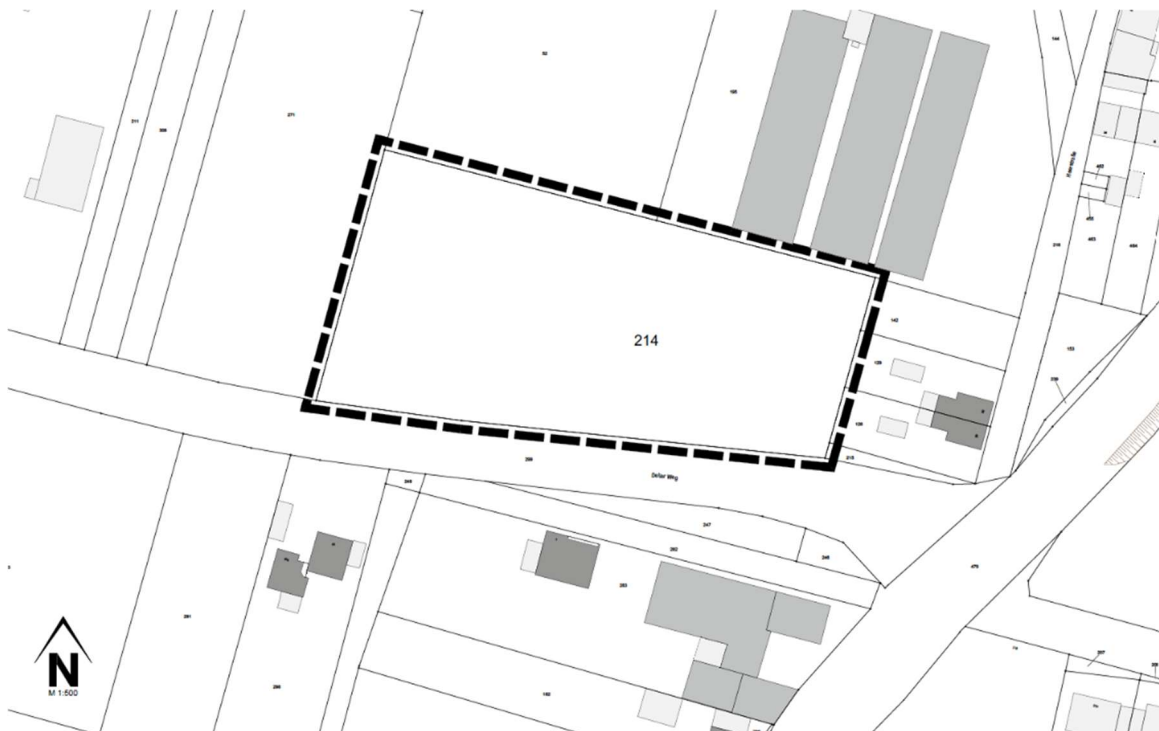


## Begründung zum Bebauungsplan Le-300 „Nördlich Deller Weg“



Der Bürgermeister

- Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung -

Nettetal, 23.04.2025

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Teil A</b>	<b>- Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Anlass sowie Ziel und Erfordernis der Planung</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsabsicht	5
1.2	Inhalte und Ziele aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal	5
1.2.1	Auswirkungsanalyse	6
<b>2</b>	<b>Das Plangebiet</b>	<b>7</b>
2.1	Lage und Geltungsbereich	7
2.2	Derzeitige Nutzung und Bebauung sowie planerische Rahmenbedingungen	9
2.3	Topografie	10
2.4	Verkehrliche Erschließung	10
2.4.1	ÖPNV, Rad- und Wanderwege	11
2.5	Ver- und Entsorgung	11
<b>3</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung und mögliche Standortalternativen</b>	<b>12</b>
3.1	Geplante bauliche Nutzung	12
3.2	Standortalternativen	12
<b>4</b>	<b>Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen</b>	<b>14</b>
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	14
4.1.1	Starkregengefahr	15
4.1.2	Betrachtung zu den Einflüssen von Starkregen	18
4.2	Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)	19
4.3	Regionalplan Düsseldorf (RPD)	20
4.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	21
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>22</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	22
5.3	Höhe der baulichen Anlagen	23
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
5.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	23
5.6	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzverpflichtungen	24
5.7	Nebenanlagen	24

5.8	Hinweise und Empfehlungen.....	24
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz und Kosten .....</b>	<b>25</b>
6.1	Flächenbilanz.....	25
<b>Teil B</b>	<b>- Umweltbericht.....</b>	<b>26</b>
<b>7</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>26</b>
7.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen.....	26
7.2	Übergeordnete Planvorgaben.....	29
7.3	Methodische Vorgehensweise .....	30
<b>8</b>	<b>Planvorhaben und Eingriffe.....</b>	<b>31</b>
8.1	Beschreibung des Planvorhabens.....	31
8.2	Eingriffe in Natur- und Landschaft .....	32
<b>9</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangebietes und des Untersuchungsgebietes.....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....</b>	<b>33</b>
10.1	Nutzungsbeschreibung .....	33
10.2	Schutzgut Mensch .....	34
10.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	34
10.4	Schutzgut Landschaft.....	36
10.5	Schutzgut Boden.....	37
10.6	Schutzgut Wasser.....	38
10.7	Schutzgut Klima/Luft.....	38
10.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter .....	39
10.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	39
10.10	Umgang mit Energie, Abwasser und Abfällen.....	39
<b>11</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich .....</b>	<b>39</b>
11.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen.....	39
11.2	Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen.....	41
11.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	42
<b>12</b>	<b>Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....</b>	<b>43</b>
12.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	43
12.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
12.3	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten/Alternativstandorte .....	44

---

13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	45
14	Rechtsgrundlagen.....	46
15	Abbildungsverzeichnis.....	47

## Teil A – Begründung der Planinhalte

### 1 Anlass sowie Ziel und Erfordernis der Planung

#### 1.1 Planungsabsicht

Die Stadt Nettetal beabsichtigt im Stadtteil Leuth die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „nicht- großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ zur Verbesserung und dauerhaften Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Leuth.

Der Stadtteil weist im Bestand kaum Versorgungsstrukturen auf, sodass insb. die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs optimierungsbedürftig ist.

Zur Umsetzung dieses Ziels konnte ein privater Vorhabenträger eine Potentialfläche am westlichen Rand der gewachsenen Ortslage, nördlich der Straße „Deller Weg“ sichern, um einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt zu etablieren.

Die vorgenannte Potentialfläche ist planungsrechtlich dem sog. Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, sodass zur Umsetzung der vorstehend dargelegten Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

#### 1.2 Inhalte und Ziele aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal

Die Stadt Nettetal hat bereits im Jahr 2006 ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aufgestellt, welches zuletzt 2024 fortgeschrieben wurde. Die Fortschreibung dient insb. der Anpassung des Konzeptes an geänderte Rahmenbedingungen im stationären Einzelhandel sowie der Aktualisierung der Datengrundlagen und der Berücksichtigung neuerer Entwicklungstrends.

Das Konzept stellt zunächst einmal fest, dass der Stadtteil Leuth mit Ausnahme von Hofläden über keine größeren Nahversorgungsbetriebe verfügt. Insgesamt erkennt das Konzept u.a. die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung als wichtiges Ziel für die Stadt Nettetal.

Die Fortschreibung wurde am 07.12.2022 dem Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität vorgestellt sowie am 21.08.2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung der IHK, den Werberingen sowie dem Einzelhandelsverband präsentiert und diskutiert. Im Herbst 2023 fand zudem eine Öffentlichkeitsbeteiligung statt, woraufhin auch zahlreiche Stellungnahmen aus der Bevölkerung zum Konzeptentwurf vorgetragen wurden. Insb. bezüglich der mangelnden Nahversorgung im Stadtteil Leuth haben zahlreiche Bürger den Wunsch einer Verbesserung dieser Situation geäußert.

Das Konzept wurde nach Einarbeitung der Änderungen am 14.03.2024 vom Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität vorberaten und am 19.03.2024 vom Rat der Stadt Nettetal beschlossen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept enthält zur Entwicklung der Nahversorgung im Stadtteil Leuth den Hinweis, dass zu prüfen ist, ob ein Lebensmittelanbieter angesiedelt werden kann, der die Versorgung der Leuther Bevölkerung verbessert. Diesem Ansinnen kann durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden. Der in Rede stehende Standort ist zwar dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, jedoch unter Berücksichtigung seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an die gewachsene Ortslage am Deller Weg und östlich des Bebauungsplans Le-125 „Deller Weg“ von baulicher Nutzung umgeben.

Darüberhinausgehend wurde eine Auswirkungsanalyse zur Beurteilung potenzieller Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Nettetal und der Nachbargemeinden erstellt.

### 1.2.1 Auswirkungsanalyse

Die Auswirkungsanalyse ermittelt und bewertet die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in Nettetal sowie den Nachbarkommunen ausgehend von einem Lebensmittelmarkt mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Unter Berücksichtigung des vom Verbraucher akzeptierten Zeit- und Wegeaufwands für den regelmäßigen Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente befasst sich die Untersuchung mit den relevanten Angebotsstrukturen in den Nettetaler Stadtteilen Leuth, Kaldenkirchen und Hinsbeck, wobei der zentrenrelevante Versorgungsbereich in Kaldenkirchen im Vordergrund steht. Zudem bezieht die Analyse auch die in Straelen-Herongen und im nahegelegenen Venlo ansässigen relevanten Wettbewerber mit ein. Weiter entfernt gelegene Angebotsstandorte werden unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Lage des Plangebiets kaum noch Wettbewerbseffekte verzeichnen.<sup>1</sup>

Im Untersuchungsgebiet beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Angebot im Wesentlichen auf die im Stadtteil Kaldenkirchen ansässigen Wettbewerber. Vereinzelt Angebote befinden sich auch in Hinsbeck und Straelen-Herongen während in Leuth selbst mit Ausnahme einer Bäckerei und eines Hofladens kein relevantes Angebot vorliegt. Vor diesem Hintergrund werden die intensivsten Wettbewerbsbeziehungen mit den nächstgelegenen Märkten in Kaldenkirchen zu erwarten sein. Demgegenüber werden die Verflechtungen mit den in Straelen-Herongen, Hinsbeck sowie in Venlo ansässigen Märkten eher gering ausfallen.<sup>2</sup>

Insgesamt hat die Analyse für das Untersuchungsgebiet eine Verkaufsfläche von 9.795 m<sup>2</sup> im Lebensmittel- und Drogeriebereich, inklusive der Nonfood-Sortimente, sowie einen prognostizierten Umsatz von 62,1 Mio. € ermittelt.<sup>3</sup>

Das Kaufkraftpotential wird sich aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Vorhabens sowie der siedlungsräumlichen Zäsuren in erster Linie aus der in Leuth lebenden Bevölkerung und in zweiter Linie aus den sonstigen Nettetaler Stadtteilen, insbesondere Hinsbeck sowie der Nachbarstadt Straelen-Herongen und dem östlichen Bereich der niederländischen Stadt Venlo zusammensetzen.<sup>4</sup>

Auf Grundlage der relevanten Kaufkraft und des Einzugsgebietes kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass in Leuth eine Kaufkraftbindung von 29% und ein Umsatz von 1,7 Mio. € zu erwarten ist. Insofern werden rd. 54% des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus Leuth generiert. Weitere 21% des Umsatzes wird mit Kunden aus den sonstigen Nettetaler Stadtteilen, überwiegend aus Hinsbeck, erwirtschaftet. Zudem ist zu erwarten, dass aufgrund der Grenz Nähe auch 15% des Umsatzes mit niederländischen Kunden erzielt wird. Sog. „Zufallskunden“ werden unter Berücksichtigung der Lage an der B 221 mit etwa 0,3 Mio. € zum Umsatz beitragen. Die Flächenproduktivität des Marktes wird insoweit bei rd. 4.550 € / m<sup>2</sup> liegen. Die Analyse geht im Sinne einer Worst-Case-Prognose von 5.340 € / m<sup>2</sup> aus.<sup>5</sup>

Aus den vorgennannten Daten wurden in einem weiteren Schritt die potenziellen Umsatzumverteilungen ermittelt. Im Ergebnis kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass die höchsten

1 vgl. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Nettetal-Leuth, Seite 13

2 vgl. ebenda, Seite 20

3 vgl. ebenda, Seite 20

4 Vgl. ebenda, Seite 23

5 Vgl. ebenda, Seite 27

Umsatzverluste gegenüber den Wettbewerbern in Kaldenkirchen zu erwarten sind, mit rd. 7% jedoch keine betriebsgefährdende Größe erreicht wird. Am stärksten betroffen hiervon sind die im Gewerbegebiet Poststraße ansässigen Märkte. Die im Stadtteilzentrum Kaldenkirchen ansässigen nahversorgungsrelevanten Anbieter werden nur marginale Umsatzverluste verspüren. Gegenüber dem Stadtteil Hinsbeck sowie der Nachbarstadt Straelen-Herongen und Venlo sind maximal 5% Umsatzumverteilung zu erwarten. Weitere Umsatzumverteilungen verteilen sich diffus und sind auf sog. Streuumsätze zurückzuführen. In keinem Fall sind Umsatzumverteilungen zu erwarten, welche die wirtschaftliche Existenz der Wettbewerber in Frage stellen.<sup>6</sup>

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben den überwiegenden Teil des nahversorgungsrelevanten Umsatzes mit der in Leuth ansässigen Bevölkerung generieren wird und bestandsgefährdende Auswirkungen auf Betriebe in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten sind. Diese können ihre Versorgungsfunktion somit weiterhin wahrnehmen. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der Größe des Vorhabens und des lokalen Bezuges auch außerhalb des Untersuchungsraumes ebenfalls nicht zu erwarten.<sup>7</sup>

## 2 Das Plangebiet

### 2.1 Lage und Geltungsbereich

Der Stadtteil Leuth liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebiets von Nettetal, sein Siedlungskörper wird im Westen von der B 221 (Kaldenkirchener Straße) und im Norden von der Hinsbecker Straße begrenzt.

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Leuth, zwischen dem Ortsrand bzw. der Kaldenkirchener Straße und der Straße Am Sportplatz (siehe Abbildung 1).

<sup>6</sup> vgl. Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarktes in Nettetal-Leuth, Seite 31-32

<sup>7</sup> vgl. ebenda, Seite 36

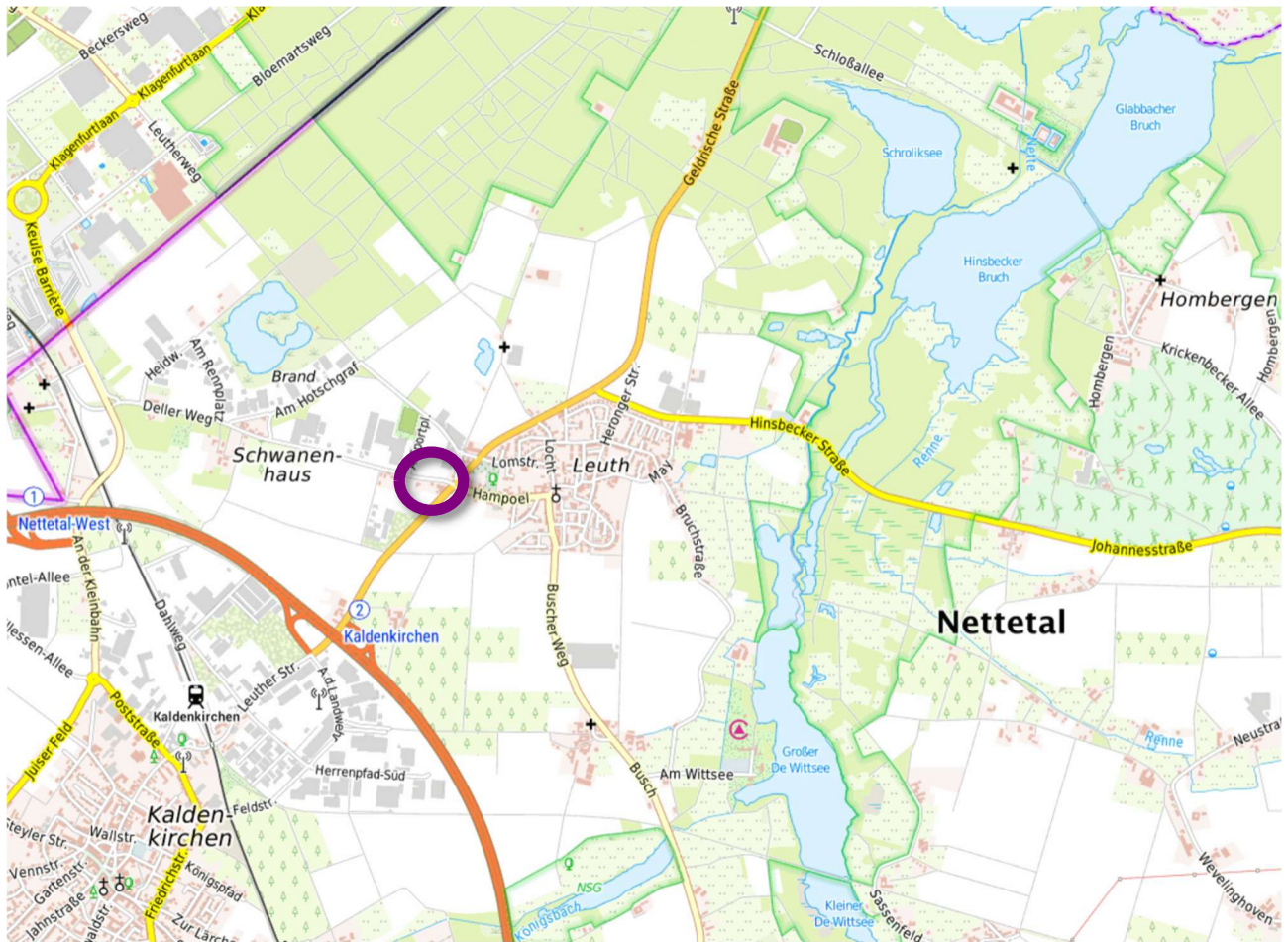


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lagedarstellung des Plangebiets / © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch die Parzellen 52 und 195, Flur 6 in der Gemarkung Leuth,
- im Süden durch den Deller Weg,
- im Westen von der Parzelle 271, Flur 6 in der Gemarkung Leuth und im Osten von den Parzellen 215, 128, 129 und 142, Flur 6 in der Gemarkung Leuth.

Für das Plangebiet besteht momentan kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung richtet sich derzeit nach § 35 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtfläche von rund 6.000 m<sup>2</sup> und umfasst im Stadtteil Leuth folgendes Flurstück:

Gemarkung	Flur	Flurstück-Nummer
Leuth	6	214

Die Lage des Plangebiets ist aus dem nachfolgenden, unmaßstäblichen Luftbildausschnitt ersichtlich (vgl. Abbildung 2).



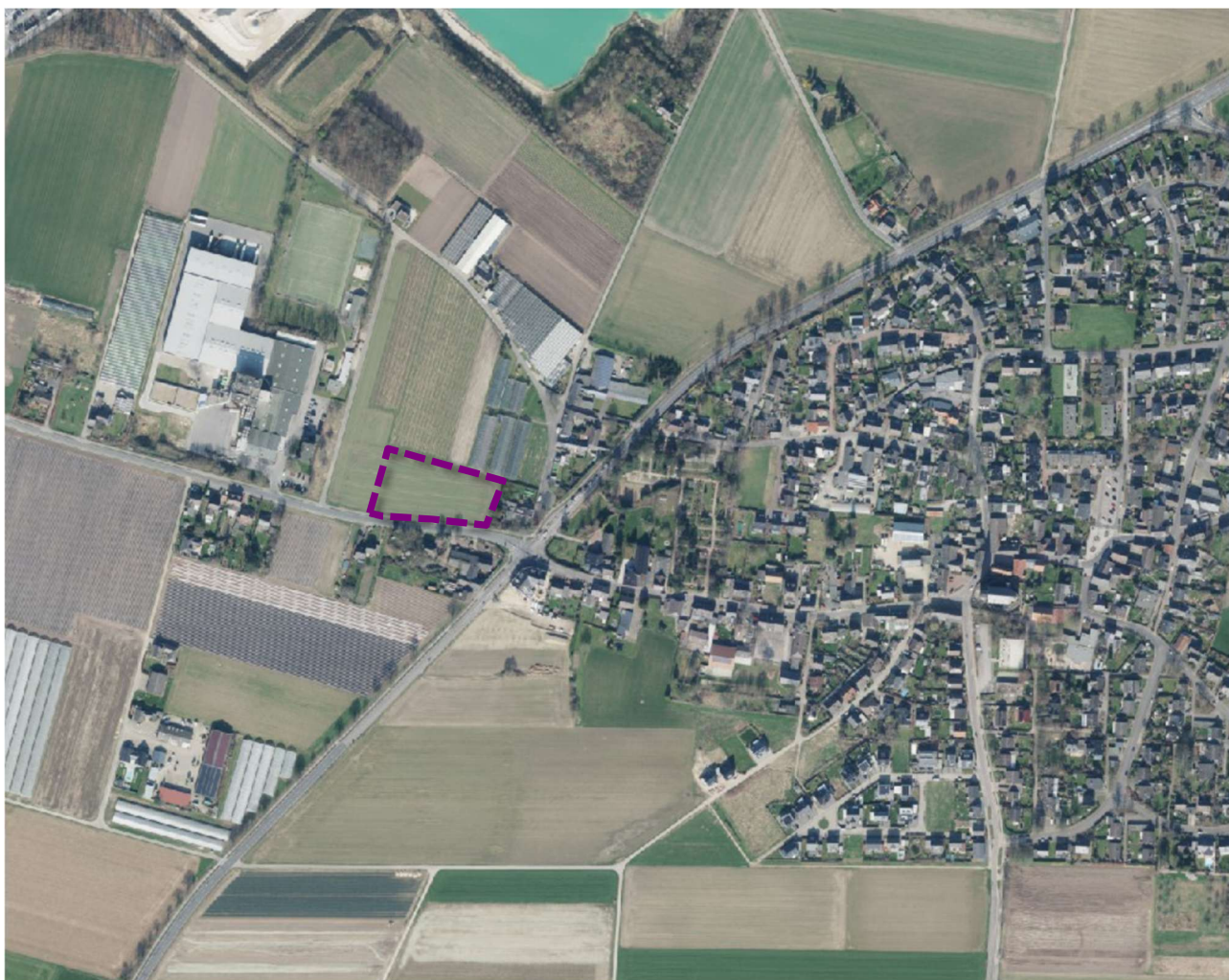


Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes / © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Die exakte Abgrenzung des Plangebiets ist der maßstäblichen und lagegenauen Plandarstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## 2.2 Derzeitige Nutzung und Bebauung sowie planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Ackerland genutzt. Nordöstlich grenzen bauliche Anlagen in Form von gemischtgenutzten Gebäuden, Wohnhäuser und Glasgewächshäusern unmittelbar an. Auch im Westen befinden sich die baulichen Anlagen des Industriegebiets „Deller Weg“ in unmittelbarer Nähe, während im Süden der Deller Weg das Plangebiet abgrenzt. Auch die weitere Umgebung des Plangebiets ist stark von baulicher Nutzung geprägt und anthropogen überformt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal stellt das Gelände derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

In Anbetracht der baulichen Umgebung des Plangebiets mit teilweise auch gewerblich-industriellen Nutzungen ist der Bereich des geplanten Vorhabens anthropogen vorgeprägt und kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

### 2.3 Topografie

Das Plangebiet ist nahezu eben und weist nur ein sehr geringes West-Ost-Gefälle auf (45,36 bis 44,90 m ü. NHN). Es eignet sich daher sehr gut als Einzelhandelsstandort.

### 2.4 Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die den Geltungsbereich begrenzende Straße „Deller Weg“.

Der Anschluss des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Kaldenkirchener Straße (B 221), die östlich vorbeiführt und einen unmittelbaren Anschluss an die BAB 61 bildet. Über den Deller Weg sowie die Straße „Hampoel“ ist der Stadtteil Leuth ebenfalls direkt an das Plangebiet angebunden. Die fußläufige und radwegemäßige Erschließung ist gleichermaßen über die Kaldenkirchener Straße sowie die Straße „Hampoel“ und über den parallel zum Deller Weg verlaufenden Fuß- und Radweg sichergestellt.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die maßgeblichen Erschließungsstraßen wurde planbegleitend eine Verkehrsuntersuchung durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Konrad-Zuse-Straße 18, 44801 Bochum, Stand März 2025, durchgeführt.

Teil der Untersuchung war neben der Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Knotenpunkte auch eine Zählung des aktuellen Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt Deller Weg / Kaldenkirchener Straße (B 221) / Hampoel. Die Bestandserhebung ist insoweit für die vorgenommene Prognose ausreichend belastbar.

Im Bestand konnte festgestellt werden, dass der Knotenpunkt KP 1 (Deller Weg / Kaldenkirchener Straße (B 221) / Hampoel) das heutige Verkehrsaufkommen in der morgendlichen und in der nachmittäglichen Spitzenstunde in einer befriedigenden Qualität bewältigt.<sup>8</sup>

Die Prognose der künftigen Verkehrsbelastungen wurde unter Berücksichtigung des vorliegenden integrierten Mobilitätskonzeptes der Stadt Nettetal vom 31.10.2022 sowie der Verflechtungsprognose 2030 für den Kreis Viersen erstellt. Hiernach kann bis zum Jahr 2030 von einem Rückgang der allgemeinen Verkehrsbelastungen ausgegangen werden. Die planbegleitende Verkehrsuntersuchung geht jedoch von einer Stagnation des Verkehrsaufkommens aus, sodass die Ergebnisse bestmöglich belastbar sind und auch derzeit nicht absehbare Entwicklungen eingerechnet sind.<sup>9</sup>

Grundlage der Berechnungen, für die durch das geplante Vorhaben verursachten Mehrverkehre beruhen auf den Angaben des Vorhabenträgers und beinhalten einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> mit bis zu 15 Beschäftigten und der Erschließung mittels Ein- und Ausfahrt über den Deller Weg. Eine separate Anlieferungszufahrt ist nicht vorgesehen, die Anlieferung erfolgt über die allg. Ein- und Ausfahrt, die eine Gesamtbreite von 9 m aufweisen soll.

Des Weiteren wurden öffentliche Kennwerte sowie Erfahrungswerte des Gutachterbüros Brilon Bondzio Weiser in die Prognose einbezogen. Die räumliche Verteilung des Neuverkehrsaufkommens wurde unter

8 vgl. Verkehrsuntersuchung für einen Netto-Markt in der Straße Deller Weg in Nettetal vom 18.03.2025, Seite 9

9 vgl. Verkehrsuntersuchung für einen Netto-Markt, Nettetal, Deller Weg / Stellungnahme vom 08.01.2025, Seite 10

Berücksichtigung der örtlichen Siedlungsstruktur sowie anhand der Ergebnisse der Verkehrserhebung angenommen.<sup>10</sup>

Nach erfolgter Bestandserhebung und Prognose der zu erwartenden vorhabenbedingten Mehrverkehre konnte festgestellt werden, dass der Knotenpunkt KP 1 (Deller Weg / Kaldenkirchener Straße (B 221) / Hampoel) das Verkehrsaufkommen in der Morgenspitzenstunde mit einer ausreichenden Leistungsfähigkeit und in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer befriedigenden Leistungsfähigkeit bewältigen kann.<sup>11</sup>

Im Hinblick auf die Zufahrt zum geplanten Discountmarkt entsteht ein weiterer Knotenpunkt (KP 2, Deller Weg / Grundstückszufahrt). Die Berechnungen zeigen, dass der Knotenpunkt die Verkehrsmengen sowohl in der morgendlichen als auch in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit einer sehr guten Qualität bewältigen kann. Zudem ist unter Berücksichtigung der nur sehr geringen zu erwartenden Verkehrsmengen am Knotenpunkt KP 2 eine Linksabbiegespur oder ein Aufstellbereich für Linksabbieger auf dem Deller Weg nicht erforderlich.<sup>12</sup>

Die verkehrstechnische Erschließung des geplanten Vorhabens kann damit über die bestehende öffentliche Verkehrsinfrastruktur gewährleistet werden.

#### 2.4.1 ÖPNV, Rad- und Wanderwege

Das Plangebiet verfügt über keine unmittelbare ÖPNV-Anbindung. Der Stadtteil Leuth ist mit der Buslinie 095 an den ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Straße Hampoel (Haltestelle „Leuth Schule“, fußläufiger Entfernung von ca. 300 m Luftlinie zum Plangebiet. Die Linie 095 dient die Haltestelle Werktags drei Mal täglich an.

Östlich des Plangebiets über die Heerstraße verläuft der Radwanderweg „Niederrheinroute“ und der Radrundwanderweg Nettetal. Das Plangebiet verfügt damit zwar über keine unmittelbare Anbindung an das überörtliche Radwegenetz, wengleich die vorgenannten Routen nur etwa 35 m östlich am Plangebiet vorbeiführen. Zudem verläuft parallel des Deller Weges und damit unmittelbar entlang des Plangebiets ein Fuß-Radweg, sodass die Anbindung an das örtliche Radwegenetz sichergestellt ist.

Ausgewiesene Wanderwege führen nicht am Plangebiet vorbei, die unmittelbare fußläufige Anbindung ist jedoch über den Fußweg entlang des Deller Weges gewährleistet.

Aus den vorgenannten Gründen ist nicht zu erwarten, dass Rad- und Wandertouristen zusätzliches Kundenpotenzial darstellen, sondern allein mit zielgerichtetem Rad- und Fußgängerverkehr zu rechnen ist.

#### 2.5 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann nach derzeitigem Kenntnisstand über die bestehende Infrastruktur im Deller Weg an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgen.

Hinsichtlich der Beseitigung von auf den Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen anfallendem Niederschlagswasser ist dieses gemäß den Bestimmungen der Wasserhaushaltsgesetze ortsnah zu versickern. Der Bebauungsplan weist Bereiche aus, innerhalb derer die Untergrundeigenschaften für

<sup>10</sup> vgl. ebenda, Seite 12 u. 15

<sup>11</sup> vgl. ebenda, Seiten 17

<sup>12</sup> vgl. ebenda, Seite 17 - 18

eine Versickerung des Niederschlagwassers nach den Erkenntnissen des Bodengutachtens der Terra Umwelt Consulting GmbH vom 21.03.2025 geeignet sind. Eine lagegenaue Ausweisung von möglichen Versickerungsanlagen wird nicht vorgenommen, um ein Maximum an Flexibilität hinsichtlich der Verortung der Nebenanlagen zu erreichen.

Die Vorhabenplanung sieht in diesem Zusammenhang entsprechende Versickerungsflächen vor, sodass auch die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt hierdurch gemindert werden können.

### **3 Geplante bauliche Nutzung und mögliche Standortalternativen**

#### **3.1 Geplante bauliche Nutzung**

Das erklärte Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Verbesserung der Nahversorgung für den Stadtteil Leuth und seine Einwohner durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Insofern sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „nicht-großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Damit kann einerseits dem Planungsziel Rechnung getragen werden und andererseits eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, die den Bedarf des Stadtteils überschreiten und auch nicht mehr allein der Nahversorgung dienen würden, ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets stellt sich zudem vorliegend als geeignetes Mittel dar, auch wenn Einzelhandelsbetriebe ebenfalls in anderen Baugebietstypen nach der BauNVO zulässig sind. Vorliegend beschränkt sich die planerische und städtebauliche Zielsetzung jedoch auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen einzig für die Ansiedlung eines insbesondere die Nahversorgung sichernden Lebensmittelmarktes.

Weitergehende Nutzungen sind weder geplant noch drängen sie sich in Anbetracht der gewerblich geprägten Umgebung des Plangebiets sowie dem direkten Anschluss an die nördlich angrenzenden Freiflächen am Rand des gewachsenen Siedlungskörpers auf. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die Plangebietsgröße für weitere Ansiedlungen neben einem Lebensmittelmarkt nicht geeignet ist. Vorliegend unterscheidet sich die festgesetzte zulässige Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, womit die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO einschlägig ist. Gemäß den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben sind aufgrund der Lage des Plangebiets im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich lediglich Vorhaben, die der Infrastrukturverbesserung dienen zulässig.

#### **3.2 Standortalternativen**

Die vorliegende Bauleitplanung hat das primäre Ziel die Nahversorgung des Stadtteils Leuth nachhaltig zu verbessern. Die Stadt Nettetal ist im Übrigen im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs bis auf wenige Ausnahmen gut versorgt und wird mit den drei zentralen Versorgungsbereichen in den Stadtteilen Lobberich, Kaldenkirchen und Breyell sowie den ergänzenden Solitär- und Fachmarktstandorten ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht.

Aus den vorgenannten Gründen beschränkt sich die Alternativenprüfung auf den Stadtteil Leuth und seine unmittelbare Umgebung. Dieser weist aufgrund der historisch gewachsenen kleinteiligen Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhangs nur wenige entsprechenden Standortpotentiale auf. Keine der innerörtlichen Freiflächen weist eine ausreichende Dimensionierung für die in Rede stehende Nutzung auf. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass innerörtliche Flächen aufgrund der Bebauungsstruktur eine Erschließung über teilweise enge Straßen mit mehreren Kreuzungsbereichen

und einer dominierenden Wohnbebauung verlangen. Die bestehenden Straßenverhältnisse sind augenscheinlich für die Aufnahme des prognostizierten Verkehrs nicht ausreichend leistungsfähig.

So verbleiben die jeweiligen Ortsränder mit potenziellen Arrondierungsflächen oder sonstigen Außenbereichsflächen an anderer Stelle. An den jeweiligen Ortsrändern des Stadtteils finden sich vergleichbare Freiflächen, die augenscheinlich ähnliche Eigenschaften wie der in Rede stehende Standort aufweisen. Zu nennen sind hier beispielsweise Flächen östlich des Buscher Wegs oder südlich der Straße May, die sicherlich eine höhere innerörtliche Integration besitzen, jedoch ebenfalls gemäß den Zielen der Regionalplanung dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet sind und sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befinden. Die Voraussetzungen sind insoweit mit dem Vorhabenstandort vergleichbar. Allerdings verbleibt auch hier die bestehende Erschließungssituation ein entscheidender Nachteil, welche eine Verkehrsführung durch die enge gewachsene und von Wohnbebauung dominierte Ortslage verlangt.

Lediglich nördlich der Hinsbecker Straße besteht noch ein Flächenpotential, welches auch unter dem Gesichtspunkt der Erschließung mit dem gewählten Vorhabenstandort in Konkurrenz treten kann. Auch diese Fläche befindet sich regionalplanerisch im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen und nicht in die Ortslage integriert. Allerdings durch die umgebende Bebauung sicherlich anthropogen vorgeprägt und durch die landwirtschaftliche Nutzung auch unter naturschutzfachlichen Aspekten mit dem Plangebiet vergleichbar. Negativ in die Bewertung ist jedoch einzustellen, dass für die Erschließung des Vorhabens intensiv in den Baumbestand entlang der Hinsbecker Straße eingegriffen werden müsste und die südlich an der Hinsbecker Straße liegende Wohnbebauung durch den zusätzlichen Verkehr belastet würde.

Auch im weiteren Verlauf der Kaldenkirchener Straße befinden sich westlich anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen, die grundsätzlich für eine entsprechende Bebauung in Betracht gezogen werden können, unabhängig davon, dass auch hier in straßenbegleitenden Baumbestand eingegriffen werden müsste, weisen die Flächen keinerlei Merkmale einer besseren Eignung als das vorliegende Plangebiet auf. Hinzu tritt die Schwierigkeit, dass diese Standorte eine Zufahrt von der Bundesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt erfordern, was - wenn überhaupt zulassungsfähig - einen erheblichen Aufwand z. B. für Aufweitungen für Abbiegespuren nach sich ziehen würde.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das in Rede stehende Plangebiet im Hinblick auf die Lage in der unmittelbaren Umgebung von gewerblicher und gemischtgenutzter Bebauung, der vorhandenen Erschließung mittels ausreichend leistungsfähiger Straßen, der Anbindung an die Ortslage von Leuth über einen Fuß- und Radweg sowie die anthropogene Vorprägung und die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit als landwirtschaftliche Nutzfläche zahlreiche Merkmale aufweist, die für den Standort sprechen bzw. an anderer Stelle in dieser agglomerierten Form nicht anzutreffen sind.

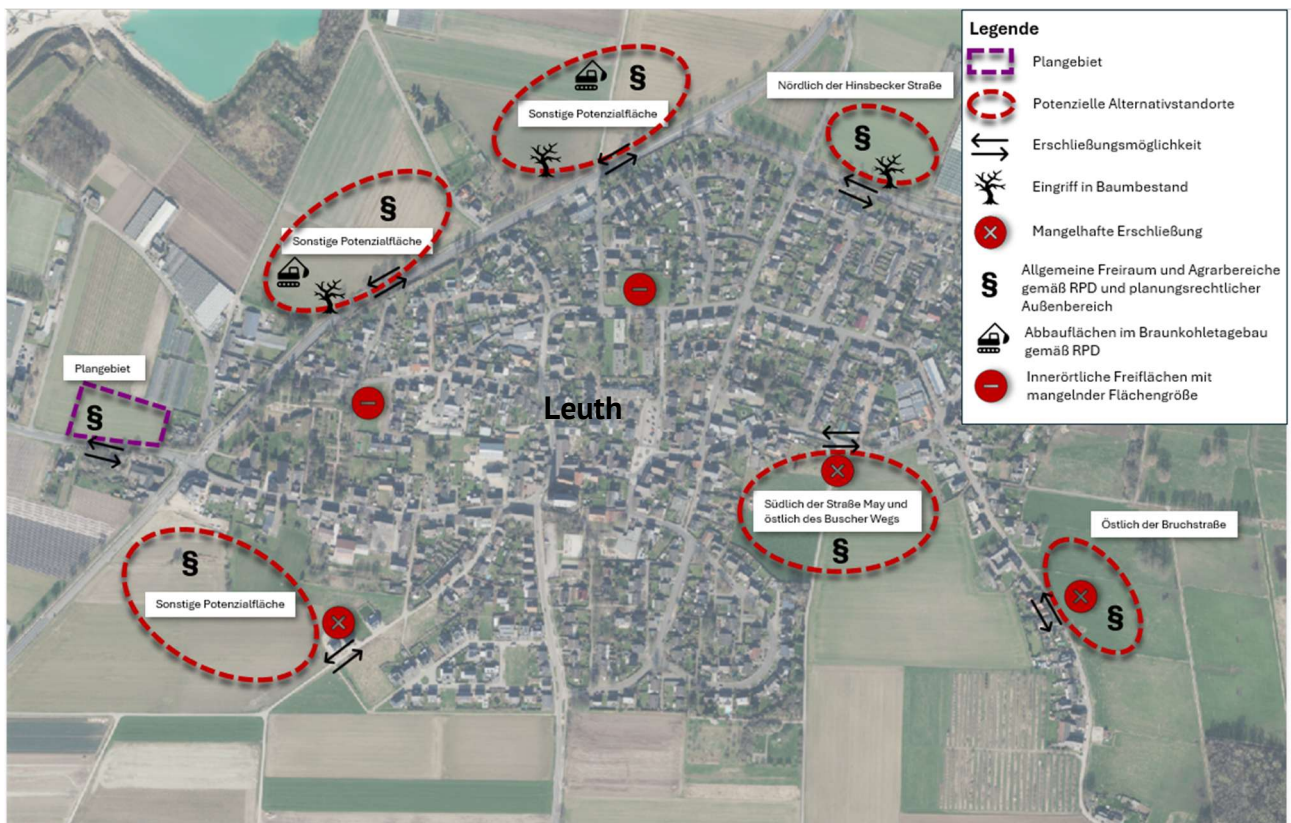


Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung pot. Alternativstandorte / © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

## 4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

### 4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Mit Inkrafttreten des Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz am 01.09.2021 wurden erstmalig länderübergreifende Ziele und Grundsätze in Bezug auf den Hochwasserschutz sowie das Hochwasserrisikomanagement auf Bundesebene formuliert. Ziel des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz ist die bundesweite Harmonisierung raumplanerischer Standards zur besseren Koordinierung des Hochwasserschutzes sowie ein auf die gesamte Flussgebietseinheit bezogener raumplanerischer Ansatz, die Einführung eines risikobasierten Ansatzes in der Raumplanung zur Berücksichtigung differenzierter Aspekte (Empfindlichkeiten, Schutzwürdigkeiten) sowie die Regelung „Kritischer Infrastrukturen“ zur Verbesserung des Schutzes von Anlagen von nationaler oder europäischer Bedeutung.“

Der Raumordnungsplan ist komplementär zu den jeweiligen fachgesetzlichen Regelungen zu sehen und bezieht sich insoweit auch auf die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete. Zudem erfolgt eine Berücksichtigung von Flächen außerhalb der vorgenannten Gebiete, da gerade auch diese Flächen statistisch ein zunehmendes Schadenspotenzial aufweisen. Aufgrund des überörtlichen Maßstabs sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans auf eine Konkretisierung durch die Landes- und Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung angelegt. Konkrete Maßnahmen für einzelne Bebauungsplanverfahren hieraus abzuleiten, ist insofern nur bedingt möglich.

Grundsätzlich richten sich die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans an raumbedeutsame Planungen und die Siedlungsentwicklung.

- So sind gemäß Ziel I.1.1 bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der

*Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.<sup>13</sup>*

- *Nach Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.*

Für das Plangebiet besteht weder die Gefahr eines Flusshochwasser noch eine Gefahr durch eindringendes Meerwasser, jedoch liegt ein potenzielles Hochwasserrisiko durch Starkregen vor, weshalb im Folgenden hierauf näher eingegangen wird.

#### **4.1.1 Starkregengefahr**

Nach der Starkregensimulation aus dem gemeinsamen Starkregenmanagementprojekt des Kreises Viersen, des Schwalmverbandes, der kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie den weiteren Wasserverbänden ist bei extremen Regenereignissen ( $h_N = 50 \text{ mm/qm/h}$ ) im Bereich des Plangebiets mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und mit Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s zu rechnen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wäre hierbei jedoch mit Überflutungstiefen von unter 0,5 m betroffen.

---

<sup>13</sup> vgl. Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz, In Kraft getreten 01.09.2021

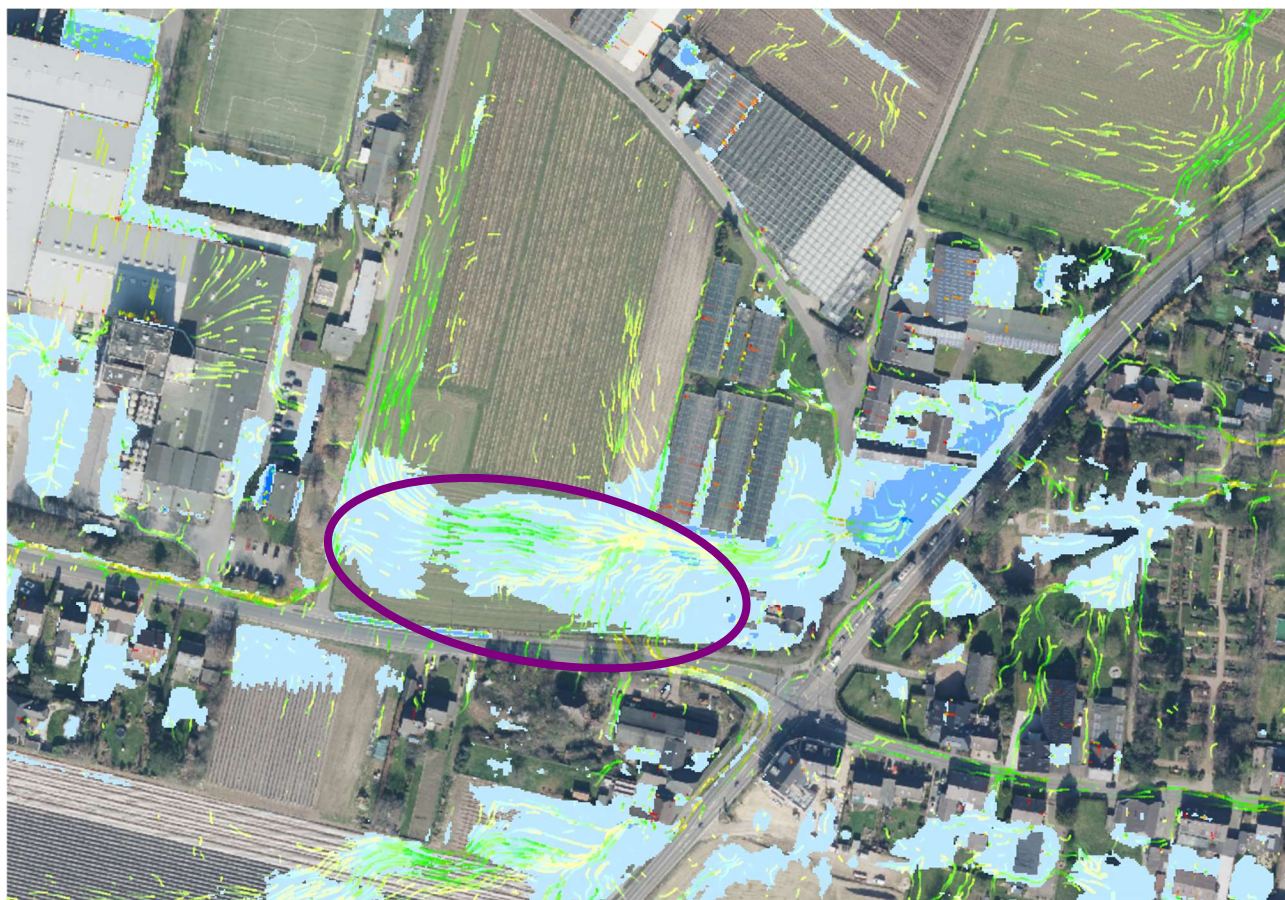


Abbildung 4: Starkregensimulation

Gemäß der Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW ist bei extremen Regenereignissen von 100 mm/qm/h im Bereich des Plangebiets mit Überflutungstiefen von bis zu 1 m zu rechnen.

Besonders betroffen wäre hierbei der östliche Plangebietsteil. Für etwa zwei Drittel des Plangebiets sind Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m zu erwarten.





Abbildung 5: Hinweiskarte Starkregengefahren

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die zu erwartenden Einstauhöhen und Fließgeschwindigkeiten selbst bei einem extremen Regenereignis moderat ausfallen, zudem stammen die Werte aus einem Modell, welches die Einzelnen kleinräumlichen Strukturen nur grob abbilden kann. Stets sind auch die örtlichen Erkenntnisse und Verhältnisse zu berücksichtigen.

Eine signifikante Gefahr für Leib und Leben ist aufgrund der Prognosedaten nicht ersichtlich und angesichts der Vulnerabilität der geplanten Nutzung (Lebensmittelmarkt) auch nicht wahrscheinlich. Bei Gefahr können Kunden und Mitarbeiter den Markt und das Gelände zügig verlassen, allein aus Brandschutzgründen verfügen betreffende Nutzungen über mehrere Notausgänge, die eine geordnete Evakuierung ermöglichen. Es kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ganz überwiegende Teil der sich vor Ort aufhaltenden Menschen selbständig mobil ist, anders als dies bei Nutzungen für gesundheitliche Zwecke oder z.B. sozialen Einrichtungen der Fall wäre.

Die zu erwartenden Wassermassen und Fließgeschwindigkeiten stellen auch für die Gebäudestabilität keine Gefahr dar, zudem sind in der unmittelbaren Umgebung Gebiete und Flächen vorhanden, die keine bzw. nur eine geringe Überflutungsgefahr aufweisen und im Notfall aufgesucht werden können.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass für Teile des Plangebiets eine signifikante Überflutungsgefahr bei extremen Starkregenereignissen gegeben ist, die zu Schäden an Gebäuden führen kann. Im Rahmen der konkreten baulichen Umsetzung sollte mit entsprechenden Schutz- und Vorsorgemaßnahmen reagiert werden. Hierbei sollte eine angepasste Bauweise und ein geeigneter

Objektschutz berücksichtigt werden. Eine dementsprechende Berücksichtigung wird gutachterlich begleitend in der Außenanlagenplanung des ermöglichten Vorhabens erfolgen.

Aufgrund der zu erwartenden klimatischen Veränderungen ist anzunehmen, dass Starkregenereignisse künftig häufiger und mitunter heftiger als prognostiziert auftreten. Umso wichtiger ist ein geeigneter Objektschutz zur Schadensvermeidung und -minimierung. Vorliegend ist selbst bei einer Verdopplung der potenziellen Einstauhöhen und Fließgeschwindigkeiten für zwei Drittel des Plangebiets keine Gefahr für Leib und Leben anzunehmen. Der potenziell am stärksten betroffene östliche Teil des Plangebiets kann im Notfall zügig verlassen werden und es können weniger gefährdete Bereiche und Flächen aufgesucht werden. Weiterhin ist auch bei einer Verdopplung der Einstauhöhen und Fließgeschwindigkeiten keine Gefahr für die Gebäudestabilität erkennbar.

Grundsätzlich ist im Zuge des Klimawandels aber damit zu rechnen, dass technische Schutzvorkehrungen immer nur bedingt Sicherheit bieten und zudem unwetterartige Ereignisse weder belastbar prognostiziert noch genau vorhergesagt werden können. Alle Nutzergruppen müssen sich insofern auf die damit verbundenen Gefahren und wirtschaftlichen Risiken einstellen, da ein hundertprozentiger Schutz nicht möglich ist.

Unabhängig der vorausgehenden Ausführungen wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches sich zudem auch mit der potenziellen Starkregengefahr auseinandersetzt.

#### 4.1.2 Betrachtung zu den Einflüssen von Starkregen

Unter Berücksichtigung der vorausgehend dargelegten potenziellen Überflutungsgefahr durch Starkregen wurde von der WMT-Landfill-Biogases-Services GmbH, Geschäftsbereich Engineering, Kränkelsweg 26, 41748 Viersen eine Starkregent Betrachtung (Stand 07.04.2025) vorgenommen.

Grundlage der Untersuchung ist die Regenkarte für Nettetal – Leuth aus dem KOSTRA-Regenatlas, Zeile 131, Spalte 91 (KOSTRA DWD 2020). Die Starkregengefahrenkarten für NRW geben zudem Auskunft über Gefahren durch selten auftretende und extreme Starkregenereignisse. Das selten auftretende Starkregenereignis ist definiert als Regenereignis, das nur alle 100 Jahre auftritt und 60 min. dauert (SRI 7 nach dem Starkregenindex). Gemäß den KOSTRA Daten ist für Leuth hierbei mit einer Regenwassermenge von ca. 38,4 mm zu rechnen.<sup>14</sup>

Extreme Starkregenereignisse wiederum werden mit rd. 90 mm in 60 Minuten berücksichtigt (SRI 11 nach Starkregenindex). Die Untersuchung befasst sich allein mit einem extremen Niederschlagsereignis, da die diesem Ereignis zu Grunde liegenden Regenmengen nahezu das 2,5-fache eines seltenen Ereignisses umfassen.<sup>15</sup>

Da das Plangebiet in einer Geländesenke zwischen dem Deller Weg und der Kaldenkirchener Straße (B 221) liegt, erfolgt gemäß den Analyseergebnissen der Zufluss in das Projektgebiet bei einem extremen Regenereignis zunächst aus den beiden vorgenannten Straßen. Nach einer Stunde Regen ändert sich das Bild, da die umgebenden Wiesenflächen das maximale Rückhaltevolumen erreicht haben und nun der Hauptzufluss in das Plangebiet und die Unterlieger von hier kommt. Die Unterlieger erhalten den Zufluss sowohl vom Plangebiet als auch vom Deller Weg, der B 221 sowie den angrenzenden Flächen. Nach rd. 2 Stunden ist das Plangebiet nahezu vollständig eingestaut. Dabei fällt auf, dass auch Teilflächen der Unterlieger im Bereich der Heerstraße nahezu zeitgleich überstaut

<sup>14</sup> vgl. Betrachtung zu den Einflüssen von Starkregen auf das Projektgebiet Nettetal – Leuth (Deller Weg) sowie zum Starkregenvorsorgekonzept vom 07.04.2025, Seite 5

<sup>15</sup> vgl. ebenda, Seite 5

werden, sodass der Begriff „Unterlieger“ nicht ganz zutreffend ist, da erst ab einem gewissen Einstauvolumen, Niederschlagswässer zu diesen Parzellen abfließen.<sup>16</sup>

Aufgrund der vorausgehend zusammengefassten Analyseergebnisse wurde ein Starkregenkonzept erarbeitet. Ziel dabei ist der Schutz der Unter- und Oberlieger, welcher maßgeblich darin besteht, ein ausreichendes bzw. möglichst hohes Rückhaltevolumen innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Auf Basis des maximalen Wassereinstaus von rd. 67 cm, der zum Plangebietsrand auf null ausläuft, wurde das erforderliche Rückhaltevolumen ermittelt. Darüber hinaus wurde ein Unsicherheitsfaktor von 25% in die Berechnung eingestellt. Aufgrund der durch das Bauvorhaben zu erwartenden Versiegelung wurde das Rückhaltevolumen nochmals um 1/3 der ermittelten Rückhaltmenge erhöht. Im Ergebnis sind innerhalb des Plangebiets 2.254 m<sup>3</sup> Niederschlagswasser zurückzuhalten. Gemäß den derzeitigen entwässerungstechnischen Planungen soll ein Rückhaltevolumen von 2.560 m<sup>3</sup> durch Rückhalte- und Versickerungsmulden generiert werden.<sup>17</sup> Damit wird die Starkregengefährdung für die Unterlieger gegenüber dem Status Quo reduziert.<sup>18</sup>

Neben dem Schutz der Unter- und Oberlieger enthält die Untersuchung weitergehende Maßnahmenvorschläge für einen geeigneten Objektschutz. Diese umfassen einerseits die Höhenlage des Gebäudes (OKFFB ca. 45,60 m ü: NHN) und bestehen zudem aus einem System aus Gräben und Wällen zur Fassung des Niederschlagswassers und Zuleitung zu den Retentionsbereichen sowie zum Schutz der umliegenden Parzellen vor Überstauungen. Zudem kann das notwendige Rückhaltevolumen hierdurch sicher erreicht werden.<sup>19</sup>

Die vorstehend beschriebenen Maßnahmen sind mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar. Zur Umsetzung bedarf es insoweit keiner weitergehender Regelungen oder Festsetzungen. Auch die naturschutzfachlichen Maßnahmen zum Ausgleich können mit den Retentions- und Rückhaltemaßnahmen kombiniert werden.

## 4.2 Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)

Die Stadt Nettetal hat gemäß Raumstrukturgliederung des LEP NRW die Funktion eines Mittelzentrums und die damit verbundenen Aufgaben der Daseinsvorsorge zu erfüllen bzw. zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist hierunter insb. die Erhaltung und wenn nötig Verbesserung der Versorgungssituation mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zu verstehen.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Ziele des LEP NRW befassen diese sich im Wesentlichen mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben oder Einzelhandelsagglomerationen, welche sich außerhalb der Siedlungsbereiche oder der zentralen Versorgungsbereiche nicht entwickeln oder verfestigen sollen (vgl. Ziel 6.5-8 LEPNRW). Da die Planung vorliegend weder die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens noch einer Einzelhandelsagglomeration zum Inhalt hat, stehen die Festsetzungen den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW nicht entgegen.

Ziel 2-3 LEP NRW teilt das Land in Siedlungsraum und Freiraum. Das Plangebiet liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung innerhalb des Freiraum- und Agrarbereichs. Die Siedlungsentwicklung in regionalplanerisch nicht festgelegten Ortsteilen ist auf den Bedarf der

16 vgl. Betrachtung zu den Einflüssen von Starkregen auf das Projektgebiet Nettetal – Leuth (Deller Weg) sowie zum Starkregenvorsorgekonzept vom 07.04.2025, Seite 5 ff.

17 vgl. ebenda, Seite 13 f.

18 vgl. ebenda, Seite 18

19 vgl. Ebenda, Seite 14 ff.

ansässigen Bevölkerung auszurichten, die Eigenentwicklung für den Bedarf der Bevölkerung ist möglich, ebenso wie Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Ertüchtigung der Infrastruktureinrichtungen.

#### 4.3 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Auch der Regionalplan Düsseldorf befasst sich in Bezug auf die vorliegenden Planinhalte allein mit der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Daneben enthält der Regionalplan Ziele und Grundsätze zur Allgemeinen Siedlungsentwicklung, auf welche im Folgenden näher eingegangen wird.

Gemäß Ziel 1, Kapitel 3.1, hat die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattzufinden. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. Ebenso möglich sind Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Ertüchtigung von Infrastruktureinrichtungen.

Vorliegend sind das Plangebiet und der Stadtteil Leuth in Gänze gemäß der Gesamtkarte des Regionalplans als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Da die Entwicklung vorliegend am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtet ist, wird dem Ziel 1, Kapitel 3.1 entsprochen.

Ebenfalls hat gemäß Ziel 1, Kapitel 3.1.2, die kommunale Bauleitplanung bedarfsgerecht zu erfolgen. Da vorliegend lediglich die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs im Stadtteil Leuth nachhaltig verbessert werden soll, ist auch gegenüber diesem Ziel kein Widerspruch erkennbar. Insgesamt stehen die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Düsseldorf dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

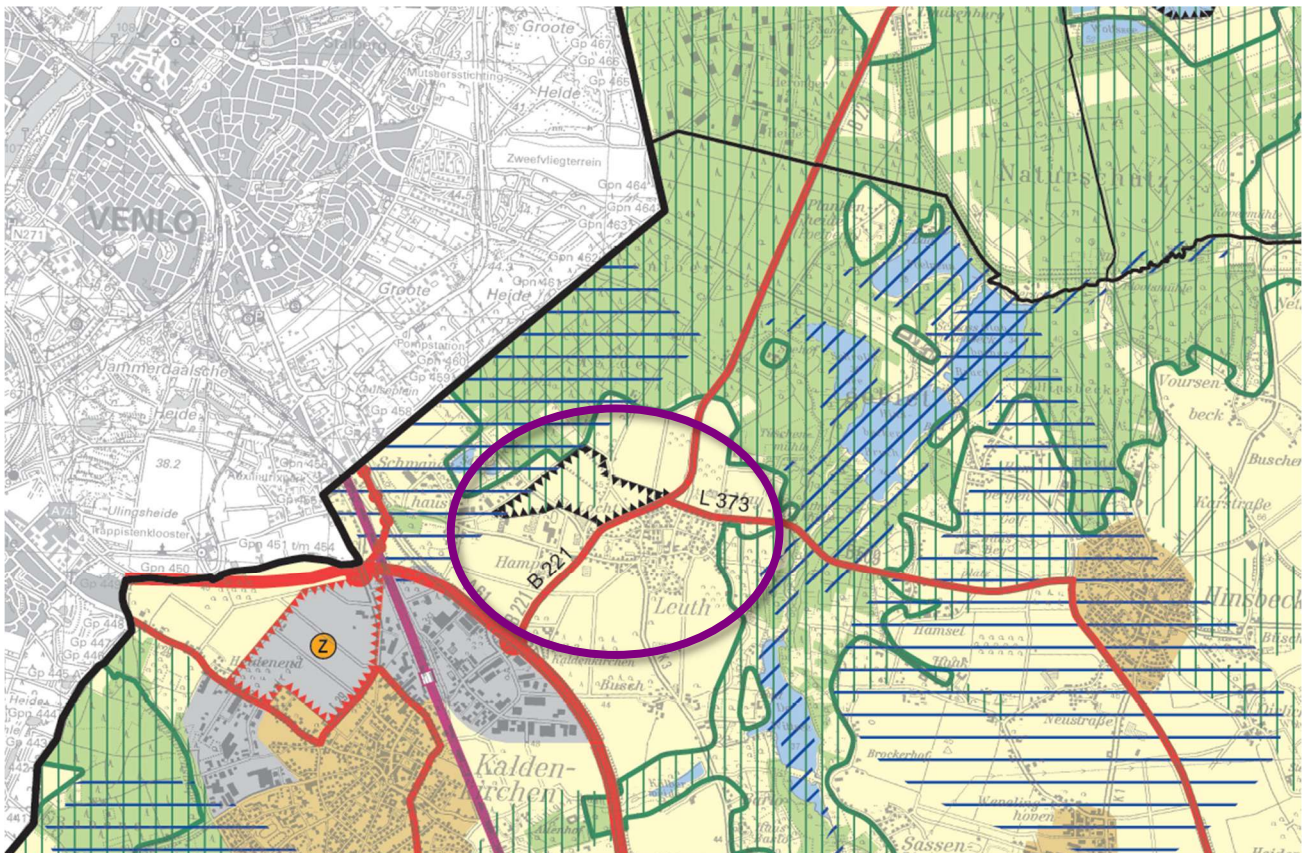


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalplan Düsseldorf, Stand 29.10.2024

#### 4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Grundsätzlich ist ein Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln, d.h., der FNP beinhaltet als übergeordnete Planungsebene die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan konkretisiert werden.

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der vorliegende Bebauungsplan „Nördlich Deller Weg“ setzt für das Plangebiet hingegen aus den zuvor geschilderten Gründen ein sonstiges Sondergebiet (SO) fest. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nicht entsprochen. Demzufolge bedarf es einer Änderung des FNP.

Vorliegend findet eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB statt. Das Verfahren zur 39. Änderung des FNP wurde durch den Rat der Stadt Nettetal mit Beschluss vom 17.12.2024 eingeleitet.

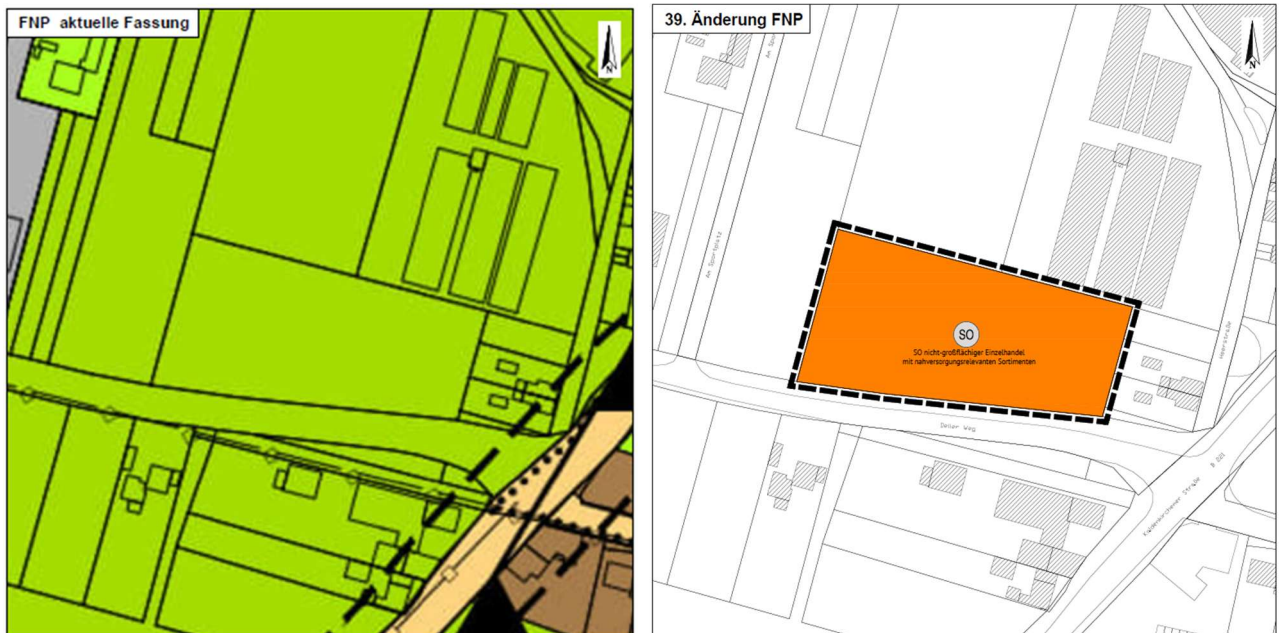


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal vom 04.06.2024 (links) und Darstellung der 39. FNP-Änderung (rechts)

## 5 Inhalte des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Hinsichtlich der bereits in Kapitel 4.1 dargelegten geplanten baulichen Nutzung im Zusammenhang mit der Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „nicht-großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Hierdurch wird den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW und des Regionalplans Düsseldorf Rechnung getragen, da vorliegend keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe oder Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nördlich Deller Weg“ zulässig sind. Das Ziel der nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Leuth kann auf diese Weise erreicht werden.

Auch im Hinblick auf die Versorgungsstruktur der Stadt Nettetal insgesamt und ihrer zentralen Versorgungsbereiche kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion ausgeschlossen werden.

Wie bereits dargelegt, würde auch die Festsetzung einer Gebietsart nach den §§ 6 bis 8 der BauNVO die Voraussetzung für die Zulässigkeit der vorliegend geplanten Nutzung gewährleisten. Insofern käme grundsätzlich auch die Festsetzung eines Gewerbegebiets in Betracht. Allerdings sind die in diesen Gebieten ebenfalls allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weder Ziel der Planung noch drängen sie sich unter städtebaulichen Gesichtspunkten am vorliegenden Standort auf. Sie sind auch regionalplanerisch nicht zulässig.

Gemäß der gängigen Rechtsprechung können zudem Gewerbegebiete auch eingeschränkt und gegliedert werden, ohne ihren Charakter bzw. ihre eigentliche Zweckbestimmung zu verlieren. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Nutzungsausschlüsse einen Umfang einnehmen, die der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets zuwiderlaufen. Vor dem Hintergrund der in Rede stehenden Planungsziele scheidet daher die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit Ausschluss der im Übrigen zulässigen gewerblichen Nutzungen nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO aus. Es verbleibt damit die Festsetzung eines Sondergebiets, da sich die geplante Nutzung wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNOV unterscheidet.

Ergänzend erfolgt zudem die Festsetzung der zulässigen Sortimente nach der „Nettetalers Sortimentsliste“ (nahversorgungsrelevante Sortimente) des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Nettetal, Stand 2022/2023. Die Sortimentsliste wurde unter Berücksichtigung der Landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze erstellt.

Hierdurch wird die Umsetzung der Planungsziele (Verbesserung der Nahversorgung) sichergestellt und gleichermaßen eine ungehinderte Einzelhandelsentwicklung oder die Entstehung einer Agglomeration ausgeschlossen. Dies entspricht ebenfalls den landes- und regionalplanerischen Vorgaben.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Über das Maß der baulichen Nutzung wird die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes entscheidend geprägt. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben daneben auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Aus der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung ergeben sich folgende Werte:

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Die Werte orientieren sich an § 17 BauNVO der eine entsprechende GRZ für die jeweilige Gebietsart als Orientierungswert vorgibt. Eine geringere GRZ ist vorliegend nicht sinnvoll, da ein Einzelhandelsbetrieb neben dem Marktgebäude verschiedene Nebenanlagen in Form von Stellplätzen, Anlieferungszone, Müllbehälterstandorte, Einkaufswagenboxen etc. benötigt, um seine Funktion zu erfüllen. Dennoch verbleiben innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend große Freiflächen, um eine randliche Eingrünung des Standorts vorzunehmen sowie die benötigten Versickerungsflächen bereitzustellen.

### 5.3 Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzt werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl um die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet. Hierdurch kann insb. bei gewerblichen Bauten mit teilweise unterschiedlichen Geschoss- oder Deckenhöhen gewährleistet werden, dass das Gesamterscheinungsbild eines Gebäudes unabhängig hiervon gefasst wird und einen gewissen Rahmen nicht überschreitet. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung sowie der übrigen Festsetzungen ist die Gebäudehöhe als rahmenbildende Festsetzung ausreichend, weshalb auf Regelungen zur Geschossfläche oder der Anzahl der Vollgeschosse verzichtet wird.

#### Gebäudehöhe (GH)

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen wird die Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Angesichts der gegenständlich geplanten Nutzung ist die Festsetzung einer Gesamtgebäudehöhe bezogen auf Normalhöhennull ausreichend, um das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes abschließend zu regeln.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der Attika. Die Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt über Normalhöhennull (NHN), womit die Festsetzung eindeutig bestimmt ist.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt vorliegend 53,6 m über NHN. Dies entspricht ca. 8 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Deller Weg).

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche bildet mit einer Ausdehnung von 45 m x 49 m im Westen des Plangebiets ein für den geplanten Lebensmittelmarkt ausreichend dimensioniertes Baufeld ab. Im Osten des Plangebiets verbleiben damit ebenfalls ausreichende Flächen zur Schaffung der nötigen Neben- und Parkraumflächen. Gleichermäßen bietet die Festsetzung eine ausreichende Flexibilität, um in der weiteren Planung auf bislang nicht absehbare Änderungen hinsichtlich der Gebäudeanordnung oder -stellung reagieren zu können und den Charakter eines Angebotsplanes zu wahren.

### 5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zum Schutz des Kreuzungsbereichs der B 221 (Kaldenkirchener Straße) mit dem Deller Weg und zur Gewährleistung einer sicheren Erschließung des Plangebiets setzt der Bebauungsplan entlang des Deller Weges einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Damit wird sichergestellt, dass die Ein- und

Ausfahrt des Vorhabengrundstücks mindestens 78 m von der Kreuzung Kaldenkirchener Straße / Deller Weg entfernt liegt. Diese Festsetzung gilt nicht für Fuß- und Radwege, diese können auch in den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt auf das Plangebiet geführt werden.

### **5.6 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzverpflichtungen**

Der Bebauungsplan enthält des Weiteren zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hierin enthalten sind die im Umweltbericht zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs beschriebenen Maßnahmen.

Sie umfassen neben der Anlage von mind. 2.700 m<sup>2</sup> Intensivrasen, die Pflanzung von mind. 21 Einzelbäumen sowie die Anlage einer freiwachsenden Hecke mit mind. 280 Pflanzen im Zick-Zack-Verbund und einem Abstand von 50 cm. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Eingrünung des Plangebiets.

In Kapitel 4.1.2 sind zudem Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen beschrieben, die teilweise auch die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft betreffen. Da die Bewältigung eines Starkregenereignisses mittels der Anlage von Gräben und Wällen (ca. 20 – 30 cm hoch) zur Speicherung, Versickerung und Rückhaltung von Regenwasser vorgesehen ist, besteht kein Widerspruch zu den vorstehend beschriebenen Festsetzungen. Die Flächen erfüllen insoweit Doppelfunktionen.

### **5.7 Nebenanlagen**

Die vorliegend geplante Nutzung hat in der Regel auch Bedarf für Nebenanlagen unterschiedlichster Art. So sind z.B. regelmäßig Müllbehälterstandort, Anlieferungszonen, Stellplätze, Einkaufswagenboxen u.v.m. für den Einzelhandelsbetrieb erforderlich. Insofern ist es sachgerecht, diese Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen, was vorliegend durch eine entsprechende Festsetzung erfolgt.

### **5.8 Hinweise und Empfehlungen**

Bei den Hinweisen und Empfehlungen handelt es sich um Verweise auf Normen, Richtlinien, Merkblätter u. Ä., die bei der Realisierung der Planung beachtet werden sollten. Sie wurden zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen und haben keinen Festsetzungscharakter. Dennoch sind sie im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.



## 6 Flächenbilanz und Kosten

### 6.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung gemäß den Festsetzungen

Bezeichnung		Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich		6.370	100,0
Baugebiet	Sonstiges Sondergebiet (SO)	6.370	100,0
	Überbaubare Grundstücksfläche	2.205	34,0
	Zulässige GRZ (0,8)	5.100	80,0

Quelle: eigene Darstellung

## Teil B - Umweltbericht

### 7 Einleitung

Der Rat der Stadt Nettetal hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2024 die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Nördlich Deller Weg) sowie des Bebauungsplanes Le-300 „Nördlich Deller Weg“ im Stadtteil Leuth im Parallelverfahren beschlossen.

Beide Pläne haben das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Stadtteil Leuth zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im Westen von Leuth, zwischen der Heerstraße, der Straße Am Sportplatz und dem Deller Weg.

Ein privater Vorhabenträger plant die Errichtung des nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung.

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird in § 2 Abs. 4 bestimmt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Durch das Instrument der Umweltprüfung soll erreicht werden, dass alle inhaltlichen Vorgaben zum Umweltschutz und zur Umweltvorsorge für die Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 BauGB zur Verfügung stehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Bestandteile des Umweltberichts sind in Anlage 1 zum BauGB aufgelistet. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beziehen sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann und für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

#### 7.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, das kulturelle Erbe und der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Abwägungsrelevant sind außerdem der Umgang mit Abfall und Abwasser und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für das Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 Abs. 6 und 1a BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Die nachstehende Tabelle stellt die in Fachgesetzen formulierten Ziele des Umweltschutzes bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter dar.

Tabelle 2: Fachgesetze mit Zielen des Umweltschutzes für die jeweiligen Schutzgüter

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch Schall	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Erholung	BNatSchG/ Landesnaturchutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW)	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft</b>	BNatSchG/ LNatSchG NRW	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (§1 BNatSchG und §1 LG NRW).  Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren (§13 BNatSchG).

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	BNatSchG	Der §44(1) BNatSchG definiert Verbotstatbestände für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten (u.a. Verbot des Fanges, der Verletzung und der Tötung von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten). Auch dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich ein Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Es ist ferner verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
	FFH-Richtlinie VogelSchRL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.
<b>Boden</b>	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen.</li> </ul> <p>Darüber hinaus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Wasser</b>	Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz NRW	Schutz der Gewässer, WHG § 1: „Zweck dieses Gesetzes ist es, eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“
<b>Luft</b>	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
<b>Kultur u. Sachgüter</b>	Denkmalschutzgesetz NRW	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.
	BNatSchG/ LNatSchG NRW	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

## 7.2 Übergeordnete Planvorgaben

### Regionalplan

Das Plangebiet wird im Regionalplan Düsseldorf (RPD) als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt (s. Abbildung 6).

### Landschaftsplan

Die Vorhabenfläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans (LP) Nr. 2 „Mittlere Nette / Süchtelner Höhen“ mit dem behördenverbindlichen Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft“ mit gliedernden und belebenden Elementen wie z. B. Baumreihen, Feld- und Einzelgehölzen sowie Straßen- und Gewässerbegleitgrün.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft festgesetzt. Entlang der angrenzenden Straße „Deller Weg“ zum Plangebiet ist die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme 4.5.30 „Pflanzung von Feldgehölzen“ festgesetzt (s. Abbildung 8). Es handelt sich hierbei um eine 1-reihige Pflanzung von Feldgehölzen auf der nördlichen Seite der Straße „Deller Weg“ auf den Böschungsflächen.

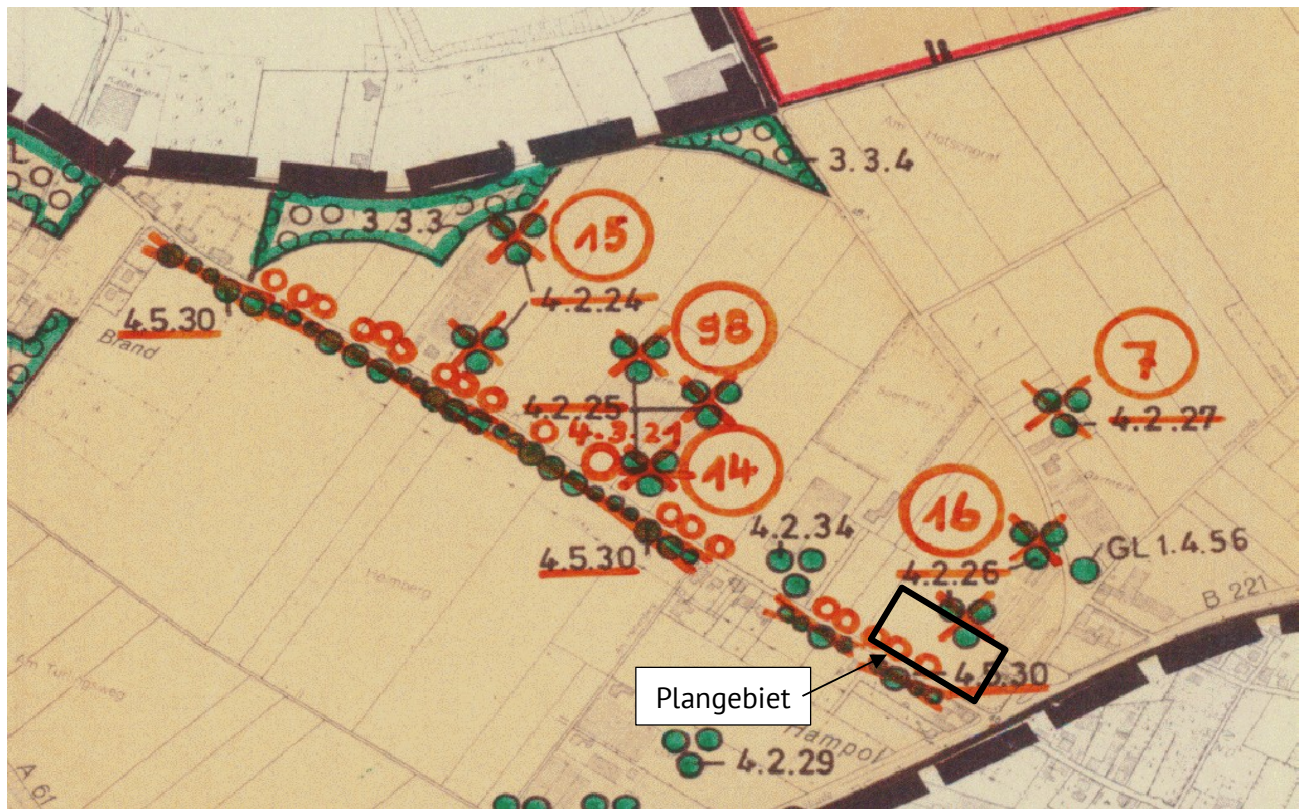


Abbildung 8: Darstellung des gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils (GGL) mit Abgrenzung des Plangebiets

### Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

### Flächennutzungsplan

Derzeit bringt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal im betreffenden Bereich Fläche für die Landwirtschaft zur Darstellung.

## 7.3 Methodische Vorgehensweise

Mit Hilfe der Beschreibung der verwendeten Untersuchungsmethoden zur Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung wird dargelegt, welche Verfahren angewandt wurden. Die Darstellung der Prüfmethode ermöglicht es nachzuvollziehen, dass die Ergebnisse der Umweltprüfung auf einer bestimmten Informationsgrundlage nach allgemein anerkannten Prüfverfahren erarbeitet worden sind.

Grundlage für die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bildet insbesondere der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) mit integrierter Artenschutzprüfung (ASP) (LANAPLAN 2025).

Der ASP erfolgt auf der Grundlage einer Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen und der Auswertung des bestehenden Planungsrechts sowie der Darstellung und Bewertung weiterer Bestandteile des Naturhaushaltes. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer avifaunistischen Kartierung Begehungen durchgeführt. Es erfolgt eine Bewertung des Ausgangszustandes des UG sowie eine Prognose der Auswirkungen des Vorhabens auf den Artenschutz.

Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung flossen im Rahmen der Umweltprüfung in die Entwicklung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen ein.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist es nicht immer möglich sämtliche Zusammenhänge sachgerecht zu erfassen und zu bewerten; darüber hinaus sollte die Erfassung der Grundlegenden Daten in einem der Planung angemessenen Umfang erfolgen. Daher ist es wichtig, im Umweltbericht auf evtl. vorhandene Lücken im Kenntnisstand bzw. auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von notwendigen Unterlagen hinzuweisen.

Einzelne Angaben beruhen auf allgemeinen oder grundsätzlichen Annahmen, so z. B. die Beschreibung einzelner Auswirkungen hinsichtlich Reichweite und Intensität, bspw. bei der Prognose der Beeinträchtigung meso- und mikroklimatischer Verhältnisse.

## **8 Planvorhaben und Eingriffe**

### **8.1 Beschreibung des Planvorhabens**

Die Stadt Nettetal beabsichtigt im Stadtteil Leuth die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „nicht-großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ zur Verbesserung und dauerhaften Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Leuth (s. Abbildung 9).

Zur Umsetzung dieses Ziels konnte ein privater Vorhabenträger eine Potentialfläche im Westen der gewachsenen Ortslage, nördlich der Straße „Deller Weg“ sichern, um einen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt zu etablieren.

Die vorgenannte Potentialfläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, sodass zur Umsetzung der vorstehend dargelegten Planungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Dieser kann aufgrund der Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nettetal nicht aus diesem entwickelt werden.

Aus den vorgenannten Gründen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen.



Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Le-300 „Nördlich Deller Weg“

## 8.2 Eingriffe in Natur- und Landschaft

Auf Grundlage der oben beschriebenen technischen Eingriffe sind nachfolgende wesentliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf Natur und Landschaft zu quantifizieren (in Zweifelsfällen ist der ungünstigste Fall anzunehmen –Worst-Case):

### Baubedingte Wirkfaktoren

- **Bodenverdichtung und -erosion:** Durch Baufahrzeuge und Erdbewegungen.
- **Störung von Fauna:** Lärm, Emissionen und Erschütterungen stören Lebensräume für Tiere.
- **Emissionen:** Staub, Lärm und Abgase durch Bauarbeiten und Maschinen.
- **Ressourcenverbrauch:** Nutzung von Baumaterialien wie Beton, Stahl und Asphalt.
- **Eingriff in Vegetation:** Für die Erschließung des Plangeltungsbereiches müssen Feldgehölze eines gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils umgepflanzt werden.

### Anlagebedingte Wirkfaktoren

- **Flächenversiegelung:** Verlust von Bodenfunktionen durch Asphaltierung und Bebauung.
- **Eingriff in den Wasserhaushalt:** Verringerte Versickerung, erhöhter Oberflächenabfluss, potenzielle Hochwassergefahr.
- **Störung von Flora und Fauna:** Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.
- **Landschaftsbildveränderung:** Zerstörung natürlicher oder landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- **Beleuchtung:** Lichtverschmutzung kann Insekten und nachtaktive Tiere beeinträchtigen.
- **Entsorgungssysteme:** Abwasser- und Müllentsorgungssysteme müssen eingerichtet werden.



- **Beeinträchtigung der Umgebung:** Veränderungen im Mikroklima durch weniger Vegetation und mehr versiegelte Flächen.

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- **Verkehrsbelastung:** Höheres Verkehrsaufkommen durch Kunden und Lieferverkehr, mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- **Energieverbrauch:** Hoher Strombedarf für Kühltechnik, Beleuchtung und Heizung/Klimaanlage.
- **Abfallaufkommen:** Verpackungsmüll, Lebensmittelreste und Plastikmüll durch den Betrieb.
- **Lärm:** Durch Anlieferung, Kundenverkehr und technische Anlagen (z. B. Kühlaggregate).

## 9 Lage und Abgrenzung des Plangebietes und des Untersuchungsgebietes

Das Vorhaben liegt im Stadtteil Nettetal-Leuth. Es umfasst das Flurstück 214 der Flur 6, Gemarkung Leuth. (vgl. Abbildung 10).

Das Flurstück weist eine Größe von 6.373 m<sup>2</sup> auf und wird landwirtschaftlich genutzt. Südlich wird es durch den „Deller Weg“ und westlich durch die Straße „Am Sportplatz“ eingegrenzt. Nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen, bestehend aus Ackerbau und Gartenbetrieben an. Östlich befindet sich Wohnbebauung.

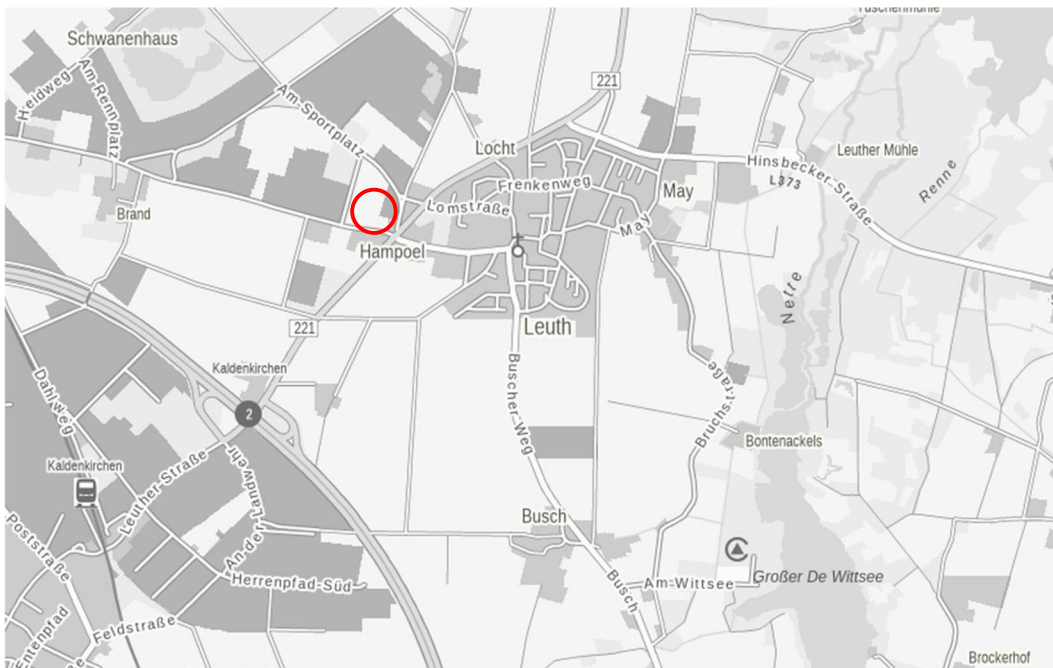


Abbildung 10: Lage des Plangebietes westlich des Stadtteils Leuth der Stadt Nettetal

## 10 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

### 10.1 Nutzungsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Flurstück 214 der Flur 6, Gemarkung Leuth. Dieser befindet sich im Stadtteil Leuth der Stadt Nettetal, im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, nahe der niederländischen Staatsgrenze. Das Flurstück weist eine Größe von 6.373 m<sup>2</sup> auf und wird landwirtschaftlich genutzt. Südlich wird es durch den „Deller Weg“ begrenzt und westlich sowie

nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen, bestehend aus Ackerbau und Gartenbaubetrieben an. Östlich befindet sich Wohnbebauung.

## 10.2 Schutzgut Mensch

Durch die Straße „Deller Weg“ besteht aktuell bereits eine Verkehrsbelastung. Westlich des Plangebiets befindet sich mit Alltech Coppens ein Industriebetrieb, welcher auf die Entwicklung, Produktion und Vermarktung von Fischfutter spezialisiert ist. Dadurch sind Geruchseinwirkungen bereits möglich. Nördlich des Industriebetriebs befindet sich eine Sportanlage der SF Leuth. Entsprechende Lärmemissionen sind möglich.

### **Bewertung:**

Während der Baumaßnahmen wird es zu entsprechenden Belastungen durch Lärm, Staub, Erschütterungen und optischen Störungen kommen.

Das Plangebiet stellt aufgrund seiner bisherigen intensiven Nutzung als Ackerfläche kein Areal mit hoher Bedeutung für die Naherholungsnutzung dar. Um die vorhandene und geplante Nutzungssituation zu berücksichtigen, wird der zulässige Störgrad des Sondergebietes grundsätzlich auf Emissionen begrenzt, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Dies umfasst die Festsetzung der zulässigen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen sowie Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Durch die Errichtung des Lebensmitteldiscounters wird sich die Verkehrsbelastung entsprechend erhöhen. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft (2025) ist festzustellen, dass die geplante Anbindung des Lebensmitteldiscounters an die Straße Deller Weg möglich ist und die damit verbundene Erhöhung der Verkehrsnachfrage zu keiner spürbaren Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs führen wird. Aufgrund der bisher schon bestehenden Lärm- und Abgasemissionen des Deller Wegs sowie der angrenzenden Betriebe, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering zu beschreiben.

## 10.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### Flora:

Der Acker des Flurstücks 214 ist zurzeit komplett mit Bohnenkraut als Winter-Zwischenfrucht bestanden (s. Abbildung 11). Vegetationstechnisch weist die Fläche eine geringe bis mäßige Wertigkeit für den Naturhaushalt auf.



Abbildung 11: Aktuelle Vegetation auf dem Acker

Zwischen dem Flurstück 214 und der Straße „Deller Weg“ befindet sich ein Grünstreifen, auf welchem Feldgehölze aufgereiht sind (s. Abbildung 12). Es handelt sich hierbei um eine 1-reihige Pflanzung von Feldgehölzen, die Ende der 1980er Jahre umgesetzt wurde. Die Pflanzung mit Feldgehölzen stellt somit eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Anpflanzung für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Umsetzung der Ziele des Landschaftsplanes dar und ist gemäß § 39 LNatSchG NRW i. V. m. § 29 BNatSchG somit ein gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil (GGL). Im Landschaftsplan ist es als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme 4.5.30 „Pflanzung von Feldgehölzen“ festgesetzt.



Abbildung 12: Feldgehölze als GGL zwischen Flurstück 214 und der Straße „Deller Weg“

#### Fauna:

Bezüglich des Schutzgutes Fauna wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (LANAPLAN 2025).

Fledermausarten sind durch die Planung nicht betroffen. Jagdgebiete und Sommer- bzw. Winterquartiere werden nicht beeinträchtigt.

Äcker bieten verschiedenen Vogelarten einen wichtigen Lebensraum, insbesondere Arten, die auf offene Landschaften spezialisiert sind. Diese Vögel nutzen Äcker zur Nahrungssuche, Brut, Rast oder als Überwinterungsgebiet. Für Greifvogelarten wie Habicht (*Accipiter gentilis*), Sperber (*Accipiter nisus*) oder Mäusebussard (*Buteo buteo*) bieten offene Flächen ideale Jagdbedingungen. Durch das Vorhaben sind allerdings keine Beeinträchtigungen auf deren Jagdhabitats zu erwarten. Kibitz (*Vanellus vanellus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Rebhuhn (*Perdix perdix*) sind typische Bodenbrüter. Sie legen ihre Nester am Boden an und bevorzugen offene oder strukturreiche Landschaften. Allerdings zeigt sich eine intensive Ackernutzung, was gegen mögliche Brutstätten dieser Arten spricht. Weitere planungsrelevante Vogelarten sind habitatbedingt nicht zu erwarten.

Bezüglich der Gruppe der Amphibien ist mit keiner vorhabenbezogenen Betroffenheit zu rechnen, da für diese Gruppe keine geeigneten Habitatbedingungen zu finden sind. Reptilien finden ebenfalls keine passenden Lebensbedingungen im Plangebiet. So ist beispielhaft die Zauneidechse ist auf offene, sonnenreiche und gleichzeitig gut geschützte Lebensräume angewiesen, welche hier nicht vorzufinden sind.

Alle anderen Arten, für die es keine ernstzunehmenden Hinweise auf deren Vorkommen gibt, deren Empfindlichkeit gegenüber dem Projekt oder die Wirkintensität des Projekts so gering ist, dass mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, bedürfen keiner weiteren Prüfung.

#### **Bewertung:**

Durch die Planung ergeben sich bemerkbare und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft. Von den insgesamt 6.373 m<sup>2</sup> Gesamtfläche sollen ca. 4.128 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Es geht somit eine erhebliche Fläche an Vegetation verloren, auch wenn diese keine besondere Wertigkeit aufweist. Die restliche Fläche soll bepflanzt werden und dient u.a. als Versickerungsfläche. Die Zufahrt auf das Flurstück erfolgt südlich über den „Deller Weg“. Hierfür sind Umpflanzungen einzelner Feldgehölze erforderlich. Insgesamt ist ein Eingriff in die Vegetation allerdings als mäßig einzustufen.

Die Auswirkungen auf die Avifauna sind vorhanden aber ebenfalls als mäßig einzustufen. Vögel, welche das Plangebiet als Nahrungs- oder Jagdgebiet nutzen, finden in unmittelbarer Umgebung vergleichbare bzw. sogar besser geeignete Gebiete vor. Eine Nutzung des Plangebiets als Brutplatz von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen anthropogenen Störung als unwahrscheinlich einzustufen. Es kann unter Berücksichtigung der durchgeführten Begehungen, Habitatschätzung und Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass durch den Bau des Lebensmitteldiscounters Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

#### **10.4 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes der „Schwalm-Nette-Platte“ (LR-I-025). Der Nordteil des Landschaftsraumes bis auf Höhe von Mönchengladbach wird durch die Nette gegliedert und ist flachwellig geformt. Über mächtigen Hauptterrassenschottern und -sanden trägt die Ebene eine meist unter 2 m mächtige Bodenschicht, die von reinen Decksanden im Bereich Kaldenkirchen nach Osten in lösshaltige Decklehme mit Schotterdurchmischung übergeht. Die Bodentypen variieren somit von leichteren bis schwereren, tiefgründigen Böden vom Typ ziemlich bis mäßig verarmter Braunerde mittleren Nährstoffgehalts. Da die Böden relativ gut ackerbaulich zu nutzen sind, sind die ursprünglichen, mäßig sauren, frischen Eichenwälder zumeist verdrängt worden. Im gesamten Landschaftsraum nehmen strukturarme Ackerflächen einen sehr hohen Flächenanteil von ca. 70% ein. Diese sind überwiegend von Getreide-Hackfruchtanbau geprägt. Grünland spielt lediglich eine untergeordnete Rolle und ist auf fließgewässernahe Bereiche beschränkt. Größere Waldgebiete liegen hauptsächlich im Zentrum des Raumes und zeichnen sich durch einen hohen Anteil an Nadelgehölzen

aus. Eichen-Birken- und Eichen-Buchenwälder stellen die pnV (potenziell natürliche Vegetation) dar, von diesen sind jedoch nur noch Restbestände erhalten (LANUV 2024).

Das Landschaftsbild ist anthropogen geprägt und wird von Landwirtschaft, Gewerbebetrieben, Wohnbebauung und vereinzelt Einzelbäumen oder Baumgruppen landschaftlich gegliedert. Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Allerdings befinden sich in ca. 800 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Venloer Heide“ (LSG-4603-0015), das Vogelschutzgebiet „VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“ (DE-4603-401) sowie das Naturschutzgebiet „NSG Venloer Heide“ (VIE-046).

### Bewertung:

Durch die Bebauung auf bisheriger landwirtschaftlicher Nutzfläche gehen freie Sichtbeziehungen verloren bzw. werden beeinträchtigt. In direkter Umgebung sind allerdings bereits landschaftsbildmindernde Komplexe vorhanden. Zum einen die nördlich anschließenden Gartenbaubetriebe und zum anderen der westlich der Straße „Am Sportplatz“ gelegene Industriebetrieb. Dieser weist bereits eine deutliche höhere Bebauung auf, als die im Plangeltungsbereich festgelegten Bauhöhen.

Durch die Neuanlage bzw. Ergänzung einer Baumreihe entlang des „Deller Weg“ und bepflanzte Grünstreifen auf dem Plangebiet sowie an den Außenrändern, kann die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermindert werden.

## 10.5 Schutzgut Boden

Laut der Bodenkarte 1:50.000 Nordrhein-Westfalen ist der Bodentyp des Plangebiets als Humusbraunerde anzusprechen. Die Grundwasserstufe und der Staunässegrad liegt bei 0 (ohne Grundwasser/ohne Staunässe).

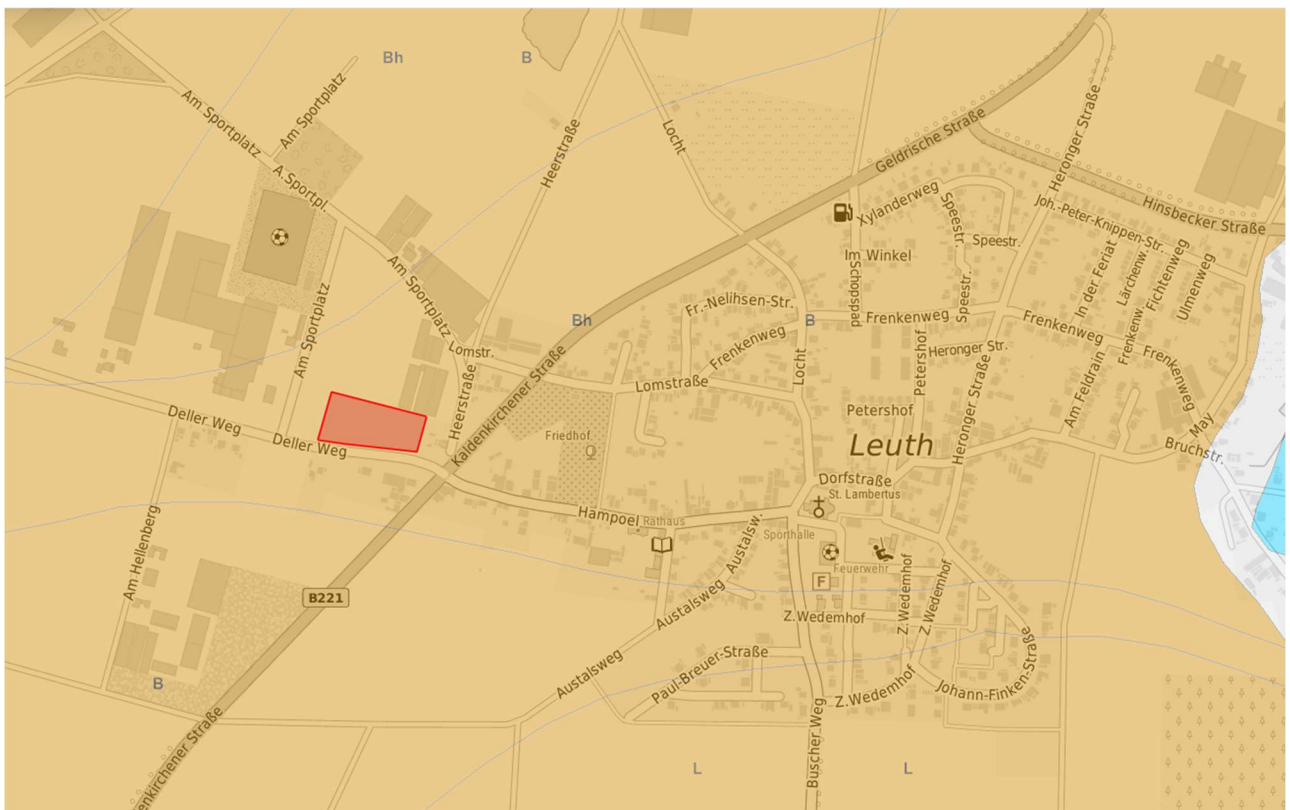


Abbildung 13: Auszug aus der Bodenkarte 1:50.000 NRW mit Lage des Plangeltungsbereiches

**Bewertung:**

Der Eingriff in den Bodenhaushalt wird in erster Linie durch die zukünftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Insgesamt findet eine Versiegelung von 4.225 m<sup>2</sup> statt. Durch die Anlage von bepflanzten Grünstreifen kann der Eingriff in den Boden z.T. innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Es verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens.

**10.6 Schutzgut Wasser**

In ca. 400 m Entfernung in nördlicher Richtung, liegt ein Kies-Abgrabungsgewässer. In unmittelbarer Umgebung befinden sich allerdings keine Oberflächengewässer.

Die Grundwassermessstelle „LOCHT NR 52“ (081420316) gibt für den Zeitraum von 1952 bis 2020 einen durchschnittlichen Grundwasserstand von 35,69 m über NHN2016. Die Geländeoberkante (GOK) liegt ca. bei 46,14 m über NHN2016. Somit steht das Grundwasser durchschnittlich ca. 10,5 m unter GOK an.

Trinkwasserschutzgebiete liegen nicht vor.

Nach der Starkregensimulation aus dem gemeinsamen Starkregenmanagementprojekt des Kreises Viersen, des Schwalmverbandes, der kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie den weiteren Wasserverbänden ist bei extremen Regenereignissen (hN = 50 mm/qm/h) im Bereich des Plangebiets mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und mit Fließgeschwindigkeiten von bis zu 0,2 m/s zu rechnen. Der überwiegende Teil des Plangebietes wäre hierbei jedoch mit Überflutungstiefen von unter 0,5 m betroffen.

Unter Berücksichtigung der vorausgehend dargelegten potenziellen Überflutungsgefahr durch Starkregen wurde von der WMT-Landfill-Biogas-Services GmbH, Geschäftsbereich Engineering, Kränkelsweg 26, 41748 Viersen eine Starkregenbetrachtung (Stand 07.04.2025) vorgenommen. Nähere Informationen hierzu sind Kapitel 4.1.1 und 4.1.2 zu entnehmen. Die Untersuchung befasst sich mit einem extremen Niederschlagsereignis, da die diesem Ereignis zu Grunde liegenden Regenmengen nahezu das 2,5-fache eines seltenen Ereignisses umfassen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass nach rd. 2 Stunden das Plangebiet nahezu vollständig eingestaut ist. Der maximale Wassereinstau beträgt dann rd. 67 cm.

**Bewertung:**

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten verringert. Mit der Anlage von Sickermulden auf den befestigten Außenflächen wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes teilweise vermieden.

**10.7 Schutzgut Klima/Luft**

Gemäß dem Klimaatlas NRW (LANUV 2024) ist dem Plangeltungsbereich ein Freilandklima zuzuordnen. In der klimatischen Gesamtbetrachtung kommt dem Plangeltungsbereich eine geringe thermische Ausgleichsfunktion zu. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 100 - 200 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht.

**Bewertung:**

Die mit der Versiegelung reduzierte Verdunstungsfläche bewirkt eine örtliche Erwärmung. Die siedlungsnahen Freiflächen als Frischluftentstehungsgebiete werden reduziert. Die Ausweisung von bepflanzten randlichen Grünstreifen und die Pflanzung von Einzelbäumen wirken sich hingegen positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Schadstoffen) aus. Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird damit z.T. vermieden und ausgeglichen und ist daher insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

## 10.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, bekannt.

### Bewertung:

Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## 10.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

## 10.10 Umgang mit Energie, Abwasser und Abfällen

Niederschlagswasser wird durch eine offene Muldenversickerung auf dem Plangebiet versickern. Die Versickerungsflächen liegen am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes.

Das Dach des Lebensmitteldiscounters eignet sich zur Installation einer Photovoltaikanlage. Es bietet eine günstige Ausrichtung und ausreichend Fläche, um eine effiziente Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

## 11 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

### 11.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Umweltauswirkungen

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Diesem Grundsatz gelten die nachfolgend näher erläuterten Vermeidungsmaßnahmen.

#### V1: Schonender Umgang mit gesetzlich geschütztem Landschaftsbestandteil (GGL)

Die Planung ist so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigung für den gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil besteht. 6 Feldgehölze des GGL stehen der Erschließung des Plangebietes im Weg. Diese sind umzupflanzen und müssen für den weiteren Lückenschluss des GGL verwendet werden (s. Abbildung 14).

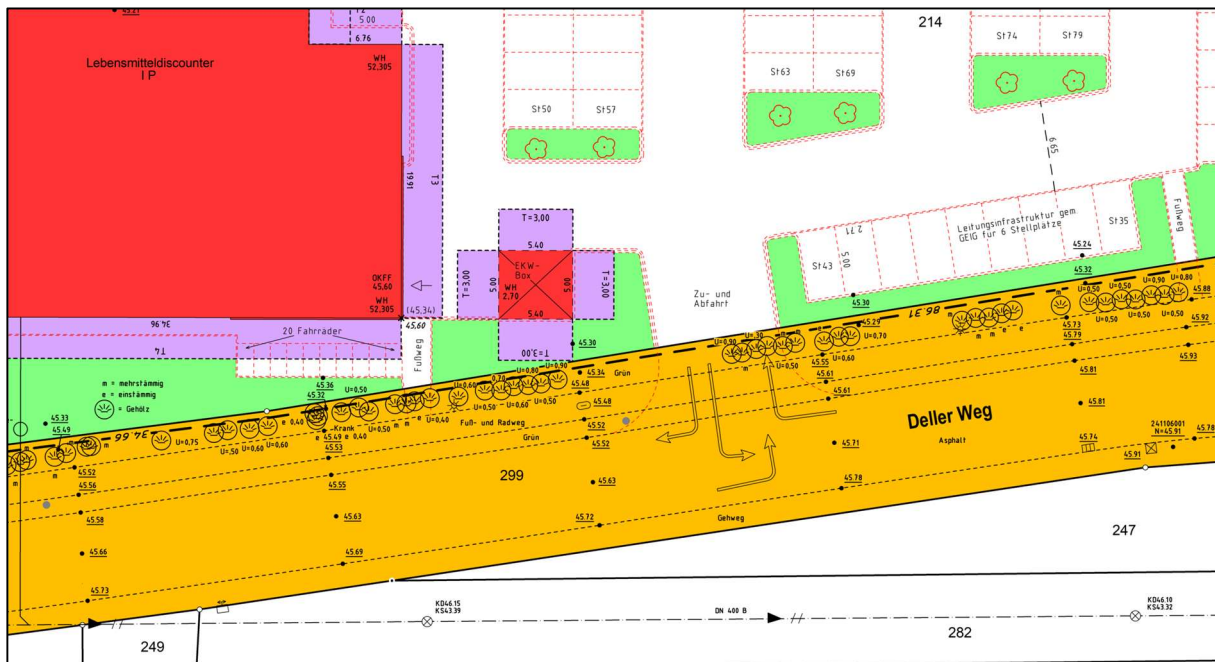


Abbildung 14: Lageplan des Lebensmitteldiscounters mit Feldgehölzen, die umgepflanzt werden müssen

#### V2: Schutz von Bäumen und Gehölzonen

Der Schutz von Feldgehölzen im Bereich der Erschließung des Plangebietes, die nicht von einer Umpflanzung betroffen sind, erfolgt durch Stamm- und Wurzelschutzmaßnahmen. Zu beachten sind:

- DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen),
- R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und
- ZTV-Baumpfleger (Schnittmaßnahmen).

Hierzu zählt, dass der Wurzelbereich bei Bodenauf- und -abtrag auszusparen ist.

Die bauzeitlich genutzten Wurzel- bzw. Traufbereiche von Bäumen und Sträuchern sind nach Abschluss der Bauarbeiten in ihren Ursprungszustand zu versetzen.

#### V3: Zeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzrodungen

Zum Schutz von Brutvögeln ist es verboten, die Feldgehölze, die der Erschließung im Wege stehen, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden und auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen (§ 39 BNatSchG).

#### V4: Schutz des Grund- und Oberflächenwassers

Vorhalten von Ölbindemitteln (Sorb-Streu und Sorb-Schlängel, ggf. Sorb-Vlies).

Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern, die Baumaschinen und Fahrzeuge sind diesbezüglich arbeitstäglich vor Beginn der Arbeiten zu überprüfen.

Betankung von Baumaschinen sollte nur unter sachgemäßer Verwendung von Auffangwannen (Faltwannen von 1,5 m x 1,5 m x 0,22 m) und rückschlaggesicherten Zapfanlagen durchgeführt werden.

Reinigungs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten an Baumaschinen und Fahrzeugen sind planmäßig nicht auf den Bauflächen durchzuführen; Das Ab-/Ausspülen von Mischfahrzeugen und Betonbehältern im Baubereich ist nicht zulässig. Im Einzelfall müssten spezielle gesicherte Plätze mit angemessenem/r Rückhalt/Auffangvorrichtung hergerichtet werden.



V5: Schutz des Bodens

Die Oberböden sind schonend zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu erhalten (keine Verdichtung später nicht zu überbauender Flächen, sachgerechter Abtrag und Lagerung von Böden gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731). Die fruchtbaren Oberböden sind im Plangebiet wiederzuverwenden oder einer externen Verwendung als Mutterboden zuzuführen.

**Maßnahmen für den Artenschutz**

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen können dazu beitragen, dass Restrisiken für planungsrelevante Arten und auch für nicht planungsrelevante Arten minimiert werden oder dass Verbotstatbestände erst gar nicht entstehen.

- Bei der geplanten Außenbeleuchtung im Vorhabengebiet sollte eine arten- und insektenfreundliche Beleuchtung mit geringem UV- und Blaulichtanteil, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1800 bis 2700, max. 3000 Kelvin) gewählt werden. Die Lichtmenge und die Lichtstreuung sollten geringgehalten werden, z.B. durch die Verwendung voll-abgeschirmter Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen. Die Lichtpunkthöhen sollten grundsätzlich niedrig sein. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien sollte die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Dunkelräume sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von der Bebauung zur freien Landschaft.
- Das geplante Gebäude sollte grundsätzlich so gestaltet werden, dass es nicht zu einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen kommt. Dies kann durch Vermeidung großflächiger Glasbauteile, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbtransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten etc. vermieden werden.

**11.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen**

Der Ausgleich der Umweltauswirkungen erfolgt durch folgende Maßnahmen im Plangeltungsbereich.

A1: Pflanzung von Bäumen

Auf den Grünflächen des Plangeltungsbereiches sind insgesamt 21 Einzelbäume als hochstämmige Laubbäume (s. Pflanzliste 1) mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen. Die Pflanzbeete sind gegenüber der Verkehrsflächen mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

## Pflanzliste 1: Bäume als Hochstamm, STU 18-20

- Acer platanoides `Columnare`	Säulenförmiger Spitzahorn
- Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Spitzahorn
- Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
- Acer campestre	Feld-Ahorn
- Carpinus betulus `Fastigiata`	Pyramiden-Hainbuche
- Carpinus betulus `Fastigiata`	Säulen-Hainbuche
- Fraxinus excelsior `Westhof's Glorie`	Esche
- Sorbus aucuparia	Eberesche

- Prunus avium `Plena` Gefülltblühende Vogelkirsche

#### A2: Eingrünung durch Heckenpflanzung

Zur Eingrünung des Plangeltungsbereiches sind Sträucher als freiwachsende Hecke anzulegen. Die Arten entsprechen der Pflanzliste 2. Die Qualität der Sträucher ist mit 3 x v, m.B. und einer Höhe von 1,5 m festzusetzen. Es sind 280 Pflanzen im Zick-Zack-Verbund zu setzen mit einem Abstand von 50 cm.

Pflanzliste 2: Sträucher, 3 x v, m.B, 1,5 m Höhe

- Cornus sanguinea Hartriegel
- Rosa rugosa Kartoffelrose
- Prunus spinosa Schlehe
- Salix caprea Salweide
- Salix cinerea Grauweide
- Crataegus spec. Weißdorn
- Sambucus nigra Holunder
- Prunus padus Traubenkirsche

#### Externe Ausgleichsmaßnahme

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.537 Punkten.

Die restlichen Ökopunkte werden aus dem vom Kreis Viersen anerkannten Ökokonto "Schwalmtal – Am Kranenbach" bereitgestellt.

Maßnahme: (Mäßig) artenarmes Grünland in artenreiches extensives (Nass-)Grünland.

Konventionell genutztes Grünland wurde durch eine Nutzungsextensivierung zu artenreichem Extensivgrünland entwickelt. Im Uferbereich wurde zur Verbesserung der Dynamik des Fließgewässers ein Gewässerentwicklungsraum etabliert. In diesem Bereich wird dem Gewässer eine laterale Verlagerung in die Fläche ermöglicht. Es dürfen keine Maßnahmen ergriffen werden, die der Vernässung bzw. Flutung entgegenwirken. Um nassetolerante Pflanzenarten zu fördern, ist eine Nutzung zu bestimmten Mahdterminen gestattet, solange die Flächen nicht durch die eigendynamische Verlagerung des Gewässers eingenommen werden sowie eine Schädigung der Flächen ausgeschlossen ist. Mit der extensiven Nutzung wird das Ziel verfolgt, die ökologische Strukturvielfalt und damit das Nahrungs- und Brutplatzangebot zu erhöhen, um die Vielfalt heimischer Tier- und Pflanzenarten zu fördern und zu erhalten. Außerdem wird ein Beitrag zum abiotischen Ressourcenschutz von Boden und Wasser geleistet, da eine synthetische Düngung sowie die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln verboten sind und eine organische Düngung nur in Ausnahmefällen in naturschutzfachlich vertretbarem Umfang vorgenommen wird. Durch das generelle Pflanzenschutz- und Düngeverbot kann daher der Eintrag von unerwünschten (Schad-)Stoffen wie beispielsweise Nitrat in den Boden sowie das Grund- und Oberflächenwasser verhindert werden.

### **11.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Mit Hilfe des Monitorings zur Überwachung von Umweltauswirkungen wird kontrolliert, ob die angestellten Prognosen tatsächlich stimmen und die vorgesehenen Maßnahmen realisiert wurden und ausreichend sind. Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen können auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten auftreten oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und die Sicherstellung des dauerhaften Erfolgs.

Das Monitoring ist somit ein Frühwarnsystem, welches dazu dient, negative Entwicklungen schon in der Entstehung aufzudecken, Abhilfemaßnahmen in die Wege zu leiten und die Qualität von Planung und Durchführung langfristig zu sichern. Die maßgeblichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie die untere Naturschutzbehörde werden vom Abschluss des Verfahrens benachrichtigt und aufgefordert, Kenntnisse über erhebliche Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt mitzuteilen.

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die in Folge der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind hinreichend genau abschätzbar. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sowohl die allgemein anerkannten Regeln der Technik als auch die vorgesehenen Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht und rechtzeitig umgesetzt werden und die vorgesehenen städtebaulichen Festsetzungen Beachtung finden.

## 12 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 12.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. Le-300 „Nördlich Deller Weg“ bzw. der 39. FNP-Änderung, können die unter Punkt 10 beschriebenen Umweltauswirkungen eintreten.

Der Umweltzustand nach Durchführung der Planung wird sich im Vergleich zum aktuellen Zustand verändern.

Durch das Planvorhaben findet eine Versiegelung statt, welche Einfluss auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild hat. Es gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen sowie Flächen für die Versickerung. Außerdem wird Verdunstungsfläche reduziert, was eine örtliche Erwärmung erzeugt. Hinzu kommt, dass die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf einer Ackerfläche einen markanten Gegensatz zu der offenen Ackerfläche darstellt. Durch die Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen (s. Kapitel 11.1) können diese Auswirkungen verringert werden. Besonders die Anlage von Grünstreifen und die Pflanzung von Bäumen innerhalb des Plangeltungsbereiches haben positive Effekte auf den Umweltzustand.

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Mensch sowie kulturelles Erbes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es wird zu einem Anstieg von Lärm und Abgasen durch den Besucherverkehr kommen. Allerdings sind diese Auswirkungen im Vergleich zu der bereits bestehenden Nutzung als gering zu bewerten.

Ein Eingriff in den gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteil wird durch das Umpflanzen einzelner Feldgehölze vermindert.

### 12.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Stadtteil Leuth weist im Bestand kaum Versorgungsstrukturen auf, sodass insb. die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs optimierungsbedürftig ist. Wird die Planung nicht umgesetzt, kann dem Ziel der Verbesserung und dauerhaften Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Leuth nicht gerecht werden.

Das Flurstück 214 der Flur 6, Gemarkung Leuth wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Die beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden nicht eintreten.

### 12.3 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten/Alternativstandorte

Die vorliegende Bauleitplanung hat das primäre Ziel die Nahversorgung des Stadtteils Leuth nachhaltig zu verbessern. Die Stadt Nettetal ist im Übrigen im Hinblick auf die Versorgung mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs bis auf wenige Ausnahmen gut versorgt und wird mit den drei zentralen Versorgungsbereichen in den Stadtteilen Lobberich, Kaldenkirchen und Breyell sowie den ergänzenden Solitär- und Fachmarktstandorten ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht.

Aus den vorgenannten Gründen beschränkt sich die Alternativenprüfung auf den Stadtteil Leuth und seine unmittelbare Umgebung. Dieser weist aufgrund der historisch gewachsenen kleinteiligen Bebauung innerhalb des Siedlungszusammenhangs nur wenige entsprechenden Standortpotentiale auf. Keine der innerörtlichen Freiflächen weist eine ausreichende Dimensionierung für die in Rede stehende Nutzung auf. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass innerörtliche Flächen aufgrund der Bebauungsstruktur eine Erschließung über teilweise enge Straßen mit mehreren Kreuzungsbereichen und einer dominierenden Wohnbebauung verlangen. Die bestehenden Straßenverhältnisse sind augenscheinlich für die Aufnahme des prognostizierten Verkehrs nicht ausreichend leistungsfähig.

So verbleiben die jeweiligen Ortsränder mit potenziellen Arrondierungsflächen oder sonstigen Außenbereichsflächen an anderer Stelle. An den jeweiligen Ortsrändern des Stadtteils finden sich vergleichbare Freiflächen, die augenscheinlich ähnliche Eigenschaften wie der in Rede stehende Standort aufweisen (s. Abbildung 15).



Abbildung 15: Luftbild mit Darstellung potenzieller Alternativstandorte

Die Standorte östlich der Buschstraße und südlich der Straße May sowie die Potenzialfläche südwestlichen Ortsrand des Stadtteils weisen zwar ähnliche umweltfachliche Gegebenheiten auf, allerdings ist die Erschließungssituation nicht geeignet. Würden diese Standorte erschlossen werden, sind zunehmend negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, da diese eine Verkehrsführung durch die enge gewachsene und von Wohnbebauung dominierte Ortslage verlangt.

Der Standort östlich der Bruchstraße liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Netteniederung und Hinsbecker Höhen“, was aus umweltfachlicher Sicht kritischer zu bewerten ist.

Die Standorte nördlich der Hinsbecker Straße sowie entlang der Kaldenkirchener Straße weisen eine landwirtschaftliche Nutzung und einen anthropogenen Einfluss auf, wodurch diese mit dem Vorhabenstandort vergleichbar sind. Für die Erschließung ist es an diesen Standorten allerdings

notwendig intensiv in den Baumbestand der Straßenbäume einzugreifen, wodurch negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft höher zu bewerten sind.

### 13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Nettetal hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2024 die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Nördlich Deller Weg) sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Le-300 „Nördlich Deller Weg“ im Stadtteil Leuth beschlossen.

Beide Pläne haben das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines nicht-großflächigen Lebensmittelmarktes für die Nahversorgung im Stadtteil Leuth zu schaffen. Das Plangebiet befindet sich im Westen von Leuth, zwischen der Heerstraße, der Straße Am Sportplatz und dem Deller Weg.

Insgesamt sind folgende Beeinträchtigungen von Boden, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natur und Landschaft im Plangebiet zu erwarten (bau-, Anlagen- und betriebsbedingt):

- **Flächenversiegelung:** Verlust von Bodenfunktionen durch Asphaltierung und Bebauung.
- **Eingriff in den Wasserhaushalt:** Verringerte Versickerung, erhöhter Oberflächenabfluss, potenzielle Hochwassergefahr.
- **Bodenverdichtung und -erosion:** Durch Baufahrzeuge und Erdbewegungen.
- **Störung von Flora und Fauna:** Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.
- **Emissionen:** Staub, Lärm und Abgase durch Bauarbeiten und Maschinen.
- **Ressourcenverbrauch:** Nutzung von Baumaterialien wie Beton, Stahl und Asphalt.
- **Eingriff in Vegetation:** Für die Erschließung des Plangeltungsbereiches müssen Feldgehölze eines gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils umgepflanzt werden.
- **Landschaftsbildveränderung:** Zerstörung natürlicher oder landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- **Verkehrsanbindung:** Neue Straßen oder Parkplätze führen zu zusätzlicher Versiegelung.
- **Beleuchtung:** Lichtverschmutzung kann Insekten und nachtaktive Tiere beeinträchtigen.
- **Entsorgungssysteme:** Abwasser- und Müllentsorgungssysteme müssen eingerichtet werden.
- **Verkehrsbelastung:** Höheres Verkehrsaufkommen durch Kunden und Lieferverkehr, mehr CO<sub>2</sub>-Emissionen.
- **Energieverbrauch:** Hoher Strombedarf für Kühltechnik, Beleuchtung und Heizung/Klimaanlage.
- **Abfallaufkommen:** Verpackungsmüll, Lebensmittelreste und Plastikmüll durch den Betrieb.
- **Lärm:** Durch Anlieferung, Kundenverkehr und technische Anlagen (z. B. Kühlaggregate).
- **Beeinträchtigung der Umgebung:** Veränderungen im Mikroklima durch weniger Vegetation und mehr versiegelte Flächen.

Durch geeignete Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen können erhebliche Risiken bzw. auch weitere nachteilige Wirkungen auf andere Schutzgüter allerdings weitgehend vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Insgesamt ist somit von einer vergleichsweise geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen, sofern im Rahmen der Bauleitplanung bzw. im weiteren Genehmigungsverfahren die Auflagen für erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich schädlicher bzw. nachteiliger Auswirkungen getroffen und ihre Umsetzung überwacht wird.

## 14 Rechtsgrundlagen

Dem Umweltbericht liegen die nachfolgenden Rechtsgrundlagen, unter Berücksichtigung der jeweiligen Änderungen, zu Grunde.

**BauGB - Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO - Baunutzungsverordnung** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502)

**BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**LNatSchG NRW - Landesnaturschutzgesetz** Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

**WHG - Wasserhaushaltsgesetz** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

**LWG NRW - Landeswassergesetz** Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

**DSchG NRW - Denkmalschutzgesetz** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 01. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662)

**BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123)

**LPlG NRW - Landesplanungsgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Februar 2025 (GV. NRW. S. 168)

**VV-Artenschutz** Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren

**Richtlinie 2009/147/EG** Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten, kurz: EU-Vogelschutzrichtlinie.

**TA Lärm** Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 1998: Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der in der zuletzt bekannt gemachten Fassung

## 15 Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1: Topographische Karte mit Lagedarstellung des Plangebiets</b> .....	8
Datenquelle: <a href="https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html">https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html</a> Zugriff: Januar 2025   eigene Darstellung   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	9
Datenquelle: <a href="https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html">https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html</a> Zugriff: Januar 2025   eigene Darstellung   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 3: Luftbild mit Darstellung pot. Alternativstandorte</b> .....	14
Datenquelle: <a href="https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html">https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html</a> Zugriff: März 2025   eigene Darstellung   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 4: Starkregensimulation</b> .....	16
Datenquelle: Kreis Viersen, <a href="https://mapview.hydrotec.de/models/online-mitmach-karten-starkregen-im-kreis-viersen/?p=kreis-viersen">https://mapview.hydrotec.de/models/online-mitmach-karten-starkregen-im-kreis-viersen/?p=kreis-viersen</a>	
<b>Abbildung 5: Hinweiskarte Starkregengefahren</b> .....	17
Datenquelle: <a href="https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html">https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html</a> Zugriff: Januar 2025   eigene Darstellung   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 6: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalplan Düsseldorf, Stand 29.10.2024</b> .....	20
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal und Darstellung der 39. FNP-Änderung</b> .....	21
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal und Plankarte der 39. FNP-Änderung, eigene Darstellung   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 8: Darstellung des gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteils (GGL) mit Abgrenzung des Plangebiets</b> .....	30
Quelle: Landschaftsplan „Maßnahme 4.5.30“ nördlich des „Deller Weg“ im Landschaftsplan Nr. 2 „Mittlere Nette / Süchtelner Höhen“	
<b>Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Le-300 „Nördlich Deller Weg“</b> .....	32
Quelle: ISU GmbH   eigene Darstellung   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 10: Lage des Plangebietes westlich des Stadtteils Leuth der Stadt Nettetal</b> .....	33
Quelle: BR KÖLN 2025	
<b>Abbildung 11: Aktuelle Vegetation auf dem Acker</b> .....	35
Quelle: Foto Marius Heitfeld	
<b>Abbildung 12: Feldgehölze als GGL zwischen Flurstück 214 und der Straße „Deller Weg“</b> .....	35
Quelle: Foto Marius Heitfeld	
<b>Abbildung 13: Auszug aus der Bodenkarte 1:50.000 NRW mit Lage des Plangeltungsbereiches</b> .....	37
Quelle: Geoportal NRW   Zugriff: März 2025   eigene Darstellung   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 14: Lageplan des Lebensmitteldiscounters mit Feldgehölzen, die umgepflanzt werden müssen</b> .....	40
Quelle: Schoofs Immobilien GmbH   ohne Maßstab	
<b>Abbildung 15: Luftbild mit Darstellung pot. Alternativstandorte</b> .....	44
Datenquelle: <a href="https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html">https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html</a> Zugriff: Januar 2025   eigene Darstellung   ohne Maßstab	

## Literatur

BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2025): Stellungnahme. Verkehrsuntersuchung für einen Netto-Markt in der Straße Deller Weg in Nettetal. Stand: 10.01.2025

BR KÖLN – BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2025): Internet-Anwendung (TIM-online) des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW sowie für die Meldung von Abweichungen zwischen präsentierter digitaler Kartendarstellung und der Örtlichkeit.

Geschäftsstelle des IMA Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen (2024): Geoviewer – verschiedene Datensätze. Online verfügbar unter <https://www.geoportal.nrw/>; Datenabfrage: 03/2025.

LANUV - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008.

LANUV - Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2024): Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung NRW – verschiedene Datensätze. Online verfügbar unter: <https://www.lanuv.nrw.de/klima/klimaanpassung-in-nrw/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen/>; Datenabfrage: 12/2024.

LANUV - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2024): Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS) – verschiedene Datensätze. Online verfügbar unter: <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos/>; Datenabfrage: 10/2024.

LANUV - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2025): Klimaatlas NRW – verschiedene Datensätze. Online verfügbar unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte/>; Datenabfrage: 03/2025.

MULNV NRW - MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2024: Fachinformationssystem ELWAS – verschiedene Datensätze. Online verfügbar unter: [https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.jsf;jsessionid=9AA9A3DCFB3BE6EA47B8801AA3D70BA8/](https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.jsf;jsessionid=9AA9A3DCFB3BE6EA47B8801AA3D70BA8;); Datenabfrage: 10/2024

RPD - REGIONALPLAN DÜSSELDORF (2018): 1. Auflage, Blatt 12 – Grefrath, Nettetal, Straelen, Wachtendonk. Stand: 13.04.2018



Dipl.-Ing. Karsten Hartmuth (Geschäftsführer)

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH

lana•plan



H.Rauers, Dipl. Ökol., Dipl.-Ing