

**Gemeinde Uedem  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 4 - Planen, Bauen und Umwelt**

## **BEGRÜNDUNG**

### **3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 2 - östlich des Nordwalles -**

-Entwurf-

März 2023

<b>1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>2</b>
<b>2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>3</b>
2.1 Ziele der Raumordnung	3
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem	3
2.3 Bestehendes Planungsrecht	3
<b>3. ÄNDERUNGSVERFAHREN</b>	<b>3</b>
<b>4. BESTANDSSITUATION</b>	<b>4</b>
<b>5. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
<b>6. INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>6</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Bauweise	6
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	6
<b>7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</b>	<b>7</b>
7.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept	7
7.2 Ver- und Entsorgungskonzept	
<b>8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE</b>	<b>7</b>
8.1 Naturschutz und Landschaftspflege	7
8.2 Umweltprüfung	7
8.3 Immissionsschutz	7
8.4 Bodendenkmalpflege	7
8.5 Altlasten	7
8.6 Ausgleichsbilanzierung	7
<b>9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE</b>	<b>8</b>



## **2. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (RPD) stellt den Planbereich als Bestandteil des für den Siedlungsschwerpunkt dargestellten ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB) dar. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar. Die geplante und bereits vorhandene Ausweisung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **2.3 Bestehendes Planungsrecht**

Für den dargestellten Geltungsbereich existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Uedem Nr. 2 - östlich des Nordwalles - mit den dazugehörigen Festsetzungen.

## **3. ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Gemeinde Uedem hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Beschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 2 – östlich des Nordwalles - gem. § 13 BauGB gefasst.

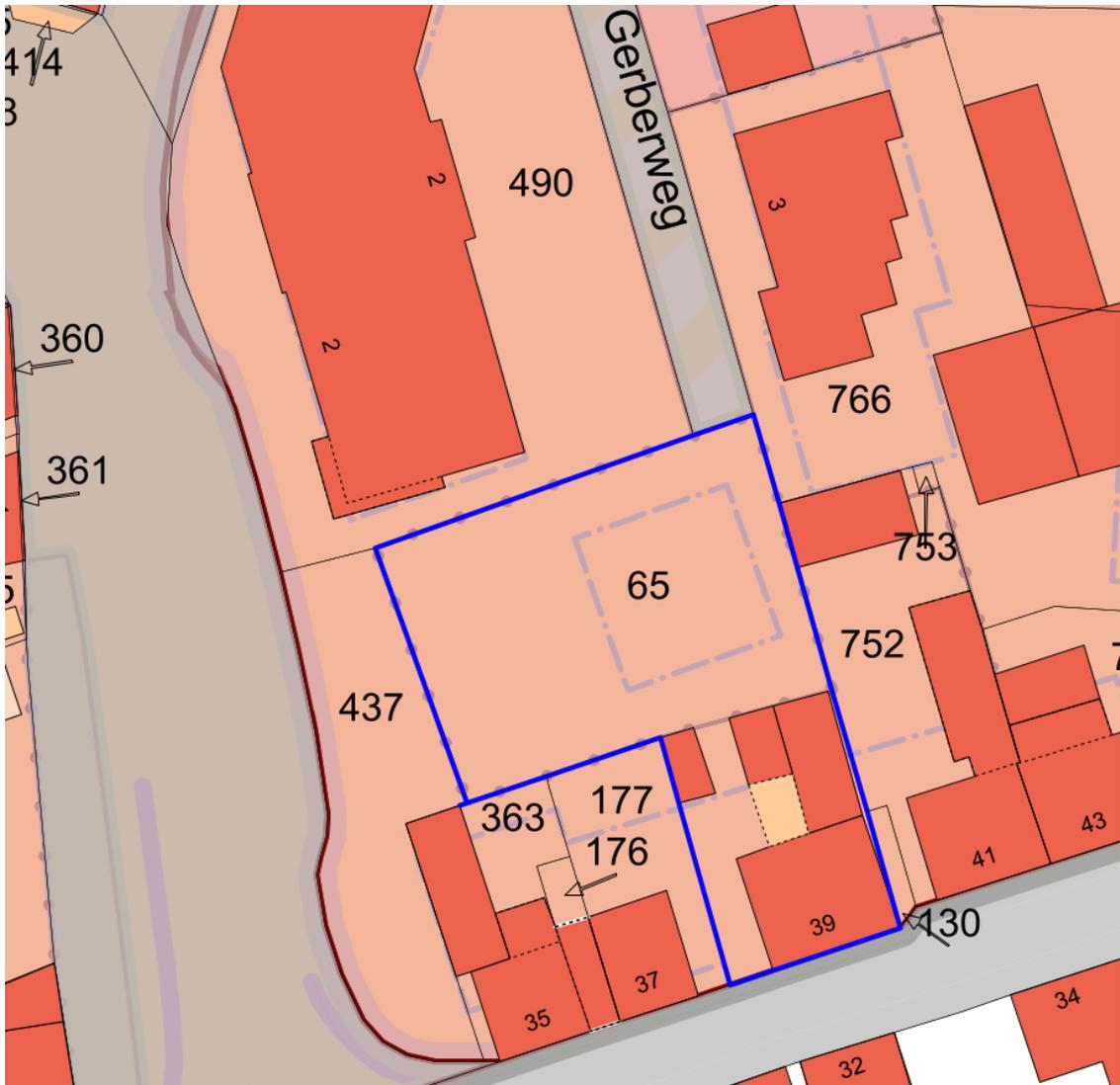
Die Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 2 – östlich des Nordwalles – soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und gemäß § 13 Absatz 1 Nr. 1 - 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000- Gebiete) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB ausgenommen.

#### 4. BESTANDSSITUATION

Die Fläche des Plangebietes ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans im südlichen Baufenster des Flurstücks 65 bebaut.

Im Bereich der Planänderung (nördliches Baufenster des Flurstücks 65) befindet sich zurzeit kein bestehendes Gebäude.



Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

Im Planbereich, Gemarkung Uedem, Flur 6, Flurstück 65 liegt ein Mischgebiet vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Eine 2-geschossige Bauweise ist ausgewiesen.

## **5. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Die Gemeinde Uedem hat die Durchführung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 2 – östlich des Nordwalles - im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Hintergrund ist der von den Bauherren an die Verwaltung herangetragene Wunsch, ein Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Gemarkung Uedem, Flur 6, Flurstück 65 zu errichten.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Uedem Nr. 2 - östlich des Nordwalles -.

Die geplante Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses befindet sich außerhalb des vorgegebenen Baufensters. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung muss das Baufenster verschoben werden.

### **6.1 INHALT DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert ein Mischgebiet.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

#### **6.3 Bauweise**

Die Bauweise bleibt unverändert.

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Baufenster wird mit einem Abstand von 5,00 m zur nördlichen und mit einem Abstand von 5,50 m zur westlichen Grenze um 10,50 m in Richtung Westen verschoben.

## **7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **7.1 Erschließungs- und Bauungskonzept**

Die Erschließung des Grundstücks Gemarkung Uedem, Flur 6, Flurstück 65 bleibt für das Bauvorhaben unverändert über den Gerberweg bestehen.

### **7.2 Ver- und Entsorgungskonzept**

Die technische Ver- und Entsorgung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die bestehenden Hauptleitungen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Mischwasserkanal. Das anfallende Regenwasser wird, wenn möglich im Planbereich versickert.

## **8. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**

### **8.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

Durch die Verschiebung des Baufensters sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Auf eine weiterführende Untersuchung (Artenschutzprüfung (ASP)) kann verzichtet werden.

### **8.2 Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 2 – östlich des Nordwalles - eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

### **8.3 Immissionsschutz**

Aus der Änderungsplanung resultierende immissionsschutzfachliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

### **8.4 Bodendenkmalpflege**

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei Bodeneingriffen kann aber nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist bei der Gemeinde Uedem oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

### **8.5 Altlasten**

Für den Planbereich sind keine Altablagerungen/Bodenbelastungen bekannt.

### **8.6 Ausgleichsbilanzierung**

Durch diese Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, so dass kein ökologischer Ausgleich erforderlich wird.

## **9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE BELANGE**

Öffentliche oder private Belange, die durch diese vereinfachte Änderung berührt sein könnten, sind nicht erkennbar.

Uedem, 13.03.2023

Gemeinde Uedem

(Rainer Weber)  
Bürgermeister