



## Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. **Thomas Rox**

Dipl.-Ing. **Bernhard Mertens**



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)

Sachverständige für Immobilienwertermittlung

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

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

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

## **Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ und gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung, Stadtteil St. Tönis**

### **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 Bebauungsplan Tö-32 „Westring/Vorster Straße“  
i. d. F. d. 1. Änderung
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 Stellplätze, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen  
und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO



- 6.6 Lärmschutzmaßnahmen
  - 6.7 Verkehrsflächen
  - 6.8 Grünflächen
  - 6.9 Kinderspielplatz
  - 6.10 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Starkregen, Grundwasser, Wasserschutzzone (Hinweise)
7. Örtliche Bauvorschriften
  8. Ver- und Entsorgungsanlagen
  9. Bodenschutz/Altlasten
  10. Umweltbelange/Umweltbericht
  11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
  12. Bodenordnende Maßnahmen
  13. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)
  14. Kosten des Verfahrens
  15. Flächenbilanz

Anlagen:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung



## 1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet einen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung zu leisten.

Das brachliegende Gelände einer ehemaligen Tankstelle liegt im Einfahrtsbereich zur Innenstadt von St. Tönis. Bedingt durch den langen Leerstand der Tankstelle und die ungenutzten Grundstücksbereiche hat sich hier ein städtebaulicher Makel entwickelt, der durch eine Neubebauung aufgelöst werden soll. Vorgesehen sind der vollständige Abriss der ehemaligen Tankstellengebäude und eine Neubebauung des Grundstücks mit einem Wohnhaus. In dem dreigeschossigen Wohngebäude mit Staffelgeschoss sollen 22 Wohneinheiten untergebracht werden. Für den ruhenden Verkehr ist eine Tiefgarage mit 14 Plätzen vorgesehen, die durch 9 oberirdische Stellplätze und 10 Fahrradabstellplätze ergänzt werden. In der Tiefgarage sind weitere 46 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze erfolgt von der Straße ‚Zur Alten Weberei‘. Mit der Bebauung des bisher vollständig versiegelten Grundstücks wird zusätzlich eine Entsiegelung vorgenommen und eine private Grünfläche angelegt.

Da die geplanten baulichen Maßnahmen nicht mit der 1. Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Tö-32 „Westring/Vorster Straße“ umsetzbar sind, wird für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, der nicht nur die vorgesehene Bebauung ermöglicht, sondern gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand behebt. Gleichzeitig wird durch die geplanten 22 Wohneinheiten eine innerstädtische Nachverdichtung erfolgen und eine Attraktivitätssteigerung des Areals erreicht.

Somit besteht das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur innerstädtischen Nachverdichtung mit einem Wohngebäude und einer Tiefgarage.



## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ liegt in der Gemarkung St. Tönis, Flur 14, Flurstücke 704, 1695 und Teile von 2169.

Der Planbereich wird umgeben von den Stadtstraßen: im Südosten vom ‚Westring‘ (Flurstück 1580), im Westen und Norden von ‚Zur Alten Weberei‘ (Flurstück 2169). Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1.410 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Bebauungsplan Tö-100 im Maßstab 1:250, der auch die aktuellen Flurstücknummern enthält.

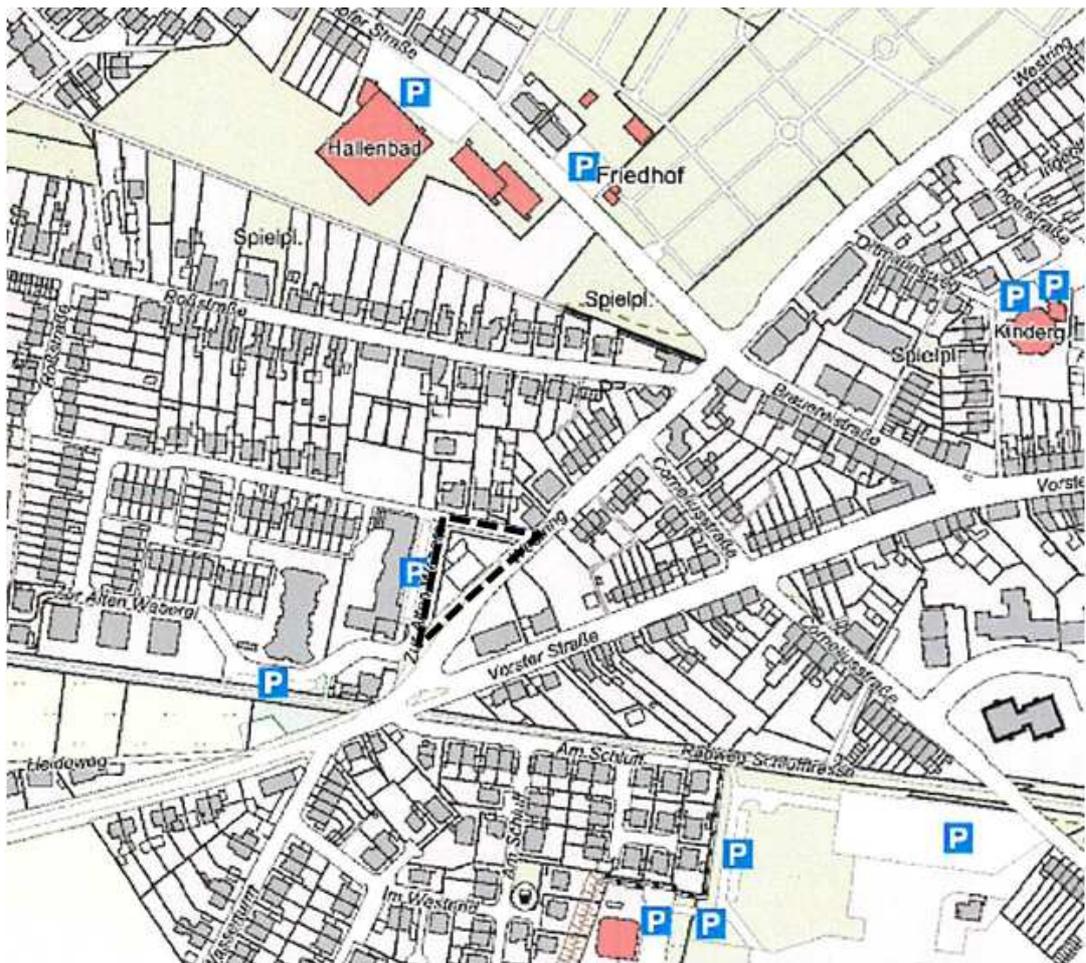


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



## 2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Tönis der Stadt Tönisvorst (siehe Bild 1). Es befindet sich an der Einfahrt zur Innenstadt. Über die Vorster Straße ist die Fußgängerzone (Hochstraße) innerhalb des Zentrums fußläufig innerhalb weniger Minuten zu erreichen; dort findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch der Einkaufsbereich Höhenhöfe mit Vollsortimenter, Discounter und weiteren Geschäften liegt in fußläufig erreichbarer Nähe.

Auf dem Grundstück des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte Tankstelle mit Tankstellenüberdachung, sowie einem einstöckigen Tankstellengebäude mit einigen Nebenräumen. Alle Baukörper werden vor einer Neubebauung abgerissen und entfernt.

## 3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Lage des ca. 1.410 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs am westlichen Rand des Zentrums von St. Tönis wird der Bebauungsplan Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ 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 innerstädtischen 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 Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,



Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822),

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. NW. S. 6667 SGV. NW. 2023) in der z. Zt. geltenden Fassung.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Tö-32 „Westring/Vorster Straße“ setzt in seiner 1. Änderung, die im Jahre 1995 rechtskräftig wurde, ein Allgemeines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksflächen fest, die die vorhandene Tankstellenanlage umgrenzt. Die jetzt verfolgten städtebaulichen Planungen sind im Plangebiet nicht umsetzbar, da das festgesetzte Baufenster in seiner Ausdehnung als auch die textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung heutiger Erfordernisse angepasst werden müssen.

Die im Plangebiet vorhandenen stillgelegten Tankstellengebäude sollen nicht mehr aktiviert, sondern abgerissen und vollständig entfernt werden. Der Bereich wird überplant und zusammen mit den unbebauten aber versiegelten Grundstücksbereichen einer sinnvollen Nutzung an diesem Standort zugeführt.

Vorgesehen ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss und Tiefgarage, welches von der Straße ‚Zur Alten Weberei‘ aus im Osten und Norden mit zwei Eingängen erschlossen wird. Der Baukörper beinhaltet 22 Wohneinheiten, die sich auf die 3 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss verteilen. Das Staffelgeschoss springt auf der südöstlichen Seite von den Außenmauern zurück und bildet damit Platz für Dachterrassen. Über dem Staffelgeschoss ist



ein Technikraum notwendig, der eine Größe von ca. 40 m<sup>2</sup> besitzt und von allen Außenmauern deutlich zurückspringt. Die Flachdachflächen des Staffelgeschosses erhalten eine extensive Dachbegrünung, außerdem wird dort eine Photovoltaikanlage errichtet.

Die vom westlichen Arm der Straße ‚Zur Alten Weberei‘ anzufahrende Tiefgarage bietet Platz für 14 Stellplätze. In einem weiteren Raum, der von der Tiefgarage erreichbar ist, werden bis zu 46 Einstellplätze für Fahrräder vorgehalten. In den übrigen Räumlichkeiten des Kellers werden Technik- und Abstellräume untergebracht.

Am westlichen Arm der Straße ‚Zur Alten Weberei‘ werden 9 oberirdische Stellplätze vorgehalten, die durch jeweils 5 Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge im Westen und Norden ergänzt werden.

Zum ‚Westring‘ ist eine ca. 1 m hohe Mauer als Einfriedung vorgesehen, die in Teilbereichen ein 1 m hohes Geländer erhält.

Auf diesem innerstädtischen Grundstück mit 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. Da auf dem Grundstück trotz Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO bisher nur eine Tankstellennutzung zulässig ist, sind umfangreiche Änderungen notwendig. So wird die Tankstellennutzung künftig ausgeschlossen und die überbaubaren Grundstücksflächen an die heute gewünschte Architektur angepasst und damit wesentlich vergrößert. Weiter ist auch die Geschossigkeit anzupassen, um einen wirksamen Beitrag zur innerstädtischen Verdichtung zu leisten.

Die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Tö-32 „Westring/Vorster Straße“ tritt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ außer Kraft. Der Bebauungsplan Tö-100 ermöglicht eine sinnvolle bauliche Gestaltung des Gesamtgrundstückes und eine Nachverdichtung am Rande des zentralen Innenstadtbereichs. Mit der geplanten Wohnnutzung und den vorgesehenen 22 Wohneinheiten wird ein wesentlicher Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung geleistet.

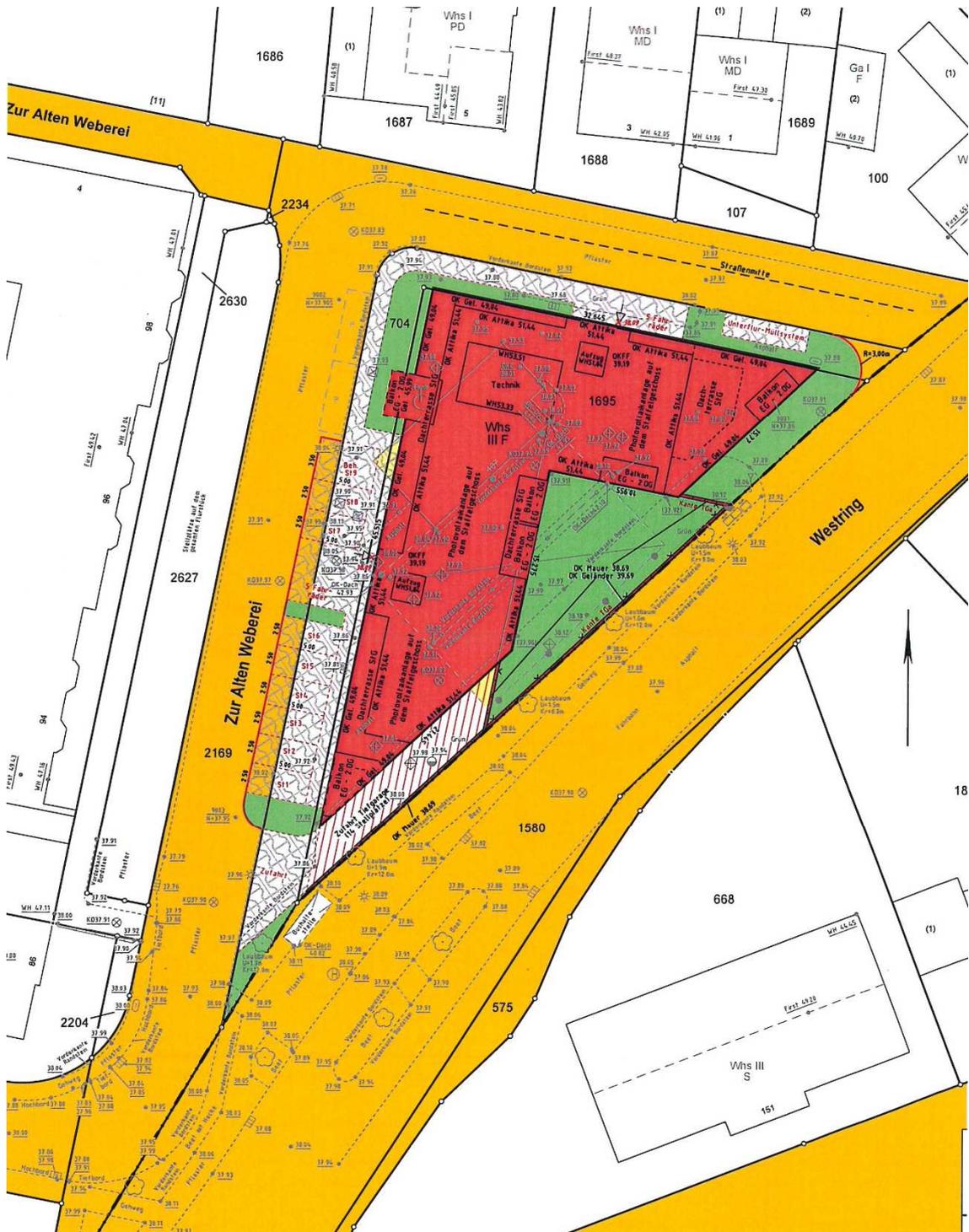


Bild 2: Städtebauliches Konzept (unmaßstäblich)



Bild 3: Südansicht (unmaßstäblich)



Bild 4: Nordansicht (unmaßstäblich)



Bild 5: Westansicht (unmaßstäblich)



Bild 6: Ostansicht (unmaßstäblich)



Bild 7: Systemschnitt (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 un-

ter 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 Starkregengefahren (BKG-Karte) kann das Plangebiet bei extremen, aber auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der nördliche Bereich des Plangebietes sowie ein kleiner Bereich im Westen des Plangebietes vor allem auf dem Flurstück 704.

Da die Höhe der versiegelten Fläche über NHN nach der Bebauung ungefähr gleich bleibt, werden die Flächen, die bisher unter Wasser standen, auch zukünftig in einem gleichen Ausmaß unter Wasser stehen.

Die Fläche sollte aus diesem Grund 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, Teilabschnitt Krefeld (siehe Bild 8). Es wird dort als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt und entspricht somit der geplanten Nutzung. Weiter besitzt der Bereich die Funktion Grundwasser- und Gewässerschutz, was auf seine Lage in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage St. Tönis zurückzuführen ist. Südlich des Plangebietes verläuft ein in der Örtlichkeit nicht vorhandener Schienenweg für den regionalen und überregionalen Verkehr.

Das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert.

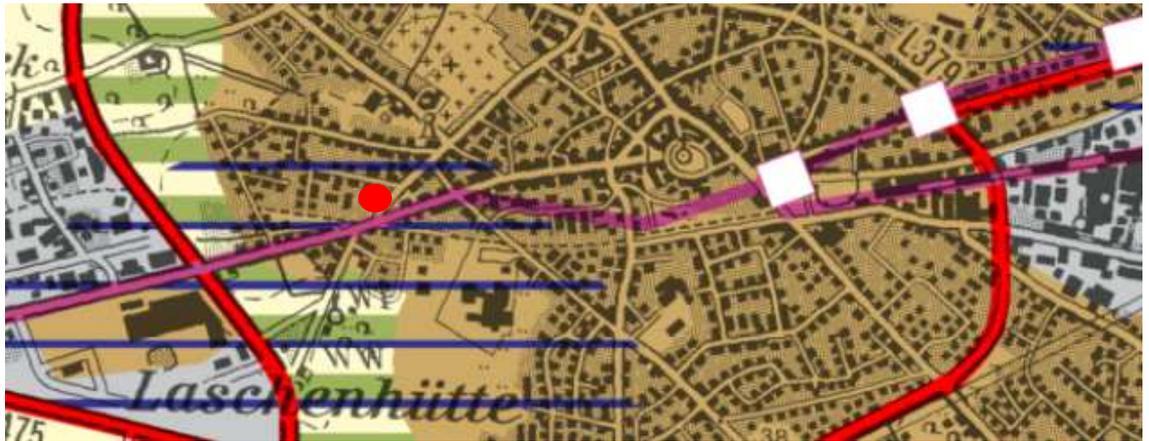


Bild 8: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

### 5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 8 Kempener Lehmplatte des Kreises Viersen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tö-100 sind keine Schutzgebiete oder –maßnahmen festgesetzt.

### 5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst sieht für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Tö-100 Wohnbaufläche vor (siehe Bild 9). Dies entspricht der geplanten Nutzung des Planbereiches, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

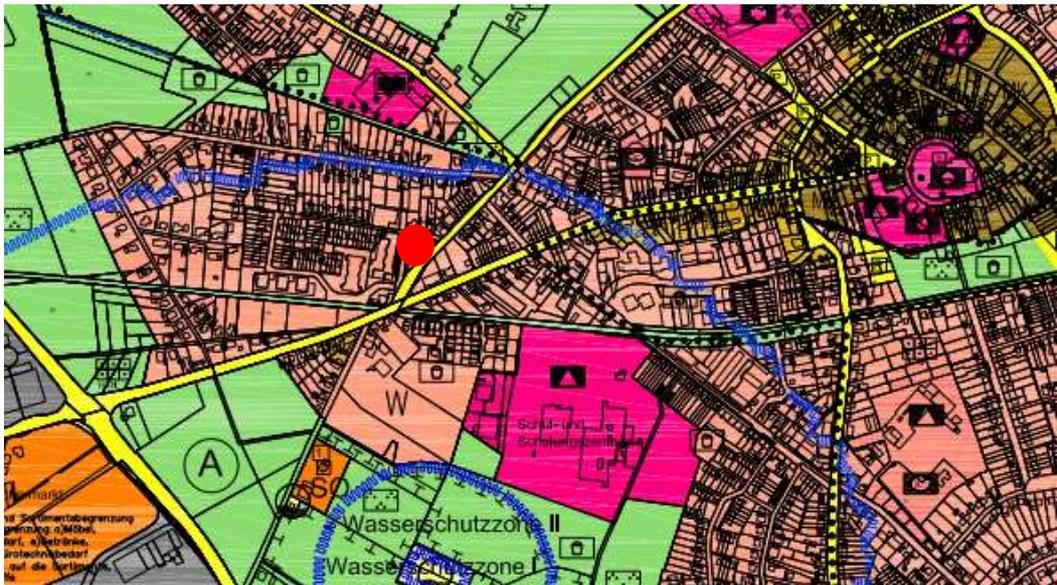


Bild 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

## 5.5 Bebauungsplan Tö-32 „Westring/Vorster Straße“ i. d. F. d. 1. Änderung

Die erste Änderung des Bebauungsplans Tö-32 "Westring/Vorster Straße" (siehe Bild 10) hat am 21.07.1995 Rechtskraft erlangt. Sie setzt für den jetzigen Planbereich (siehe Bild 11) Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Bebauung wird durch eine überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen begrenzt, die die stillgelegten Tankstellengebäude umfasste. Zulässig ist die Errichtung eines Vollgeschosses in offener Bauweise, die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5. Mit der Ordnungsziffer 5 wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eine Tankstellennutzung zulässig ist und Wohngebäude unzulässig sind. Fast für das gesamte Plangebiet sind nordwestlich der Straße ‚Westring‘ die Lärmpegelbereiche III und IV festgelegt.

Im nördlichen Bereich werden Teile des Flurstücks 704 als Verkehrsfläche festgesetzt, die nie ausgebaut wurden. Im westlichen Bereich ragen Teile der geplanten Stellplätze auf einen Teil des Flurstücks 2169, das derzeit als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

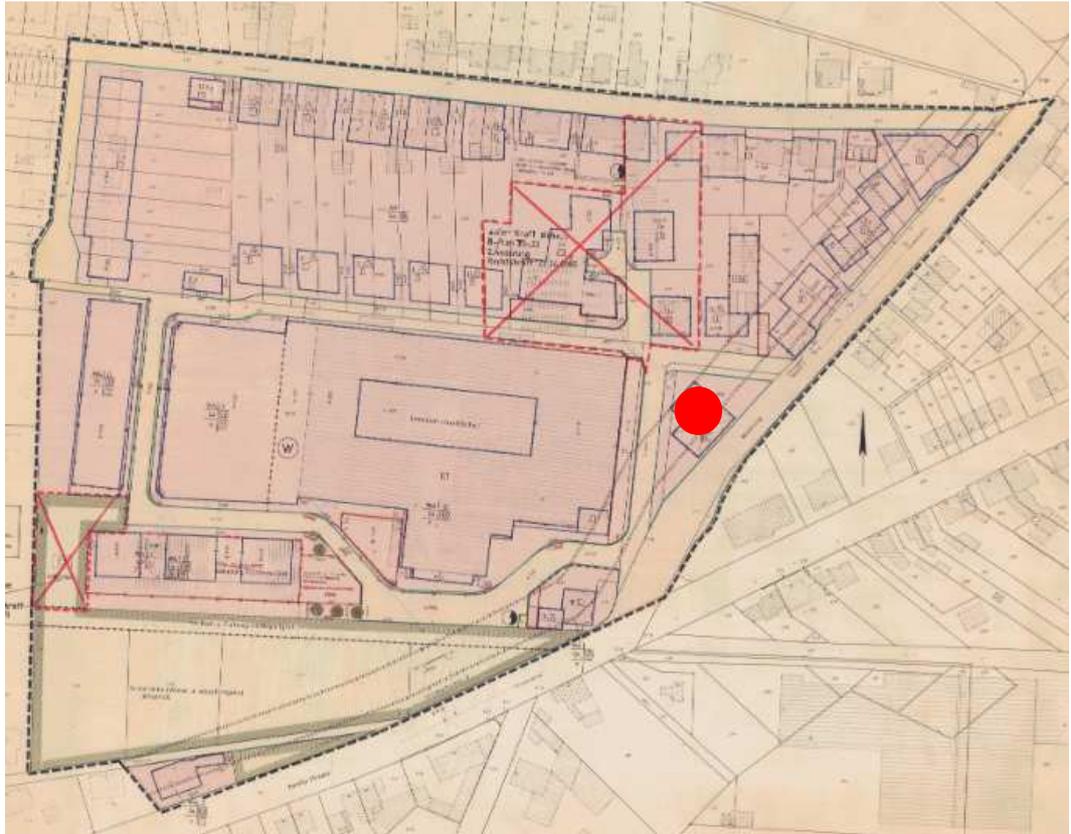


Bild 10: Bebauungsplan Tö-32 „Westring/Vorster Straße“ 1. Änderung (unmaßstäblich)



Bild 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Tö-32 „Westring/Vorster Straße“ 1. Änderung (unmaßstäblich)



Die später durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanes Tö-32 haben keine Auswirkungen auf das jetzige Plangebiet.

## 6. Festsetzungen im Einzelnen

### 6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird umgeben von den ausgebauten Stadtstraßen ‚Westring‘ im Südosten und ‚Zur Alten Weberei‘ im Westen und Norden.

Die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Straße ‚Zur Alten Weberei‘ außerhalb von Knotenpunkten. Eine direkte Anbindung an den ‚Westring‘ ist nicht vorgesehen und wird in der Verkehrstechnischen Stellungnahme vom Januar 2023 auch nicht empfohlen.

Zur Verbesserung der Abbiegeverhältnisse wird lediglich die Einmündung ‚Westring‘/‚Zur Alten Weberei‘ im nordöstlichen Planbereich abgerundet.

Weitere verkehrliche Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes sind nicht notwendig, die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

### 6.2 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Tö-100 setzt in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tö-32 „Westring/Vorster Straße“ für das gesamte Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) werden die Ausweisungen des Bebauungsplanes Tö-32 erhalten und fortgeschrieben.



Nicht zulässig sind die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Diese werden aufgrund der Lage des Plangebietes im Zufahrtsbereich zu einem größeren Wohngebiet und wegen des aus diesen Nutzungen ggf. zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Parkplatzbedarfs, ausgeschlossen.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,6 festgesetzt und übersteigt damit den Orientierungswert des § 17 BauNVO, der eine GRZ von 0,4 vorgibt. Die Überschreitung ist notwendig, um eine wohnbauliche Nachverdichtung am Rande des zentralen Innenstadtbereichs zu erreichen. Zugleich wird der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung beachtet und eine Inanspruchnahme von im Außenbereich liegenden Flächen verhindert. Damit werden insbesondere heute landwirtschaftlich genutzte Flächen geschont. Auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird mit dieser Festsetzung Rechnung getragen. Von wesentlicher Bedeutung ist, dass die bisher völlig versiegelte Brachfläche wieder einer Nutzung zugeführt wird. Diese Wiedernutzbarmachung des stillgelegten Tankstellenkomplexes ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung. Neben der Realisierung des Baukörpers werden zugleich heute noch versiegelte Flächen freigelegt und als private Grünflächen gestaltet. Die innerstädtische Urbanität wird mit der festgesetzten GRZ weiter entwickelt und gestärkt.



Die geplante Wohnnutzung mit den vorgesehenen 22 Wohneinheiten leistet einen wesentlichen Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung, die die Überschreitung des Orientierungswertes rechtfertigt. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass der festgesetzte Wert von 0,6 immer noch unter dem Orientierungswert für Obergrenzen in einem urbanen Gebiet, in dem eine GRZ von 0,8 zulässig wäre, liegt.

Um diese gewünschte innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen, wird gleichzeitig festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO durch die geplante Tiefgarage und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl vom 0,9 überschritten werden darf.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit drei Vollgeschossen als Obergrenze festgesetzt.

Mit dieser Ausweisung wird eine große architektonische Varianz ermöglicht, die dem Wunsch der Bauherren nach innovativen Konzepten und individuellem Bauen Rechnung trägt und gleichzeitig die Umgebung berücksichtigt.

### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird aufgrund der Dreigeschossigkeit auf 1,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überstiegen. Ohne die notwendige Abwägung für die Überschreitung zu wiederholen, gelten hier die gleichen Gründe, die bereits bei der Überschreitung der Grundflächenzahl vorgebracht wurden. Auch hier ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass der festgesetzte Wert von 1,4 immer noch weit unter dem Orientierungswert für Obergrenzen in einem urbanen Gebiet, in dem eine GFZ von 3,0 zulässig wäre, liegt.



## 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 38,10 m ü. NHN festgesetzt.

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

Die maximale Bauhöhe des Gebäudes im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 15,7 m festgesetzt. In dieser maximalen Bauhöhe werden sowohl der Technikraum auf dem Staffelgeschoss als auch die auf dem Staffelgeschoss festgesetzten Photovoltaikanlagen untergebracht. Es ist zu berücksichtigen, dass das 3-geschossige Hauptgebäude eine Höhe von ca. 9,95 m, das Staffelgeschoss mit Attika eine Höhe von ca. 13,35 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt besitzt. Erst mit dem zurückliegenden Technikbereich wird die Gebäudegesamthöhe von ca. 15,4 m erreicht, die damit die festgesetzte Maximalhöhe von 15,7 m einhält.

## 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Bebauung festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise a dürfen die Gebäude in offener Bauweise ohne Begrenzung ihrer Länge errichtet werden. Diese Festsetzung ist notwendig, da der geplante Baukörper parallel zum westlichen Arm der Straße ‚Zur Alten Weberei‘ eine Gesamtlänge von 50,0 m überschreitet. In dieser Gesamtlänge sind neben dem oberirdischen Baukörper unterirdische Kellerräume und die Zufahrt zur Tiefgarage enthalten. Entsprechend der offenen Bauweise sind die notwendigen Abstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung entsprechend § 23 BauNVO mittels Baugrenzen



festgelegt. In der überbaubaren Baufläche sind auch Balkone, überdachte Terrassen und Wintergärten unterzubringen.

### Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Sie dient u. a. den Zielen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Energieversorgung zu reduzieren und die Versorgungssicherheit der städtischen Energieversorgung zu verbessern. Gleichzeitig wird die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Aus diesen Gründen wird die folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

Die Dachflächen des Staffelgeschosses sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

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

### **Stellplätze, Carports und Tiefgarage**

Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Stellplätze festgesetzten Flächen errichtet werden. Die oberirdischen Stellplätze befinden sich am westlichen Arm der Straße ‚Zur Alten Weberei‘.

Die Tiefgarage ist in der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Die Zufahrt ist im Bereich der südwestlichen Grundstücksfläche vorgesehen, die vom westlichen Arm der Straße ‚Zur Alten Weberei‘ erschlossen wird.



Jeweils fünf oberirdische Abstellplätze für Fahrräder sind unmittelbar an den jeweiligen Hauseingängen im Norden und Westen, jeweils erschlossen von der Straße ‚Zur Alten Weberei‘, vorgesehen. In der Tiefgarage werden weitere 46 Abstellplätze für Fahrräder vorgehalten.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass entsprechend der Bauordnung Nordrhein-Westfalen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem privaten Grundstück geordnet über- und unterirdisch errichtet werden können.

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

Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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,
- 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 maximal 7,5 qm auf dem Grundstück sowie
- Einfriedungen
- Abstellplätze und –gebäude zur Unterstellung von Fahrrädern und 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 Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Straße ‚Westend‘ wird die textliche Festsetzung zu Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aus dem Bebauungsplan Tö-32 für den Planbereich übernommen:

In den im Bebauungsplan festgelegten Lärmpegelbereichen III und IV müssen Außenwandbauteile wie Dächer, Wände und Fenster, das im Folgenden festgesetzte resultierende Schalldämm-Maß einhalten:

Lärmpegelbereich	Beurteilungs- (Mittelungs-) pegel Tag dB(A)	erf. resultierenden Schalldämm-Maß R'w, res des gesamten Außenwandbauteiles (Wände, Fenster) dB	erf. resultierenden Schalldämm-Maß R'w, res des gesamten Außenwandbauteiles (Wände, Fenster) dB
		Wohnungen	Büroräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. Gebäudeseiten, die in einem Winkel von mehr als 90° zur Straßenachse Westring liegen, können einen Lärmpegelbereich niedriger eingestuft werden.

## 6.7 Verkehrsflächen

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ‚Westring‘ und ‚Zur Alten Weberei‘ mit denen das Plangebiet im Westen und Norden verkehrlich erschlossen ist, wurden bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich festgesetzt, so dass auf eine zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen größtenteils verzichtet werden kann.

Zur Verbesserung der Abbiegeverhältnisse wird lediglich die Einmündung ‚Westring‘/‚Zur Alten Weberei‘ im nordöstlichen Planbereich abgerundet.



Gemäß Verkehrstechnischer Untersuchung können die durch das Bauprojekt entstehenden zusätzlichen Verkehre vom umliegenden Straßennetz aufgenommen und problemlos abgeleitet werden. Die bestehenden Einmündungen werden verkehrlich nicht überlastet und stellen auch kein Sicherheitsrisiko dar. Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt ‚Zur Alten Weberei‘ führt zu keinen Problemen mit den vorhandenen Verkehren. Sie ist gut erkennbar und Sichtbehinderungen sind nicht vorhanden. Starke Verkehrsbehinderungen und Störungen der Verkehrsabläufe sind nicht zu erwarten.

### Parkraumsituation

Mit der Errichtung des Mehrfamilienhauses werden insgesamt 23 neue Stellplätze geschaffen, 14 in der Tiefgarage und 9 an der Oberfläche. Diese Stellplätze sind dem Mehrfamilienhaus zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum ist das Parken am Fahrbahnrand derzeit erlaubt. Zukünftig ist das aufgrund der Stellplatzanlage des Mehrfamilienhauses im gleichen Umfang nicht mehr möglich, da ca. 8 Stellplätze entfallen. Im Umfeld ist jedoch genügend Parkraum ausgewiesen.

## 6.8 Grünflächen

Auf eine planungsrechtlich abgesicherte Ausweisung von Grünflächen wird hier und aufgrund der Größe des Plangebietes verzichtet. Es ist jedoch vorgesehen, alle nicht überbaubaren bzw. nicht befestigten Bereiche des Grundstücks zu begrünen.

Weiter wird festgesetzt, dass die Flächen vom Flachdach des Staffelgeschosses unterhalb der Photovoltaikanlagen extensiv zu begrünen sind.

## 6.9 Kinderspielplatz

Kinderspielplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und fußläufig erreichbar. Die Spielplätze befinden sich an der ‚Schelthofer Straße‘, an der ‚Roßstraße‘ und ‚Im Westend‘.



Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesen vorhandenen Spielplätzen kann auf die Anlage eines zusätzlichen Spielplatzes für das Plangebiet verzichtet werden.

#### 6.10 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Starkregen, Grundwasser, Wasserschutzzone (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.

### Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet durch die innerstädtische Lage nicht. Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte) kann das Plangebiet bei extremen, aber auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der nördliche Bereich des Plangebietes sowie ein kleiner Bereich im Westen des Plangebietes vor allem auf dem Flurstück 704.

Da die Höhe der versiegelten Fläche nach der Bebauung ungefähr gleich bleibt, werden die Flächen, die bisher unter Wasser standen, auch zukünftig in einem gleichen Ausmaß unter Wasser stehen.

Die Fläche sollte aus diesem Grunde hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu schützen. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen. Diese Thematik kann erst im Rahmen der nachfolgenden Ebene, d.h. im Bauantrag bewältigt werden. Bei der Planung von Freianlagen und der Entwässerung ist zu gewährleisten, dass auch Starkregenereignisse überwiegend auf dem Baugrundstück verbleiben.

### Grundwasser

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

### Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage St. Tönis

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung „St. Tönis“ der Bezirksre-



gierung Düsseldorf vom 25.01.2001. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Notwendige gestalterische Festsetzungen werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

## 8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Anschluss an die bestehenden Netze.

Das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser wird wie das des ehemaligen Gebäudes an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Aufgrund der vorhandenen Altlast AS 260\_020 (siehe Kapitel 9) wird vom Kreis Viersen gebeten, die Bodenbelastung unter den gegebenen Umständen mit der vorhandenen Versiegelung auch weiterhin zu sichern, um die in der wassergesättigten Bodenzone noch verbliebene Restbelastung nicht zu mobilisieren. Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet könnte diese Restbelastung mobilisieren, so dass auf eine Versickerung von Oberflächenwasser verzichtet werden muss.

Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

## 9. Bodenschutz/Altlasten

Das Plangebiet ist beim Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen des Kreises Viersen mit dem Status: „Altlast / schädliche Bodenveränderung mit dauerhafter Beschränkung“ im Altlastenkataster (AS 260\_020) gekennzeichnet. Zurückzuführen ist dies auf eine zwischenzeitlich stillgelegte Tankstelle, die auf dem Grundstück von 1959 bis 1998 betrieben wurde.



Gemäß des Amtes für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen des Kreises Viersen wurden im Laufe der letzten 30 Jahre (Stand 11.2018) im Bereich des ehemaligen Tankstellengeländes am ‚Westring‘ umfängliche Boden- und Grundwasseruntersuchungen sowie knapp 15 Jahre eine Grundwassersanierung betrieben. Zudem wurde partiell verunreinigter Boden ausgekoffert.

Aktive Sanierungsmaßnahmen wurden Ende 2007 eingestellt, da diese für nicht mehr zielführend eingestuft wurden. Bis dahin wurden dem Boden und dem Grundwasser mehr als 1000 kg an Schadstoffen entzogen.

Zuletzt konnte durch eine fast 10-jährige Beobachtungsphase belegt werden, dass der Grundwasserschaden ortsstabil und auf einen kleinen Raum beschränkt ist. Langsam in den Unterstrom driftende gelöste Schadstoffe werden durch nachgewiesene natürliche mikrobiologische Abbauvorgänge in einer kleinen Übergangszone abgebaut. Als Beleg gelten hierfür die im Abstrom seit nunmehr mehreren Jahren schadstofffreien Kontrollpegel.

Dies vorausgesetzt ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch kein nachteiliger Einfluss mehr auf die im Südwesten in einer Entfernung von ca. 500 m gelegenen Trinkwasserbrunnen zu besorgen. Dies wird durch einen „Bericht über das Grundwassermonitoring im Anschluss an die hydraulische Sanierung im Bereich der ehemaligen SVG-Tankstelle“ vom 23.04.2018 bestätigt.

Daraus schlussfolgernd wird vom Kreis Viersen daher gebeten, die Bodenbelastung unter den gegebenen Umständen mit der vorhandenen Versiegelung auch weiterhin zu sichern, um die in der wassergesättigten Bodenzone noch verbliebene Restbelastung nicht zu mobilisieren.

Im Bebauungsplan wird das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt.



## 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, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Unter Berücksichtigung der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung Stufe 1 vom 06.10.2022 und der ausgewiesenen planungsrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ 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 Beeinträchtigen 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 planungsrelevante Arten festgestellt werden. Mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

### - 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 bereits rechtskräftigen



Bebauungsplans Tö-32 „Westring/Vorster Straße“ im Stadtteil St. Tönis.

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

- Schutzgut Boden

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche der stillgelegten Tankstelle ist derzeit vollständig versiegelt. Neben der geplanten Bebauung durch einen neuen Baukörper, werden kleine Teilbereiche des Plangebietes entsiegelt und als Grünfläche gestaltet. Damit gehen keine natürlichen Bodenfunktionen gegenüber dem derzeitigen Zustand verloren, sondern durch die Entsiegelung wird sich eine wenn auch geringfügige Verbesserung ergeben.

Somit stehen dem Vorhaben unter Bodenschutzgesichtspunkten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entgegen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden vor dem Hintergrund der vorgesehenen Entsiegelung als positiv eingestuft.

Weiter wird auf die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum und den damit verbundenen Anforderungen an einen sparsamen Umgang an Grund und Boden hingewiesen. Die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird somit vermieden.

- Schutzgut Wasser

Es bestehen keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet liegt ganz in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage St. Tönis.

Da die vorgesehene Versiegelung kleiner ist als die bisherige, ändert sich die Grundwasserneubildungsrate nicht; zusätzliche Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge im Wohngebiet sind nicht zu befürchten. Baubedingte Beeinträchtigungen durch Baumaterialien und Baubetrieb sind zu erwarten. Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft.

- Schutzgut Luft und Klima

Durch den Bebauungsplans Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ wird lediglich eine kleinere bereits versiegelte Fläche innerhalb ei-



ner bebauten Siedlungsstruktur überplant. Resultierend aus der Umsetzung der Planung entstehen 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 Tö-100 „Westring/Zur Alten Weberei“ hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, es sind keine erheblichen oder nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

- Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

## 11. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Oktober 2022 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe 1 durchgeführt.

Gemäß dieser Vorprüfung liegen insgesamt 23 Hinweise auf (potentielle) Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Hierbei handelt es sich um 4 Säugetierarten und 19 Vogelarten. Für 19 Arten lässt sich ein Vorkommen im direkten Eingriffsbereich ausschließen: Wasserfledermaus, Abendsegler, Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Kleinspecht, Turmfalke, Nachtigall, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule und Feldsperling.



Für die näher untersuchten 2 Säugetierarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus), sowie 2 Vogelarten (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe) kann eine Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Die Umsetzung des Bauvorhabens wird artenschutzrechtlich als unbedenklich eingestuft.

## 12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 13. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

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

## 14. Kosten des Verfahrens

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

## 15. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplanbereich: ca. 1.410 qm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 1.402 qm

Verkehrsfläche ca. 8 qm

Kempen, den 31.01.2024



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen zum Bebauungsplan Tö-100 „Westring/Vorster Straße“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2024 in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tönisvorst, den xx.xx.2024

Der Bürgermeister

Im Auftrag