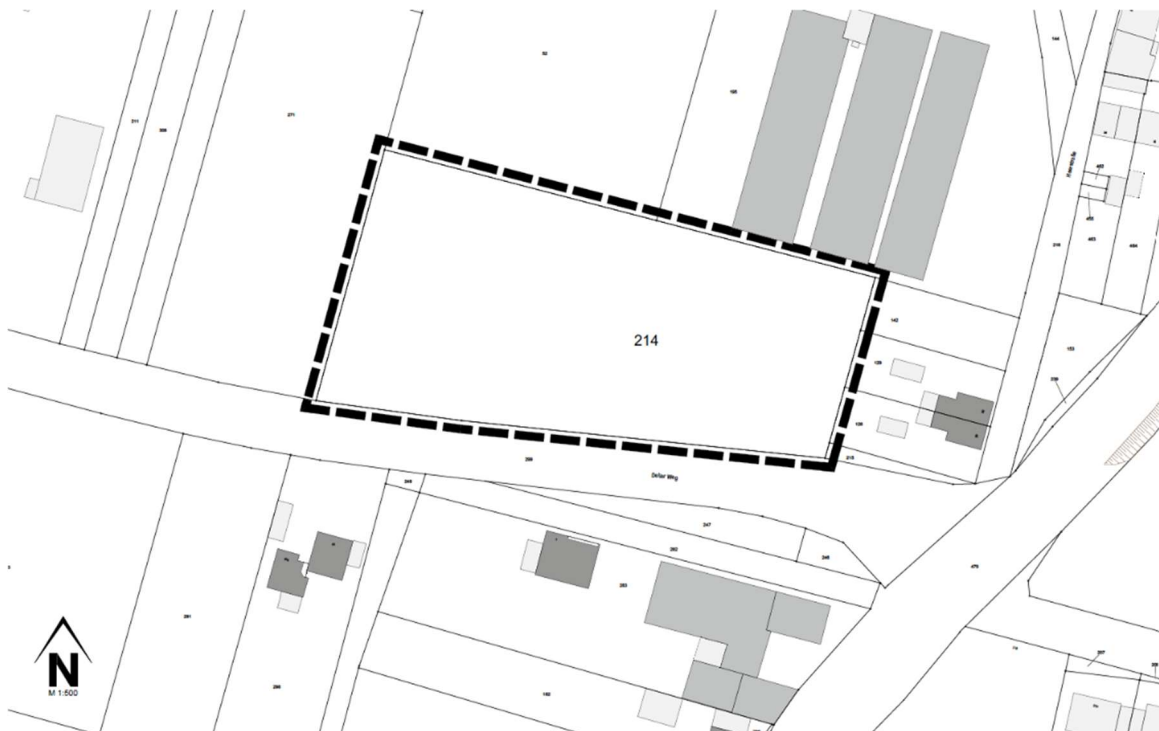


Begründung zum Bebauungsplan Le-300 „Nördlich Deller Weg“



Der Bürgermeister

- Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung -

Nettetal, 16.01.2025

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	Verkehrliche Erschließung.....	6
2.5	Ver- und Entsorgung	7
2.6	Starkregengefahr	7
3	Geplante bauliche Nutzung und mögliche Standortalternativen	9
3.1	Geplante bauliche Nutzung	9
3.2	Standortalternativen	10
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	10
4.1	Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW).....	10
4.2	Regionalplan Düsseldorf	11
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	12
5	Inhalte des Bebauungsplans.....	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Höhe der baulichen Anlagen	14
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
5.5	Nebenanlagen	14
5.6	Hinweise und Empfehlungen.....	14
6	Berücksichtigung der Umweltbelange / Umweltbericht.....	15
7	Abwägung / Auswirkungen der Planung	15
8	Flächenbilanz und Kosten	16
8.1	Flächenbilanz	16
8.2	Kosten.....	16
9	Rechtsgrundlagen	16
10	Abbildungsverzeichnis	17

1 Anlass und Ziele der Planung

1.1 Planungsabsicht

Die Stadt Nettetal beabsichtigt im Stadtteil Leuth die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ 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 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 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).

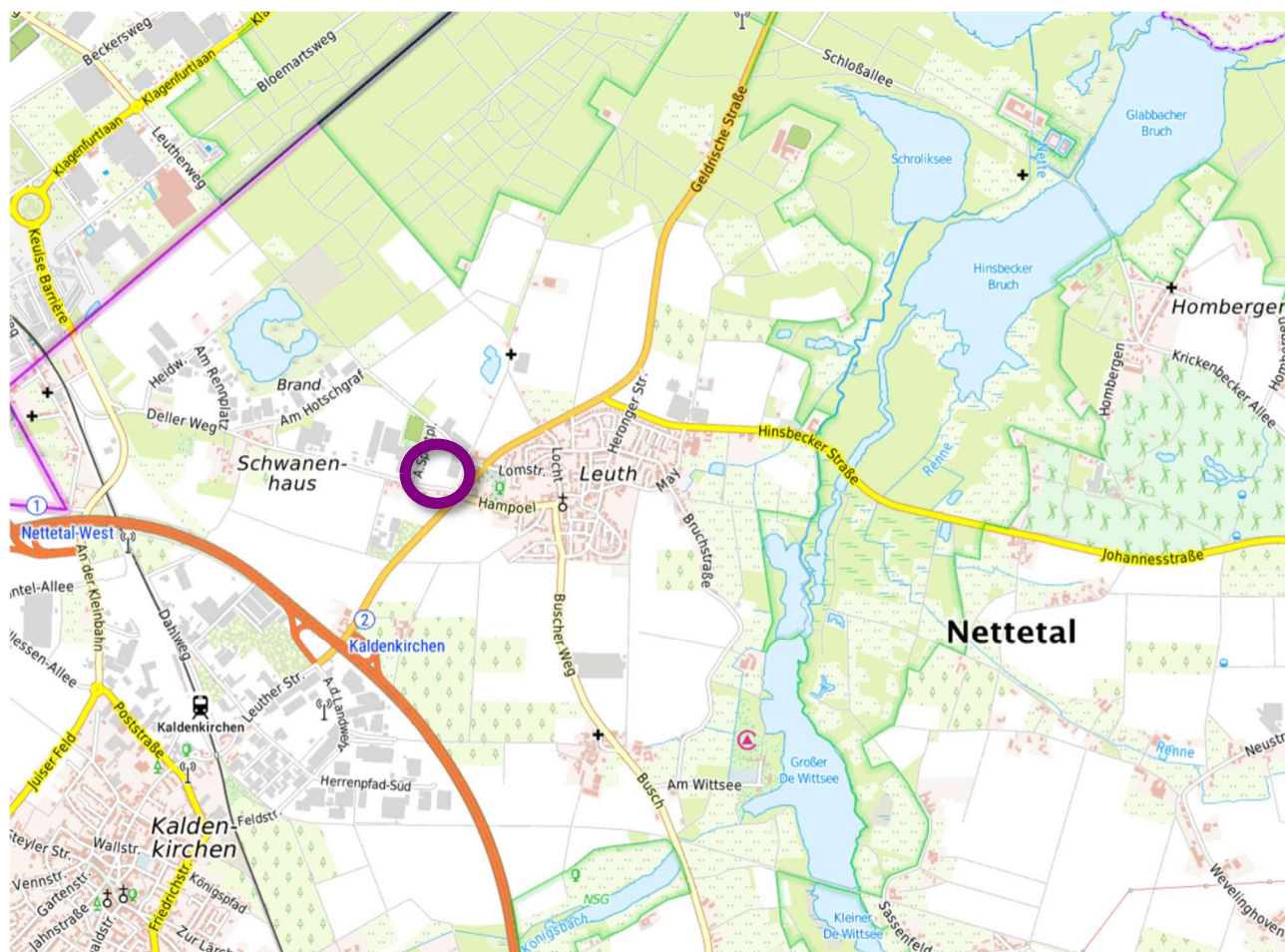


Abbildung 1: Topographische Karte mit Lagedarstellung des Plangebiets / © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

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 des Bebauungsplanes 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

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 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 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 Januar 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.¹

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.²

Grundlage der Berechnungen, für die durch das geplante Vorhaben verursachten Mehrverkehre beruhen auf den Angaben des Vorhabenträgers und beinhalten einen Lebensmitteldiscounter mit einer

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

² vgl. ebenda

Verkaufsfläche von 800 m² mit 79 Stellplätzen und der Erschließung mittels Ein- und Ausfahrt über den Deller Weg. Eine separate Anlieferungszufahrt ist nach derzeitigem Kenntnisstand 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 Berücksichtigung der örtlichen Siedlungsstruktur sowie anhand der Ergebnisse der Verkehrserhebung angenommen.³

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.⁴

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.⁵

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

Die Verkehrsuntersuchung ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

2.5 Ver- und Entsorgung

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

Hinsichtlich der Beseitigung von auf den Dach-, Verkehrs- und Stellplatzflächen anfallendem Niederschlagswasser ist dieses gemäß den Bestimmungen der Wasserhaushaltsgesetze ortsnah zu versickern. Die Vorhabenplanung sieht in diesem Zusammenhang entsprechende Versickerungsflächen vor, sodass auch die Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt hierdurch gemindert werden können. Die Planungen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist derzeit vorbehaltlich der Ergebnisse eines noch ausstehenden Bodengutachtens zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit.

2.6 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 (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.

³ vgl. Verkehrsuntersuchung für einen Netto-Markt, Nettetal, Deller Weg / Stellungnahme vom 08.01.2025, Seite 5

⁴ vgl. ebenda, Seiten 5-6

⁵ vgl. ebenda, Seite 6

Der überwiegende Teil des Plangebietes wäre hierbei jedoch mit Überflutungstiefen von unter 0,5 m betroffen.



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 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 „Nahversorgung“ 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 für die Ansiedlung eines 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 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.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 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.

4.2 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 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.

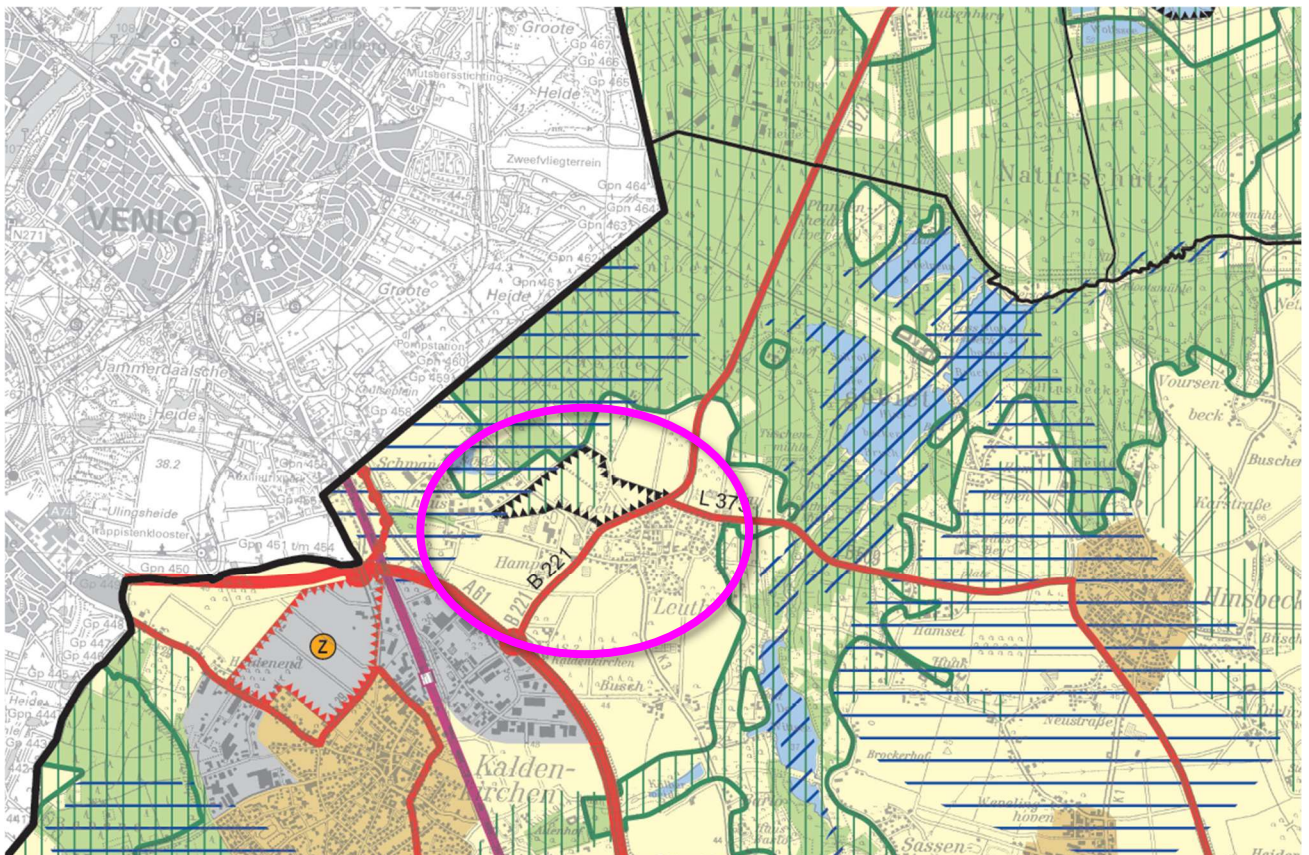


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalplan Düsseldorf, Stand 29.10.2024

4.3 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 ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB vorgesehen. Das Verfahren zur 39. Änderung des FNP wurde durch den Rat der Stadt Nettetal mit Beschluss vom 17.12.2024 eingeleitet. Gleichmaßen wurde auch die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

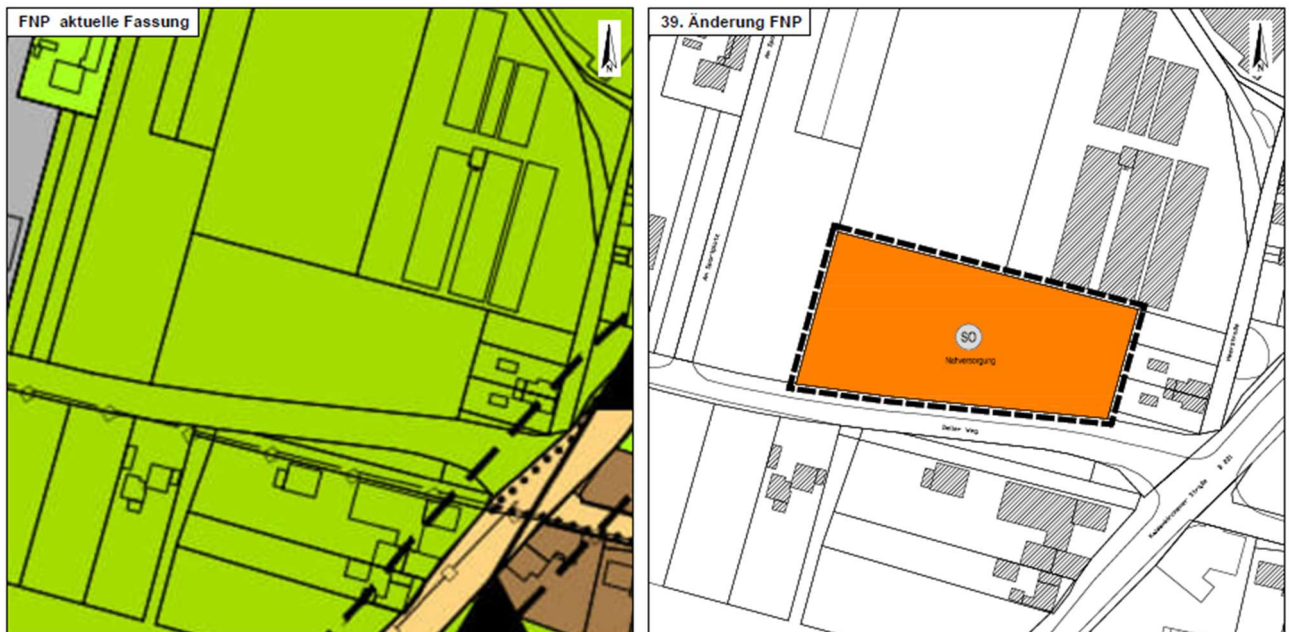


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal vom 04.06.2024 (links) und Darstellung der 39. FNP-Änderung (rechts)

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 „Nahversorgung“ 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 und zur Zahl der Vollgeschosse 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. Die Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe ist angesichts der planerischen Zielsetzung obsolet.

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. Gleichmaßen bietet die Festsetzung eine ausreichende Flexibilität, um in der weiteren Planung auf bislang nicht absehbare Änderungen hinsichtlich der Gebäudeanordnung oder -stellung reagieren zu können.

5.5 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.

5.6 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 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.⁶

Daneben wurde eine erste Eingriffsbilanzierung nach der „Numerischen Bewertung von Biototypen 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 Biototyp Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend, aus. Demnach ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 12.746 Biotopwertpunkten.⁷

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. Zum Entwurf des Bebauungsplans können die aus der Bilanzierung resultierenden grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Kurzfassung des Umweltberichts ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

7 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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

⁶ vgl. Kurzfassung Umweltbericht zur Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit Stellplatzanlage am Deller Weg in Nettetal-Leuth, Stand Januar 2025

⁷ vgl. ebenda, Tabelle 2

werden dann gegebenenfalls entsprechend ergänzt. Sind schwerwiegende Änderungen erforderlich, wird der Bebauungsplan erneut ausgelegt.

8 Flächenbilanz und Kosten

8.1 Flächenbilanz

Tabelle 1: Bilanz zur Flächennutzung gemäß den Festsetzungen

Bezeichnung		Größe in m ²	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

8.2 Kosten

Der Stadt Nettetal entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten, da diese von einem privaten Vorhabenträger übernommen werden.

9 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan 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)

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

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	8
Datenquelle: Kreis Viersen, https://mapview.hydrotec.de/models/online-mitmach-karten-starkregen-im-kreis-viersen/?p=kreis-viersen	
Abbildung 4: Hinweiskarte Starkregengefahren	9
Datenquelle: https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html Zugriff: Januar 2025 eigene Darstellung ohne Maßstab	
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalplan Düsseldorf, Stand 29.10.2024	11
Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf ohne Maßstab	
Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal	12
Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal und Plankarte der 39. FNP-Änderung, Ratsinformationssystem (Vorlage 1710/2020-25), eigene Darstellung 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

