

**Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung Bebauungsplan Tö-104
„Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“, Stadtteil St. Tönis**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst hat am 17.06.2025 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) und als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 1.367 m² liegt in der Gemarkung St. Tönis, Flur 9 und umfasst das Flurstück 2117. Der Planbereich wird im Norden und Nordosten umgeben von der Stadtstraße Kornstraße. Die östliche Plangebietsgrenze wird gebildet durch die gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 1172, die südliche durch die gemeinsame Grundstücksgrenze mit den Flurstücken 832 sowie 833 und die westliche durch die gemeinsame Grundstücksgrenze mit Flurstück 2116. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Bebauungsplan Tö-104 im Maßstab 1:250, der auch die aktuellen Flurstücknummern enthält. Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachfolgend abgedruckten Kartenausschnitt zu entnehmen (unmaßstäblich). Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.



Bebauungsplan Tö-104 "Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung" mit eingetragener Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich)

Ziele und Zwecke der Planung

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

Auf dem Grundstück des ehemaligen Restaurants Haus Hendrix soll nach Abriss der bestehenden Bausubstanz ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss mit ca. 10 Wohneinheiten errichtet werden. Das Staffelgeschoss wird auf der der Kornstraße zugewandten Seite von der Vorderfront abgerückt. Das Wohngebäude wird einschließlich der Tiefgarage barrierefrei gestaltet. Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Kfz-Verkehr sowie für Fahrräder sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Es ist vorgesehen, das Mehrfamilienhaus mit einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach sowie einer aktiven Photovoltaik-Fassade auszustatten.

Da das geplante Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Tö-6b „Biwak-Mitte“, 7. Änderung entspricht, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Somit besteht das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ in der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur innerstädtischen Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage.

Die 7. Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Tö-6b „Biwak-Mitte“ tritt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ außer Kraft. Vollzogen wird dieser Ersatz erst mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ im Amtsblatt.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs

Der Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst hat am 17.06.2025 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Planentwurf des Bebauungsplanes Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ wird zusammen mit der Begründung und den Anlagen zum Bebauungsplan im Verwaltungsgebäude Vorst, St. Töniser Straße 8, 47918 Tönisvorst, im Flur des Erdgeschosses auf der linken Seite, in der Zeit

von Freitag, den 01.08.2025, bis einschließlich Dienstag, den 02.09.2025,

während der Dienststunden (montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die oben genannten Entwurfsunterlagen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab Freitag, den 01.08.2025, unter folgender Adresse zusätzlich ins Internet eingestellt:

<https://www.toenisvorst.de/leben-toenisvorst/planen-und-bauen/stadtplanung/bauleitplanung>

Ansprechperson ist:

Herr Frederik Neitzel, Telefon: 02156/999-407, E-Mail: stadtplanung@toenisvorst.de

Es wird darauf hingewiesen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme an uns entschließen, können wir die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten mit vollständigem Namen, Anschrift und gegebenenfalls E-Mail-Adresse speichern. Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Abs. 1e der EU-Datenschutz-Grundverordnung und dem Datenschutzgesetz NRW. Die Angabe Ihrer personenbezogenen Daten/E-Mail-Adresse dient der weiteren Kommunikation und der Auswertung Ihrer Stellungnahme. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Informationsblatt nach Artikel 13 EU-Datenschutzgrundverordnung zum Thema „Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung“, welches mit ausliegt.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut des Aufstellungsbeschlusses mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur der Stadt Tönisvorst vom 17.06.2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ im beschleunigten Verfahren übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) verfahren worden ist.

Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes gegen den Aufstellungsbeschluss nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) der Aufstellungsbeschluss ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Beschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Tönisvorst vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Tönisvorst, den 03.07.2025

In Vertretung

gez. Waßen
(Beigeordnete)