

## **BEGRÜNDUNG**

### **4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 10 a - Gewerbegebiet östl. der Weezer Straße -**

-Entwurf-

Januar 2025

<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 Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) u. a. 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 gemischte Baufläche 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. 10 a - Gewerbegebiet östl. der Weezer Straße - mit den dazugehörigen Festsetzungen.

## **3. ÄNDERUNGSVERFAHREN**

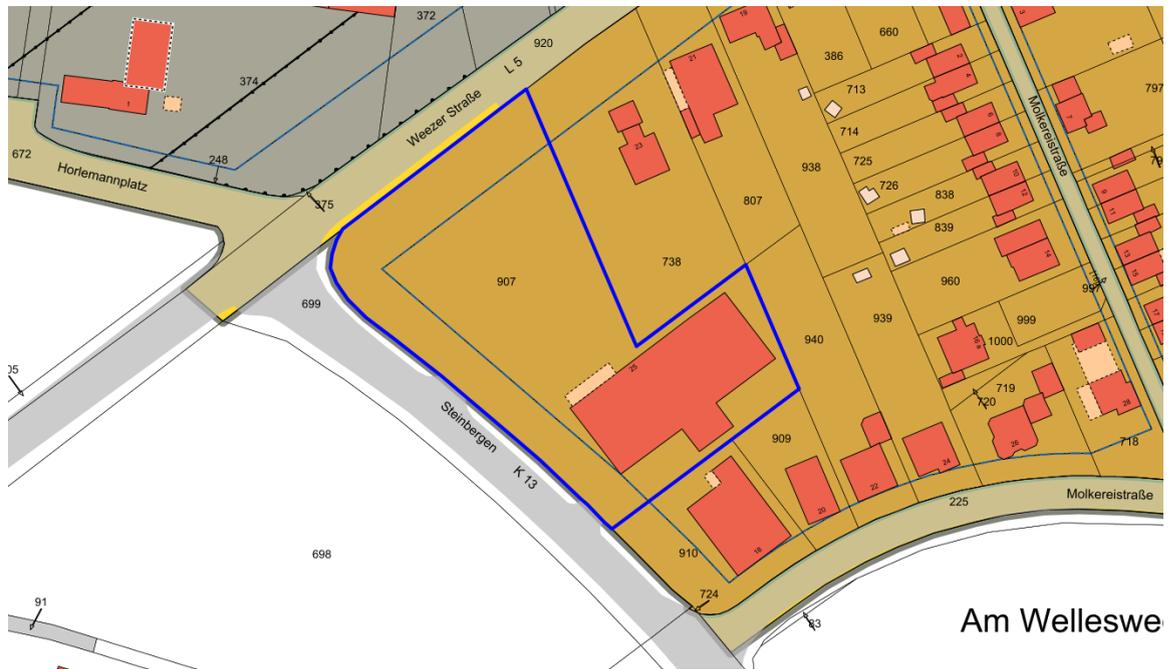
Der Rat der Gemeinde Uedem hat in seiner Sitzung am                    den Beschluss zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 10 a - Gewerbegebiet östl. der Weezer Straße - gem. § 13 BauGB gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 10 a - Gewerbegebiet östl. der Weezer Straße - 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 mit einem Gebäude für Wirtschaft und Gewerbe bebaut.



*Auszug aus dem bestehenden Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:  
Im Planbereich, Gemarkung Uedem, Flur 4, Flurstück 907 liegt ein Mischgebiet vor. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6. Eine 2-geschossige Bauweise ist ausgewiesen. Zudem ist die maximale Firsthöhe von 10 m festgeschrieben.

## **5. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE**

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Uedem Nr. 10 a - Gewerbegebiet östl. der Weezer Straße - wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Hintergrund ist der von den Bauherren an die Verwaltung herangetragene Wunsch, ein Gebäude mit Staffelgeschossen auf dem Grundstück Gemarkung Uedem, Flur 4, Flurstück 907 zu errichten. Im Erdgeschoss soll „nicht störendes Gewerbe“ und in der 2. und 3. Ebene (Staffelgeschosse) soll „Wohnen“ entstehen. Zudem sollen 6 Reihenhäuser errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Uedem Nr. 10 a - Gewerbegebiet östl. der Weezer Straße -.

Das geplante Gebäude würde drei Vollgeschosse ausweisen. Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erforderlich. Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung muss die Zahl der Vollgeschosse für das Grundstück Gemarkung Uedem, Flur 4, Flurstück 907 von bisher zwei auf künftig drei geändert werden. Die maximale Firsthöhe von 10 m bleibt bestehen.

## **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 wird dahingehend angepasst, dass für das Grundstück Gemarkung Uedem, Flur 4, Flurstück 907 drei Vollgeschosse zulässig sind.

### **6.3 Bauweise**

Die Bauweise bleibt unverändert.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt unverändert.

## **7. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

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

Die Erschließung des Grundstücks Gemarkung Uedem, Flur 4, Flurstück 907 bleibt für das Bauvorhaben unverändert über die Straße Steinbergen 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 Änderung der Anzahl der maximalen Vollgeschosse für das Grundstück Gemarkung Uedem, Flur 4, Flurstück 907 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. 10 a - Gewerbegebiet östl. der Weezer Straße - 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 (§§ 16, 17 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, 15.01.2025

Gemeinde Uedem

gez. Rainer Weber

Bürgermeister