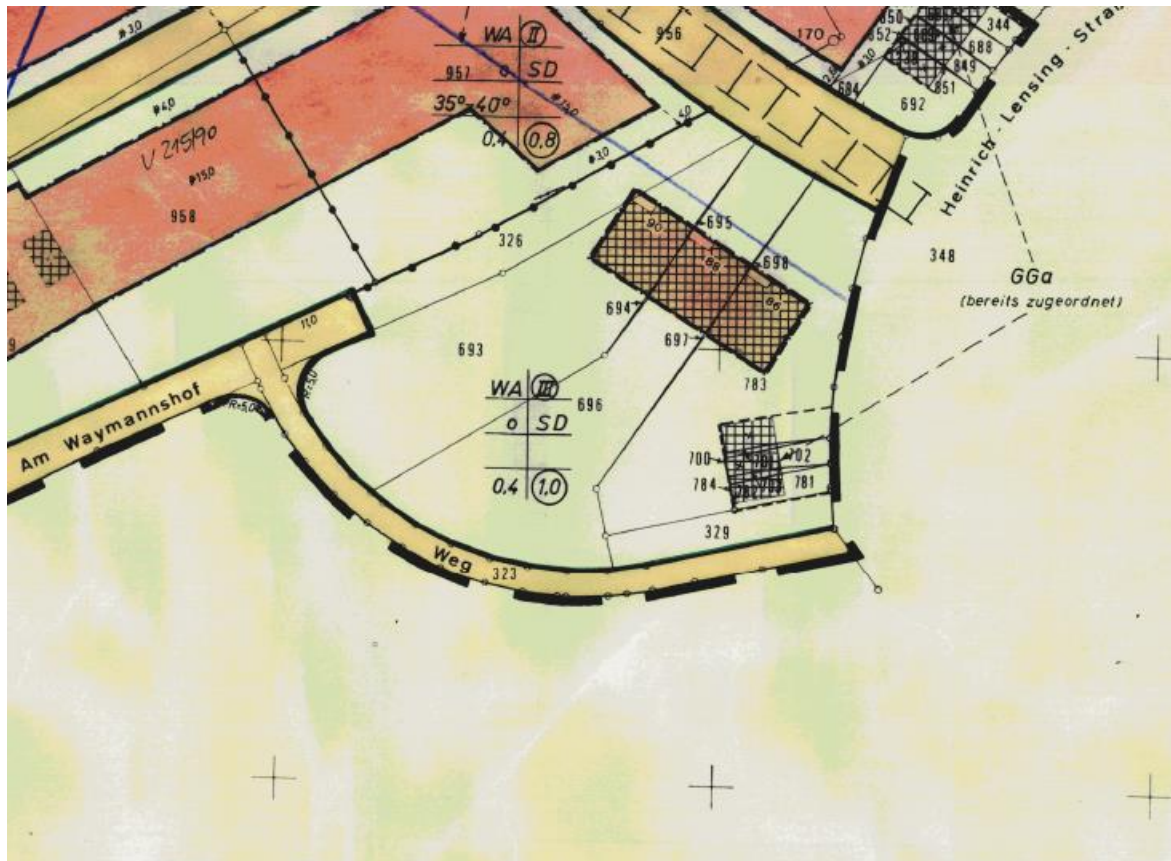
Die nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Wohnbebauung an der Straße „Am Waymannshof“, südwestlich des Plangebiets „Am Waymannshof“ befindet sich im unbeplanten Außenbereich und ist nicht durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert. Alle anderen an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauungen sind durch Bebauungspläne planungsrechtlich abgesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 40 setzt für den Planbereich eine „Nicht überbaubare Grundstücksfläche“ fest. Dementsprechend hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, die Ausweisung einer ‚Allgemeine Wohnbebauung‘ zum Ziel (vgl. Abbildung 3).

Für die das Plangebiet umgebenden Grundstücke im Bebauungsplan Nr. 40, ist ein Allgemeines Wohngebiet zur Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise mit ei-

ner Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die Umgebung des Aufstellungsbereiches ist überwiegend durch Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus geprägt.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem für das Plangebiet derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 40 (Rechtskraft: 07.12.1978)



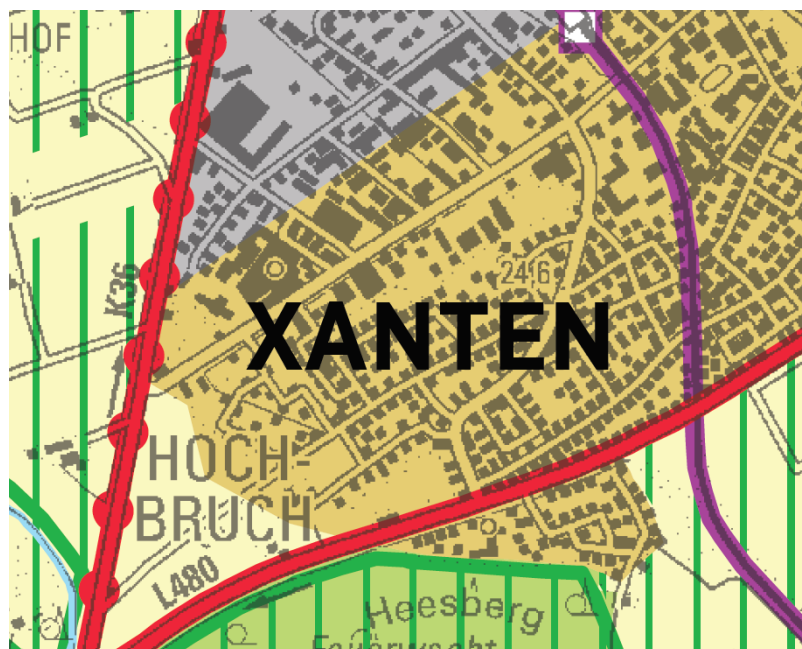
5. Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind eine Vielzahl an unterschiedlichen Planungsvorgaben und planerischer Richtlinien zu berücksichtigen oder zu beachten. Im Folgenden werden diese in ihrer Rechtswirkung dargestellt und im Hinblick auf relevante Aussagen für das Bebauungsplanverfahren zusammengefasst.

a. Regionalplan

Im gültigen Regionalplan für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr (RVR) ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Siedlungsentwicklung hat gemäß der LEP NRW-Regelungen bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltgerecht vorrangig innerhalb der Siedlungsbereiche zu erfolgen, d.h. auf Flächen, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche [...] festgelegt sind. Innerhalb der ASB sollen die Kommunen unter anderem Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorhalten.¹

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr

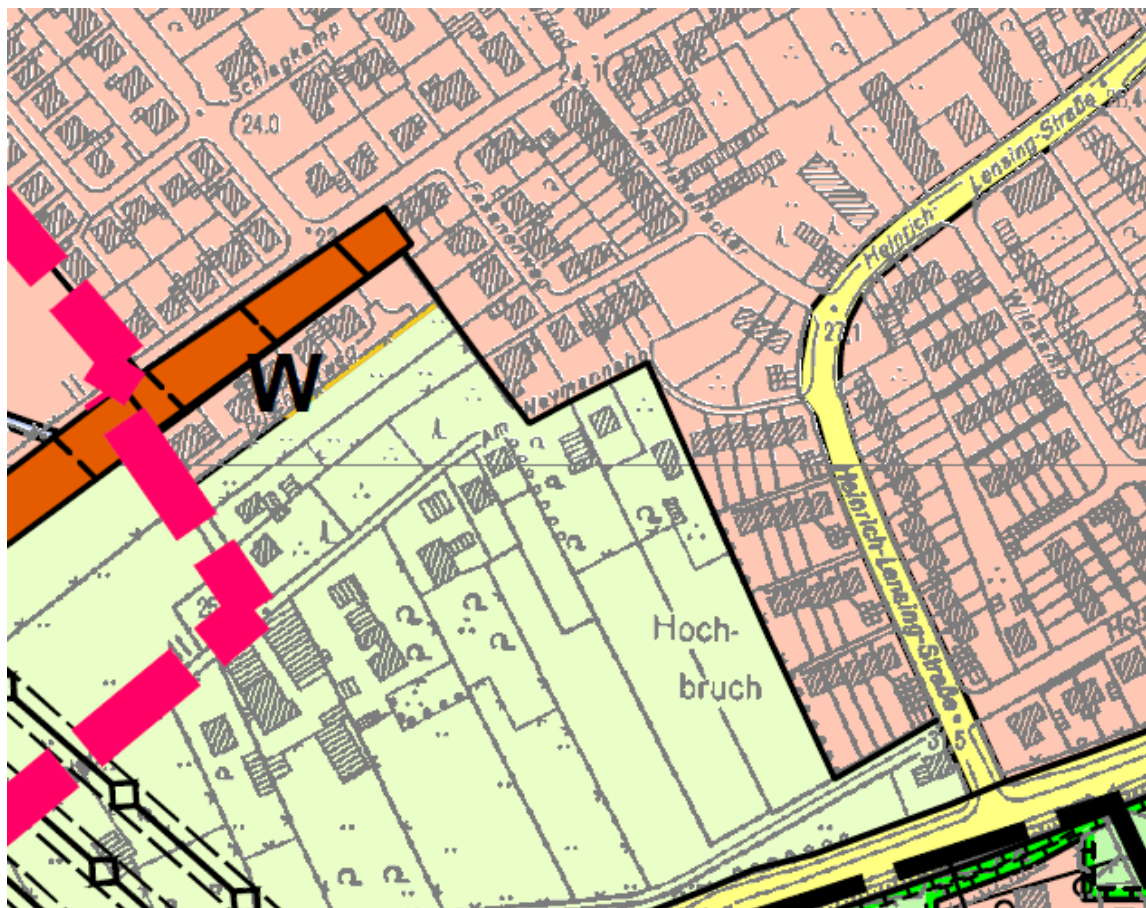


¹ Regionalplan für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr, Stand der Bekanntmachung Februar 2024, https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/2024/RP_Ruhr_Textliche_Festlegungen.pdf, S. 50, 69, abgerufen am 17.06.2024

b. Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Xanten ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung derzeit als Wohnbaufläche dargestellt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Xanten



c. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Sonsbeck/Xanten.

d. Hochwasserschutz und Starkregen

Hochwasserschutz

Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrahmenrichtlinie (§§ 73 bis 75 WHG) sind für den Rhein Hochwassergefahren- und -risikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt und veröffentlicht worden. Die Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf stellen die Ausbreitung der häufigen, mittleren und extremen Hochwasser dar. Beim häufigen Hochwasser (HQ_{häufig}) handelt es sich um ein Hochwasser mit einer hohen Wahrscheinlichkeit,

welches im statistischen Mittel einmal in 10 (HQ_{10}) oder in 20 (HQ_{20}) Jahren auftritt. Das mittlere Hochwasser (HQ_{100}) weist eine mittlere Wahrscheinlichkeit auf, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre einmal auftritt. Für extreme Hochwasserereignisse mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}), die seltener als alle 100 Jahre auftreten, wird davon ausgegangen, dass der technische Hochwasserschutz versagt.

In dem Kartenportal „Hochwasserkarten.NRW“ unter www.hochwasserkarten.nrw.de, Stand Juni 2024 liegt das Plangebiet nicht innerhalb der von Hochwasser betroffenen Bereiche. Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Starkregenereignisse

Mit dem Klimawandel gehen Wirkungen auf das Niederschlagsregime einher, wodurch die Wahrscheinlichkeit für Starkregenereignisse und damit das Risiko für Überflutungen steigt. Starkregenereignisse stellen kleinräumige, potentiell überall auftretende Niederschlagsereignisse mit großen Niederschlagsmengen bezogen auf die Zeiteinheit dar.

Das Plangebiet weist im Hinblick auf niederschlagsinduzierten Überflutungen kein Gefährdungspotential auf. Die Starkregenhinweiskarte der Stadt Xanten ist im Kartenportal ‚AIS Starkregenvorsorge Xanten‘ zu finden. Dort lassen sich für das gesamte Stadtgebiet die max. Wassertiefen und die max. Fließgeschwindigkeiten simulieren, die innerhalb eines einstündigen Starkregens anhand von zwei verschiedenen Stärken auftreten. Der Starkregen mit der Simulation Stärke 7 simuliert ein einstündiges Starkregenereignis mit einer Belastung von 38,7 und 39,5 Liter/m² Niederschlag (Starkregenindex SRI 7) und Stärke 11 mit 90 Liter/m². Bei den max. Fließgeschwindigkeiten bestehen bei beiden Szenarien keine Betroffenheit des Planbereichs. Die max. Wassertiefen stellen sich wie folgt dar, im Plangebiet entstehen bei einem Ereignis der Stufe 7 und Stufe 11 in einem kleinen Teilbereich des Plangebiets Eins-tauhöhen von max. 10 cm. Diese sind bei dem Szenario der Stärke 11 etwas stärker ausgeprägt, als beim dem Szenario der Stufe 7.

6. Erläuterungen zum Bebauungsplaninhalt

a. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2

Das Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), welches in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 untergliedert ist. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht dem umliegenden Bebauungsplan Nr. 40 und dient zur Einbindung des Plangebietes in die umgebende städtebauliche Struktur.

Um den Charakter des Wohngebietes nicht zu stören und um eine nicht gewünschte städtebauliche Entwicklung zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrum die folgenden Nutzungen auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 BauNVO ausgeschlossen.

Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden generell ausgeschlossen, da sie den gewünschten Wohngebietscharakter - unter Berücksichtigung der geringen Größe des Wohngebietes – gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Bebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der angrenzenden Bebauung des weiteren Umfeldes entspricht. Folglich sind an diesem Standort die ausnahmsweise zulässigen Baugebietsnutzungen städtebaulich nicht erwünscht, so dass diese im Ergebnis ausgeschlossen werden. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist vertretbar, da Flächen für derartige Nutzungen bzw. diese Nutzungen im weiteren Umfeld des Plangebiets an zentraler Stelle bereits vorhanden sind oder aber eher zweckmäßiger Weise außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches angesiedelt werden sollten.

b. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung über die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen definiert werden.

Grundflächenzahl

Zum Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2 eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert von 0,4 des § 17 BauNVO überschritten. Mit der GRZ von 0,5 wird der Lage der Lage der Gebiete WA1 und WA2 in einem bereits stark baulich verdichteten Umfeld Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der GRZ ist es gewährleistet, dass das neue Wohngebiet die Umgebungsstruktur aufnimmt und

nicht mehr Grundstück als unbedingt notwendig für die zukünftigen Bauvorhaben beansprucht wird.

Ausnahmetatbestände, welche eine höhere Grundstücksausnutzung zugestehen können, entsprechen aufgrund der planungsrechtlich Plangebiets- / Grundstückscharakteristik – auch unter Berücksichtigung ökosystemarer Betrachtungen – nicht der Bebauungsplanzielstellung. Dies bedeutet auch, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne des § 19 (4) BauNVO unzulässig ist; gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach BauO NRW 2018 in den Abstandsflächen zulässig wären. Die festgesetzte GRZ bleibt somit hinter einer potentiell – insbesondere auf rechtlicher Grundlage weitaus höheren – GRZ zurück.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen tragen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen, städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts bei.

Die zulässige Gebäudeoberkante als oberer Höhenbezugspunkt darf im allgemeinen Wohngebiet (WA1) 37,20 m Höhe Meter über Normalhöhennull mit Bezugsrahmen DHHN2016 und im allgemeinen Wohngebiet (WA2) mit 37,90 Meter über Normalhöhennull mit Bezugsrahmen DHHN2016 nicht überschreiten.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird der Amsterdamer Pegel (NAP) mit 0,00 Meter Höhe über Normalhöhennull mit Bezugsrahmen DHHN2016 festgesetzt. Diese Gebäudehöhen-festsetzung ermöglichen Gebäude mit bis zu rund 10,50 m Gebäudehöhe.

Aufgrund der gewählten Gebäudeoberkantenhöhe, als generalisierter Höhenbezugspunkt für das gesamte Plangebiet, kann innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der Gebäudehöhe nicht ausgeschlossen werden. Dieser Sachverhalt ist aufgrund der gewählten Festsetzungsart unvermeidbar. Da jedoch durch den einheitlichen Höhenbezugspunkt im Plangebiet ein maximales, einheitliches Gebäudehöheniveau – bezogen auf Normalhöhennull – erreicht wird, gilt die Möglichkeit einer im Rahmen der optischen Wahrnehmung liegenden geringfügigen Überschreitung als hinnehmbar.

Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Geschossigkeit wird für die Gebiete WA1 und WA2 mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der umliegenden Bestandsbebauung

(Am Waymannshof und Heinrich-Lensing-Straße), sodass ein harmonisches Einfügen gewährleistet wird.

c. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet sind Gebäude als Doppelhäuser zu errichten. Diese Festsetzung soll die Nachverdichtung des Gebietes möglichst umweltschonend (geringer Versiegelungsgrad, möglichst hohe Freiflächendurchgrünung) betreiben. Zugleich dient die Festsetzung von Doppelhäusern der vermittelnden Fortführung der Siedlungsstruktur, unter Berücksichtigung der sie umgebenden Bestandsbebauung, welche durch Hausgruppen charakterisiert ist.

Die Baufenstertiefe greift die in der Umgebung vorhandenen, diesbezüglichen Festsetzungen auf und trägt so in Verbindung mit den übrigen Maßfestsetzungen auch – neben der Einfügung zukünftiger Vorhaben in den Bestand - zu der Berücksichtigung der bauleitplanerisch zu diskutierenden Umweltbelange bei.

d. Flächen für Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Durch diese Festsetzung soll vermieden werden, dass die Freiflächen über das nötige Maß hinaus durch Stellplätze und Garagen versiegelt werden. Wesentliches Ziel dieser Festsetzung ist auch hier die Berücksichtigung der Umweltbelange.

e. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es wird in den Gebieten WA1 und WA2 maximal eine Wohneinheit als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll einerseits die angrenzende Siedlungsstruktur aufgegriffen werden. Andererseits soll gleichzeitig verhindert werden, dass übermäßige Wohndichten entstehen, welche Probleme in der technischen und sozialen Infrastruktur und dem Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum nach sich ziehen.

f. Verkehr

Eine Neuerschließung der Baugebiete WA1 und WA2 ist nicht erforderlich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung über die bereits bestehende Straße ‚Heinrich-Lensing-Straße‘ erschlossen wird. Die Straße im Plangebiet hat derzeit eine Breite von 3

m und soll in Teilbereichen auf 5 m erweitert werden. Eine diesbezügliche Straßenverkehrsfläche einschließlich Straßenbegrenzungslinie ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.

g. Grünordnerische / gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen

Um zu gewährleisten, dass sich eine Bebauung entwickelt, die sich gestalterisch in die Umgebung einfügt, wurden eine örtliche Bauvorschrift hinsichtlich der Dach- und Vorgartengestaltung gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung aufgenommen.

Vorgartengestaltung

Unter Berücksichtigung der Bodenschutzklausel (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß) werden Festsetzungen über Nutzungen des Vorgartenbereiches in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze werden Fläche für Anpflanzung (Maßnahme M1: Vorgarteneingrünung) festgesetzt. Die umgrenzten Flächen für Anpflanzungen (M1) sind als Wildblumenwiese oder als Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

In diesem Sinne sind nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Sinne von notwendigen Einfriedigungen und Gebäudezuwegungen zulässig. Alle weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in diesen festgesetzten Bereichen unzulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach BauO NRW 2018 in den Abstandsflächen zulässig wären.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m fest. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40, enthält jedoch noch einen Zusatz: Es sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste ‚Hecken‘, oder mit gemäß Pflanzliste ‚Hecken‘ hinterpflanzten Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu halten.

Extensive Dachbegrünung

Überdachte Stellplätze und Garagen, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach (bis 10° Dachneigung) errichtet werden, sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB). (siehe Kapitel ‚Klimaschutz und Klimaanpassung‘) Die Dachbegrünung trägt zur Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft und Abmilderung der Abstrahlungswärme bei und wirkt auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend.

h. Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung innerhalb der Baugebiete WA1 und WA2 ist aktuell noch nicht vorhanden. Nach Rücksprache mit dem Dienstleistungsbetrieb der Stadt Xanten am 15.08.2023, wird die Entsorgung des Gebietes über das zu erweiternde Trennsystem sichergestellt.

Unter Berücksichtigung der klimawandelbedingten Starkregenereignisse hat sich zudem jeder Grundstückseigentümer, gemäß § 13 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Xanten, gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal selbst zu schützen. Hierzu hat er die Ablaufstellen unterhalb der Rückstauenebene durch den Einbau funktionstüchtiger Rückstausicherungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu schützen.

i. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bodendenkmal

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine Stellungnahme betreffend einer Prüfung der Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut ab.

Das Plangebiet befindet sich lediglich 10 m vom Bodendenkmal „WES 185 – Römische Wasserleitung“ entfernt. Auch eine Landwehr des 15.-16. Jahrhunderts befindet sich in weniger als 100 m Entfernung.

Die notwendige archäologische Sachverhaltsermittlung ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durch die Fachfirma Fa. WAB – Wroblewski ARCHÄOLOGIE & BURGENFORSCHUNG durchgeführt worden. Dabei wurden keine archäologisch relevanten Befunde und Funde angetroffen.

Falls aber dennoch wider Erwarten archäologisch relevanten Befunde und Funde im Plangebiet während der Bau- und Erschließungsphase auftreten, wird – zur Sicherstellung eines

sach- und fachgerechten Umgangs mit selbigen - der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass, sollten während der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und die Stadt Xanten zu benachrichtigen sind.

Baudenkmal

In den Baugebieten WA1 und WA2 sind keine Baudenkmäler vorhanden.

j. Altlasten, Kampfmittel

Altlasten

Etwaige Altablagerungen oder Altstandorte im Plangebiet bzw. solche die sich auf die Gebiete WA1 und WA2 auswirken könnten, sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) liegt das Plangebiet innerhalb eines Kampfgebietes. Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund ist eine Kampfmitteluntersuchung des Bebauungsplangebietes Nr. 40, 1. Änderung erforderlich.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie etwa Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise für diesen Fall ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe⁴ der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

Weitere Informationen können auf der Internetseite des KBD⁵ abgerufen werden. Hinsichtlich einer etwaigen Sicherheitsdetektion (siehe oben) wird ein entsprechend lautender Hinweis in

⁴ vgl.: https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2019-12/merkblatt_fuer_baugrundeingriffe.pdf (abgerufen am 07.05.2024, 15:05 UTC)

⁵ vgl.: <https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung> (abgerufen am 07.05.2024, 15:10 UTC)

den Bebauungsplan aufgenommen. Die Änderung der Kampfmittelverordnung NRW⁶ vom 01.06.2022 betrifft im Wesentlichen die Durchführung der Sicherheitsdetektion und der baubegleitenden Kampfmittelräumung. Weiterführende Erläuterungen dies betreffend sind unter der betreffenden Fußnote, die zur Internetseite des KBD führt, zu finden.

k. Klimaschutz und Klimaanpassung

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung gehört mit § 1 Abs. 5 BauGB auch die Aufgabe, den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Bauleitplanung ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung; ihr Auftrag besteht aber gerade auch darin, alle damit einhergehenden Wirkungen auf öffentliche und private Belange zu berücksichtigen und ggf. Festsetzungen zu treffen, durch die nachteiligen Auswirkungen vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

In diesem Sinne werden die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen. Die entsprechenden Maßnahmen spiegeln sich insbesondere in den jeweiligen Abschnitten der Begründung wider und finden ihren rechtsverbindlichen Niederschlag in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Um Wiederholungen zu vermeiden wird an dieser Stelle auf die einschlägigen Begründungsaussagen verwiesen.

7. Verzicht auf Umweltbericht/ Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 qm Grundfläche handelt und daher das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. In diesen Fällen gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

⁶ vgl.: <https://www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung/aenderung-der-kampfmittelverordnung> (abgerufen am 07.05.2024, 15:15 UTC)

8. Artenschutzprüfung

Im Rahmen von Planungsverfahren sowie bei der Zulassung von Vorhaben ist, als Folge der Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zusammen mit den §§ 44 Abs. 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG die Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) notwendig. Geprüft wird dabei die Betroffenheit von europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten. Hierbei ist die Möglichkeit eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Im Rahmen der Prüfung sollen mögliche Konflikte mit dem Artenschutz dargelegt und Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Zugleich wird überprüft, ob die gesamte Planung oder Teile davon mit dem Artenschutz unvereinbar sind und deshalb modifiziert werden müssen.

Die Artenschutzprüfung umfasst gemäß MULNV & FÖA 2021⁸ folgende Inhalte:

- eine Datenrecherche zum Vorkommen planungsrelevanter Arten (ASP-Stufe 1),
- eine Analyse zu möglichen Auswirkungen der Planung,
- Aussagen, ob eine vertiefende Prüfung zu möglicherweise vorkommenden, planungsrelevanten Arten inkl. Bestandserfassung (ASP-Stufe 2) erforderlich ist,
- Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (falls erforderlich) und
- eine Prüfung, ob gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden könnte.

a. Prüfungsumfang

Stufe 1 (Vorprüfung):

Es wird in einer überschlägigen Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, so ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung durchzuführen.

Stufe 2 (vertiefende Art-für-Art-Prüfung):

In dieser Stufe erfolgt eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für alle europäisch geschützten Arten welchen potentiell durch das Vorhaben betroffen sein können. Es werden Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement konzipiert.

Das LANUV hat für NRW eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von planungsrelevanten Arten festgelegt, die im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung (ASP Stufe 2) zu bearbeiten sind. Besteht ausnahmsweise die Möglichkeit, dass die artenschutzrechtlichen Verbote auch bei nicht planungsrelevanten Arten ausgelöst werden, ist es nach der VV Artenschutz geboten, auch für diese eine Art-für-Art-Betrachtung durchzuführen.

Stufe 3 (Ausnahmeverfahren):

Sollte auch unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Eintreten von Verbotstatbeständen vorliegen, so muss geprüft werden, ob die drei Ausnahmevoraussetzungen (zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses; Alternativlosigkeit des Vorhabens, des Standortes und/oder der Art der Umsetzung; Erhaltungszustand

⁸ MULNV & FÖA (2021): Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in NRW – Bestandserfassung, Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen und Monitoring, Aktualisierung 2021. https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/methodenhandbuch_asp_nrw_aktualisierung_2021.pdf [zuletzt aufgerufen: 20.06.2024; 14:35]

der betroffenen Populationen) vorliegen und insofern eine Ausnahme von den Verboten zugelassen werden kann.

b. Festlegung der Wirkfaktoren

Das Plangebiet grenzt im Süden und im Westen an die Verbindungsstraße zwischen der Straße „Am Waymannshof“ und der Heinrich-Lensing-Straße. Im Norden und Osten an die Gärten der umliegenden Wohnbebauung. Aufgrund der Lage des Plangebiets in mitten des Wohngebietes kann das Untersuchungsgebiet auf diesen Bereich begrenzt werden.

c. Artenschutzprüfung Stufe 1

Datenrecherche

Um weitere Informationen zu den naturräumlichen Gegebenheiten zu erhalten, wurden die vom LANUV im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ umfangreichen Informationen zu Lebenszyklus, Populationsbiologie und Lebensraumansprüchen der Arten sowie die Liste der geschützten Arten gemäß Quadrant 2, Messtischblatt 4304 die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude herangezogen. Die planungsrelevanten Arten des Messtischblatts 4304 werden in der Tabelle Nr. 1 dargestellt.

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4304 für die Lebensraumtypen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW, ATL
Säugetiere			
Castor fiber	Europäischer Biber	Nachweis ab 2000 vorhanden	G↑
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	U↓
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Vögel			
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Ciconia ciconia	Weißstorch	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW, ATL
Corvus frugilegus	Saatkrähe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Falco subbuteo	Baumfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Hirundo rustica	Rauchschnalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Amphibien			
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	unbekannt

Legende: G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht, ↓ = Tendenz verschlechternd, ↑ = Tendenz steigend, ATL = atlantische biogeographische Region

Kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass kein Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt bzw. zu erwarten ist oder aber das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf diese Arten zeigt, ist das Vorhaben zulässig und die Artenschutzprüfung mit der Stufe I beendet.

Datenbewertung:

Das potenzielle Artenspektrum wurde anhand einer Ortsbegehung am 13.02.2024 anhand der existierenden Habitate bewertet. Beim Plangebiet handelt es sich um ein anthropogenes Gebiet, das von einer Gartennutzung geprägt ist.

Es sind keine Bäume, Sträucher oder ähnliche Pflanzstrukturen vorhanden, die ein Habitatpotential für planungsrelevante Arten aufweisen könnten. Weiterhin existieren in dem Plangebiet keine Gebäude, die von Nestern und Fledermausquartieren geprägt sein könnten. Im Umfeld des Plangebiets ggf. vorhandene Fledermausquartiere in Gebäuden werden vom Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Ein essenzielles Nahrungsgebiet stellt das Plangebiet für Fledermäuse nicht dar, da sowohl die Größe als auch die Anbindung an weitere Nahrungshabitate hierfür nicht ausreichen.

Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Brutvogelarten gab es nicht, auch hier fehlt die notwendige Habitatbeschaffenheit.

Auch ein Vorkommen von anderen planungsrelevanten Säugetierarten (z. B. Biber) kann aufgrund der Habitatbeschaffenheit ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen der allermeisten planungsrelevanten Brutvogelarten lässt sich aufgrund fehlender Habitateignung bzw. Nistmöglichkeiten ausschließen. Hierzu gehören alle Greifvogel-, Falken- und Eulenarten, da beim Ortstermin keine Nistmöglichkeiten für diese Arten festgestellt wurden.

Ein Vorkommen von Waldarten (z. B. Turteltaube) kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Andere Arten, wie z. B. Kuckuck meiden Siedlungsbereiche und treten im Plangebiet nicht auf. Für den Bluthänfling fehlen samenreiche Krautbestände für die Nahrungsaufnahme und dornenreiche Hecken als Brutplätze. Der Feldsperling ist am Niederrhein mittlerweile sehr selten geworden. Restbestände finden sich überwiegend nur noch an Hofstellen und in der freien, strukturreichen Kulturlandschaft. Von Wohnbebauung geprägte Gebiete werden von der Art nicht (mehr) besiedelt. Auch für den Gartenrotschwanz ist der Planbereich als Lebensraum und Jagdhabitat ungeeignet, da keine derartigen Habitatelemente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40, 1. Änderung vorhanden sind. Die Nachtigall brütet am Niederrhein in Auwäldern und Hecken in der Kulturlandschaft. Siedlungsbereiche und Ortsrandlagen werden dagegen nicht besiedelt. Insofern kann auch ein Vorkommen von dieser Art im Plangebiet ausgeschlossen werden. Damit kann auch ein Vorkommen von planungsrelevanten Brutvogelarten für das Plangebiet und die nähere Umgebung insgesamt ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Amphibienarten kann aufgrund der Habitatbedingungen ausgeschlossen werden. Für die Amphibien fehlen Laichgewässer im näheren Umkreis.

Eine vertiefende Untersuchung im Rahmen von speziellen Bestandserfassungen (ASP Stufe 2) ist nicht erforderlich, da sie keine weiteren Erkenntnisse liefern würde.

Bei der Umsetzung des Planvorhabens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

d. Protokoll der Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung	
Antragstellung (Datum): Februar 2024	
Die Stadt Xanten beabsichtigt einen Bebauungsplan aufzustellen, der den Bau von Wohngebäuden auf einer derzeitigen Ackerfläche ermöglicht. Folgende Wirkfaktoren wurden in der ASP berücksichtigt: Potentieller Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Arten. Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen.	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter den in den „Art-für-Art-Protokollen“ beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“. – entfällt -	

Um den Artenschutz im weiteren Verfahren zu berücksichtigen werden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten ist auf überflüssige Beleuchtung grundsätzlich zu verzichten (als überflüssig ist z. B. Lichtemission zu Werbe- und Dekorationszwecken anzusehen). Eine notwendige Beleuchtung hat zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm), ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern zu erfolgen.

Gebäude können vielen Arten wie z.B. Fledermäusen, Schwalben, Mauerseglern und Haussperlingen als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Einige Arten sind sogar essentiell auf Gebäude angewiesen. Durch moderne, energetische Bauweisen können Neubauten von gebäudebewohnenden Arten mangels geeigneter Fortpflanzungs- und Ruhestätten meist nicht mehr besiedelt werden. Die Folge ist, dass die Arten nach und nach verschwinden. Diesem Artenverlust kann durch die Verwendung von verschiedenen Nisthilfen (Fertigbausteinen oder Nistkästen), die in das Gebäude integriert oder nachträglich angebracht werden können, entgegengewirkt werden. Bei der Errichtung des/der Gebäude/s sollten an geeigneten Stellen Nisthilfen oder Fledermauskästen angebracht bzw. geeignete Fertigbausteine in die geplanten Außenwände eingebaut werden. Für diese Maßnahmen können Fördergelder (z.B. bei der KfW) beantragt werden.

9. Durchführung der Planung

Da sich die Plangebietsgrundstücke in öffentlicher Hand befinden, ist die Umsetzung der Bebauungsplanung grundsätzlich gewährleistet. Alle notwendigen grundstücksbezogenen Regelungen können so u.a. auch auf privatrechtlicher Basis im Rahmen der Grundstücksvergabe gesichert werden; diesbezüglich wird auch im vorliegenden Fall auf die einschlägigen Teile der Bebauungsplanbegründung verwiesen.

10. Flächenbilanz

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist folgende Baugebietsgröße ermittelt worden: 836 qm

Gemäß Bebauungsplanfestsetzungen wird als Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches eine GRZ von höchstens 0,5 festgesetzt, des Weiteren darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mehr als 50 überschritten werden. Die sich hieraus errechnete zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der Summe der Baugebietsgröße (836 qm) beträgt: 418 qm

Die im Verfahren zu berücksichtigende Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB liegt somit unter 10.000 Quadratmetern.

Die Flächengrößen betragen jeweils in Summe:

Fläche im Geltungsbereich:	836,00 qm
davon Allgemeines Wohngebiet WA 1:	359,00 qm
davon Allgemeines Wohngebiet WA 2:	376,00 qm
davon überlagernd durch Vorgarten (M1):	60,10 qm
davon überlagernd durch Garagen- / Stellplatzfläche:	142,80 qm
Verkehrsfläche:	101,00 qm

11. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018), vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) (1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GV. NRW. S. 136)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO), vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher

Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)

Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – v. 26.5.2004

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

12. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40, 1. Änderung „Wohnbebauung an der Heinrich-Lensing-Straße zwischen Am Hasenacker und Am Waymannshof“ beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich hierbei um eine wünschenswerte geplante Nachverdichtung von Flächen innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgefüge handelt und die Größe der realisierbaren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Ziel der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ist die zukünftige Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet weder Vorhaben vor, die dem UVPG unterliegen, noch begründet sie diese. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Im Weiteren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 2023/16 der Stadt Xanten am 19.04.2023 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr. 2023/18 der Stadt Xanten am 03.05.2023 bekannt gemacht. Die Einsichtnahme in die Planung ist für die Bürgerschaft vom 17.05.2023 bis 23.06.2023 einschließlich möglich. Die Bürgerversammlung findet am 16.05.2023 um 18:00 Uhr statt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.05.2023 bis 23.06.2023 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2023 angeschrieben.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom bis zum einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. am bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom angeschrieben.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Xanten hat am den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 40, 1. Änderung „Wohnbebauung an der Heinrich-Lensing-Straße zwischen Am Hasenacker und Am Waymannshof“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt Nr.der Stadt Xanten ambekannt gemacht.

Aufgestellt:

Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 17.06.2024

Im Auftrag:

gez.
Rehbein