

Der "Treff" kann optional errichtet werden. Solange dies nicht geschieht, wird anstelle dessen eine Grünfläche angelegt.

SCHMITZ GRUPPE
PLANEN · BAUEN · VERWALTEN

Schmitz Ingenieurgesellschaft mbH
Viersener Straße 93 · 41791 Viersen
Tel. 0 21 62 / 4 83 90-0 · Fax 0 21 62 / 4 83 90-39

Bauherrschaft:
Allgemeine Wohnungsgenossenschaft Tönisvorst eG
Hochstraße 63
47918 Tönisvorst

Bauvorhaben:
Seniorenwohnanlage mit 30 barrierefreien Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum, sowie einem Betreuungsdienst und einer Tagespflege mit 16 Plätzen
Schelthofer Straße in 47918 Tönisvorst

Planinhalt:
Übersichtsplan 10/24
Projekt: Schelthofer Str. Tönisvorst Seniorenwohnanlage AWG
Teilobjekt: 4455/4456/4457/4458/4459/4461/4462/4463/4464/4465/4466/4467/4468/4469/4470/4480/4481

Plannummer: 500 **Gezeichnet:** De **Planbezeichnung:** B8
Maßstab: 1:200 **Erstellungsdatum:** 09.01.2025

Unterschrift/Stempel/Freigabe
bauvorlageberechtigte Entwurfsverfassende
Bauherrschaft

SCHMITZ INGENIEURGESSELLSCHAFT MBH
Viersener Straße 93 · 41791 Viersen
Tel. 02162-483900 · Fax 02162-483939

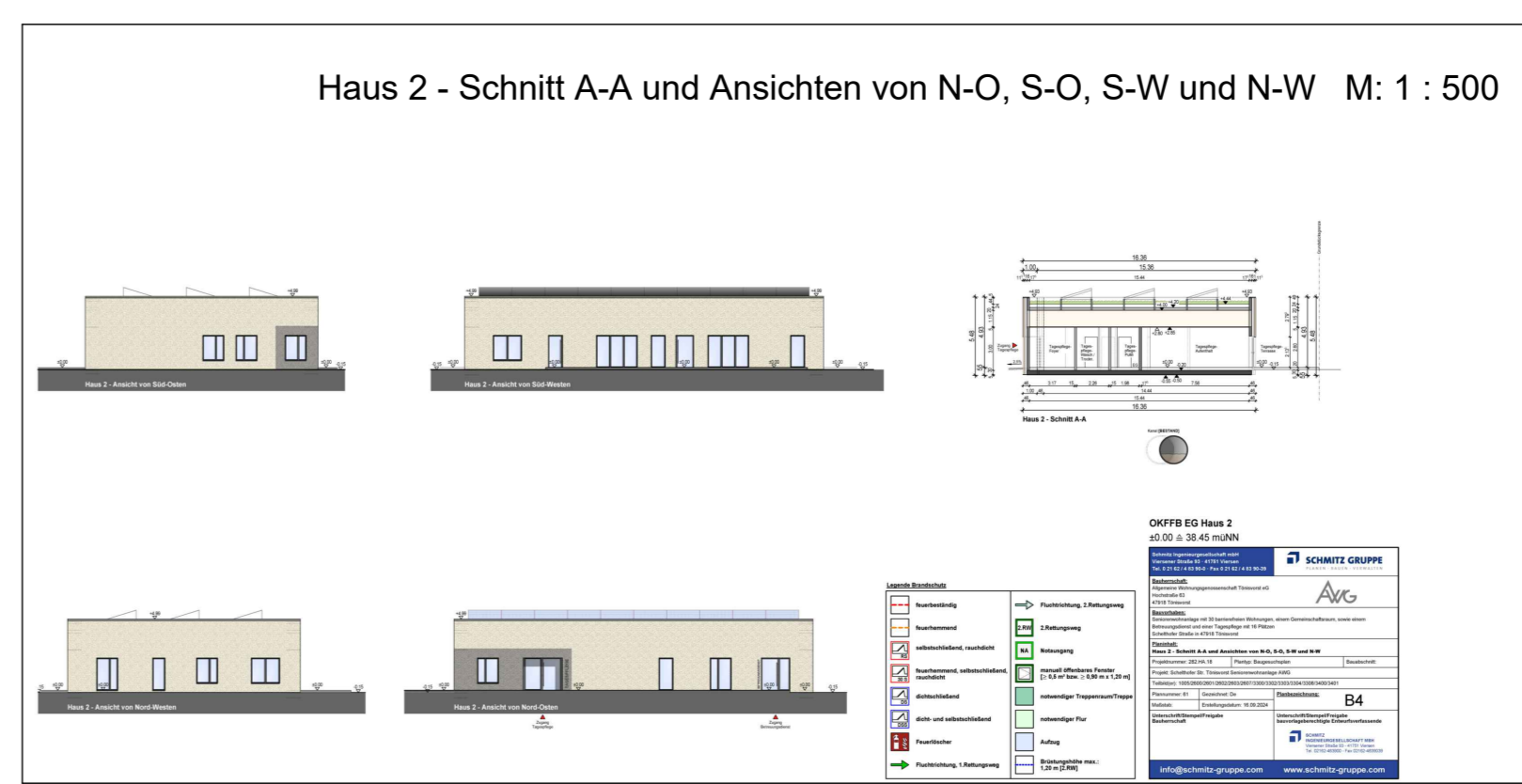
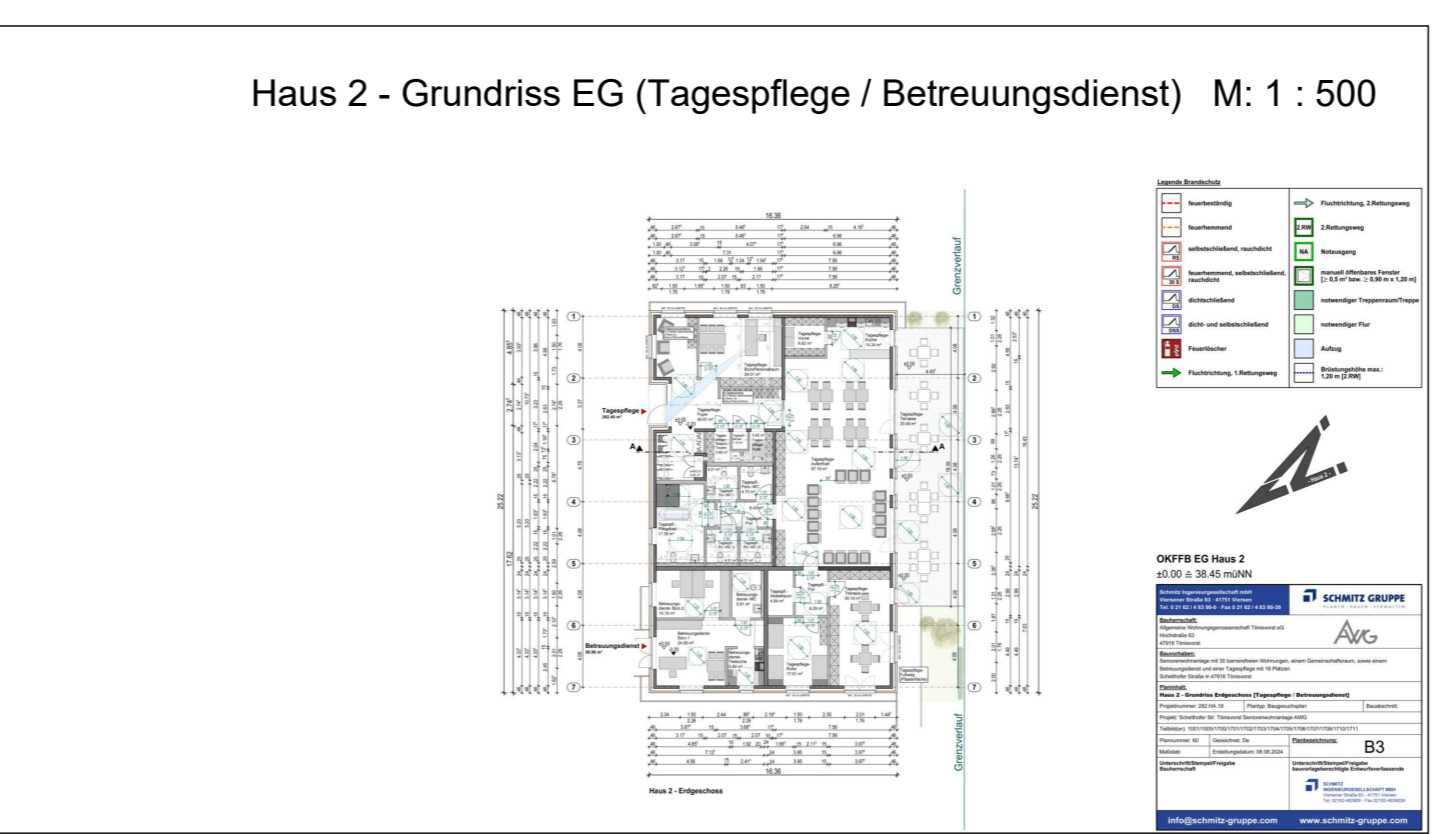
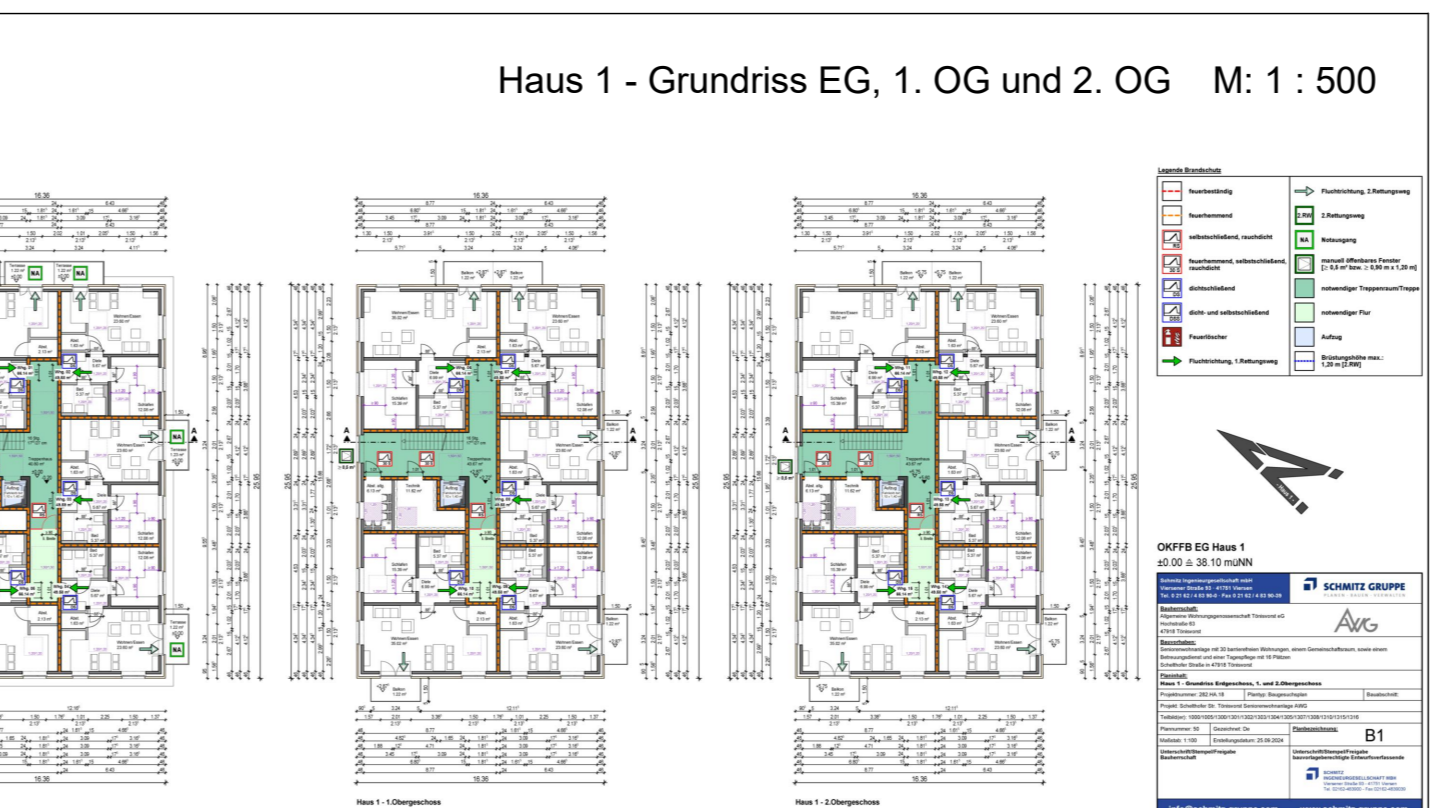
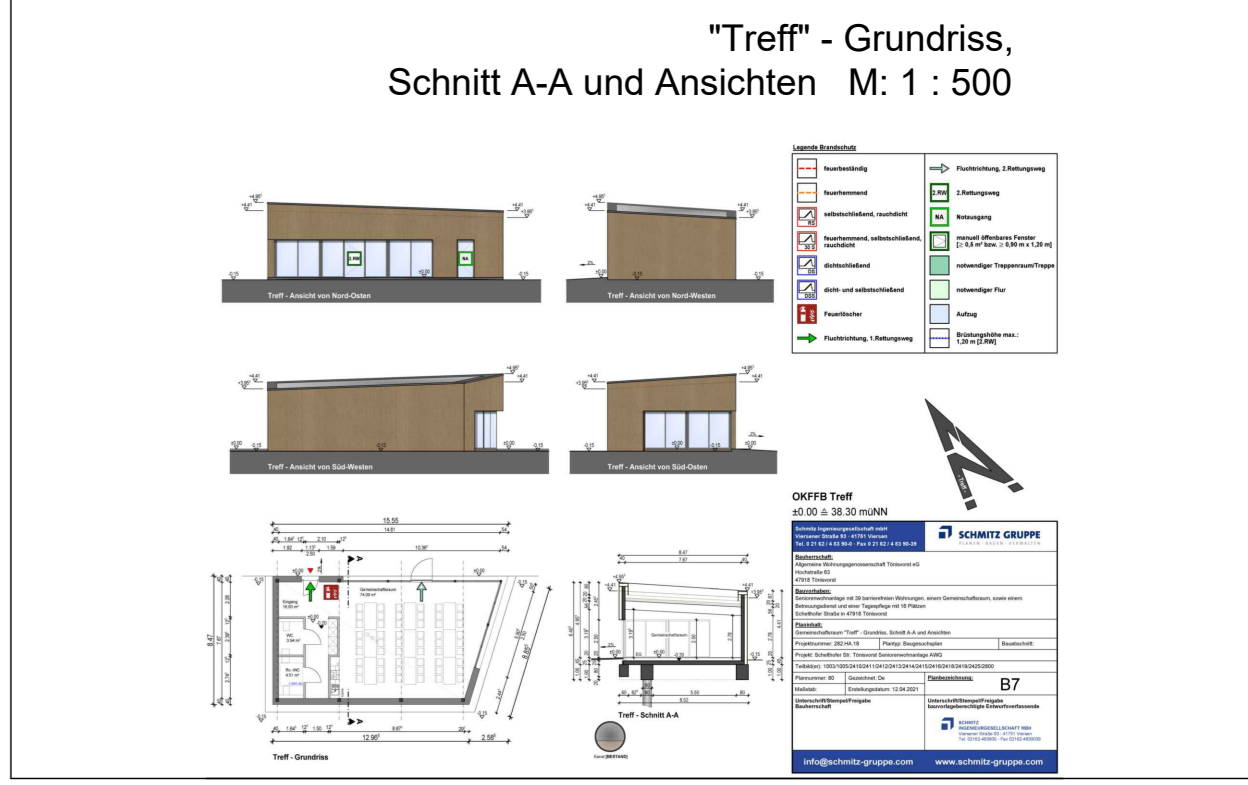
info@schmitz-gruppe.com **www.schmitz-gruppe.com**

Ansichten VEP BPlan "Tö-85 Schelthofer Str./südöstlich Schwimmbad" 1. Änderung M: 1 : 500
Hinweis: vorbehaltlich etwaiger Änderungen der Materialität



Baubeschreibung
Ziel und Zweck der Planung
Im Ortsteil St. Tönis, im östlichen Abschnitt der Schelthofer Straße soll neben dem „Sport- und Freizeitbad H20“ auf der ehemals als Liegewiese des Freibades genutzten 0,4 ha großen Liegenschaft (Gemarkung St. Tönis, Flur 14, Flurstück 2749) eine zeitgemäße Wohnsiedlung für ältere Menschen geschaffen werden, die durch Pflege- und Betreuungsangebote ergänzt werden sollen. Das Plangebiet ist über die Schelthofer Straße voll erschlossen.
Auf Grund der allgemein bekannten Kostensteigerung und der besonderen Problemstellungen des Grundstücks wurde 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. Dies erfordert die 1. Änderung des seit April 2023 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-85 „Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad“.

Gebäudeplanung
Auf dem Grundstück sind zwei dreigeschossige Wohnhäuser (Haus 1 und 3), ein eingeschossiges Flachbau (Haus 2) für die Tagespflege und den Betreuungsdienst sowie optional ein eingeschossiges Gebäude als Treffpunkt vorgesehen. Mit einer Grundfläche von 120 m² bietet dieser Platz für 60 Sitzplätze und kann als Veranstaltungsort für die Bewohner dienen. Geplant sind 1.633 m² Wohnfläche, die sich auf insgesamt 30 Wohneinheiten verteilen; zudem 292 m² für die Tagespflege und 51 m² für Büroräume eines Betreuungsdienstes.
Alle Gebäude werden ohne Keller in Stahlbeton-Massivbauweise / Kalksandstein / Porenbeton / Holzständerkonstruktion errichtet. Die Fassaden werden in einer hellen Putzfassade oder hellen Klinkermauerwerk angelegt. Bodentiefe Fenster mit Absturzicherung tragen zu einer hellen Wohnung bei. Alle Gebäude werden mit einem extensiv begrünten Flachdach errichtet.
Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen in Verbindung mit Photovoltaikanlagen.
Die baulich-räumliche Anordnung der Gebäude lässt eine Eigenabstimmung des Plangebietes kleinere Höflichkeit entstehen. Die vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes können nur zum Teil erhalten werden. Die Freilanageplanung sieht eine zusätzliche neue Begrünung auf dem Grundstück vor. Ein zentraler Platz mit Spiel- und Sitzmöglichkeiten schafft die Möglichkeiten für nachbarschaftliche Aktivitäten und Kommunikation.
Es werden oberirdisch Pkw-Stellplätze für die Bewohner, Besucher und Mitarbeiter angelegt. Für die Bewohner werden zudem Stellplätze für Fahrräder und Elektro-Scooter mit Lademöglichkeit vorgesehen.



Orientierung M: 1 : 5000

Dieses Blatt B ist Bestandteil der aus 2 Blättern bestehenden 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-85 "Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad" und bildet mit dem Blatt A (1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-85) eine Einheit.

<p>Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften: Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834) in der z. Zt. geltenden Fassung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788) in der z. Zt. geltenden Fassung. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der z. Zt. geltenden Fassung. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 695/GV. NW. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der z. Zt. geltenden Fassung. Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.09.1999 in der z. Zt. geltenden Fassung. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde durch BKR Aachen, Nöky & Simon, Kirchlicherhof Weg 6, 52066 Aachen ausgearbeitet. Aachen, den Die Planunterlagen wurde vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Christoph Sartilgen, Friedhofstraße 63, 41751 Viersen angefertigt (Katastergrundlage Stand: September 2024). Es wird bescheinigt, dass 1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmt; 2. die Planunterlagen den Zustand genau und vollständig wiedergibt; Stand: 3. die Festsetzung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;</p> <p>Viersen, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</p>	<p>Gemäß § 2 (1) BauGB Beschluss der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst am 03.11.2025</p> <p>Tönisvorst, den Im Auftrag</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst stimmte am 03.11.2025 in der durch den Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst am 03.11.2025 beschlossenen Fassung vom Rat der Stadt Tönisvorst als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Tönisvorst, den Im Auftrag</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW am 09.01.2025 in der durch den Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst am 09.01.2025 beschlossenen Fassung vom Rat der Stadt Tönisvorst als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Tönisvorst, den Der Bürgermeister</p>	<p>Gemäß § 2 (3) BekanntmVO NRW wird bestätigt, dass der Wortlaut des papiergebundenen Dokuments der Satzung mit den Ratbeschlüssen übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO NRW (1) und (2) verfahren wurde.</p> <p>Tönisvorst, den Der Bürgermeister</p>
<p>Der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.01.2025 öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat am 09.01.2025 Rechtskraft erlangt.</p>	<p>Der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.01.2025 öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Dieser Plan wird hiermit ausgeteilt.</p>	<p>Der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 09.01.2025 öffentlich bekannt gemacht.</p>	<p>Dieser Plan wird hiermit ausgeteilt.</p>
<p>Tönisvorst, den Im Auftrag</p>	<p>Tönisvorst, den Im Auftrag</p>	<p>Tönisvorst, den Der Bürgermeister</p>	<p>Tönisvorst, den Der Bürgermeister</p>	<p>Tönisvorst, den Der Bürgermeister</p>	<p>Tönisvorst, den Der Bürgermeister</p>

