



**Stadtteil St. Tönis**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Tö-85**  
**'Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad'**  
**1. Änderung**

**Begründung zum Entwurf**  
**09. Januar 2025**



NOKY & SIMON

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt  
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241 / 470580 Fax 4705815

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Situation</b> .....	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>2</b>
	4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz .....	2
	4.2 Sonstiges Planungsrecht .....	4
<b>5</b>	<b>Städtebaulich-architektonisches Konzept</b> .....	<b>4</b>
	5.1 Änderungen zur bisherigen Planung .....	4
	5.2 Starkregenvorsorge und Entwässerung .....	5
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
	6.1 Festsetzungen der 1. Änderung.....	6
	6.2 Sonstige Festsetzungen .....	7
<b>7</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Kosten und bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Städtebauliche Kenngrößen und Flächenbilanz</b> .....	<b>8</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
Abbildung 2:	Starkregengefahrenkarte, Szenario 2 (außergewöhnliches Regenereignis).....	3
Abbildung 3:	Städtebauliches Konzept.....	4

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der Rat der Stadt Tönisvorst hat 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 Begründung 'Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad' umsetzbar sind. Dies erfordert die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tö-85 'Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad'.

## **2 Planverfahren**

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur hat am 17.09.2024 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Tö-85 'Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad' in Tönisvorst als 'vorhabenbezogener Bebauungsplan' gemäß § 12 BauGB sowie als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 7 GO NRW gefasst.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann das Bebauungsplanverfahren verkürzt werden, indem von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Mit Beschluss vom 28.01.2025 wird der Bebauungsplan in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis zum \_\_.\_\_.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die ursprüngliche Planzeichnung und der VEP sind hiermit abgelöst und außer Kraft gesetzt.

## **3 Städtebauliche Situation**

Das circa 0,4 ha große Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadtteils St. Tönis und umfasst in der Gemarkung St. Tönis in Flur 14, 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, des 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.

Umfang und Lage des räumlichen Geltungsbereichs der rund 4.100 m<sup>2</sup> großen und zur Bebauung anstehenden Fläche können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Angesichts der großen Hochwasserschäden der vergangenen Jahre wurde auf Bundesebene ein länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) aufgestellt und die Ziele der Raumordnung per Verordnung festgelegt. Diese sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten.

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Auf eine weitere Verringerung von Schadenspotenzialen soll gemäß Grundsatz II.1.1 hingewirkt werden.

Gemäß Ziel II.1.3 ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt, zu erhalten.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 83 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Es sind keine Hochwassergefahrenbereiche ausgewiesen.

### Starkregen

Die Starkregengefahrenkarte für den Kreis Viersen (Abbildung 2) stellt dar, wie sich ein außergewöhnliches 100-jähriges Regenereignis im Plangebiet auswirken kann. Demnach staut sich Niederschlagswasser bis zu einer Höhe von rund 17 cm im ehemaligen Außenbecken des Freibads im Bereich von Haus 3, im Osten des Plangebiets im Bereich von Haus 1 sowie im südlichen Freiraum. Die Fließrichtung des Niederschlagswasser führt überwiegend zum südlich angrenzenden Fliethbach sowie teilweise zur Schelthofer Straße.

Für den Bebauungsplan wurde daher ein Entwässerungskonzept erstellt, das den Umgang mit Starkregenereignissen aufgreift (siehe Kapitel 5.2).

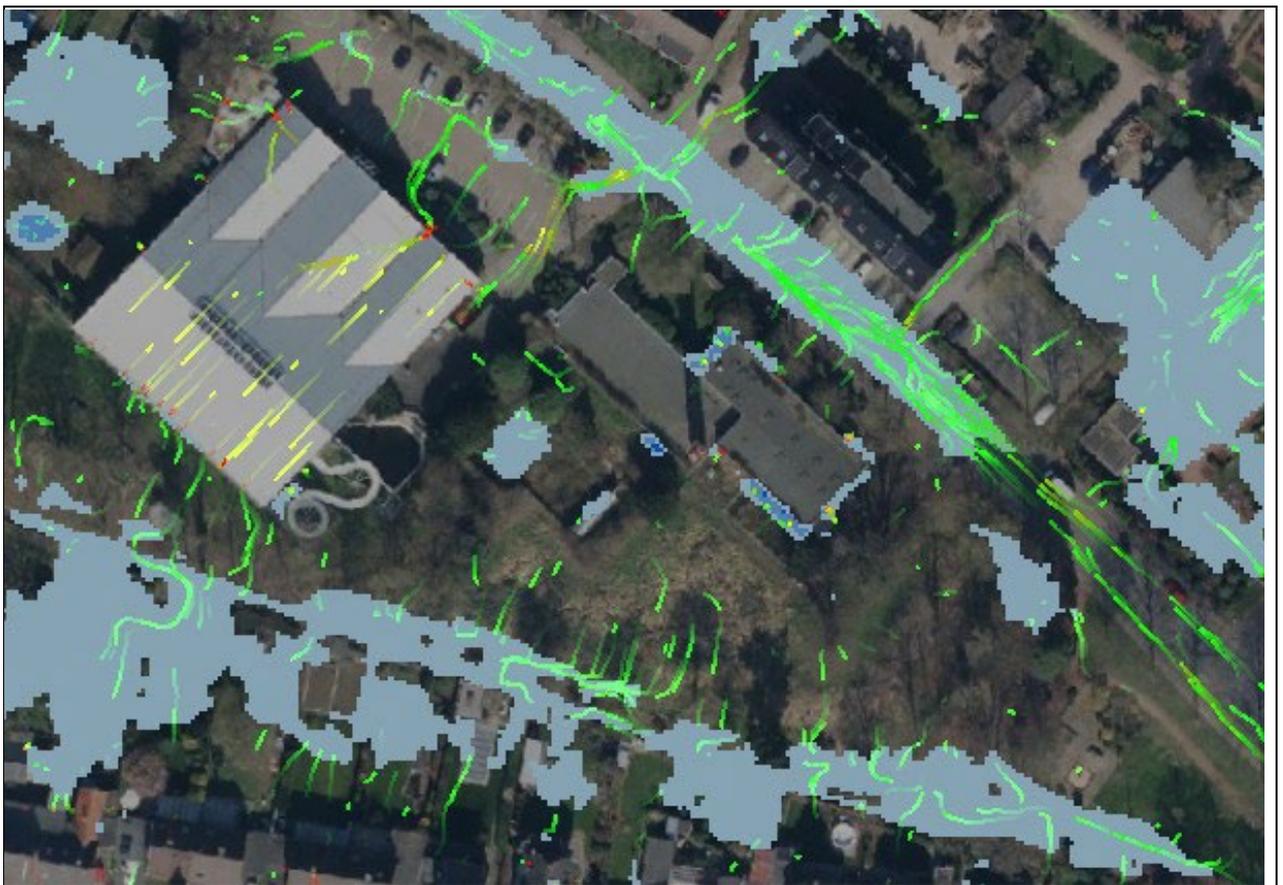


Abbildung 2: *Starkregengefahrenkarte, Szenario 2 (außergewöhnliches Regenereignis)  
Kreis Viersen in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Hydrotec, download 02.10.2024*



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 m<sup>2</sup> für jeweils eine Person und 12 Wohnungen mit ca. 60-66 m<sup>2</sup> für jeweils Personen in Haus 1 und 3. Entsprechend reduziert sich die geplante Wohnfläche von bisher rund 2.190 m<sup>2</sup> auf rund 1.630 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für die Tagespflege sind ca. 290 m<sup>2</sup> und für die Büroräume eines Betreuungsdienstes ca. 50 m<sup>2</sup> 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

## 5.2 Starkregenvorsorge und Entwässerung

Gemäß der Starkregenkarte des Kreises Viersen kann das Plangebiet aktuell bezogen auf die heutige Topographie bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen stellenweise durch Einstautiefen bis zu 17 cm betroffen sein (siehe Abbildung 2). Dies betrifft insbesondere drei erkennbare Überflutungsflächen, die im Vergleich zur Umgebung tiefer liegen und für die die Planung folgende Änderungen vorsieht:

- Im Bereich des geplanten 'Haus 3' wird das betroffene ehemalige tieferliegende Schwimmbecken zurückgebaut, verfüllt und auf das umliegende Niveau mit einem Gesamtgefälle Richtung Fußweg angepasst.
- Im Bereich des geplanten 'Haus 1' wird die aktuelle Geländehöhe von 37,54 m auf 37,95 m angehoben, so dass zukünftig keine Wasseransammlung zu erwarten ist. Das Regenwasser wird sich voraussichtlich Richtung Osten zur öffentlichen Parkfläche (37,86 m) oder Schelthofer Straße (37,70 m) verteilen.
- Im Bereich des geplanten 'Treff' wird die aktuelle Geländehöhe von 37,62 m auf 38,0 m angehoben, so dass auch hier zukünftig keine Wasseransammlung zu erwarten ist. Das Regenwasser wird sich voraussichtlich Richtung Osten zur öffentlichen Parkfläche (37,89 m) oder zum öffentlichen Fußweg (37,70 m) verteilen.

Das Entwässerungskonzept zum Vorhaben sieht folgende Maßnahmen vor:

- Das Regenwasser der Dachflächen der vier Gebäude wird in eine Kastenrigole unter der Stellplatzanlage eingeleitet und dort versickert.
- Die Parkplatzfläche entwässert über die Schulter in eine Mulde.
- In den öffentlichen Kanal wird das Schmutzwasser und die teilöffentliche Verkehrsfläche eingeleitet (ca. 560 m<sup>2</sup>).
- Für die im Überflutungsnachweis ermittelte Regenwassermenge kann eine Fläche südlich von Haus 3 schadlos um ca. 10 cm überflutet werden; ggf. kann auch die Grünfläche östlich von Haus 1 angesetzt werden.

Bei der Planung der Freianlagen können die Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlägen berücksichtigt werden, um zu gewährleisten, dass auch Starkregenereignisse auf dem Grundstück zwischengespeichert werden können. Auch auf den begrünten Dächern können Niederschläge zwischengespeichert und zeitverzögert abgeleitet werden. Die genauen Werte sind im Entwässerungsgesuch zum Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Mit dem Verzicht auf eine Unterkellerung werden zudem potenzielle Gefährdungen von Räumen unterhalb der Geländeoberfläche vermieden.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Festsetzungen der 1. Änderung

Die 1. Änderung umfasst die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Für Haus 2 wird die **Geschossfläche** von bisher 3 Vollgeschossen auf 1 Vollgeschoss begrenzt.

Das realisierbare Bauvolumen wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen **Gebäudehöhe** über Normalhöhennull (NHN) von bisher 48,45 m üNHN auf 44,45 m üNHN begrenzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe enthält gegenüber der geplanten Gebäudehöhe von Haus 2 einen kleinen Puffer, um flexibel auf mögliche Anforderungen z. B. aus statischen Gründen im Rahmen der Konkretisierung oder neue rechtliche Vorgaben reagieren zu können.

Die Verkleinerung von Haus 2 trägt dazu bei, die spezifische Problemstellung des Baugrundstücks finanziell günstiger abzubilden. So verläuft ein Kanal des Hauptabwassersammlers durch das Gebiet, der zwar grundsätzlich überbaut werden darf, da eine eventuell erforderliche Sanierung wegen der Tiefe ohnehin nur im Inlinerverfahren erfolgen kann. Zur Vermeidung von Beschädigungen ist eine gesonderte statisch konstruktiv aufwändige Abfangung erforderlich. Die Errichtung eines kleineren Gebäudes in Leichtbauweise anstelle der bisher geplanten kostenintensiven Kanalüberbauung trägt zu finanziellen Einsparungen bei. Auch die Abfuhr vorgefundener Auffüllböden kann durch den Verzicht auf einen Keller verringert werden.

An Haus 3 wird die zulässige **Überschreitung der Baugrenze für Balkone** analog zur BauO NRW (2018) § 6 Absatz 6b von 1,50 m auf 1,60 m erhöht.

Mit der 1. Änderung wird die Anzahl der **Fahrradstellplätze** konkretisiert, die nunmehr nicht mehr in den Kellerräumen, sondern im Freiraum angeordnet und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Die Stellplatzverpflichtung für Fahrrad-Stellplätze wird aufgrund der vorgesehenen Nutzung für Senioren auf 1 Stellplatz für Fahrrad oder E-Mobil je Wohnung festgesetzt. Für die geplanten Wohnungen sind dies 30 Stellplätze, die entweder für ein Fahrrad

oder alternativ ein E-Mobil vorzusehen sind. Zum sicheren und wettergeschützten Abstellen sind 9 Einhausungen mit einer Breite von rund 4,50 m geplant, die flexibel Platz für entweder 4 E-Mobile oder 8 Fahrräder bieten. Mit 4 Einhausungen ist der rechnerische Bedarf für Fahrräder bereits gedeckt (4 x 8 Fahrräder = 32 Stellplätze). Weitere 8 Fahrradstellplätze werden offen vor Haus 1 angeboten.

Um zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit zu haben, ein eingeschossiges Gebäude im Stil eines Gartenpavillons als Treffpunkt zu errichten, ist das Baufenster in der Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen und in den textlichen Festsetzungen als optionale Möglichkeit festgesetzt. Im VEP wird das Baurecht für das als „Treff“ bezeichnete Gebäude optional anstelle einer Grünfläche aufgezeigt.

## **6.2 Sonstige Festsetzungen**

Die anderen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Tö-85 'Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad' gelten unverändert.

## **7 Hinweise**

Die sonstigen Hinweise des Bebauungsplans Tö-85 'Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad' gelten unverändert.

## **8 Auswirkungen der Planung**

Mit der Umplanung der Gebäude zur 1. Änderung des Bebauungsplans Tö-85 'Schelthofer Straße/südöstlich Schwimmbad' sind im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan keine anderen Auswirkungen auf die städtebauliche und verkehrliche Situation sowie auf die Umwelt verbunden.

Die Stellungnahme der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH zur aktualisierten Planung vom 12.08.2024 bescheinigt, dass durch das geringere Kfz-Verkehrsaufkommen aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen am untersuchten Knotenpunkt Schelthofer Straße / Grundstückszufahrt eher eine Verbesserung des Verkehrsablaufs zu erwarten sein wird und weiterhin eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A) erreicht wird.

Das Ingenieurbüro Bernd Driesen bewertet die veränderte Planung aus Sicht des Schallschutzes ebenfalls positiv, da sich durch die nun reduzierten Stellplätze günstigere Ergebnisse ergeben. Am Haus 2 werden wegen der neuen Nutzung und der eingeschossigen Bauweise nachts die bisher benannten Konfliktbereiche vermieden.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Artenschutzvorprüfung Stufe I aus dem Jahr 2019 überarbeitet (Lanaplan Oktober 2024). Auch wenn die Änderung keine neuen Eingriffe im Plangebiet verursacht, wurde der aktuelle Zustand des Geländes auf potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten für Fledermäuse und/oder Vögel neu geprüft, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Aufgrund des Vorhabens und der Eignung der Grünfläche als Lebensraum und der durchgeführten Begehung des Geländes in 2019 und aktuell im Juli und Oktober 2024, kann bei fast allen Arten eine Betroffenheit mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. So kann mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben und die damit verbundenen Auswirkungen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 9 Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Abgesehen von den Sach- und Personalkosten für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens entstehen keine Kosten für die Stadt Tönisvorst. Die Kosten für die Planaufstellung werden von der planbegünstigten Gesellschaft getragen. Die Parzellierung des Grundstücks erfolgt mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

## 10 Städtebauliche Kenngrößen und Flächenbilanz

Wohnbaufläche		3.684 m <sup>2</sup>
überbaubare Fläche	1.591 m <sup>2</sup>	
Freifläche	2.093 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche		390 m <sup>2</sup>
Versorgungsanlage		25 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>		<b>4.099 m<sup>2</sup></b>

Planverfasser:

BKR Aachen Noky & Simon

Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt

Aachen, den \_\_.\_\_.2025

(Noky)

Tönisvorst, den \_\_.\_\_.2025

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

(Neitzel)