



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

Homepage: www.roxmertens.de

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ 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 und Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen
 - 5.2 Regionalplan
 - 5.3 Landschaftsplan
 - 5.4 Flächennutzungsplan
 - 5.5 Bebauungsplan Tö-6b „Biwak-Mitte“ i. d. F. d. 7. 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 Verkehrsflächen
- 6.7 Grünflächen
- 6.8 Kinderspielplatz
- 6.9 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Starkregen, Grundwasser, Wasserschutzzone, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (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

Anlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) vom 26.05.2025



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.

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.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ liegt in der Gemarkung St. Tönis, Flur 9, 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 dem Flurstück 832 und die westliche durch die gemeinsame Grundstücksgrenze mit Flurstück 2116. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1.367 qm auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Bebauungsplan Tö-104 im Maßstab 1:250, der auch die aktuellen Flurstücknummern enthält.

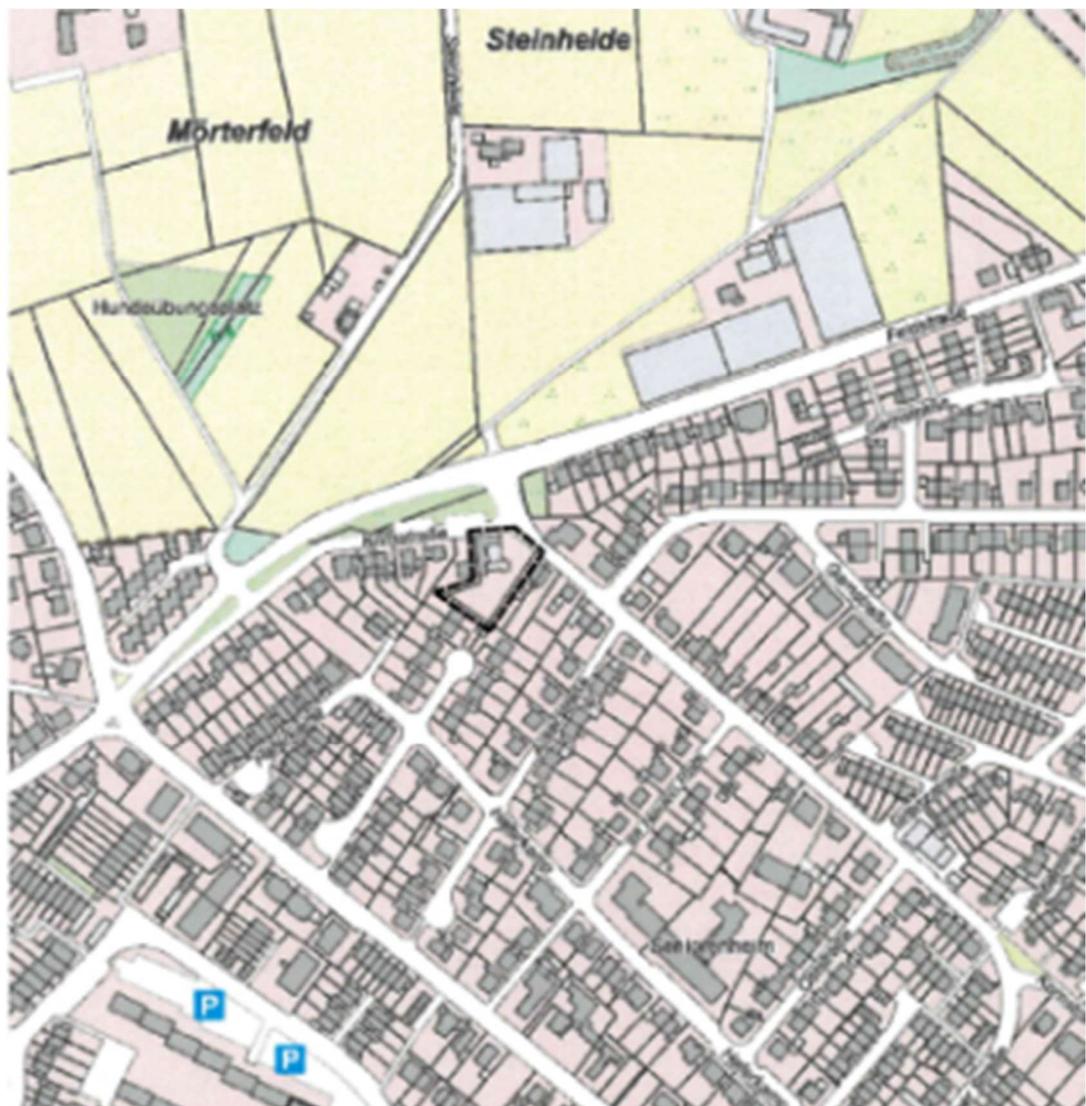


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



2.2 Lage im Stadtgebiet und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Stadtteil St. Tönis der Stadt Tönisvorst (siehe Bild 1). Es wird umgeben von Wohngebieten mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern. Über die Feld-, die Jäger- und die Schulstraße ist die Fußgängerzone (Hochstraße) innerhalb des Zentrums fußläufig innerhalb von ca. 15 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad sind es 5 Minuten; dort findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Der Einkaufsbereich am Ostring mit Discountern, Getränkemarkt und weiteren Geschäften liegt ca. 1,7 km entfernt und damit mit dem Fahrrad in erreichbarer Nähe.

Auf dem Grundstück des Plangebietes befindet sich das ehemalige Restaurant Haus Hendriks, das dauerhaft geschlossen ist. Alle Baukörper werden vor einer Neubebauung abgerissen und entfernt.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund der Lage des ca. 1.367 m² großen Geltungsbereichs im Nordosten des Stadtteils St. Tönis wird der Bebauungsplan Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ 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 m² 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-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ 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

Auf dem Grundstück des ehemaligen Restaurants Haus Hendrix soll nach Abriss der bestehenden Bausubstanz ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss mit 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, die vom westlichen Arm der Kornstraße erschlossen wird. In der Tiefgarage sind 10 Stellplätze vorgesehen, 4 weitere werden oberirdisch errichtet. Oberirdisch sind zusätzliche Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen konzipiert.

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

Auf diesem innerstadtnahen 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.



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.

Die 7. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Tö-6b „Biwak-Mitte“ tritt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ außer Kraft. Der Bebauungsplan Tö-104 ermöglicht eine sinnvolle bauliche Gestaltung des Grundstückes und eine innenstadtnahe Nachverdichtung. Mit der geplanten Wohnnutzung und den vorgesehenen ca. 10 Wohneinheiten wird ein wesentlicher Beitrag zur innerstädtischen Nachverdichtung geleistet.



Bild 2: Städtebaulicher Konzeptplan (unmaßstäblich)



Bild 3: Nordansichten (unmaßstäblich)



Bild 4: Ostansichten (unmaßstäblich)

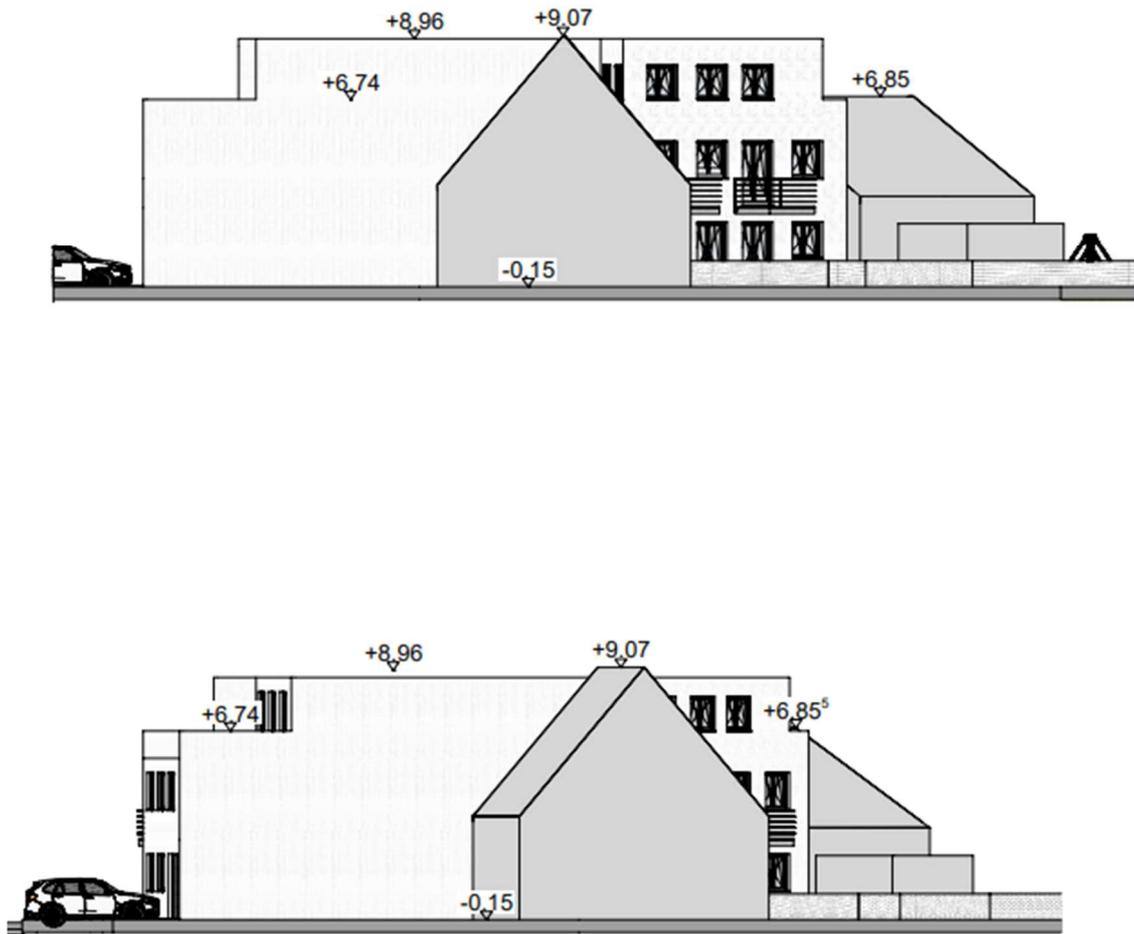


Bild 5: Westansichten (unmaßstäblich)



Bild 6: Südansichten (unmaßstäblich)

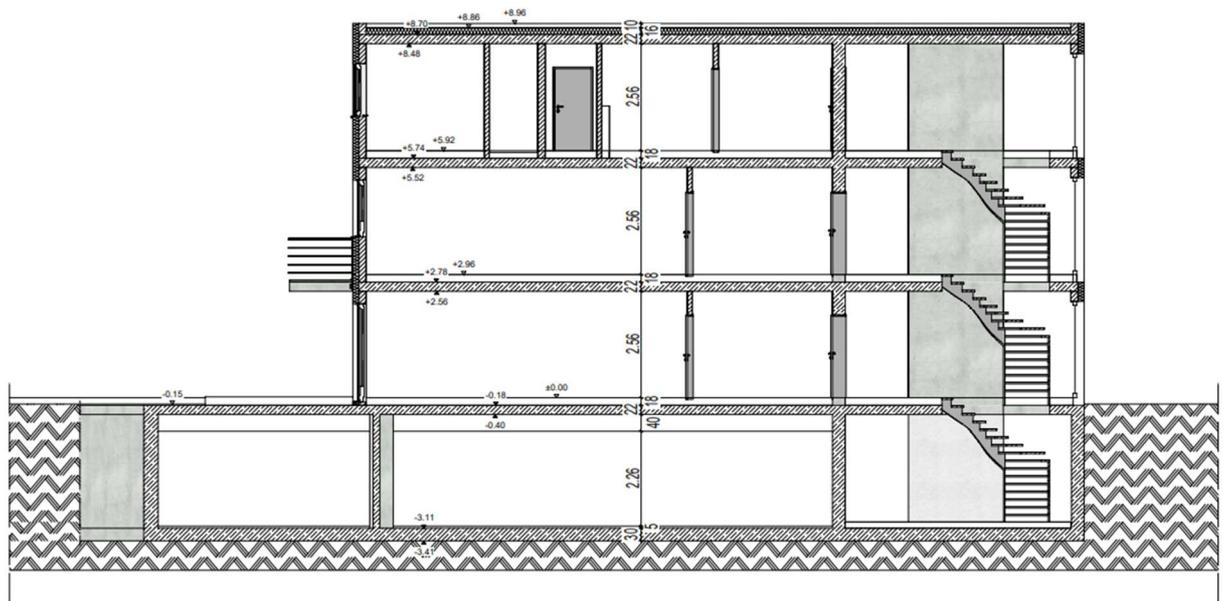


Bild 7: Systemschnitt (unmaßstäblich)

5. Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

5.1 Bundesraumordnungsprogramm und Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen

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 der südliche Teil des Plangebiets bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen. Auch die nördliche Seite der Kornstraße wird durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen. Östlich des Plangebietes entstehen Einstautiefen von 0,3 bis 0,5 m. Bei extremen Ereignissen wird der südliche Teil des Plangebietes durch Einstautiefen von 0,3 bis 0,5 m betroffen. Die nördliche Seite der Kornstraße wird durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen.

Die Fließgeschwindigkeit beträgt sowohl bei seltenen als auch bei extremen Starkregenereignissen auf der nördlichen Seite der Kornstraße 0,2 bis 0,5 m/s, in Teilbereichen 0,5 bis 1,0 m/s

Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen

Die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bestätigt grundsätzlich die Daten des Geoportals NRW. Der südliche Teil des Plangebiets kann gemäß der Simulation des Kreises Viersen bei einem seltenen Starkregenereignis von einer Wasserhöhe von 0,14 m, bei einem außergewöhnlichen Ereignis von einer Wasserhöhe von 0,21 m und bei einem extremen Ereignis von einer Wasserhöhe von 0,34 m betroffen sein. Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet sind mit bis zu 0,1 m/s angegeben, auf der Kornstraße können sich diese auf bis zu 0,4 m/s erhöhen.

Aus Sicherheitsgründen sollte die Fläche hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung das Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die hochwasserangepasste Bauweise ist vom Bauherrn im Rahmen der Eigenvorsorge selbst umzusetzen, um sich vor möglichen Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise zu 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 Wasserschutz-



zone III A der Wasserschutzgebietsverordnung Horkesgath-Bückerfeld der Stadt Krefeld zurückzuführen ist.

Das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert.

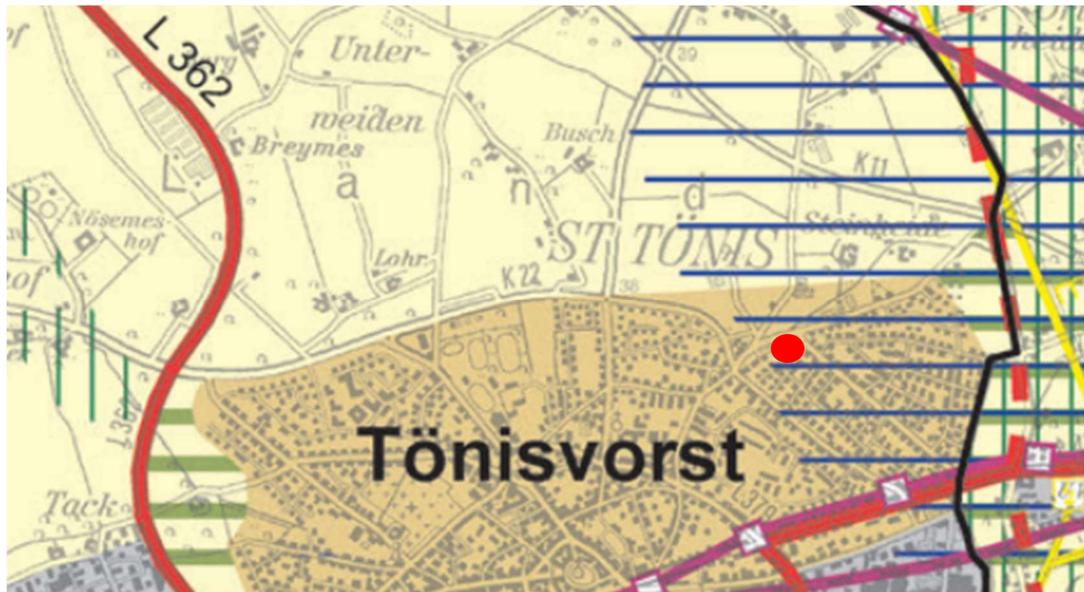


Bild 8: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 8 Kempener Lehmplatte des Kreises Viersen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Tö-104 sind keine Schutzgebiete oder –maßnahmen festgesetzt.

5.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst sieht für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes Tö-104 Wohnbaufläche vor (siehe Bild 9). Dies entspricht der geplanten Nutzung des Planbereiches, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Horkesgath–Bückerfeld der Stadt Krefeld.

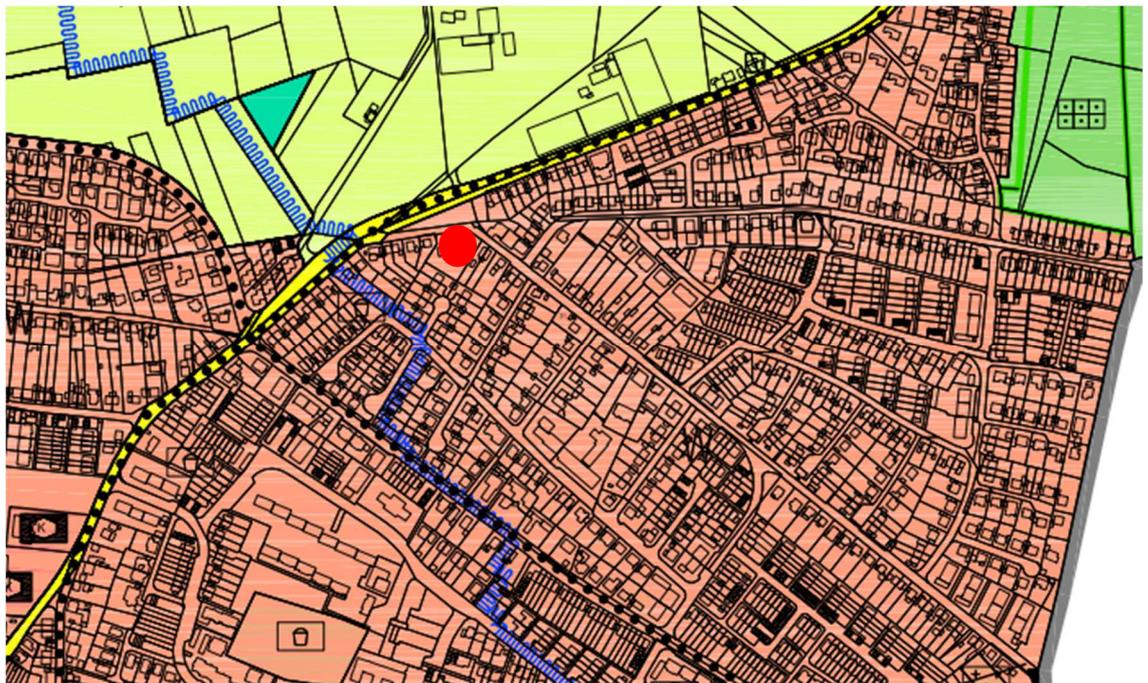


Bild 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

5.5 Bebauungsplan Tö-6b „Biwak-Mitte“ i. d. F. d. 7. Änderung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Tö-6b "Biwak-Mitte" (siehe Bild 10) hat am 27.06.2008 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 den größten Teil der vorhandenen Bebauung umfasst. Zulässig ist die Errichtung eines Vollgeschosses in offener Bauweise, die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, die Dachneigung ist mit 45 – 50° festgesetzt.

Der nördliche Bereich des heutigen Flurstücks 2117 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der der Kornstraße zugewandten Baugrenze wird als Vorgartenfläche festgesetzt.

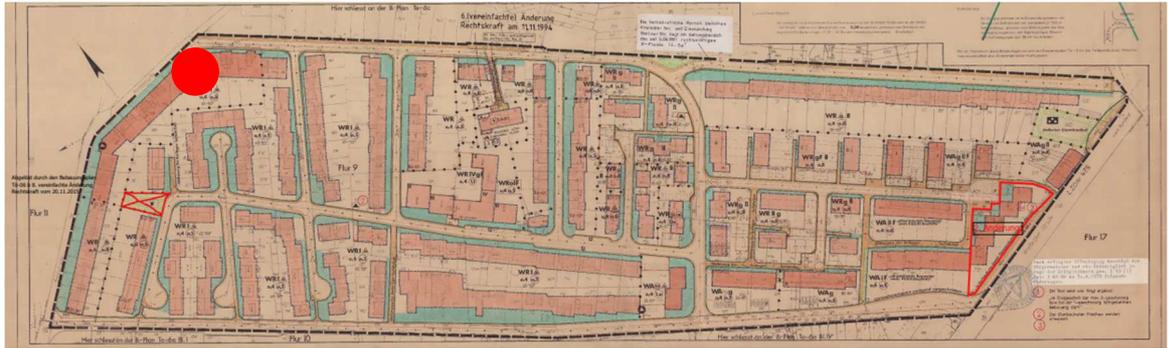


Bild 10: Bebauungsplan Tö-6b „Biwak-Mitte“, 7. Änderung (unmaßstäblich)



Bild 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Tö-6b „Biwak-Mitte“ 7. Änderung (unmaßstäblich)

6. Festsetzungen im Einzelnen

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die ausgebaute Stadtstraßen ‚Kornstraße‘. Um künftig die Möglichkeit zu besitzen, den schmalen Gehweg auszubauen, wird die bereits in der 7. Änderung des Bebauungsplans Tö-6b „Biwak-Mitte“ auf dem heutigen Flurstück 2117 festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in diesen Bebauungsplan übernommen.



Die verkehrliche Erschließung der Tiefgarage erfolgt über den westlichen Arm der Kornstraße außerhalb von Knotenpunkten.

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-104 setzt in Anlehnung an die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Tö-6b „Biwak-Mitte“ für das gesamte Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) werden die Ausweisungen des Bebauungsplanes Tö-6b 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 durch Aussagen zur Bauhöhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,4 festgesetzt und liegt damit innerhalb des Orientierungswertes des § 17 BauNVO



Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit zwei 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

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgelegt. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, sowie Aussagen zur Gebäudehöhe wird die Kubatur der geplanten Wohngebäude hinreichend bestimmt.

Durch die Festsetzung der Zweigeschossigkeit würde der Orientierungswert für GFZ-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, der für ein Allgemeines Wohngebiet einen Wert von 1,2 zulässt nicht nur eingehalten, sondern 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 38,50 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 9,25 m festgesetzt.

Mit dieser festgesetzten Bauhöhe bleibt der Baukörper im Bereich der in der angrenzenden Nachbarschaft gemessenen Gebäudehöhen (siehe dazu auch die Abbildungen 3 – 6).



Für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie darf die maximale Bauhöhe im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer Wandhöhe kann aufgrund der Flachdachbauweise verzichtet werden. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Tö-6b „Biwak-Mitte“ wurde ebenfalls keine Wandhöhe festgesetzt.

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 muss der geplante Baukörper an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden, so dass das Gebäude an den auf Flurstück 2116 vorhandenen Baukörper angebaut wird. Dabei sind in der vorderen und rückwärtigen Fassade Vor- und Rücksprünge, auch auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze, zulässig.

Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche an der westlichen Seite des Plangebietes mit einer Baulinie begrenzt. Die weiteren Begrenzungen des Baufensters 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 CO₂-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 an der Kornstraße.

Die Tiefgarage ist in der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche zulässig. Die Zufahrt ist im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, die vom westlichen Arm der Kornstraße erschlossen wird. Die Tiefgarage beinhaltet 10 Kfz-Stellplätze sowie ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

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 Verkehrsflächen

Die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche der Kornstraße über die das Plangebiet im Norden verkehrlich erschlossen ist, wurde bereits in den angrenzenden Bebauungsplänen planungsrechtlich festgesetzt. Um künftig die Möglichkeit zu schaffen den schmalen Gehweg entsprechend den heutigen Erfordernissen zu verbreitern wird im nördlichen Plangebiet eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die bereits Bestandteil des Bebauungsplans Tö-6b „Biwak-Mitte“ ist.

Die durch die Bewohner des Mehrfamilienhauses entstehenden Verkehre können vom angrenzenden Straßennetz aufgenommen und problemlos abgeleitet werden. Die bestehenden Einmündungen werden verkehrlich nicht überlastet und stellen auch kein Sicherheitsrisiko dar. Die Tiefgaragenzu- und ausfahrt an der Kornstraße 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 14 neue Kfz-Stellplätze geschaffen, 10 in der Tiefgarage und 4 oberirdisch. Zusammen mit den Fahrradabstellplätzen in der Tiefgarage und oberirdisch vor dem Wohngebäude wird damit ein ausreichendes Maß an Stellplätzen für das geplante Wohngebäude sichergestellt.

6.7 Grünflächen

Auf eine planungsrechtlich abgesicherte Ausweisung von Grünflächen wird hier aufgrund der Größe des Plangebietes verzichtet. Es ist jedoch festgesetzt, 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.

6.8 Kinderspielplatz

Kinderspielplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden und fußläufig erreichbar. Die Spielplätze befinden sich an der Grenzstraße und am Berliner Platz.

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

6.9 Denkmalschutz, Kampfmittel, Erdbebenschutz, Starkregen, Grundwasser, Wasserschutzzone, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (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 unver-



ändert 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 nicht. Gemäß der Starkregengefahrenkarte (BKG-Karte) wird der südliche Teil des Plangebiets bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen. Auch die nördliche Seite der Kornstraße wird durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen. Östlich des Plangebietes entstehen Einstautiefen von 0,3 bis 0,5 m. Bei extremen Ereignissen wird der südliche Teil des Plangebietes durch Einstautiefen von 0,3 bis 0,5 m betroffen. Die



nördliche Seite der Kornstraße wird durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,3 m betroffen.

Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen

Die Starkregengefahrenkarte des Kreises Viersen bestätigt grundsätzlich die Daten des Geoportals NRW. Der südliche Teil des Plangebiets kann gemäß der Simulation des Kreises Viersen bei einem seltenen Starkregenereignis von einer Wasserhöhe von 0,14 m, bei einem außergewöhnlichen Ereignis von einer Wasserhöhe von 0,21 m und bei einem extremen Ereignis von einer Wasserhöhe von 0,34 m betroffen sein. Fließgeschwindigkeiten im Plangebiet sind mit bis zu 0,1 m/s angegeben, auf der Kornstraße können sich diese auf bis zu 0,4 m/s erhöhen.

Aus Sicherheitsgründen sollte die Fläche hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung das Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die hochwasserangepasste Bauweise ist vom Bauherrn im Rahmen der Eigenvorsorge selbst umzusetzen, um sich vor möglichen Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise zu 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 Verlässungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.

Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Horkesgath-Bückerfeld

Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung „Horkesgath-Bückerfeld“ der Bezirksregierung Düsseldorf. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten.



Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Baubedingte Wirkfaktoren

1. Der Rückbau des Daches (inklusive der Kamine und Verkleidung der Dachgauben) ist außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009). Zu Beginn sind die randständigen Bereiche des Daches, z. B. etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung der Dachschrägen, von Hand zu öffnen. Gleiches gilt für die Entfernung der Gaubenverkleidungen.
2. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu hältern; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.
3. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der UNB des Kreises Viersen durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl und mit räumlichem Bezug zum Eingriff (zzgl. einiger Ablenkungskästen für kleine Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen) auszugleichen.
4. Da sich die Abbrucharbeiten bereits in die o.g. Brut- und Setzzeiten verlagert haben und geschützte Brutvögel am Bestandsgebäude nachgewiesen wurden, wurde das weitere Vorgehen im Anschluss an den Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Viersen abgestimmt. Aktuell brüten in einem Kamin der ehemaligen Gaststätte Dohlen. Dohlen ziehen nur eine Jahresbrut auf (SÜDBECK et al. 2025). Die flüggen Jungvögel verlassen vermutlich im Juni das Nest. Der Abschluss der Brut ist durch einen ökologischen Fachgutachter festzustellen und zu dokumentieren. Danach soll der Kamin unverzüglich entfernt werden.



5. Der Verlust (mindestens) eines Haussperling-Nistplatzes ist in Abstimmung mit der UNB des Kreises Viersen durch die fachgerechte Anbringung von mindestens zwei artspezifisch geeigneten Nistkästen für kleine Höhlen- und Nischenbrüter, wie Haussperling und Hausrotschwanz, mit räumlichem Bezug zum Eingriff (beispielsweise am Neubau) auszugleichen. Verwendet werden können z.B. die Nischenbrüter-Höhle 1N oder das Sperlingskoloniehaus 1SP der Fa. Schwegler oder vergleichbare Modelle anderer Firmen. Der Einbau von Nist- oder Einbausteinen, die unter Putz eingesetzt werden, ist ebenfalls denkbar.
6. 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 geplante 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. 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.
2. Artenschutzrechtliche Konflikte durch anlagebedingte Auswirkungen auf streng oder besonders geschützte Tierarten sind nicht zu erwarten, sofern die o.g. Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.
3. 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 geplanten 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. 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 geplanten 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

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.



Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes sind die auf dem Dach des Baukörpers anfallenden Regenwässer vor Ort dem Untergrund zuzuführen. Einzelheiten der Entwässerung sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln.

9. Bodenschutz/Altlasten

Nach Auskunft des Amtes für Umweltschutz – Abfall, Bodenschutz, Altlasten des Kreises Viersen ist das Plangebiet nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst. Weiter liegen über das Plangebiet keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW 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, 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 26.05.2025 und der ausgewiesenen planungsrechtlichen Vorgaben im Bebauungsplan Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ 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 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 rechtskräftigen Bebauungsplans Tö-6b „Biwak-Mitte“ im Stadtteil St. Tönis.

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

- Schutzgut Boden

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche des ehemaligen Restaurants ist derzeit durch die vorhandenen Baukörper und den Parkplatzfläche stark versiegelt. Durch den Ersatz des vorhandenen Baukörpers durch das geplante Mehrfamilienhaus gehen keine natürlichen Bodenfunktionen gegenüber dem derzeitigen Zustand verloren.

Somit stehen dem Vorhaben unter Bodenschutzgesichtspunkten keine zusätzlichen Beeinträchtigungen entgegen.

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 vollständig in der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Horkesgath-Bückerfeld der Stadt Krefeld, die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Da das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser versickert werden soll, 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 Bebauungsplan Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ wird lediglich eine kleinere bereits versiegelte Fläche innerhalb einer 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-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ 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. Artenschutzprüfung

Im Mai 2025 wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Den Informationen des LANUV und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes NRW zufolge, können im dritten Quadranten des Messtischblattes 4605 „Krefeld“ 29 (Hauptblatt) und im Quadranten 4604/4 des MTB „Kempen“ (Nebenblatt) 35 planungsrelevante Tierarten auftreten. Hinweise auf geschützte und/oder planungsrelevante Vogelarten, die bereits in der Umgebung des Plangebietes nachgewiesen wurden, lieferte vor allem die Internetplattform www.observation.org.

Am Ortstermin (13.05.2025) wurden 12 geschützte und/oder planungsrelevante Vogelarten im näheren Umfeld des Grundstücks nachgewiesen. Am Ortstermin waren die Rodungsarbeiten auf dem Grundstück Kornstraße 86 bereits abgeschlossen; der Rückbau des Bestandsgebäudes hatte begonnen.

In einem Kamin nisteten am Ortstermin Dohlen. Anwohner berichteten, dass im Giebel der ehemaligen Gaststätte alljährlich Haussperlinge brüteten. Darüber hinaus ist denkbar, dass das Bestandsgebäude Fledermäusen Quartiere bot.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans auf dem Grundstück Kornstraße 86 in Tönisvorst werden die in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote dennoch nicht ausgelöst, sofern die im Kapitel 6.9 Abschnitt „Artenschutzrechtliche Vorprüfung“ genannten Fristen eingehalten und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung der o.g. Hinweise und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.



Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach §44 (1) Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von (pot.) Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben – bei Beachtung und Umsetzung der Hinweise und Maßnahmen des Kapitels 6.9 - nicht ausgelöst.

Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden) (Tier-) Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit.

Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des §44 (1) BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der o.g. Hinweise und Maßnahmen vermieden werden.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Grundsätze für soziale Maßnahmen (Sozialplan)

Probleme wirtschaftlicher oder sozialer Art sind in diesem Bebauungsplan 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. 1.367 qm

Nach der Umsetzung des Bebauungsplans:

Allgemeines Wohngebiet: ca. 1.304 qm

Verkehrsfläche ca. 63 qm

Kempfen, den 26.05.2025



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen zum Bebauungsplan Tö-104 „Kornstraße/Nachverdichtung Wohnbebauung“ nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2025 in der Zeit vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Tönisvorst, den xx.xx.2025

Der Bürgermeister

Im Auftrag