

# GEMEINDE UEDEM

## Kreis Kleve

### Regierungsbezirk Düsseldorf

## Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans – Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg, L 77 und Wellesweg (Mörsfeld – Teil 1) –

Fassung:

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB



Bereitsteller: Land NRW (2019)  
Datenlizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
Datensatz: DTK10 RGB

## Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Räumliche Einbindung und örtliche Situation.....	4
4. Übergeordnete Planungen .....	4
4.1 Regionalplan .....	4
4.2 Landschaftsplan.....	5
4.3 Gemeindeentwicklungsplanung .....	5
5. Verfahren .....	6
6. Städtebauliche Planung .....	6
7. Auswirkungen der Planung .....	8
7.1 Verkehr.....	8
7.2 Immissionen .....	9
7.3 Bodenverhältnisse.....	12
7.4 Sonstige Umweltbelange.....	12
7.5 Hochwasserschutz.....	14
8. Derzeitige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	17
9. Umweltbericht .....	17

## 1. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Uedem besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Grundstücken für eine Wohnbebauung sowohl durch die bereits ansässige Bevölkerung, wie auch durch hinzuziehende Neubürger. Die Gemeinde Uedem prüft vor diesem Hintergrund die Möglichkeiten einer kontinuierlichen Baulandentwicklung und untersucht vergleichend verschiedene Standortalternativen durch die Erarbeitung von städtebaulichen Rahmenplanungen sowie den daraus abgeleiteten städtebaulichen Kalkulationen. Auch für das Potenzialgebiet „Mörsfeld“ wurde eine solche städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet (Städtebauliche Rahmenplanung und Kalkulation für das Baugebiet „Mörsfeld“ in Uedem, StadtUmBau GmbH, Kevelaer, 19.04.2018). Dabei handelt es sich um ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Areal südlich des Ortszentrums Uedems. Aufgrund der Lagegunst in Nähe von diversen Infrastruktureinrichtungen sowie der Grundstücksverfügbarkeit eignet es sich besonders für die Entwicklung eines Wohnquartiers. Hier kann eine sinnvolle Ortserweiterung vorgenommen werden, die an der Boxteler Bahn (L77) ihren Abschluss findet und somit zur Arrondierung des Ortsteils Uedem beiträgt. Die Wohnbaulandentwicklung wird dringend zur Deckung des Wohnungsbedarfes der Bevölkerung in der Gemeinde benötigt.

Die Planung korrespondiert auch mit dem direkt östlich an der Bahnhofstraße errichtetem neuen Nahversorgungszentrum (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 – Bereich zwischen Bahnhofstraße, Meursfeldstraße, Wellesweg und L 77 (Einzelhandelsansiedlungen) sowie 35. Änderung des Flächennutzungsplanes). Für die künftigen Anwohner ergeben sich so kurze, fußläufige Wege zur Nahversorgung.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine wohnbauliche Nutzung ist aufgrund dessen nicht zulässig. Somit ist eine Änderung des Flächennutzungsplans für den derzeit nicht als Wohnbaufläche dargestellten Teil des geplanten Wohnquartiers erforderlich.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, den in Rede stehenden Bereich als neue Wohnbaufläche auszuweisen und die Aufstellung eines Bebauungsplans mit rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Entwicklung des geplanten Wohnquartiers zu ermöglichen. Die Planung dient damit dem Zweck, die Versorgung mit Wohnraum in der Gemeinde Uedem zu verbessern.

Die westlichen Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung und einer ehemaligen Hofstelle am Wellesweg werden ebenfalls in die Wohnbauflächendarstellung mit einbezogen. Die neue Darstellung erfolgt klarstellend, da dieser bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereich zwischen dem neuen Nahversorgungszentrum und dem geplanten Wohnquartier bereits wohnbaulich genutzt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 – Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg, L 77 und Wellesweg (Mörsfeld – Teil 1). Dieser wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich zentrumsnah in Uedem, nördlich der Boxteler Bahn (L 77) zwischen der bestehenden Ortslage im Norden und einem Gewerbegebiet im Süden. Die Entfernung zum Ortskern Uedem beträgt ca. 500 m. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha. Die exakte Abgrenzung ist in der Änderung des Flächennutzungsplans zeichnerisch dargestellt.

## **3. Räumliche Einbindung und örtliche Situation**

Das überwiegend landwirtschaftlich genutzte Plangebiet grenzt südlich an die Ortslage Uedems mit Wohnnutzungen sowie dem Gemeindezentrum mit Verwaltungs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistungen und Einzelhandel. Unmittelbar nördlich befinden sich die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung entlang der Meursfeldstraße. Nach Osten setzt sich der bestehende Freiraum mit Ackerbau, und vereinzelt von Gehölzen bzw. Wiesenflächen bestehendem Grünland fort; dahinter liegen weitere Wohnnutzungen. Südlich schließt auf der anderen Seite der Boxteler Bahn das gemeindliche Gewerbegebiet an. Im Westen grenzt das Plangebiet mit einer ehemaligen Hofstelle und weiteren Wohngrundstücken an den Wellesweg an. Westlich des Wellesweges liegt ein neu errichtetes Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt, das über die Bahnhofstraße und Meursfeldstraße erschlossen ist. Weiter westlich befinden sich weitere ausgedehnte gewerbliche Strukturen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Ackerbau. Angrenzend an die nördlichen Wohnnutzungen liegen einige als Grünland genutzte Grundstücke sowie Bereiche mit dichtem Gehölzbestand. Im nördlichen Drittel verläuft in Ost-West-Richtung und an der Ostgrenze nach Norden abknickend ein landwirtschaftlicher Weg zwischen Meursfeldstraße und Wellesweg. Die ehemalige Hofstelle und davon südlich liegenden Wohngrundstücke am Wellesweg sind in den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen.

Über den Wellesweg und die Meursfeldstraße sind die Bahnhofstraße (L 5) und die Boxteler Bahn (L 77) in geringer Entfernung erreichbar. Somit ist eine vorteilhafte verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz vorhanden.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Regionalplan**

Der rechtskräftige Regionalplan (Regionalplan Düsseldorf – RPD) legt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Entwicklung eines Wohnquartiers ist aufgrund dieser Festlegung möglich.

## 4.2 Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 08 „Uedem“ des Kreises Kleve (Stand Feb. 2010).

Als Entwicklungsziel für die Landschaft wird dazu in der Karte A – „Darstellung der Entwicklungsziele für die Landschaft“ das Entwicklungsziel Nr. 6 „Temporäre Erhaltung“ festgesetzt. Hierfür ist eine temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Überführung in die im Flächennutzungsplan oder im Gebietsentwicklungsplan (heute Regionalplan) dargestellten baulichen Nutzungen vorzusehen. Die betroffenen Flächen liegen dabei im Entwicklungsraum Nr. 6.2 „Erhaltung der bäuerlichen Kulturlandschaft bis zur Realisierung der im Gebietsentwicklungsplan (GEP) dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) sowie der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“. Für diesen Entwicklungsraum bestehen insbesondere mehrere Ziele der Landschaftsentwicklung. Ein Ziel ist die Sicherung der strukturellen Ausstattung und des Erscheinungsbilds der bäuerlichen Kulturlandschaft. Ebenfalls als Ziel ist die Erhaltung vorhandener, natürlicher Landschaftselemente, insbesondere eines Feldgehölzes, sowie von Gehölzstreifen entlang eines Hohlwegs definiert. Ein weiteres Ziel besteht in der landschaftsgerechten Einbindung der Bebauung in die Umgebung.

Künftig soll hierfür im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Aus dem Flächennutzungsplan wird dann der Bebauungsplan für das geplante Wohnquartier entwickelt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans wird die auflösende Bedingung des Entwicklungsziels für die Landschaft erfüllt. Dieses bleibt bis dahin auch i. V. m. den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans rechtskräftig. Insofern ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit den Festsetzungen des Landschaftsplans vereinbar.

Mit Rechtskraft des o. a. Bebauungsplanes sind die Ziele des Landschaftsplanes zurückzunehmen.

Darüber hinaus sind im Landschaftsplan für das Plangebiet keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft oder Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

## 4.3 Gemeindeentwicklungsplanung

In einer Vorstudie zum „KlosterQuartier“ in der Gemeinde Uedem wurden auch grundsätzliche Überlegungen zur wohnbaulichen Siedlungsstruktur und -entwicklung des Ortsteils Uedems angestellt (Vorstudie zu einer Rahmenplanung „KlosterQuartier“ in Uedem, StadtUmBau GmbH, Kevelaer, 2017). Ausgangspunkt war eine Übersicht, an welchen Standorten grundsätzlich im Hinblick auf den Siedlungskörper bauliche Entwicklungen denkbar sind.

Dabei wurden zunächst die möglichen Innenentwicklungs-, Arrondierungs- und Erweiterungsstandorte betrachtet. In diesen Standortüberprüfungen war das Potenzialgebiet „Mörsfeld“ eine Entwicklungsoption unter mehreren.

Die Vorüberlegungen und Prüfungen zu den unterschiedlichen Standorten hat ergeben, dass die neben dem „Mörsfeld“ wesentliche weitere Potentialfläche für eine Wohnbaulandentwicklung im Bereich des Klosters zwischen Bergstraße und Tönisstraße („Klosterquartier“) zum einen aufgrund der derzeit noch vorhandenen gärtnerischen Nutzung und zum anderen aufgrund der bestehenden Sportplatzanlagen kurzfristig nicht für eine bauliche Entwicklung in Betracht kommt. Der Rat der Gemeinde Uedem hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 beschlossen, den an der Tönisstraße gelegenen Tennen-Sportplatz in einen Kunstrasenplatz umzubauen. Mit dieser Vorgehensweise wird eine ganzheitliche Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung „Klosterquartier“ wohl mindestens für die nächsten 15 Jahre nicht möglich sein.

## **5. Verfahren**

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren. Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Am 25.09.2018 fasste der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rats der Gemeinde Uedem gem. § 2 BauGB den Beschluss, das Verfahren einzuleiten.

Ein Konzept der städtebaulichen Planung wurde dem Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt des Rates der Gemeinde Uedem in öffentlicher Sitzung am 19.09.2019 vorgestellt.

Am 22.10.2020 beschloss der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Uedem dann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 30 - Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg, L 77 und Wellesweg (Mörsfeld - Teil 1) sowie parallel für die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 16.11.2020 bis zum 16.12.2020 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt und die Ergebnisse sind in die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Zur öffentlichen Auslegung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die ehemalige Hofstelle am Wellesweg und der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes um die ehemalige Hofstelle sowie die südlich davon liegenden Wohngrundstücke erweitert worden.

## **6. Städtebauliche Planung**

Die städtebauliche Planung basiert grundsätzlich auf der städtebaulichen Rahmenplanung für das Potenzialgebiet „Mörsfeld“ (s. Kap. 1.). Diese stellt eine robuste

Grundlage dar. Sie wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 – Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg, L 77 und Wellesweg (Mörsfeld – Teil 1) – weiter konkretisiert sowie qualifiziert, um die Qualität und Umsetzungsfähigkeit der städtebaulichen Planung zu gewährleisten.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohnquartiers mit einer offenen Bebauungsstruktur, überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern. Ergänzend sollen auch Doppelhäuser entstehen, deren Umfang in Orientierung am Marktgeschehen vorgesehen ist. Darüber hinaus ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau geplant, da sich auch hier in Uedem verstärkt ein Bedarf, insbesondere älterer Menschen, aber auch Starterhaushalte, abzeichnet.

Die Realisierung der städtebaulichen Planung ermöglicht ca. 64 Eigenheime (bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und wenigen Doppelhäufte) sowie ca. 32 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit zwei Anbindungen an die Meursfeldstraße nördlich des Plangebietes.

Aufgrund der erstmaligen Bebauung erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des Landeswassergesetzes auf den jeweiligen privaten Grundstücken. Ergänzend soll auch das anfallende Regenwasser der Straße über seitliche Mulden erfolgen.

Komplementär zu den geplanten Freiraumstrukturen auf den vorgesehenen privaten Grundstücken sollen auch öffentliche Grünflächen entstehen. Zuvorderst sind hier die geplanten Grünflächen parallel zur Haupterschließungsstraße zu nennen, die den grünen Charakter des Quartiers an den Eingangsbereichen und entlang der meistfrequentierten Verkehrsfläche im Plangebiet unterstreichen, dem Fuß- und Radverkehr als attraktive Verbindung dienen und die Aufenthaltsqualität, Biodiversität und das Mikroklima fördern. Südlich davon ist zwischen den beiden Ost-West-Achsen in zentraler Lage des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche rückwärtig der geplanten Bebauung vorgesehen. Diese soll als öffentlicher Treffpunkt und Spielbereich für die Quartiersbewohner zur Verfügung stehen. Zudem ist hier eine Wegeverbindung vorgesehen, die eine Nord-Süd-Verbindung abseits der Straßen darstellt.

Am südlichen Rand des Quartiers ist parallel zur Boxteler Bahn (L 77) eine weitere Grünfläche geplant. Innerhalb dieser Fläche ist zum Schutz vor verkehrlichen bzw. gewerblichen Schallimmissionen durch die Boxteler Bahn bzw. das gemeindliche Gewerbegebiet an der Südgrenze des Plangebiets ein begrüntes Schallschutzhindernis in Form eines Steilwalls mit einer Höhe von 4,0 m vorgesehen. Beiderseits des begrüntes Walls ist zur Pflege ein Wirtschaftsweg von je 3,5 m Breite erforderlich. Der südliche Wirtschaftsweg soll der Öffentlichkeit zugänglich und als der Naherholung dienender Fußweg nutzbar sein.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets ist südlich der Wohnbebauung eine Station zur Energieversorgung des Quartiers geplant. Darüber hinaus wird im östlichen Bereich der Hauptverkehrserschließung eine Trafostation für die Stromverteilung im Plangebiet vorgesehen. Die Gemeinde Uedem lässt aktuell für den Bereich des Neubaugebietes ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept nach

dem KfW-Programm 432 - Energetische Stadtsanierung - erstellen. Ziel des Konzeptes ist unter anderem, eine zentrale Wärmeversorgung über ein Nahwärmenetz für das Neubaugebiet zu schaffen, welche komplett ohne fossile Energieträger auskommt. Im Konzept werden die Potenziale zur Nutzung erneuerbarer Energien im Quartier, z. B. Dachflächennutzung für Photovoltaik und Solarthermie, die Nutzung von Erdwärme durch Erdbohrungen oder von in der Umgebung vorhandener Abwärmequellen, geprüft.

Im Westen des Geltungsbereichs der 36. Änderung des FNP befindet sich eine bestehende, ehemalige Hofanlage und südlich davon drei bestehende Wohngrundstücke am Wellesweg. Nur die ehemalige Hofstelle liegt auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30. Für die Zukunft wird eine Wohnnutzung im Bestandsgebäude hier planungsrechtlich gesichert und perspektivisch darüber hinaus eine potenzielle Neuentwicklung auf dem Grundstück geregelt. Die übrigen Wohngrundstücke fallen in den Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Verkehr**

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Verkehrsuntersuchung erstellt (Entwicklung des Baugebietes ‚Mörsfeld‘ im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 - Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Planungsverfahrens, Lademacher planen und beraten, Bochum, 15.02.2023).

Anhand der städtebaulichen Rahmendaten werden in der Verkehrsuntersuchung für das Baugebiet 109 Wohneinheiten mit rund 360 Einwohnern abgeleitet. Hieraus wurden für das Wohngebiet Mörsfeld rund 600 Kfz-Fahrten an einem mittleren Werktag prognostiziert. In den Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens ist mit Verkehrsstärken von maximal 60 Fahrzeugen in der Stunde zu rechnen.

Ergänzende Nutzungen sind im Planungsgebiet nicht explizit vorgesehen, sind aber bei der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet möglich. Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung fokussiert der Bebauungsplan auf eine Wohnnutzung. Die Abbildung möglicher ergänzender Nutzungen konzentrierte sich daher vornehmlich auf die Arbeitsstätten freier Berufe. Als Worst-case-Betrachtung des möglichen Verkehrsaufkommens wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 60 Kfz-Fahrten pro Tag angenommen, woraus nur geringfügige Zusatzbelastungen von unter 10 Kfz/h in den Spitzenstunden hervorgerufen werden. Daraus ergibt sich insgesamt durch das Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 660 Kfz-Fahrten an einem mittleren Werktag mit maximal 66 Fahrzeugen in der Spitzenstunde.

Das Ergebnis der Verkehrsprognose entspricht der Abschätzung des Verkehrsaufkommens für das Wohngebiet aus dem Verkehrsgutachten von 2019 für das Nahversorgungszentrum im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans Nr. 29 – Bereich zwischen Bahnhofstraße, Meursfeldstraße, Wellesweg und L77 (Einzelhandelsansiedlungen).

In der damaligen Verkehrsuntersuchung (Uedem Nahversorgungszentrum Uedem, Bahnhofstraße - Verkehrsuntersuchung im Rahmen des Planungsverfahrens, Lademacher planen und beraten, Bochum, 31.10.2019) wurde bereits mit den groben Ansätzen der reinen Flächenpotentiale eine Verkehrsprognose für das Wohngebiet berücksichtigt und als Planungsfall 2 (Nahversorgungszentrum + Wohngebiet Mörsfeld) untersucht. Dabei wurden insbesondere die gemeinsamen Knotenpunkte der Straßen Boxteler Bahn (L77), Bahnhofstraße, Meursfeldstraße und Kervenheimer Straße untersucht. Im Ergebnis wurde für die untersuchten Knotenpunkte attestiert, dass diese die im Planungsfall 2 angesetzten zusätzlichen Verkehre des geplanten Wohngebiets Mörsfeld aufnehmen können. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen bleibt in einer guten Qualitätsstufe erhalten. Daher kann im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 30 darauf verzichtet werden, eine erneute Untersuchung dieser Knotenpunkte vorzunehmen.

Gleiches gilt auch für die beiden Anschlusspunkte des Planungsgebietes an die Meursfeldstraße. Beide Anschlüsse sollen Vorfahrt-geregelt werden. Die Vorfahrt bleibt im Verlauf der Meursfeldstraße, die Zufahrten der beiden Einmündungen werden per StVO-Vz. 205 (Vorfahrt gewähren) geregelt. Bei einer Grundbelastung von rund 200 Kfz in den Spitzenstunden der Analyse auf der Meursfeldstraße sowie einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 60 Kfz/h infolge des Wohngebietes Mörsfeld, welches sich zudem auf die beiden Anschlüsse aufteilt, kann auch ohne rechnerische Überprüfung von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit ausgegangen werden. Bei entsprechenden Verkehrsbelastungen können auch Vorfahrt-geregelte Knotenpunkte mit wartepflichtigen Einmündungen mit einer guten Qualität im Verkehrsablauf betrieben werden. Die Wartezeiten der Fahrzeuge in den nachgeordneten, wartepflichtigen Verkehrsströmen werden aufgrund der ausreichenden Zeitlücken in den bevorrechtigten Verkehrsströmen der Meursfeldstraße nur kurz sein.

Im Ergebnis geht die verkehrstechnische Untersuchung somit von einer gesicherten Erschließung für das Planungsvorhaben Baugebiet Mörsfeld im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 aus.

## **7.2 Immissionen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan erstellt (Schallimmissionsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Uedem, Normec uppenkamp, 03.04.2023) in dem die auf das Plangebiet einwirkenden verkehrlichen und gewerblichen Schallimmissionen ebenso wie die voraussichtlich durch die Entwicklung des Plangebiets entstehenden verkehrlichen Schallemissionen im Hinblick auf die umgebende Bebauung betrachtet wurden.

### Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmgeräusche aus der angrenzenden Boxteler Bahn (L 77), der Bahnhofstraße (L 5) und der Meursfeldstraße beurteilt.

Bei der Berechnung der verkehrlichen Lärmimmissionen im Plangebiet wurde bereits im südlichen Randbereich des Plangebiet ein 4,0 m hohes Lärmhindernis berücksichtigt, dessen Errichtung zum Schutz vor gewerblichen Lärmimmissionen (s.u.) im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt wird.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass unter Zugrundelegung der Prognosedaten 2035 und des Lärmhindernisses die Orientierungswerte der DIN 18005 bei ansonsten freier Schallausbreitung im Tages- bzw. Nachtzeitraum für Allgemeine Wohngebiete (WA) in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten bzw. unterschritten werden. Lediglich in den Randbereichen des Plangebiets zur L 77 und zur L 5 und zur Meursfeldstraße liegen Überschreitungen der Orientierungswerte vor. Auf Immissionshöhe des Erdgeschosses liegen die Beurteilungspegel im Bereich der geplanten Baugrenzen am Tag bei maximal 58 dB(A) und Nachts bei maximal 51 dB(A). Betroffen ist hier tags nur der westliche Bereich des Plangebiets mit dem Bestandshof. Nachts sind die südlichen und südwestlichen Randbereiche betroffen.

Aufgrund der gegebenen Geräuscheinwirkungen sind zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse somit Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Demnach werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen und Schalldämmlüftern an den geplanten Gebäuden getroffen.

Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A), deren Überschreitung auf einen städtebaulichen Missstand hinweist, wird nicht erreicht.

Darüber hinaus wurden im Gutachten die potenziellen Auswirkungen der Planung hinsichtlich Verkehrslärm auf die benachbarte Bestandsbebauung untersucht. Für die Berechnungen wurde das im Verkehrsgutachten (s. Kap. 7.1) ermittelte aus der Planung voraussichtlich resultierende Verkehrsaufkommen von 660 Kfz-Bewegungen am Tag in einer Worst-Case-Betrachtung in Gänze jeweils auf die östliche, wie auch die westliche geplante Anbindungsstraße des Plangebiets gelegt und die Beurteilungspegel an den nächstgelegenen Immissionsorten der Bestandsbebauung (Ost- und Westfassade) sowie an den Fassaden mit der voraussichtlich größten Lärmänderung (Südfassade) gemessen.

Im Ergebnis werden an den untersuchten Immissionsorten sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV im Bestand und im Planfall überschritten. Die Zumutbarkeitsschwelle von tags 70 dB/nachts 60 dB wird jedoch sehr deutlich unterschritten. Der Pegelanstieg, die Differenz zwischen Bestandssituation und Planfall, beträgt allerdings maximal 1 dB. Die Auswirkungen der Planung sind daher an dieser Stelle unwesentlich

und kaum wahrnehmbar. An den Südfassaden, liegt z. T. eine größere Differenz zwischen Bestand und Planfall vor. In diesen Fällen werden die Orientierungs- und Grenzwerte allerdings eingehalten bzw. unterschritten.

In der Praxis ist davon auszugehen, dass sich der Verkehr auf beide Anschlüsse des Plangebiets verteilen wird, so dass die errechneten Pegel konservativ hoch angesetzt sind. Demnach kann zusammenfassend festgehalten werden, dass die Auswirkungen der Planung hinsichtlich des Verkehrslärms im Bereich der Bestandsbebauung als unwesentlich zu bewerten sind. Weitere Schallschützende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (s.o.) wurden zudem die auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionen insbesondere aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet sowie dem westlich angrenzenden Einzelhandelsstandort untersucht. Als Grundlage für die Berechnungen der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden alle Betriebe in der Umgebung im Einzelnen detailliert betrachtet. Nach Besichtigung der Örtlichkeiten, Einsicht in die Bauakten sowie messtechnischer Ermittlungen und Befragung der Betreiber wurde festgestellt, dass die geplante Errichtung von Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung „Allgemeines Wohngebiet“ nicht uneingeschränkt möglich ist. Gleichfalls ergab sich dies aus der Prüfung, ob das gegebene Planungsrecht im Gewerbegebiet durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt wird, sodass Lärminderungsmaßnahmen erforderlich sind. So wurde bereits früh im Laufe des Verfahrens ersichtlich, dass eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines Schallhindernisses an der südlichen Grenze des Plangebiets zu ergreifen ist. Darüber hinaus ist zudem eine Minderung an den wesentlich zur Geräuschbelastung beitragenden Emissionsquellen des Betriebes am Wellesweg 23 erforderlich, um das Schutzziel im Geltungsbereich zu erreichen. Die erforderlichen Maßnahmen an den stationären Anlagen des verursachenden Betriebs wurden zielgenau ermittelt und in einem ergänzenden Schallgutachten (Schallimmissionsprognose zur Ausgestaltung einer Lärminderungsmaßnahme an einer Kartoffellagerhalle in Uedem, Normec uppenkamp, 27.03.2023) dargelegt.

Ohne die Lärminderungsmaßnahmen und das Schallhindernis werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag im südlichen Bereich des Plangebiets und von 40 dB(A) nachts in weiten Teilen des Plangebietes bereits auf Immissionshöhe des Erdgeschosses überschritten. Die Überschreitungen reichen in eine Tiefe von ca. 73 m zur Tageszeit und bis zu ca. 187 m nachts, gemessen von der südlichen Plangebietsgrenze. Die Beurteilungspegel liegen am Tag zwischen 44 und 62 dB(A) am Tag und zwischen 35 und 56 dB(A) nachts.

Mit den Lärminderungsmaßnahmen an dem Gewerbebetrieb am Wellesweg 23 sowie der Errichtung eines Schallhindernisses an der südlichen Plangebietsgrenze werden die Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete tagsüber wie auch nachts in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten. Überschreitungen treten weiterhin nur im Süden des Plangebiets und im Westen auf dem Grundstück der

ehemaligen Hofstelle auf. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen, sodass gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden können.

### **7.3 Bodenverhältnisse**

Mit den im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Bodengutachten erstellt (Gutachten über geotechnische Untersuchungen: Städtebauliches Rahmenkonzept „Moersfeld“ – Errichtung eines Wohngebietes – 47589 Uedem, Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss, 30.09.2019). Darin wurde insbesondere auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds untersucht. Die anstehenden Lehme (feinsandige Schluffe) sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Aus diesem Grund wurde die Versickerungsmöglichkeit in den Fein- und Mittelsanden nahe zweier Bohrstellen überprüft. Für die anstehenden Sande ergibt sich ein kf-Wert von jeweils ca.  $8,8-9,0 \times 10^{-6}$ .

Die ermittelten Werte zeigen, dass die Sande eine über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit aufweisen. Die vorgesehene ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers ist damit möglich.

### **7.4 Sonstige Umweltbelange**

#### Inanspruchnahme Landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung wird der Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie baulicher Anlagen auf den heutigen Acker- bzw. Grünflächen im Plangebiet vorbereitet. Damit werden in Folge der Planung Freiflächen in Anspruch genommen und erstmals überplant.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der beabsichtigten Aufstellung entsprechender Bebauungspläne ist eine Umwandlung der im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zur baulichen Nutzung vorgesehen. Diese Änderung trifft planerisch nicht die im Westen des Plangebiets liegenden Flächen, welche bereits heute im Bestand bebaut sind. Für das gesamte Plangebiet ist auf regionalplanerischer Ebene durch die Festlegung als allgemeiner Siedlungsbereich bereits eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Uedem begrenzt, die sich bereits heute durch sehr kompakte Siedlungsstrukturen auszeichnet. Die Zahl der im Innenbereich liegenden Brachflächen und Baulücken ist gering und –

wie allgemein zu beobachten – auch hier nur in Ausnahmen aktivierbar. Die im Plangebiet Mörsfeld vorgesehene große Anzahl an neuen Wohneinheiten ist daher durch Nachverdichtungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht oder nur anteilsweise realisierbar. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Umwandlung der betroffenen Flächen in Bauland, um einen entscheidenden Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Uedem zu leisten.

Da das Plangebiet Mörsfeld Flächen umfasst, die innerhalb des weiter gefassten Siedlungsbereiches zwischen den bestehenden Wohngebieten nördlich und östlich, dem Gewerbegebiet südlich und dem Einzelhandelsstandort westlich liegen, handelt es sich nicht um eine klassische Siedlungsentwicklung über den empfundenen Ortsrand hinaus, der grobmaßstäblich betrachtet, jenseits der Boxteler Bahn und der Kervenheimer Straße im Südosten gesehen werden kann. Mit weitgehender Schließung der Lücke zwischen den bestehenden städtebaulichen Strukturen und der einhergehenden direkten Nähe zu bestehenden Infrastrukturen und Arbeitsplätzen, kann die Planung zudem im Sinne einer ressourcenschonenden Gemeindeentwicklung an diese anknüpfen. So kann bspw. auf die bestehenden verkehrlichen Infrastrukturen des Kfz- und Bahnverkehrs sowie weitere Strukturen der Ver- und Entsorgung zurückgegriffen werden. In den benachbarten Gewerbegebieten besteht ein grundsätzliches Arbeitsplatzangebot. Damit erfüllt die Entwicklung von Bauflächen an diesem Standort, wenn auch bisher größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen, wesentliche Ziele einer angestrebten Innenentwicklung.

### Artenschutz

Zur Wahrung der Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 und 2 durchgeführt („Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 – Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg L77 und Wellesweg – (Mörsfeld Teil 1) Uedem“, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, 26.01.2023). Im Rahmen der Prüfung wurden:

- die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten, die im Untersuchungsgebiet aktuell bekannt oder (potenziell) zu erwarten sind, ermittelt und dargestellt,
- die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren ermittelt und dargestellt, die mit der Realisierung der geplanten Bauvorhaben einhergehen können,
- die ermittelten Wirkfaktoren in Bezug auf ihr Konfliktpotenzial mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG überprüft,
- die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt,

- Artenschutzrelevante Maßnahmen genannt, die dazu beitragen können, dass eine eventuelle Gefährdung von (planungsrelevanten) Tier- und Pflanzenarten vermieden bzw. gemindert werden kann.

Hinsichtlich der artenschutzrelevanten Maßnahmen wird zwischen allgemeinen Maßnahmen zum Schutz wild lebender Arten und spezifischer Maßnahmen zum Schutz planungsrelevanter Arten unterschieden. Die Maßnahmen werden als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Ausnahme bildet eine erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, für die eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen wird.

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung und unter Berücksichtigung aller artenschutzrelevanten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht verletzt werden; die Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht gegeben. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes sind damit nicht erkennbar oder zumindest nicht wahrscheinlich. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die artenschutzrechtlichen Belange kein unüberwindbares Hindernis für die Vollzugsfähigkeit auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung darstellen.

### Ökologische Eingriffsregelung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine qualifizierte ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in den Umweltbericht integriert. Im Ergebnis führt die Umsetzung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu einem Rückgang der ökologischen Wertigkeit innerhalb des betrachteten Raumes um 54.707 Wertpunkte (ca. 41,4%), so dass ein Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur- und Landschaft notwendig wird. Die Kompensation des zuvor dargelegten Wertpunktedefizits erfolgt in Form ökologischer Aufwertung als Streuobstwiese über die folgenden Ökokonten:

- 12.260 Ökopunkte über Landschaftspflege im Kreis Kleve e.V.: Gemarkung Uedemerbruch, Flur 2, Flurstück 397 (tlw.)
- 9.262 Ökopunkte über Hubert Lemken: Gemarkung Keppeln, Flur 12, Flurstück 156 (tlw.)
- 13.120 Ökopunkte über Biotop Lemken & Daamen GbR: Gemarkung Strahlen, Flur 19, Flurstück 24
- 15.315 Ökopunkte über Biotop Lemken & Daamen GbR: Gemarkung Eyll, Flur 8, Flurstück 44
- 4.750 Ökopunkte über Biotop Lemken & Daamen GbR: Gemarkung Eyll, Flur 9, Flurstück 216

Alle die Flächennutzungsplanänderung betreffenden Umweltbelange werden in einem Umweltbericht als eigenständiger Bestandteil der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung umfassend dargestellt und bewertet (s. Kap. 9).

## **7.5 Hochwasserschutz**

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen dessen Ziele zu

beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall der Entwicklung eines neuen Wohngebiets ist von einer entsprechenden Raumbedeutsamkeit auszugehen, sodass die Prüfpflichten, die sich aus den Vorgaben des BRPH ergeben im Rahmen der Bauleitplanung zu erfüllen sind.

Gemäß Ziel I.1.1. des BRPH sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei den öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Der Begriff „Hochwasser“ bezieht sich dabei auf Überschwemmungen durch Flusshochwasser, wie auch Starkregenereignisse.

Hinsichtlich der Hochwasserrisiken durch Flusshochwasser wurden die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten der oberen Wasserbehörde gesichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb der verfügbaren Kartenwerke. Zudem liegen im Plangebiet sowie seiner näheren Umgebung keine oberirdischen Gewässer. Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung durch Flusshochwasser besteht.

Hinsichtlich der Hochwasserrisiken durch Starkregenereignisse wurde die Starkregenhinweiskarte NRW gesichtet, da eine kommunale Starkregenkarte aktuell noch nicht vorliegt. Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte sind die nördlichen Flächen und die westlichen Randbereiche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betroffen. Hier sind sowohl im extremen, wie auch im seltenen Ereignis Wasserhöhen von bis zu 0,5 m und in Randbereichen Fließgeschwindigkeiten von 0,2 bis 0,5 m/s möglich. Große Teile des Plangebiets sind in keiner Weise betroffen. Die voraussichtliche Betroffenheit im Falle eines Starkregenereignisses ist damit insgesamt als gering einzustufen.

Die für das Plangebiet vorgesehene Nutzung ist vornehmlich Wohnen. Die Wohnnutzung ist mit einer relativ hohen Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit zu bewerten. Besonders schutzwürdige Nutzungen, wie eine Kindertagesstätte oder ein Krankenhaus sind derweil nicht geplant.

Darüber hinaus ist es denkbar, dass im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser aufgrund des topographischen Gefälles gen Westen fließt. Die Gefahr einer Überschwemmung angrenzender Grundstücke kann sich mit einer Versiegelung theoretisch erhöhen. Durch das Entwässerungskonzept wird eine unkontrollierte Entwässerung aber ausgeschlossen.

Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Grundstückseigentümer zu veranlassen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend dem Entwässerungskonzept für das Plangebiet in straßenbegleitenden Mulden gesammelt, versickert und wenn erforderlich, kontrolliert abgeführt. Ein Überflutungsnachweis der auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswasser ist obligatorisch. Damit sind die geplanten und bestehenden Nutzungen grundsätzlich gegen Hochwasser geschützt und im Plangebiet und für seine Umgebung ist im Hinblick auf Starkregenereignisse eine ausreichende Resilienz gesichert.

Gemäß Ziel I.2.1 des BRPH sind darüber hinaus die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder

Starkregen zu prüfen. Entscheidend ist die Frage, inwieweit sich die aktuell dokumentierte Gefahrensituation vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels mit einer voraussichtlichen Zunahme an Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen und Überschwemmungen verändern kann. Aufgrund der gegebenen Entfernung zu oberirdischen Gewässern und einer fehlenden aktuellen Betroffenheit des Plangebiets ist auch im Zuge des Klimawandels nicht mit einer erhöhten Gefahr durch Flusshochwasser zu rechnen. Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist eine Verschlechterung durchaus denkbar. Gleichwohl bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich Starkregenereignisse im Plangebiet besonders häufen würden oder könnten. Ebenso finden sich keine stark betroffenen Bereiche in der näheren Umgebung des Plangebietes, die in Zukunft die geplanten Nutzungen gefährden könnten. Die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Entwässerungskonzeptes dürften ausreichen, um Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse abzufangen.

Zuletzt ist gemäß Ziel II.1.3 des BRPH in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Der gesamte Planungsraum des Regierungsbezirks Düsseldorf zählt zu den genannten Einzugsgebieten, sodass auch dieses Ziel des BRPH im Rahmen der Bauleitplanung in Uedem zu beachten ist.

Für das Plangebiet wird in der Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW der Bodentyp Parabraunerde mit einem großen Wasserrückhaltevermögen (Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion) angegeben. Die tatsächliche hochwassermindernde Wirkung der Böden in der Örtlichkeit ist begrenzt. Das im Verfahren erstellte Bodengutachten (s. Kap. 7.3) kam zu dem Ergebnis, dass die anstehenden Lehme (feinsandige Schluffe) für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet sind. Die natürliche Retentionsfunktion der Böden im Plangebiet ist damit eher als gering einzustufen. Gleichwohl wird eine Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens im Plangebiet durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert. So fördert die einheitliche Festsetzung einer GRZ von 0,4 das flächensparende Bauen, sodass die Versiegelung im Plangebiet begrenzt bleibt. Die als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen werden zudem als unversiegelte Flächen gesichert. Die als Teil des Entwässerungskonzeptes geplanten Straßenmulden dienen der Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen. Nicht zuletzt wird durch eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern im Plangebiet, die sich auch auf Nebenanlagen, wie Garagen und Carports erstreckt, die Voraussetzung für eine Retention von Niederschlagswasser auf den Dachflächen geschaffen. Mindestens im Hinblick auf den Wohnungsbau im WA 3, wo eine Dachgestaltung in Form von Flachdächern zwingend festgesetzt ist, wird diese Begrünung mit Sicherheit umgesetzt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Gefährdung durch Hochwasser gering ist und potenzielle wie auch zukünftige Gefährdungen durch

Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und eine Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ausreichend gemindert werden können.

## **8. Derzeitige und künftige Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem umfasst für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans vollständig ersetzt. Dargestellt wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO eine Wohnbaufläche (W).

In dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 – Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg, L 77 und Wellesweg (Mörsfeld – Teil 1) – wird der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplans in rechtsverbindlichen Festsetzungen entsprochen. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) dient dem Ziel der Planung, die Entwicklung eines Wohnquartiers zu ermöglichen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. So wird mit Umsetzung des Bebauungsplans die Realisierung der städtebaulichen Planung sichergestellt.

Die südwestliche Ecke des Geltungsbereichs der 36. Änderung des Flächennutzungsplans bildet eine Ausnahme und liegt nicht im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30. Die hier liegenden, im Bestand bereits bebauten Wohngrundstücke werden sachgerecht klarstellend in die Darstellung einer Wohnbaufläche einbezogen. Ein Planerfordernis auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht indes nicht. Hingegen wird die nördlich angrenzende ehemalige Hofstelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 einbezogen, da seitens des Eigentümers perspektivisch eine Entwicklung der Fläche angemeldet und der Wunsch zur Einbeziehung ins Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung geäußert wurde.

## **9. Umweltbericht**

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein Umweltbericht (Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 und 36. Änderung des Flächennutzungsplanes 'Bereich zwischen Meursfeldstraße, Stichweg L 77 und Wellesweg' (Mörsfeld -Teil 1-) Uedem, Heller + Kalka Landschaftsarchitekten, Herne, Mai 2023) erstellt. Er bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Essen, den 15.05.2023