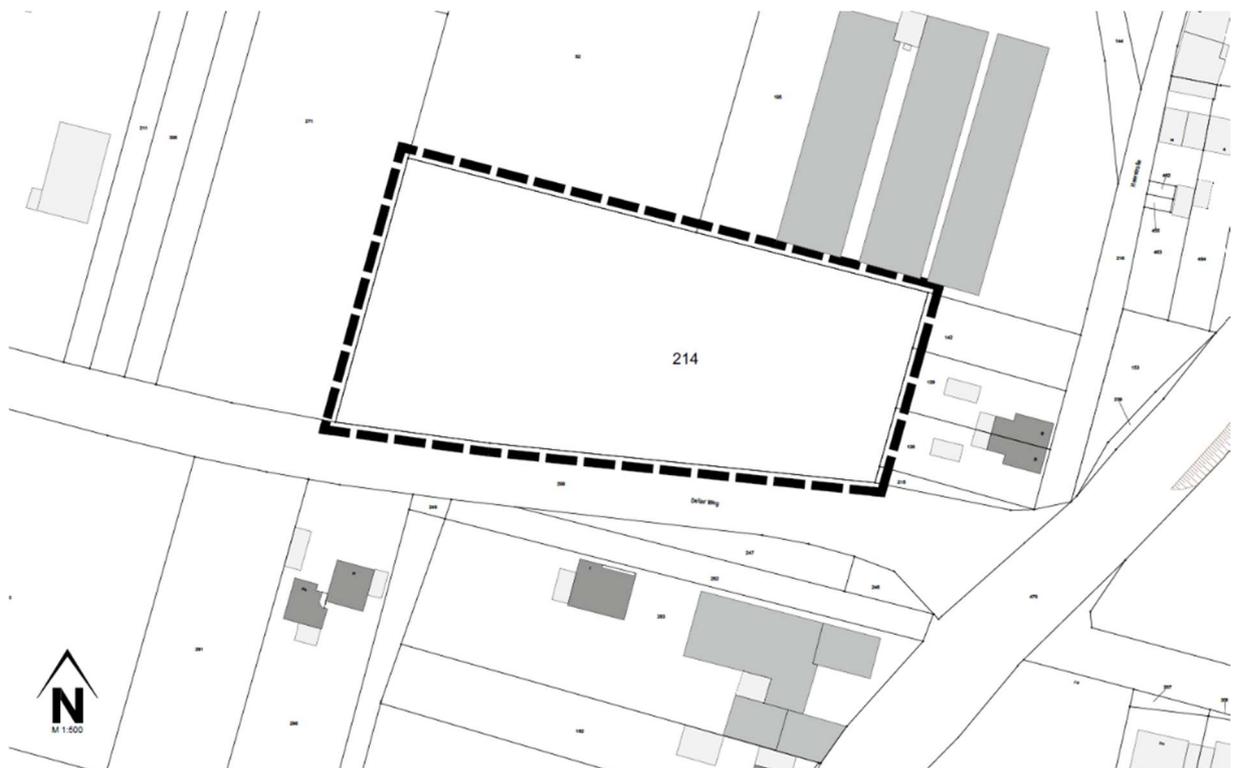


Begründung zur 39. Änderung des Flächennutzungsplans (Bereich Nördlich Deller Weg)



Der Bürgermeister

- Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung -

Nettetal, 15.01.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Inhalte und Ziele aus dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Nettetal....	3
2	Das Plangebiet.....	4
2.1	Lage und Geltungsbereich.....	4
2.2	Derzeitige Nutzung und Bebauung sowie planerische Rahmenbedingungen	5
2.3	Topografie.....	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Starkregengefahr	6
3	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	8
3.1	Bisherige und geplante Darstellungen	8
4	Standortalternativen	9
5	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	10
5.1	Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW).....	10
5.2	Regionalplan Düsseldorf	10
6	Berücksichtigung der Umweltbelange / Umweltbericht.....	11
7	Städtebauliche Auswirkungen	12
8	Abwägung / Auswirkungen der Planung	12
9	Flächenbilanz.....	13
10	Abbildungsverzeichnis	13

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsabsicht

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Le-300 „Nördlich Deller Weg“. Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteil Leuth zur Verbesserung der Nahversorgung.

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. Dieser kann aufgrund der Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nettetal nicht aus diesem zu entwickelt werden.

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

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 auf 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 nach 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“ durchaus als städtebaulich integriert zu bezeichnen.

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).

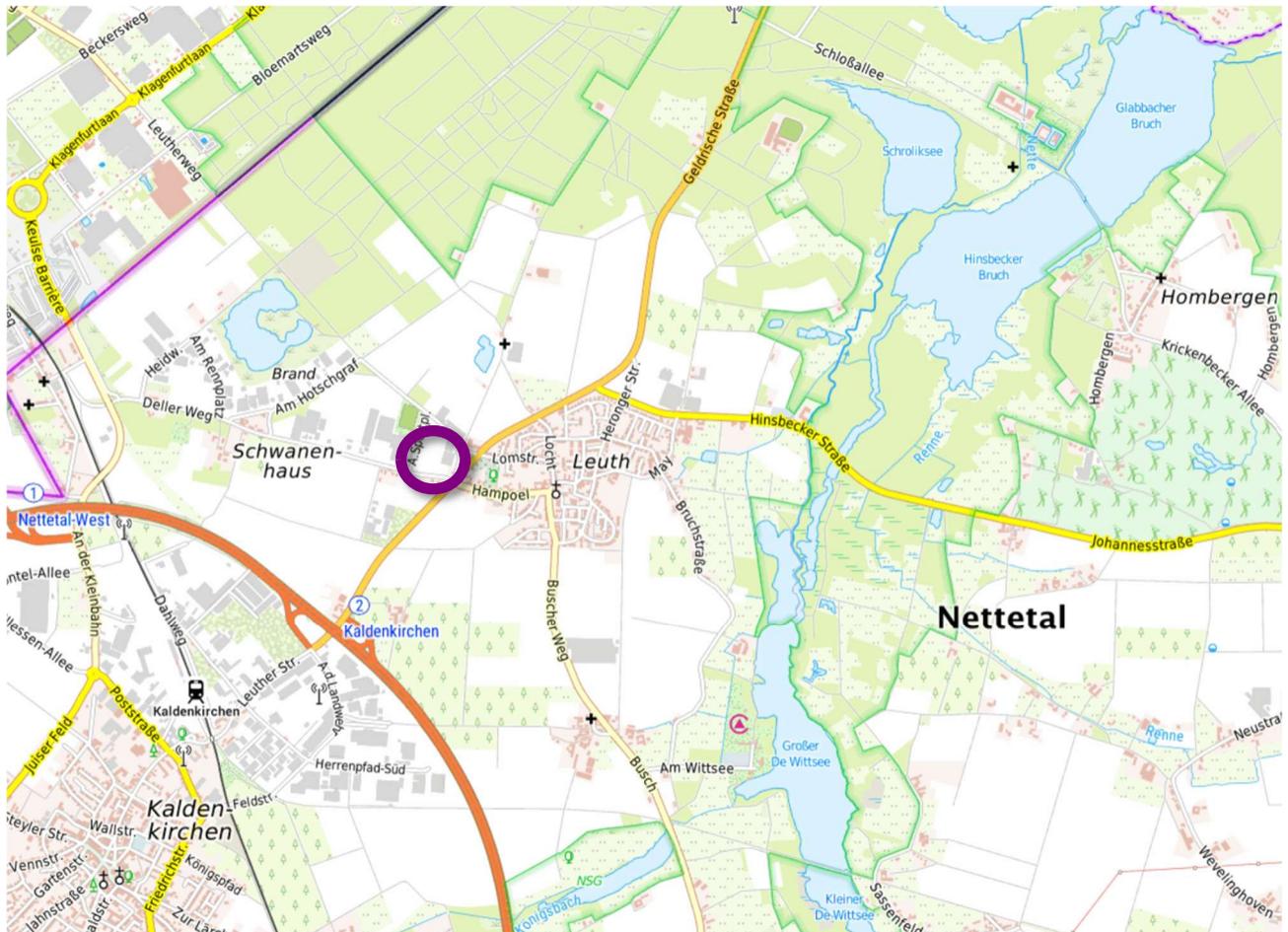


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lagedarstellung des Plangebiets / © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden und 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 Flächennutzungsplanänderung hat eine Gesamtfläche von rund 6.000 m² 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

2.2 Derzeitige Nutzung und Bebauung sowie planerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Nordöstlich grenzen bauliche Anlagen in Form von gemischtgenutzten Gebäuden und Gewächshäusern 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 derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal stellt das Gelände als Fläche für die Landwirtschaft dar.

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 Erschließung

Die 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.

Auf der Ebene der parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanung wurde hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die maßgeblichen Erschließungsstraßen eine Verkehrsuntersuchung durch die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft mbH, Konrad-Zuse-Straße 18, 44801 Bochum, Stand Januar 2025, durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die maßgeblichen Knotenpunkte ausreichend leistungsfähig sind, um auch die prognostizierten planbedingten Mehrverkehre abwickeln zu können. Zudem ist für Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet keine Linksabbiegespur oder Aufstellfläche für Linksabbieger auf dem Deller Weg erforderlich. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung sind insoweit als vertretbar einzustufen.¹

Die leitungsgebundene Erschließung bzw. Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die bestehende Infrastruktur im Deller Weg erfolgen. Weitere Einzelheiten werden ggf. zum Entwurf nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt.

2.5 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 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.

¹ vgl. Verkehrsuntersuchung für einen Netto-Markt, Nettetal, Deller Weg / Stellungnahme vom 08.01.2025, Seite 2 und 6



Abbildung 3: 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 zweidrittel des Plangebiets sind Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m zu erwarten. Nach Auswertung des vorliegenden Datenmaterials ist angesichts der auftretenden Fließgeschwindigkeiten und Einstauhöhen eine Gefährdung durch zu- oder abfließendes Wasser für das Plangebiet nicht unmittelbar gegeben.



Abbildung 4: Hinweiskarte Starkregengefahren

Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanungen kann durch geeignete Maßnahmen auf die Überflutungsfahr durch Starkregen reagiert und möglichen Schäden an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen vorgebeugt werden. Angesichts der zu erwartenden Überflutungstiefen und der Vulnerabilität der geplanten baulichen Nutzung ist die grundsätzliche Starkregengefahr als vertretbar zu werten und die Eignung des Plangebiets für eine bauliche Nutzung dennoch gegeben.

3 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Bisherige und geplante Darstellungen

Die vorliegende Änderung umfasst einen Bereich am westlichen Rand der Ortslage des Stadtteils Leuth nördlich des Deller Weges mit einer Größe von rd. 6.000 m². Die Abgrenzung des Änderungsbereichs ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs Le-300 „Nördlich Deller Weg“ identisch.

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

Gemäß den Planungszielen sowie im Einklang mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben soll künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ zu Darstellung kommen.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal vom 04.06.2024 (links) und Darstellung der 39. FNP-Änderung (rechts)

4 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 keine entsprechenden Standortpotentiale auf.

An den jeweiligen Ortsrändern des Stadtteils finden sich vergleichbare Freiflächen, die augenscheinlich ähnliche Eigenschaften wie der in Rede stehende Standort aufweisen. Im Hinblick auf die Lage in der unmittelbaren Umgebung von gewerblicher und gemischtgenutzter Bebauung, der vorhandenen Erschließung mittels ausreichend leistungsfähiger Straßen, der Anbindung an einen Fuß- und Radweg und die Ortslage von Leuth sowie die anthropogene Vorprägung des Standorts und die geringe naturschutzfachliche Wertigkeit als landwirtschaftliche Nutzfläche weist der vorliegend gewählte Standort jedoch zahlreiche Vorteile auf, die eine intensive Betrachtung möglicher anderweitiger Alternativen obsolet machen. Nicht zuletzt auch deshalb, weil die vorliegende Fläche für die angestrebte Nutzung zur Verfügung steht.

5 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

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

5.2 Regionalplan Düsseldorf

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 bez. 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 Z 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.

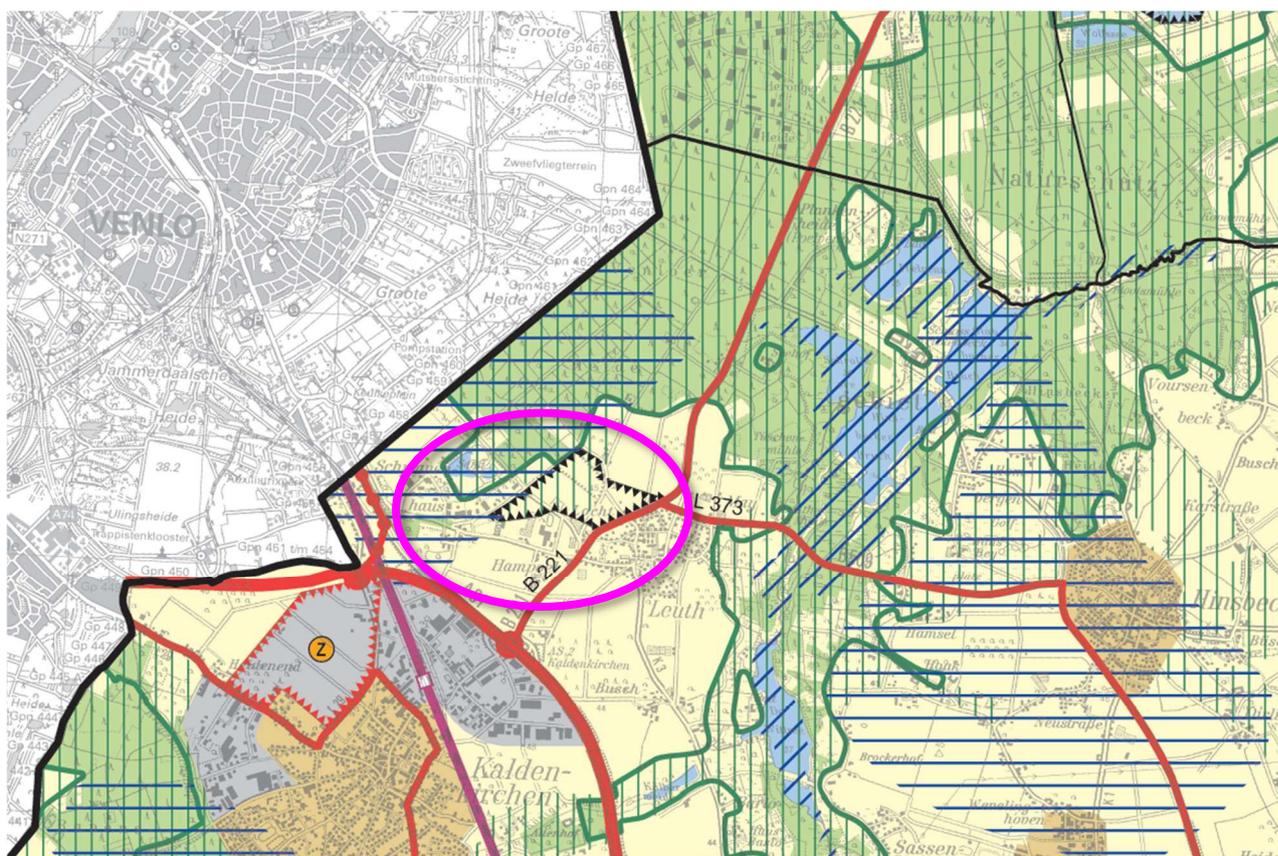


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalplan Düsseldorf, Stand 29.10.2024

6 Berücksichtigung der Umweltbelange / Umweltbericht

In Bezug auf die Umweltbelange wird bis zur Offenlage des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Ebenfalls erfolgt eine Eingriffsbilanzierung mit Darlegung der ggf. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfs dient gemäß § 4 Abs. 1 BauGB u.a. dazu diese über die Grundzüge der Planung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Unabhängig hiervon wurde durch das Büro Lana Plan bereits eine erste Erhebung und Ermittlung vorgenommen und in einer Kurzfassung zusammengefasst. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Zudem können die Auswirkungen durch Maßnahmen gemindert werden. Insgesamt ist der Eingriff als vertretbar zu werten.²

Daneben wurde eine erste Eingriffsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen in NRW“ des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommen.

Hierbei wurde auf Basis der Angaben des Vorhabenträgers zum geplanten Vorhaben eine Bilanzierung erstellt. Hinsichtlich der Bestandserhebung geht die Untersuchung für das Plangebiet von dem

² vgl. Kurzfassung Umweltbericht zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit Stellplatzanlage am Deller Weg in Nettetal-Leuth, Stand Januar 2025

Biototyp Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend, aus. Demnach ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 12.746 Biotopwertpunkten.³

Unter Berücksichtigung von möglichen Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, verbleibt ein Defizit von 2.926 Biotopwertpunkten, welches durch Ökopunkte ausgeglichen werden soll. Das Ausgleichskonzept und die Bilanzierung stehen unter dem Vorbehalt noch ausstehender Untersuchungen, z.B. zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, sowie der ggf. noch einzuarbeitenden Anregungen aus der anstehenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im weiteren Verfahren werden die notwendigen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Eingang in die verbindliche Bauleitplanung finden.

7 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch die umgebende bauliche und insb. durch die westlich gelegene gewerblich-industrielle Nutzung bereits stark anthropogen geprägt und hat aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch keine hohe Bedeutung als Naherholungsfläche für die benachbarte Bevölkerung.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können angesichts der umgebenden Bebauung sowie der verhältnismäßig geringen Gebäudehöhe kleinflächiger Lebensmittelmärkte als vertretbar gewertet werden. Die angestrebte bauliche Nutzung der Fläche wird sich in den bestehenden Siedlungszusammenhang einfügen und unter städtebaulichen Gesichtspunkten vielmehr als Lückenschluss wahrzunehmen sein. Eine optische Dominanz oder gar unverträgliche Auswirkungen auf die umgebenden Freiflächen, das Landschaftsbild oder die Verstellung wertvoller Blickbeziehungen ist nicht zu erwarten.

Auch unter der Berücksichtigung der Lage im unmittelbaren Anschluss an den Deller Weg sowie den Siedlungskörper von Leuth kann festgestellt werden, dass mit der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung einhergeht und die Änderung des Flächennutzungsplans als vertretbar zu werten ist.

8 Abwägung / Auswirkungen der Planung

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Nettetal als Planungsträger bei der Aufstellung des Bauleitplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bauleitplans wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet, um den Plan möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können.

Die im Zuge des frühzeitigen und formellen Beteiligungsverfahrens eingehenden Stellungnahmen werden gesichtet, bewertet und durch den Rat der Stadt Nettetal abgewogen. Die Planunterlagen werden dann gegebenenfalls entsprechend ergänzt. Sind schwerwiegende Änderungen erforderlich, wird die Änderung des Flächennutzungsplans erneut ausgelegt.

³ vgl. ebenda, Tabelle 2

9 Flächenbilanz

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung

Bezeichnung		Größe in m ²	Anteil in %
Geltungsbereich		6.370	100,0
Bestand	Fläche für Landwirtschaft	6.370	100,0
Geplante Darstellung	Sonstiges Sondergebiet (SO)	6.370	100,0

10 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Topographische Karte mit Lagedarstellung des Plangebiets	4
Datenquelle: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html Zugriff: Januar 2025 eigene Darstellung ohne Maßstab	
Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes	5
Datenquelle: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html Zugriff: Januar 2025 eigene Darstellung ohne Maßstab	
Abbildung 3: Starkregensimulation	7
Datenquelle: Kreis Viersen, https://mapview.hydrotec.de/models/online-mitmach-karten-starkregen-im-kreis-viersen/?p=kreis-viersen	
Abbildung 4: Hinweiskarte Starkregengefahren	8
Datenquelle: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html Zugriff: Januar 2025 eigene Darstellung ohne Maßstab	
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal	9
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal und Plankarte der 39. FNP-Änderung, Ratsinformationssystem (Vorlage 1710/2020-25), eigene Darstellung ohne Maßstab	
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalplan Düsseldorf, Stand 29.10.2024	11
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf ohne Maßstab	

ISU

Ingenieurgesellschaft für Städtebau und Umweltplanung mbH
Hermine-Albers-Straße 3
54634 Bitburg

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

