



## Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. **Thomas Rox** • Dipl.-Ing. **Bernhard Mertens**

Sachverständige für Immobilienwertermittlung

Übernahme der Geschäftsstelle bzw. Nachfolger der ÖbVI i.R.

Dipl.-Ing. **Heinz-Josef Rox**

Dr.-Ing. **Hans Dieter Hannen**



Vermessungs- und Ingenieurbüro

**Rox und Mertens**

Heinrich-Horten-Str. 1

47906 Kempen

Tel.: 02152 - 14 48 0

Fax: 02152 - 14 48 59

E-Mail: [Rox.Mertens@oebvi.de](mailto:Rox.Mertens@oebvi.de)

Homepage: [www.roxmertens.de](http://www.roxmertens.de)

## **Begründung des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ und gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung, Stadtteil Vorst**

### **Inhaltsverzeichnis:**

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
  - 2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren
4. Städtebauliches Konzept
5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung
  - 5.1 Bundesraumordnungsprogramm
  - 5.2 Regionalplan
  - 5.3 Landschaftsplan
  - 5.4 Flächennutzungsplan
  - 5.5 Durchführungsplan Vo-2 C-D
6. Festsetzungen im Einzelnen
  - 6.1 Verkehrliche Erschließung
  - 6.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung
  - 6.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche



- 6.5 Garagen, Stellplätze, Carports, Wintergärten, Terrassen-  
überdachungen, Nebengebäude und Nebenanlagen  
gemäß § 14 BauNVO
- 6.6 Verkehrsflächen
- 6.7 Grünflächen
- 6.8 Kinderspielplatz
- 6.9 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser,  
Starkregen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Hinweise)
  
- 7. Örtliche Bauvorschriften
  
- 8. Ver- und Entsorgungsanlagen
  
- 9. Bodenschutz/Altlasten
  
- 10. Umweltbelange/Umweltbericht
  
- 11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
  
- 12. Denkmalschutz
  
- 13. Bodenordnende Maßnahmen
  
- 14. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)
  
- 15. Kosten des Verfahrens
  
- 16. Flächenbilanz

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 17.10.2023



## 1. Anlass und Ziel 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 Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur hat in seiner Sitzung am 28.01.2025 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Vo-56 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gefasst.

Nach Prüfung der Verwaltung ist die Vergrößerung des Geltungsbereiches des zu erstellenden Bebauungsplanes auf den gesamten Bereich zwischen Giesenstraße, Neuhäuserstraße und Kronenstraße nicht zielführend, da in dem erweiterten Bereich keine weiteren größeren Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind. Bei der jetzigen Gebietsabgrenzung ist aufgrund der geringeren Flächengröße des Geltungsbereiches davon auszugehen, dass das Bauleitplanverfahren schneller abgeschlossen werden kann, um den im Stadtgebiet dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen.

Im Plangebiet sollen 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.



## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ liegt in der Gemarkung Vorst, Flur 16, 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. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 2.910 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Bebauungsplan Vo-56 im Maßstab 1:250, der auch die aktuellen Flurstücknummern enthält.

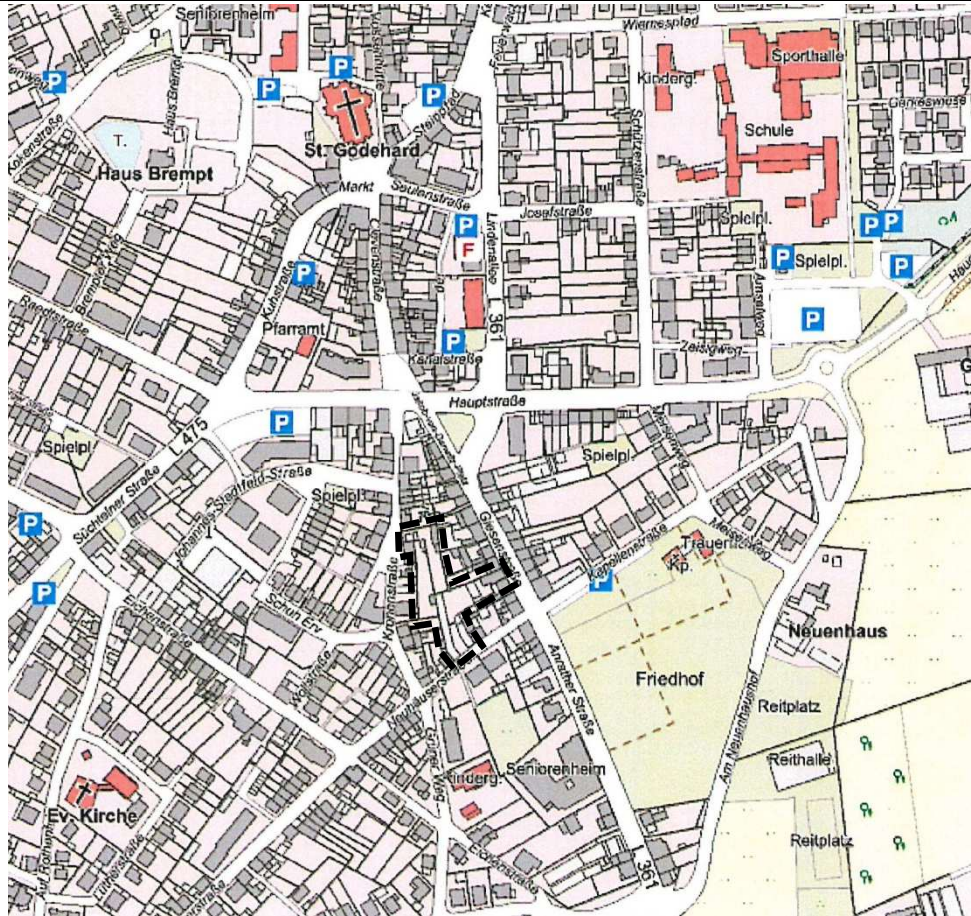


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

## 2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Vorst der Stadt Tönisvorst (siehe Bild 1). Es befindet sich in relativ zentraler Lage im Ortsinnern südlich des Zentrums. Die Kuhstraße und der Markt im Zentrum sind fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen; dort findet man mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Gaststätten und Geldinstituten die notwendigen Infrastruktureinrichtungen.

Das Plangebiet ist zurzeit mit sanierungsbedürftigen Wohngebäuden, mit Scheunen und einem Garagenhof bebaut. Durch die Entfernung der abgängigen Baukörper entsteht eine Fläche, die bebaut werden kann.



### 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Lage des ca. 2.910 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs südlich des Zentrums des Ortsteils Vorst wird der Bebauungsplan Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzte maximale Größe von 20.000 m<sup>2</sup> wird durch das hier vorliegende Plangebiet deutlich unterschritten und dient der innerörtlichen Nachverdichtung. Der hier zu entwickelnde Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Bebauungsplan Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf Grundlage der folgenden Vorschriften erarbeitet worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S.1172), in Kraft getreten am 01. Januar 2024,

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) (SGV. NRW 2023), in der zurzeit gültigen Fassung.



#### 4. Städtebauliches Konzept

Der Durchführungsplan VO-2 C-D, 3. Änderung aus dem Jahr 2007 setzt im Plangebiet ein Mischgebiet fest (siehe auch Kap. 5.5). Da der Durchführungsplan im gesamten Stadtteil Vorst durch aktuelle Bebauungspläne abgelöst werden soll, wird vorgesehen, das Mischgebiet aufgrund der vorhandenen Nutzung als Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet 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.

Im Plangebiet sollen 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. Bis auf das eingeschossig vorgesehene Doppelhaus, können die anderen Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Erschlossen werden die innenliegenden Baugrundstücke über einen Privatweg, der von der Neuhäuserstraße abzweigt und mit einer Durchfahrt durch das an der Neuhäuserstraße geplante Mehrfamilienhaus führt. Zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für die neu geschaffenen Wohneinheiten, werden Stellplätze realisiert, die in einem Baulastenverzeichnis aufgeführt sind.

Auf diesem innerstädtischen Plangebiet mit bis auf den noch zu schaffenden Privatweg vollständig vorhandener Erschließung ist eine städtebauliche Nachverdichtung unter den Gesichtspunkten Innenentwicklung vor Außenentwicklung und einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden mehr als sinnvoll.

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, dass die Umgebungsbebauung und –nutzung entsprechend berücksichtigt. Es wird ein weiterer Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung geleistet. Der vorhandene Durchführungsplan Vo-2 C-D tritt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ außer Kraft.

Der Bebauungsplan Vo-56 ermöglicht eine sinnvolle bauliche Gestaltung der Grundstücke und eine Nachverdichtung im südlichen Innenstadtbereich von Vorst.

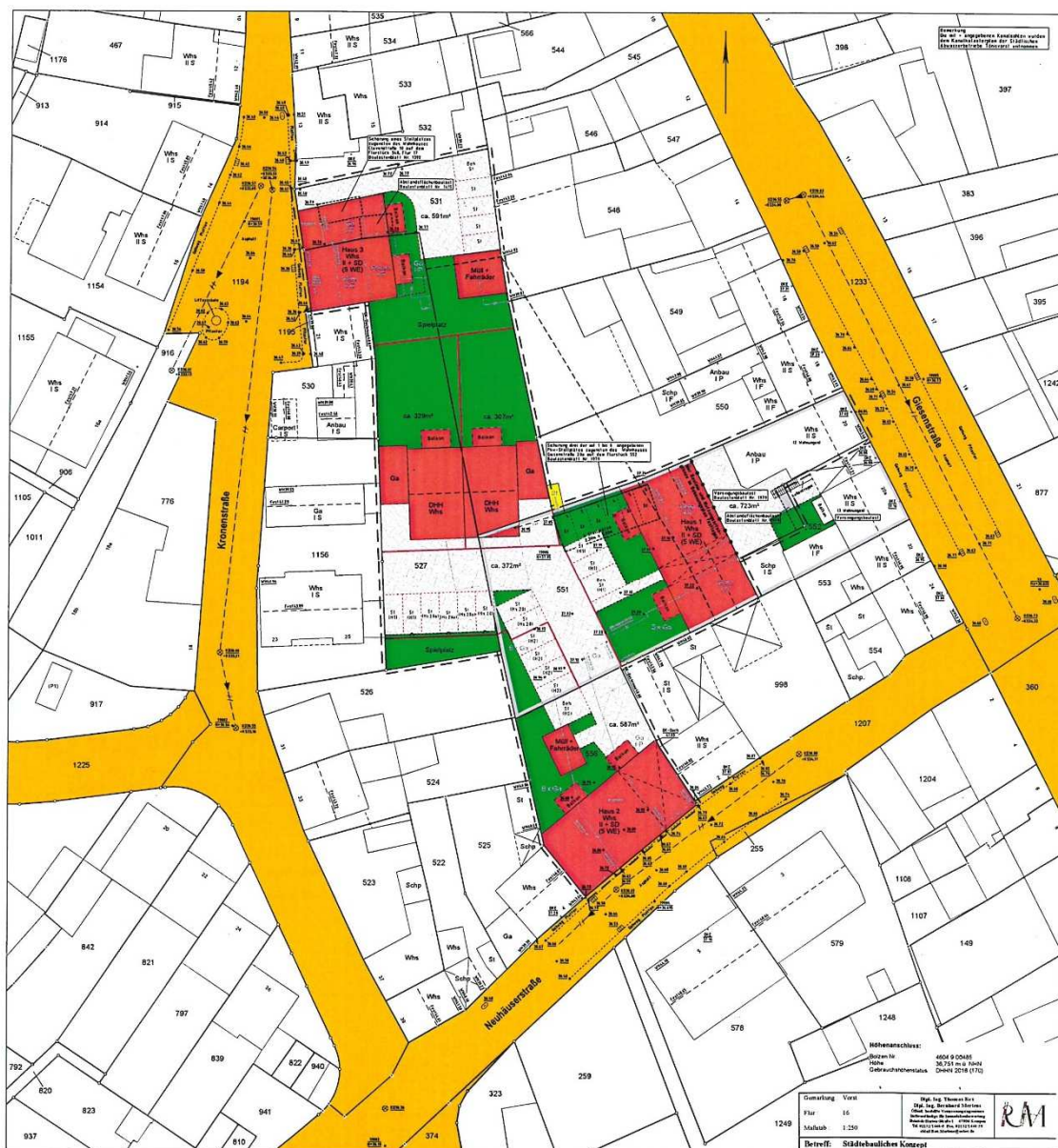


Bild 2: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)





## 5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

### 5.1 Bundesraumordnungsprogramm

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan NRW enthält dieser Ziele und Grundsätze zur Gefahrenverringerung von Starkregen und Hochwasser.

Als Ziel ist dort festgelegt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern zu prüfen sind, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen. Dadurch kann großen Schäden durch Hochwasserereignisse begegnet werden.

#### Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei extremen, als auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen lediglich marginal betroffen. Bei außergewöhnlichen und bei extremen Starkregenereignissen können kleine punktuelle Flächen im Plangebiet durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen sein. Fließgeschwindigkeiten sind für das Plangebiet nicht dargestellt.

Die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bestätigt die Daten des Geoportals NRW. Der unbebaute Teil des Grundstücks Giesenstraße 20 kann bei einem außergewöhnlichen Szenario, d. h. bei einem hundertjährigen Ereignis von einer Einstautiefe von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen können in der Simulation des Kreises Viersen kleine punktuelle Flächen im Plangebiet durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Im Zentrum des Plangebietes werden gemäß der Simulation Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s erwartet.



Aus Sicherheitsgründen sollte die Fläche hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

## 5.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Düsseldorf, Blatt 18 (siehe Bild 3). Es wird wie die nähere Umgebung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt und entspricht somit der geplanten Nutzung. Das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert.



Bild 3: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

## 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 8 Kempener Lehmplatte des Kreises Viersen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vo-56 sind keine Schutzgebiete oder –maßnahmen festgesetzt.



## 5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst sieht für den südlichen Bereich des Bebauungsplanes Vo-56 Wohnbaufläche (W) vor, der nördliche Teilbereich ist als Mischgebiet (MI) ausgewiesen (siehe Bild 4a). Da das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Vo-56 festgesetzt werden soll, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen und das bisher dargestellte Mischgebiet im nördlichen Planbereich in Wohnbaufläche (W) zu ändern. Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich erfolgen. In Bild 4b wird die redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans dargestellt.

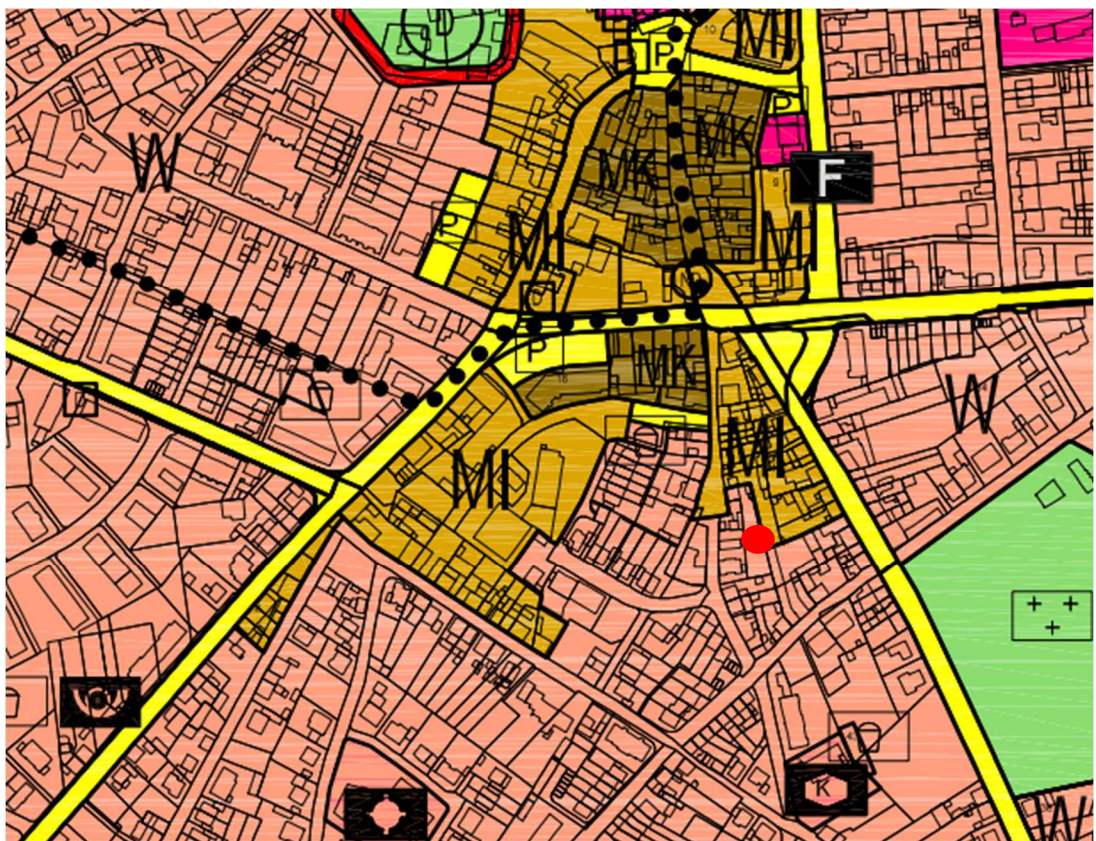


Bild 4a: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

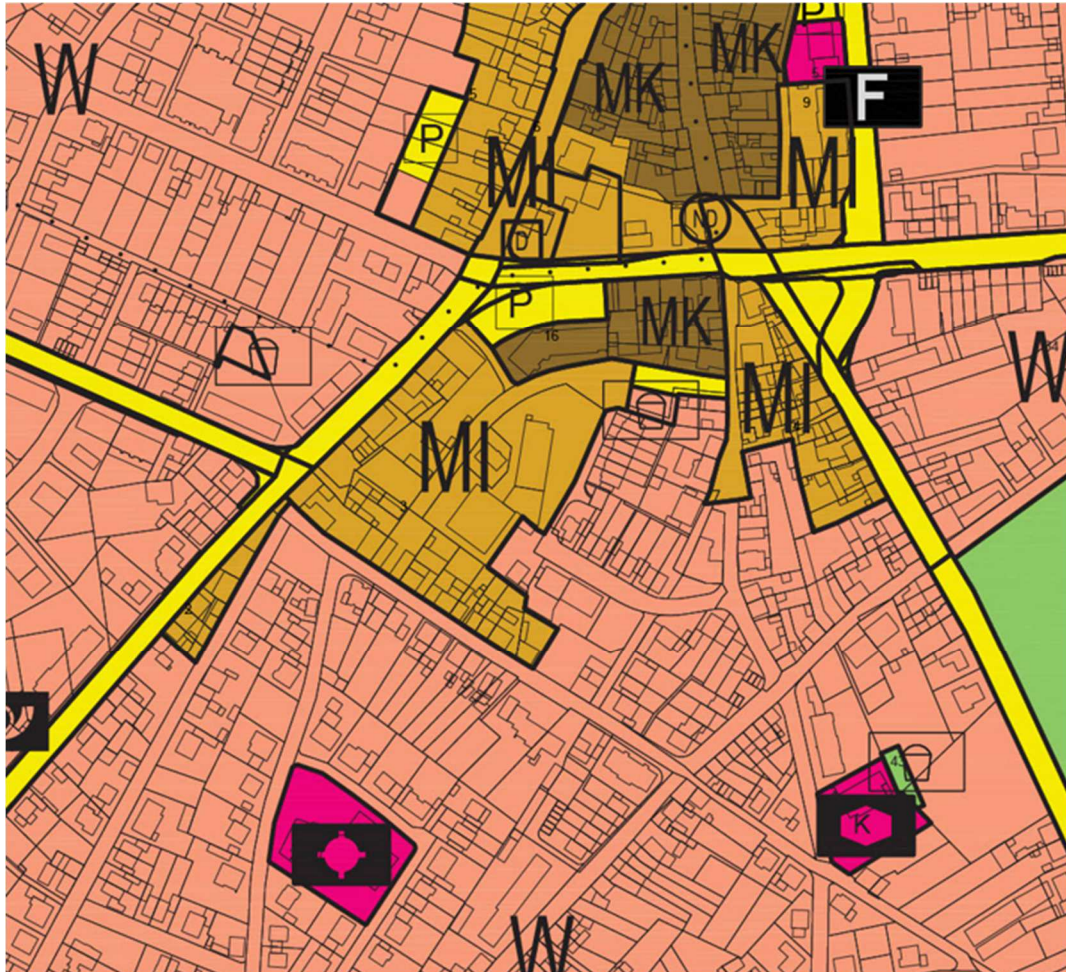


Bild 4b: Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans (unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## 5.5 Durchführungsplan Vo-2 C-D

Der Durchführungsplan Vo-2 C-D setzt im Plangebiet Mischgebiet fest. Weiter werden eine Zweigeschossigkeit, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Bebauungstiefe von 18 m festgesetzt. Während im südlichen Bereich des Plangebietes eine offene Bauweise vorgeschrieben ist (Ziffer 10 auf dem Plan), ist im nordwestlichen Bereich eine geschlossene Bebauung (Ziffer 11 auf dem Plan) festgesetzt. Zusätzlichen Festsetzungen ergeben sich für überdachte Terrassen und eingeschossige Wintergärten sowie für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Plan festgesetzte Ziffer 1. nicht bedeutet, dass an dieser Stelle ein Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt ist, sondern dass bei den



mit der Ziffer 1. gekennzeichneten Flächen, die rückwärtigen Grundstücksteile als anrechenbare Bauflächen darzustellen sind.

Der vorhandene Durchführungsplan Vo-2 C-D tritt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ außer Kraft.

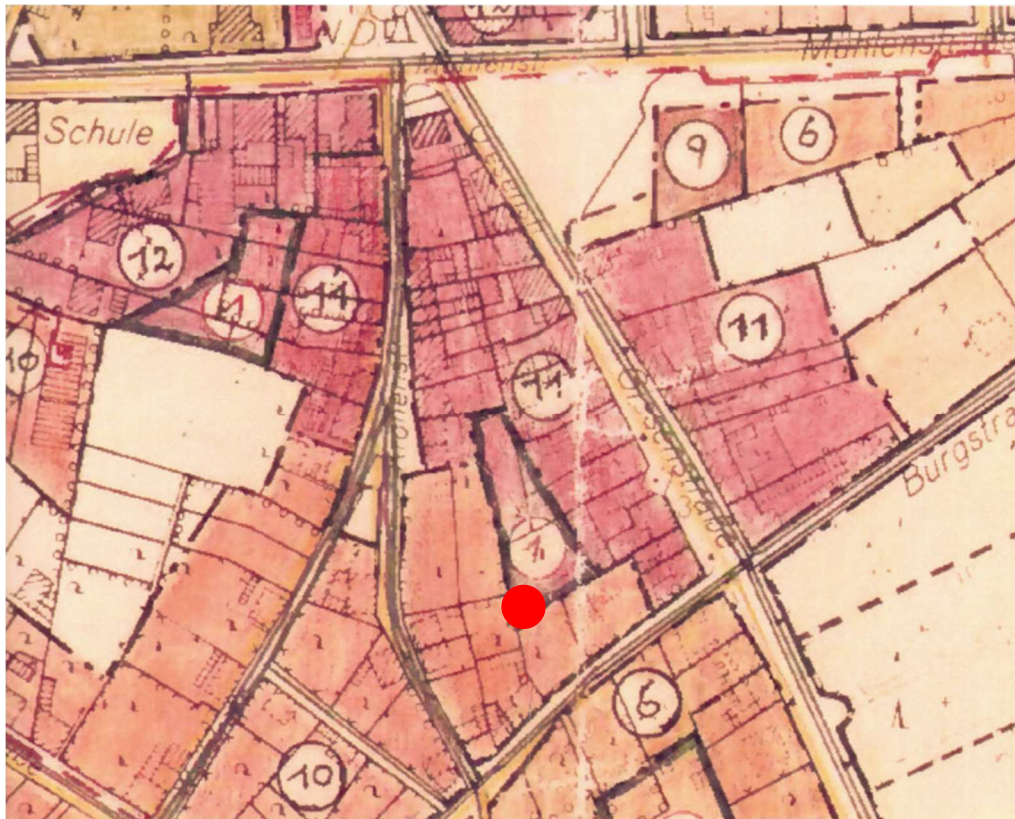


Bild 5: Ausschnitt aus dem Durchführungsplan Vo-2 C-D (unmaßstäblich)

## 6. Festsetzungen im Einzelnen

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt im Osten an der Giesenstraße, im Süden an der Neuhäuserstraße und im Westen an der Kronenstraße, die vollständig ausgebaut sind und als Erschließungsstraßen dienen.

Die öffentliche verkehrliche Erschließung ist damit gesichert.

Im Innern des Plangebietes wird eine private Erschließungsstraße festgesetzt, die von der Neuhäuserstraße abzweigt.



## 6.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Zur Umsetzung des gewünschten Baurechts sieht der Bebauungsplan der Innenentwicklung Vo-56 unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Allgemeines Wohngebiet (WA) vor.

Nicht zulässig sind die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Diese werden aufgrund der Lage des Plangebietes, der unmittelbar umgebenden Wohnbebauung, der Plangebietsgröße und wegen des aus diesen Nutzungen ggf. zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Parkplatzbedarfs, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Bauweise, durch Aussagen zur Bauhöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse, sowie der Dachform bestimmt.

### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird in den Gebieten WA 1 und WA 2 auf maximal 0,4 festgesetzt und übernimmt damit die Ausweisungen des Durchführungsplans Vo-2 C-D. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der jetzigen Struktur wird in den Gebieten WA 3 und WA 4 eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO leicht um 0,15 überschritten, bleibt aber immer noch in einer Dimension, die für den südlichen Innenstadtbereich des Stadtteils Vorst als charakteristisch einzustufen ist. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig



der vorhandenen Bebauung Rechnung getragen, die damit planungsrechtlich gesichert wird.

Um die erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen realisieren zu können wird die GRZ II im WA2-Gebiet auf 0,8 festgesetzt.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt. Damit werden die bisherigen Festsetzungen des Durchführungsplans Vo-2 C-D übernommen. Lediglich für das geplante Doppelhaus oder Einfamilienhaus in der Planmitte wird im Gebiet WA 1 eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben.

Mit diesen Ausweisungen wird eine architektonische Varianz ermöglicht, die den Wünschen der künftigen Bauherren nach innovativen Konzepten und individuellem Bauen Rechnung trägt und gleichzeitig die Umgebung berücksichtigt.

### **Geschossflächenzahl**

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgelegt.

Bei der geplanten Bebauung wird nach überschlägiger Berechnung der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO nicht nur eingehalten sondern deutlich unterschritten.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Ausgehend von einem unteren Bezugspunkt wird die Höhe der Baukörper durch Festsetzung der maximalen Bauhöhe bestimmt.

Der untere Bezugspunkt wird nach entsprechenden Höhenvermessungen im Planbereich auf 37,00 m ü. NHN festgesetzt.

Die Bauhöhe wird als das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Dachabschluss definiert.

In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird die Bauhöhe auf maximal 47,50 m über NHN festgesetzt. Damit dürfen die Baukörper einschließlich Satteldach eine maximale Höhe von 10,5 m erreichen.

Für das Doppelhaus/ Einfamilienhaus im Baugebiet WA 1 wird die Bauhöhe auf maximal 45,50 m über NHN festgesetzt. Diese



eingeschossigen Gebäude erreichen damit einschließlich Satteldach eine maximale Höhe von 8,5 m. Für Anlagen zur Nutzung solarer Energie darf die maximale Bauhöhe in allen Gebieten ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Zugleich wird festgesetzt, dass die Wohngebäude mit einem Satteldach zu errichten sind, um die Charakteristik der umgebenden Bebauung aufzunehmen und zu erhalten.

#### 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise vorgegeben, dabei darf die Länge von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen maximal 50 m betragen. Mit dieser Festsetzung wird die umgebende Bebauung berücksichtigt und ihr Rechnung getragen.

In den Gebieten WA 3 und WA 4 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt und damit die Festsetzung des Durchführungsplans Vo-2 C-D übernommen. Auch hier wird die südlich und nördlich angrenzende Bebauung berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen (Abs. 3) und Baulinien (Abs. 2) festgelegt.

Um die bisherige Straßenrandbebauung künftig zu erhalten werden die Baufenster an der Giesenstraße, an der Neuhäuserstraße und an der Kronenstraße zu den jeweiligen Straßen mit Baulinien versehen. Im hinteren Bereich werden für diese Baufenster Baugrenzen festgesetzt.

Für das geplante Doppelhaus im Gebiet WA 1 wird ein Baufenster mit Baugrenzen ausgewiesen.

Zur Erhaltung der bisherigen Struktur wird das Baufenster des Baugebietes WA 3 im Norden, Osten und Süden mit einer Baulinie umgrenzt. Im Westen wird die überbaubare Grundstücksfläche des Gebietes WA 3 mit einer Baugrenze geschlossen.





Da im Gebiet WA 4 die geschlossene Bebauung gilt, werden neben der Baulinie zu Giesenstraße auch Baulinien zur nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Im Westen wird die überbaubare Grundstücksfläche des Gebietes WA 4 mit einer Baugrenze geschlossen.

#### 6.5 Garagen, Stellplätze, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Nebengebäude und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

##### **Garagen, Stellplätze und Carports**

Garagen, Stellplätze und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätzen festgesetzten Flächen errichtet werden.

Dies gilt auch für die durch die private Zuwegung von der Neuhäuserstraße erschlossenen Garagen und Stellplätze im Planinnern.

Zusätzlich zu den notwendigen Stellplätzen für die neu geschaffenen Wohneinheiten sind die Stellplatzflächen ausreichend groß, um auch die Stellplätze zu realisieren, die in einem Baulastenverzeichnis aufgeführt sind.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück geordnet errichtet werden können.

##### **Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone**

Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### **Nebengebäude**

Auf den zwei im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Nebengebäude (NG) sind Baukörper zum Abstellen und zur Unterbringung von Fahrrädern und Mülltonnen zulässig.



## Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Davon ausgenommen sind:

- die unter Geländeoberkante liegenden Nebenanlagen,
- überdachte Fahrradabstellplätze,
- Wände und Pergolen zur Errichtung eines fremder Einsicht entzogenen Sitzplatzes im Terrassenbereich, der unmittelbar an das Wohngebäude angrenzt.
- Kinderspielanlagen,
- ein eigenständiger Abstellraum und ein Kleingewächshaus bis max. 7,5 m qm sowie
- Einfriedungen, auch für Abstellplätze von Mülltonnen.

Mit den Festsetzungen zu den Nebenanlagen soll eine übermäßige bauliche Entwicklung im Gartenbereich verhindert aber dennoch Nutzerwünsche im verträglichen Umfang ermöglicht werden.

### 6.6 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen von Giesenstraße, Neuhäuserstraße und Kronenstraße, die das Plangebiet umgeben, sind bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich festgesetzt. Eine private Zufahrt durch das geplante Wohngebäude an der Neuhäuserstraße erschließt das Planinnere. Diese Zuwegung wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Auf eine zusätzliche Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen kann somit verzichtet werden.

### 6.7 Grünflächen

Auf eine planungsrechtlich abgesicherte Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wird hier aufgrund der Größe des Plangebietes verzichtet.



Private Grünflächen sind um die festgesetzten Stellplätze vorgesehen. Diese können zusätzlich u. a. als Versickerungsfläche oder als Fläche für einen Kleinkinderspielplatz dienen.

Weiter wird festgesetzt, alle nicht überbaubaren bzw. nicht befestigten Bereiche der Grundstücke zu begrünen.

## 6.8 Kinderspielplatz

Mit den Spielplätzen an der Johannes-Stadtfeld-Straße und südlich der Hauptstraße sind Kinderspielplätze in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und fußläufig erreichbar. Diese können die Kinder aus dem Plangebiet problemlos aufnehmen, so dass auf die Anlage eines zusätzlichen öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet verzichtet werden kann. Der im städtebaulichen Konzept dargestellte Kinderspielplatz dient allein den im Plangebiet lebenden Kindern und bedarf als private Grundstücksnutzung keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

## 6.9 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Grundwasser, Starkregen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Hinweise)

### Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde, Tel.: 02156/999-404 oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Tel. 02801/77629-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Unteren Denkmalbehörde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der



Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

### Erdbebenschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc.

### Grundwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Verlässungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.

### Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird das Plangebiet sowohl bei extremen, als auch bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen lediglich marginal betroffen. Bei außergewöhnlichen und bei extremen Starkregenereignissen können kleine punktuelle Flächen im Plangebiet durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen sein. Fließgeschwindigkeiten sind für das Plangebiet nicht dargestellt.

Die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bestätigt die Daten des Geoportals NRW. Der unbebaute Teil des Grundstücks Giesenstraße 20 kann bei einem außergewöhnlichen Szenario, d. h. bei einem hundertjährigen Ereignis von einer



Einstautiefe von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen können in der Simulation des Kreises Viersen kleine punktuelle Flächen im Plangebiet durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Im Zentrum des Plangebietes werden gemäß der Simulation Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s erwartet.

Aus Sicherheitsgründen sollte die Fläche hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### Baubedingte Wirkfaktoren

1. Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009). Vor der Fällung ist abzusichern, dass sich in dem betroffenen Baum keine Baumhöhlen befinden. Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung ist die Baumhöhle durch einen ökologischen Fachgutachter (ggf. unter Verwendung eines Endoskops) auf Fledermaus-Quartiere oder die Nester geschützter Vogelarten zu kontrollieren.
2. Abbrucharbeiten und umfangreiche Dachsanierungen sind ebenfalls außerhalb der o. g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen. Lässt sich ein Beginn der Arbeiten während der Brut- und Setzzeiten nicht vermeiden, ist über einen ökologischen Fachgutachter (ÖBB) abzusichern, dass die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst werden.
3. Dabei sind artenschutzrechtlich relevante Strukturen, wie Rollladenkästen, die Randbereiche von Dächern und Fassadenverkleidungen, händisch zu öffnen. Diese Arbeiten sind während der Brut- und Setzzeiten von der ÖBB zu kontrollieren und zu dokumentieren.



4. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen. Sie können in einem Karton mit Luftlöchern und einem hineingelegten Tuch kurz gehältert werden; hilflose oder verletzte Fledermäuse sind sofort tierärztlich zu versorgen und/oder der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
5. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
6. Der Nistplatzverlust planungsrelevanter Höhlenbrüter (Star) ist in Abstimmung mit der uNB durch die fachgerechte Anbringung artspezifischer Nistkästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff auszugleichen.
7. Ast- und Holzstapel sowie vergleichbare Strukturen, die geschützten Kleintieren (wie z. B. Igel, Spitzmäusen oder Erdkröten) Versteckmöglichkeiten bieten können, sind vor ihrer Entfernung von Hand umzuschichten oder händisch zu entfernen.
8. Vermeidung von Nachtbaustellen
9. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Das vorgesehene Vorhaben verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die oben genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.



## Anlagebedingte Wirkfaktoren

1. Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gärten u. a. Außenanlagen zum Schutz nachtaktiver Tiere, insekten- und fledermausfreundliche Lampentypen und Leuchtmittel zu wählen. Es sind „warmweiße“ umweltverträgliche Leuchten (< 2700 Kelvin) und abgeschirmte Leuchten-Typen zu verwenden. Abstrahlung nach oben und in die Horizontale, die Beleuchtung von Fassaden und Gehölzen ist ebenso zu vermeiden, wie Bodenstrahler. Es ist zu prüfen, ob die Beleuchtungsdauer begrenzt und die Lichtintensität reduziert werden kann.
2. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben sind bei Bauvorhaben die Hinweise der Vogelschutzwarte Sempach (2012) bezüglich des Bauens mit Glas und Licht umzusetzen. Beispielsweise sind großflächige Durchsichten, Übereckverglasungen und spiegelnde Scheiben zu vermeiden.
3. Artenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
4. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des vorgesehenen Vorhabens verstößt demnach nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

## Betriebsbedingte Wirkfaktoren

1. Artenschutzrechtliche Konflikte durch betriebsbedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.



2. Bei den übrigen, im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden Arten handelt es sich um solche, mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer (im weitesten Sinne) großen Anpassungsfähigkeit. Die Umsetzung des vorgesehenen Vorhabens verstößt nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erhebliche Störungen lokaler Populationen, Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie unvermeidbare Verletzungen oder Tötungen und ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko werden nicht ausgelöst, sofern die o. g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ bleibt die bisher geltende Gestaltungssatzung des Vo-2 C-D über örtliche Bauvorschriften bestehen.

## 8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet wird an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen, Mischwasserkanäle befinden sich in den das Plangebiet umgebenden Straßen. Für die geplanten Wohngebäude erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über einen Anschluss an den Mischwasserkanal.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und dem sparsamen Umgang mit Ressourcen sollen die Regenwässer der Dachflächen vor Ort dem Untergrund zugeführt werden. Einzelheiten der Versickerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.





## 9. Bodenschutz/Altlasten

Laut Auskunft des Kreises Viersen, Amt für technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, sind die zu überplanende Grundstücke nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Zudem liegen dem Amt keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.

## 10. Umweltbelange/Umweltbericht

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Unter Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung Stufe 1 vom 17.10.2023 und der ausgewiesenen planungsrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ lässt sich, bezogen auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 7 BauGB, folgendes überschlägig feststellen:

### - Schutzgut Mensch

Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen wie z. B. Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen oder Einschränkung der Erholungsfunktion zu erwarten.

Mit dem Planungsvorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch verbunden.

### - Schutzgut Tiere/Pflanzen

Gemäß der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnten keine aktuellen Besiedlungen des Planungsraumes durch streng geschützte (planungsrelevante) Tierarten festgestellt werden.



Bei Beachtung und Umsetzung der in Kapitel 6.9 beschriebenen Hinweise werden planungsrelevante Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Fläche

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen insbesondere Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Durchführungsplans Vo-2 C-D im Stadtteil Vorst. Mit den daraus resultierenden Baumöglichkeiten hätten über den Bestand hinaus zusätzliche Flächen versiegelt werden können.

Auf Grund der vorhandenen Bebauung und der versiegelten Zuwegungen liegt bereits jetzt ein hoher Versiegelungsgrad vor.

Mit dem jetzigen Planungsvorhaben sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche verbunden.

- Schutzgut Boden

Die geplante Neuversiegelung durch die Bebauung führt zu einem Funktionsverlust von Bodenfunktionen im bisherigen Gartenbereich, da die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren gehen. Diese Beeinträchtigungen stehen dem Vorhaben aber unter Bodenschutz Gesichtspunkten nicht grundsätzlich entgegen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden vor dem Hintergrund der zusätzlichen Versiegelung als nicht erheblich eingestuft. Sie sind insbesondere in Bezug auf die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum und den damit verbundenen Anforderungen an einen sparsamen Umgang an Grund und Boden hinzunehmen. Die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird somit vermieden.

- Schutzgut Wasser

Es bestehen keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Durch dauerhafte Versiegelung von Gebäuden verringert sich die Grundwasserneubildungsrate; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge im Wohngebiet sind möglich. Zudem sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Baumaterialien und Baubetrieb zu er-



warten. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.

- Schutzgut Luft und Klima

Durch den Bebauungsplans Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ wird lediglich eine kleinere bestehende Fläche innerhalb einer bebauten Siedlungsstruktur überplant. Resultierend aus der Umsetzung der Planung entstehen geringe zusätzliche Verkehre, welche aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als unerheblich einzuschätzen sind. Daher sind mit dem Planungsvorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima verbunden.

- Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft. Die Realisierung des Bebauungsplans Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, es sind keine erheblichen oder nachteilige Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler oder sonstige Kultur- sowie Denkmalbereiche und Baudenkmäler sind nicht betroffen.

## 11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Oktober 2023 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt.

Den Informationen des LANUV und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW zufolge, können im vierten Quadranten des Messtischblattes 4604 „Kempen“ die folgenden 30 planungsrelevanten Tierarten auftreten: Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Zwergfledermaus, Sperber, Feldlerche, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Mäuse-



bussard, Bluthänfling, Flussregenpfeifer, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Zwergtaucher, Waldwasserläufer, Schleiereule und Kiebitz.

Hinweise auf eine Besiedlung des Plangebietes durch geschützte Tierarten wurden am Ortstermin nicht gefunden.

Geschützte Vogelarten, wie z. B. Amsel Rotkehlchen oder Ringeltaube, können jedoch in dem Gehölzbestand des Plangebietes Nistplätze finden. Außerdem ist es nicht ausgeschlossen, dass die Bestandsgebäude Fledermäusen Quartiere und geschützten Vogelarten (wie z. B. Haussperling und Star) Nistplätze bieten. Die Nutzung der betroffenen Gärten durch geschützte Tierarten (Vögel und Fledermäuse) zur Nahrungssuche wird als vernachlässigbar eingestuft.

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote werden durch das geplante Vorhaben dennoch nicht ausgelöst, sofern die in Kapitel 6.9 beschriebenen Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hält fest, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung der in Kapitel 6.9 beschriebenen Hinweise und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung beschriebenen Hinweise und Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen (siehe auch Kapitel 6.9 dieser Begründung).

## 12. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich weder ein Bodendenkmal noch ein Denkmal. Auch ein Denkmalschutzbereich ist nicht vorhanden.



### **13. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **14. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)**

Probleme wirtschaftlicher oder sozialer Art sind in diesem Änderungsbereich nicht erkennbar.

### **15. Kosten des Verfahrens**

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Der Stadt Tönisvorst entstehen lediglich geringfügige Kosten für die Verfahrensabwicklung.

### **16. Flächenbilanz**

Gesamtfläche Bebauungsplanbereich:                      ca. 2.910 qm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans:

Allgemeines Wohngebiet:    ca. 2.910 qm

Kempen, den 15.11.2024



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen zum Bebauungsplan Vo-56 „Giesenstraße/Neuhäuserstraße/Kronenstraße“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2025 in der Zeit vom xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tönisvorst, den xx.xx.2025

Der Bürgermeister

Im Auftrag