

## **Öffentliche Bekanntmachung**

### **Bebauungsplan Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“, Stadtteil Vorst**

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

### **Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes**

#### **Aufstellungsbeschluss**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst hat am 28.01.2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ 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. 2.910 m<sup>2</sup> liegt in der Gemarkung Vorst, Flur 16 und umfasst die Flurstücke 527, 531, 551 und 556. Der Planbereich grenzt im Süden an die Erschließungsstraße Neuhäuserstraße. Im Westen bilden die gemeinsamen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 556, 551, 527 mit den Flurstücken 525, 524, 526, 1156, und 530 die Plangebietsgrenze. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Kronenstraße. Im Norden wird die Plangebietsgrenze durch die gemeinsame Grundstücksgrenze der Flurstücke 531 und 532 gebildet. Im Osten bilden die gemeinsamen Grundstücksgrenzen des Flurstücks 531 mit den Flurstücken 546, 548, 549 550 die Plangebietsgrenze. Ein Teil des Flurstücks 551 grenzt an die Giesenstraße. Im Südosten bilden die gemeinsamen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 551 und 556 mit den Flurstücken 552 und 998 die Plangebietsgrenze.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt zu entnehmen (unmaßstäblich). Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Abgrenzung Bebauungsplan der Innenentwicklung Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“

### Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ soll der Durchführungsplan Vo-2 C-D, 3. Änderung abgelöst und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet mit der Schaffung von Wohnraum einen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung zu leisten. Der Durchführungsplan Vo-2 C-D, 3. Änderung aus dem Jahr 2007 setzt im Plangebiet ein Mischgebiet fest. Da der Durchführungsplan im gesamten Stadtteil Vorst durch neue Bebauungspläne abgelöst werden soll, wird vorgesehen, das Mischgebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohngebiet in Wohnbaufläche umzuwandeln und eine Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, es sind keine mischgebietstypischen Nutzungen vorhanden. Eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt damit nicht nur die künftige, sondern beachtet auch die derzeitige Nutzung.

Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dar, lediglich der nördliche Bereich wird als Mischgebiet dargestellt. Die Mischgebietsfläche im Norden entspricht aus heutiger Sicht keinem Mischgebiet mehr, weil, wie bereits oben erläutert, keine Mischgebietstypische Nutzungen vorhanden sind.

Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen sind, ist eine redaktionelle Änderung des Flächennutzungsplanes von Mischgebiet zu Wohnbaufläche erforderlich.

Im Plangebiet soll ein sanierungsbedürftiges Wohngebäude an der Kronenstraße durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden. An der Neuhäuserstraße soll ein weiteres Mehrfamilienhaus im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebäude errichtet werden, welches öffentlich geförderte Wohnungen beinhaltet. Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Scheune wird durch eine grenzständige Wohnbebauung ersetzt. Weiter ist im Innenbereich die Errichtung eines Doppelhauses oder Einfamilienhauses vorgesehen. Erschlossen werden die innenliegenden Baugrundstücke über einen Privatweg, der von der Neuhäuserstraße abzweigt. Zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für die neu geschaffenen Wohneinheiten, werden Stellplätze realisiert, die in einem Baulastenverzeichnis aufgeführt sind.

Somit besteht das Ziel des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung mit Wohnraum.

Für diese gewünschte Nachverdichtung ist es erforderlich, neues Planungsrecht zu schaffen. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet und der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche, die maximal zweigeschossig bebaut werden darf, wird neues Planrecht geschaffen, das die Umgebungsbebauung und –nutzung entsprechend berücksichtigt.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ wird der Durchführungsplan Vo-2 C-D 3. Änderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ überplant. Dieser überplante Geltungsbereich des Durchführungsplans Vo-2 C-D 3. Änderung wird durch den Bebauungsplan Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ rechtskräftig ersetzt. Vollzogen wird dieser Ersatz erst mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses des Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ 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 des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ 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](mailto: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 28.01.2025 zum Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ 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 Formvorschriften 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