



## **Begründung**

### **Bebauungsplan**

### **Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum", 1. Änderung**

**Entwurf vom 18.12.2018**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes
- 2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung
- 3 Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum"
- 4 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
- 5 Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- 6 Inhalte der 1. Änderung

# 1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

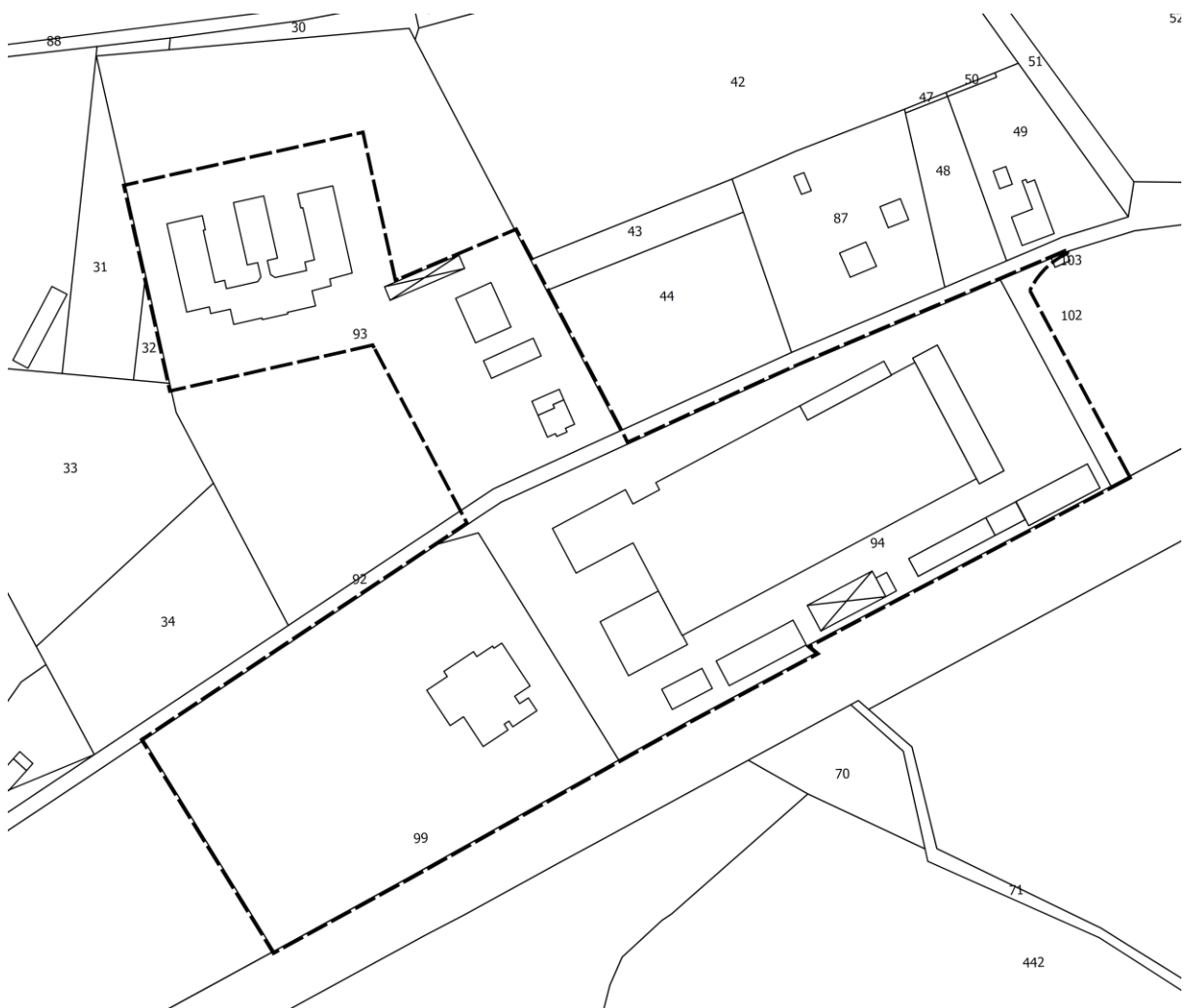
## 1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes und grenzt unmittelbar an die Stadt Willich an.

Es befindet sich nördlich der Eisenbahnlinie Mönchengladbach – Krefeld und wird erschlossen über die öffentliche Straße 'Hochbend', die von der Landstraße 379 ('Düsseldorfer Straße') abzweigt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,35 ha.

Das Plangebiet auf der Gemarkung 3256, Flur 28 umfasst die Flurstücke 93, 94, und 99 sowie Teilbereiche der Flurstücke 92 und 102.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.



Übersichtsplan: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanes Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum" , 1. Änderung (unmaßstäblich)

## **1.2 Nutzung und Struktur**

Die Flächen des Plangebietes sind durch Gebäude des Heilpädagogischen Zentrums, das Menschen mit Behinderung in betreuten Werkstätten Arbeit bietet, bebaut.

Der Bebauungsplan Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum" diene der baurechtlichen Sicherung der Bestandsgebäude, die im Laufe der Jahre im Außenbereich entstanden waren und sollte zukünftige Vorhaben sichern.

Die Bebauung des Plangebietes ist durch eine Zweigeschossigkeit in abweichender Bauweise gekennzeichnet, die sich in einem großen Hauptgebäudekörper mit Anbauten und einigen Nebengebäuden widerspiegelt. Zudem werden die Gebäude von großflächigen Stellplatzanlagen umgeben. Im Übrigen wird das Plangebiet vor allem von Wald und landwirtschaftlichen Flächen umschlossen.

## **1.3 Erschließung und technische Infrastruktur**

Das Gebiet wird über die öffentliche Straße 'Hochbend', die von der Landestraße 379 ('Düsseldorfer Straße') abzweigt, erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Anlagen zur Ver- und Entsorgung gewährleistet.

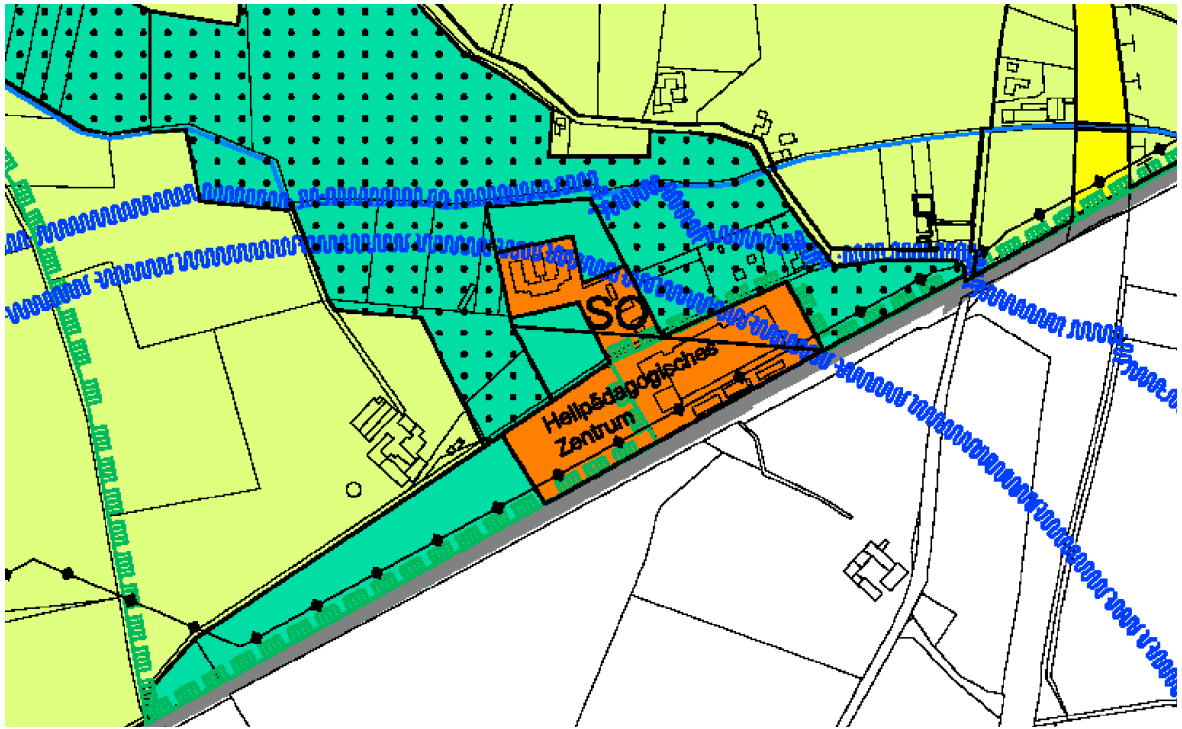
# **2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung**

## **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst, rechtswirksam seit 14.07.2006, zuletzt geändert durch die 6. Änderung vom 17.11.2017, stellt das gesamte Plangebiet als Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum dar.

Die vorgesehene 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mit der Änderung des Geltungsbereiches hat zur Folge, dass der Geltungsbereich im südöstlichen Bereich geringfügig in das angrenzend dargestellte Landschaftsschutzgebiet hineinragt, welches zudem als Fläche für Wald dargestellt ist. Im Übrigen liegt der Geltungsbereich gänzlich im dargestellten Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum.

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine parzellenscharfe Abgrenzung der Bauflächen vornimmt, ist die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben und eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst (unmaßstäblich)

## 2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum", durch öffentliche Bekanntmachung am 18.07.2012 in Kraft getreten, wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum", 1. Änderung, im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

## 3 Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum"

Im südöstlichen Bereich ragt ein Teil des bestehenden Parkplatzes in das Flurstück 102, Flur 28, Gemarkung Vorst hinein und befindet sich damit außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum". Daher soll der Geltungsbereich in diesem Bereich an die Bestandssituation angepasst und die bestehende Stellplatzfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die erste Änderung soll neben den zuvor genannten Änderungen zudem die Fläche für Stellplätze und Garagen südlich des Schutzstreifens für die Ferngasleitung im südöstlichen Bereich des Plangebietes in eine überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt werden, sodass hier ein Anschluss an die bereits bestehenden überbaubaren Flächen stattfindet und der Neubau einer weiteren Lagerhalle ermöglicht wird.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist somit die planungsrechtliche Sicherung der Bestandssituation zur Errichtung von Stellplätzen und darüber

hinaus zur Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für eine zusätzliche Lagerhalle.

Darüber hinaus wird mit der Änderung zwei Anträgen nach § 24 GO entsprochen, welche in den jeweiligen Sitzungen des Planungsausschusses am 24.04.2013 und 04.10.2016 behandelt wurden.

#### **4 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Dazu sind die im Folgenden dargelegten Voraussetzungen einzuhalten.

Durch die geringfügige Änderung des Geltungsbereiches zur Aufnahme der bestehenden Stellplatzsituation und der Umwandlung eines Teilbereiches einer Fläche für Stellplätze und Garagen in eine überbaubare Grundstücksfläche werden die Grundzüge der Planung gem. § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt.

Zudem wird gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Aufgrund von Nr. 18.8 nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung werden genannte Prüfwerte weder erreicht noch überschritten, sodass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wird.

Es liegen außerdem gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) vor, da sich Natura 2000 Gebiete weder in der Nähe des Plangebietes noch im Plangebiet selbst befinden.

Des Weiteren bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund dessen wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1,
- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4,
- von dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1.
- § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

## **5 Belange des Umwelt- und Artenschutzes**

### **5.1 Umweltbelange**

Im Bebauungsplan Vo-46 „Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum“ sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1a BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt und mit Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt worden. Der Ausgleich gilt zum Zeitpunkt der 1. Änderung als erfolgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit geringfügigen Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, erfolgt im vereinfachten Verfahren. Bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 4), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

#### Schutzgut Mensch

Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen. Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen wie z.B. Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen oder Erholungsfunktion zu erwarten.

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

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird geringfügig vergrößert, um eine Anpassung an die Bestandssituation vorzunehmen. Dadurch ragt ein Teil der Fläche für offene Stellplätze in das Landschaftsschutzgebiet „Anrather Bach/ Kehn“ hinein. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Bestandsanpassung umfasst und keinen Eingriff in bislang unversiegelte Bereiche vornimmt, sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen oder negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen 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, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden, um Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich um etwa 0,05 ha vergrößert, was in Bezug auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches etwa eine Zunahme von 1,4 Prozent der Fläche bedeutet. Es handelt sich somit um eine sehr geringfügige zusätzliche Fläche in Hinblick auf das gesamte Plangebiet und bedeutet gegenüber der Bestandssituation keine zusätzliche Bodenversiegelung, da der Eingriff bereits erfolgt ist.

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

### Schutzgut Boden

Wie im zuvor genannten Punkt bereits erläutert, soll die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß reduziert werden, um die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden weitestgehend zu erhalten. Gegenüber dem derzeitigen Bestand ergibt sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Versiegelung.

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

### Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist in Oberflächen- und Grundwasser zu unterteilen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zum Teil in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Darderhöfe“ (südlicher Bereich des Planungsraums) und Randbereiche (nördlich) in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Horkesgath/Bückerfeld.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbunden.

### Schutzgut Luft/ Klima

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die überbaubare Fläche zugunsten einer Fläche für offene Stellplätze zurückgenommen und der bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima sind somit nicht zu erwarten.

Mit dem Planungsvorhaben sind 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 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, es sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## 5.2 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (Inkrafttreten 01.03.2010) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst.

Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben beachtet werden. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten Arten die in §44(1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren lediglich eine Bestandsanpassung an die bereits bestehende bauliche Situation vorgenommen wird, sind Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten.

Auf eine detaillierte Artenschutzprüfung ist aus diesem Grunde verzichtet worden.

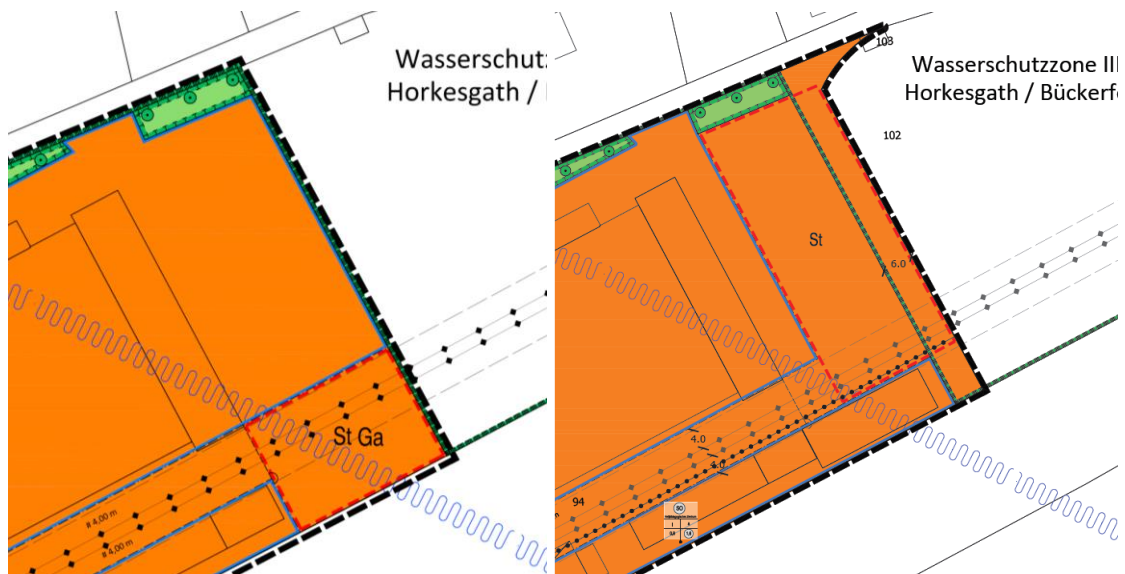
## 6 Inhalte der 1. Änderung

### 6.1 Zeichnerischer Teil

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes Vo-46 „Heilpädagogisches Zentrum“ wird vollständig durch den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Vo-46 "Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum", 1. Änderung ersetzt.

Der Geltungsbereich wurde im südöstlichen Bereich geringfügig vergrößert, um im Bereich der Stellplätze eine Anpassung an die Bestandssituation vorzunehmen. Des Weiteren wurde in diesem Bereich die überbaubare Grundstücksfläche zugunsten einer Stellplatzfläche zurückgenommen bzw. die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Bereich geringfügig erweitert.





Links: Ausschnitt Vo-46 „Heilpädagogisches Zentrum“, rechts: Ausschnitt aus Vo-46 „Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum“, 1. Änderung

## 6.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Vo-46 „Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum“ werden im Bebauungsplan Vo-46 „Sondergebiet Heilpädagogisches Zentrum“, 1. Änderung wie folgt (in kursiv dargestellt) geändert bzw. ergänzt:

1. Aufgrund der geänderten Fassung des Landeswassergesetzes wird Nummer 4 der textlichen Festsetzungen der aktuellen Fassung angepasst:

4.0 Beseitigung der Regenwässer gem. § 51a des Landeswassergesetzes

*4.0 Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 44 des Landeswassergesetzes*

2. Nummer 6 zur Pflanzbindung der Einzelbäume wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt, um die bestehenden Bäume, die aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und Funktionalität erhalten werden sollen, eindeutig zu regeln.

*6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

*Pflanzbindung: Einzelbäume*

*Die mit Pflanzbindung belegten Einzelbäume im zeichnerischen Teil sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig in einer Qualität Hochstamm, 4 x v., m.DB. Stammumfang 20-25 cm zu ersetzen.*

Die sonstigen bisher geltenden Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Tönisvorst, den

.....

Gez. Goßen, der Bürgermeister