

1. Änderung des Bebauungsplans Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“, Stadtteil St. Tönis Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen Nr. 9/2025, ausgegeben am 20.02.2025, Eintrag Nr. 156/2025, enthielt aufgrund eines Formatierungsfehlers eine fehlerhafte Verlinkung und wird hiermit neu veröffentlicht.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst hat am 17.09.2024 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 4.099 m² liegt in der Gemarkung St. Tönis, Flur 14 und umfasst das Flurstück 2749. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit der 1. Änderung nicht geändert. Begrenzt wird die Fläche durch das Gelände des Hallenbads im Nordwesten, das Haus des Sports im Norden und im Südosten durch eine öffentliche Parkanlage. Im Nordosten wird es durch die Schelthofer Straße mit dem nördlich anschließenden Friedhof St. Tönis und im Süden durch den Fliethbach und die angrenzenden Grundstücke der Wohnbebauung der Roßstraße begrenzt. Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt zu entnehmen (unmaßstäblich). Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abgrenzung der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ (unmaßstäblich)

Ziele und Zwecke der Planung

Im Zuge des demographischen Wandels der Gesellschaft steigt die Nachfrage nach Wohn- und Betreuungsformen für Senioren kontinuierlich. Im Anbetracht dieser Entwicklung besteht auch in Tönisvorst ein Bedarf an der Entwicklung solcher Einrichtungen. Daher ist beabsichtigt,

im Ortsteil St. Tönis, im östlichen Abschnitt der Schelthofer Straße, auf einer derzeit weitgehend ungenutzten Liegenschaft neben dem „Sport- und Freizeitbad H2Oh!“ sowie angrenzend zu den Wohnnutzungen entlang der Roßstraße, zeitgemäße Pflege- und Wohneinrichtungen für ältere Menschen zu schaffen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt Tönisvorst in der Sitzung vom 20.04.2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ als Satzung beschlossen.

Auf Grund der allgemein bekannten Kostensteigerung und der besonderen Problemstellungen des Grundstücks (Kanalüberbauung, Auffüllböden etc.) war das Gesamtprojekt seitens des Investors wirtschaftlich nicht mehr darstellbar bzw. finanzierbar. Es wurde daher eine Umplanung erforderlich, um zum einen das gesamte Bauvolumen zu verringern und zum anderen konkret den Mehraufwand der Sondergründung im Bereich des Kanals (Haus 2 und 3) zu reduzieren.

Eine rechtliche Prüfung durch den Kreis Viersen hat ergeben, dass diese Änderungen nicht mit den planungsrechtlichen Vorgaben des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ umsetzbar sind. Dies erfordert die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“.

Mit der 1. Änderung bleibt das städtebauliche Konzept und die Anordnung der Gebäude in den Grundzügen bestehen. Auf dem Grundstück sind zwei dreigeschossige Wohnhäuser (Haus 1 und 3) sowie ein eingeschossiger Flachbau (Haus 2) für die Tagespflege und den Betreuungsdienst vorgesehen. Die Gebäude sind baulich-räumlich so angeordnet, dass zwischen den geplanten Wohnhäusern kleinere Hofbereiche entstehen.

Ein eingeschossiges Gebäude im Stil eines Gartenpavillons kann als zentraler Treffpunkt des Seniorenprojektes optional zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden. Solange diese Option des „Treff“ nicht genutzt wird, wird hier eine Grünfläche angelegt.

Die Umplanung umfasst folgende Maßnahmen:

- Haus 1: Anstelle der Tagespflege im Erdgeschoss entstehen 5 Wohnungen analog zu den bisher bereits vorgesehenen Wohnungen in den Obergeschossen; Entfall des Kellers.
- Haus 2: Anstelle der 3-geschossigen Bebauung entsteht ein nichtunterkellertes eingeschossiger Flachbau in Leichtbauweise (zur Reduzierung der Sondergründung über dem Kanal) für die Tagespflege und den Betreuungsdienst.
- Haus 3: Entfall des Kellers.
- „Treff“: Optionale Möglichkeit zur Errichtung des Gebäudes.
- Grundrissmodifikationen: Zur Kompensation der Keller werden die Grundrisse modifiziert, um Haustechnik- und Abstellräume auf den Etagen anbieten zu können.
- Außenbereich: Zur Kompensation der Keller werden im Außenbereich 9 Einhausungen für E-Mobile und Fahrräder angeordnet.

Mit der 1. Änderung verringert sich die Anzahl der Wohneinheiten von 39 auf 30. Es entstehen 18 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 50 m² für jeweils eine Person und 12 Wohnun-

gen mit ca. 60-66 m² für jeweils zwei Personen in Haus 1 und 3. Entsprechend reduziert sich die geplante Wohnfläche von bisher rund 2.190 m² auf rund 1.630 m² Wohnfläche.

Für die Tagespflege sind ca. 290 m² und für die Büroräume eines Betreuungsdienstes ca. 50 m² in Haus 2 vorgesehen.

Von der 1. Änderung nicht berührt sind

- die Gestaltung der Flachdächer als extensiv gepflegtes Gründach mit Photovoltaikanlagen
- die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- die innere Erschließung des Plangebietes
- die Anordnung der Pkw-Stellplätze
- die Freianlagenplanung
- die Auflagen zum Lärmschutz

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ wird die ursprüngliche Planzeichnung und der Vorhaben- und Erschließungsplan überplant und abgelöst. Der überplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ wird durch die 1. Änderung des Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ rechtskräftig ersetzt. Vollzogen wird dieser Ersatz erst mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ im Amtsblatt.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst hat am 28.01.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Planentwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ wird zusammen mit der Begründung und den Anlagen zum Bebauungsplan im Verwaltungsgebäude Vorst, St. Töniser Straße 8, im Flur des Erdgeschosses auf der linken Seite, in der Zeit

von Mittwoch, den 05.03.2025, bis einschließlich Montag, den 07.04.2025,

während der Dienststunden (Montag bis Donnerstag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die oben genannten Entwurfsunterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab Mittwoch, den 05.03.2025, unter folgender Adresse zusätzlich ins Internet eingestellt:

<https://www.toenisvorst.de/leben-toenisvorst/planen-und-bauen/stadtplanung/bauleitplanung>

Ansprechperson ist:

Herr Frederik Neitzel, Telefon: 02156/999-407, E-Mail: stadtplanung@toenisvorst.de

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme an uns entschließen, können wir die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten mit vollständigem Namen, Anschrift und gegebenenfalls E-Mail-Adresse speichern. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1e der EU-Datenschutz-Grundverordnung und dem Datenschutzgesetz NRW. Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten/E-Mail-Adresse dient der weiteren Kommunikation und der Auswertung Ihrer Stellungnahme. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt nach Artikel 13 EU-Datenschutzgrundverordnung zum Thema „Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung“, welches mit ausliegt.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut des Aufstellungsbeschlusses mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst vom 17.09.2024 zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“ im beschleunigten Verfahren übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) Verfahren worden ist.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvor-

schriften dieses Gesetzes gegen den Aufstellungsbeschluss nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) der Aufstellungsbeschluss ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Beschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Tönisvorst vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Tönisvorst, den 12.02.2025

Der Bürgermeister

gez. Leuchtenberg