

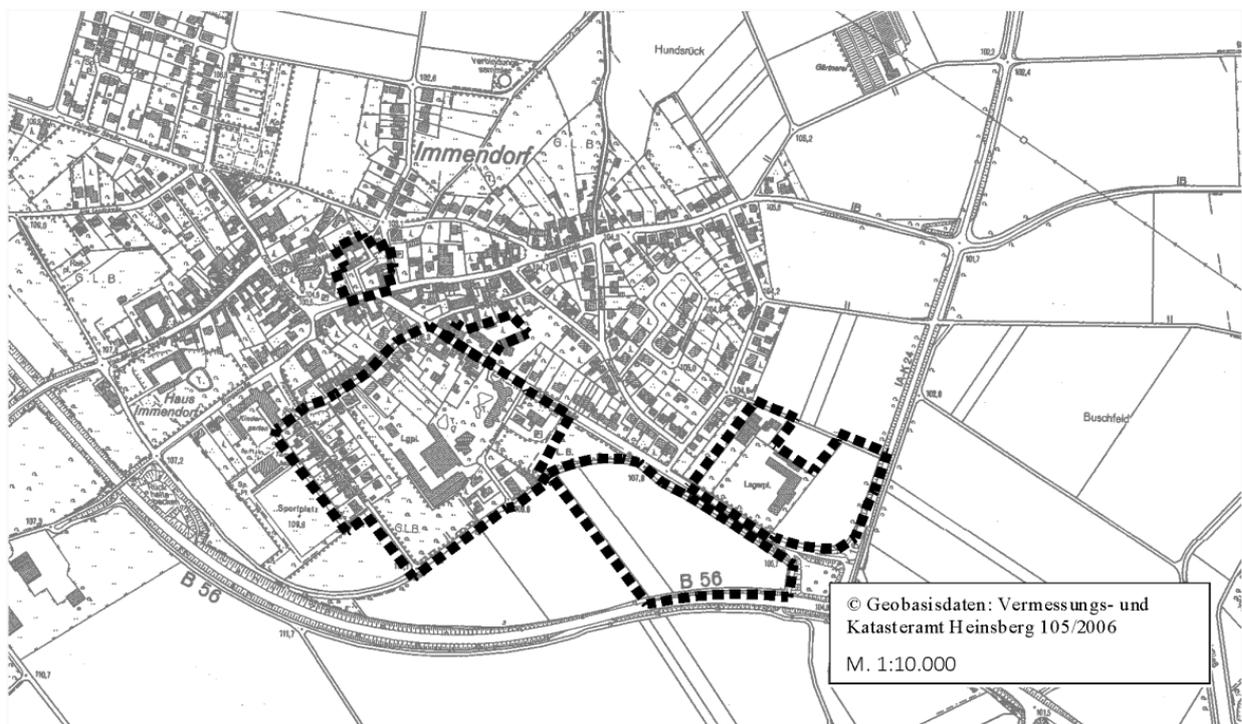
Vorlage

| Beratungsfolge | Zuständigkeit | Termin |
|---|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung | Vorberatung | 21.03.2019 |
| Rat der Stadt Geilenkirchen | Entscheidung | 10.04.2019 |

74. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Geilenkirchen

Geltungsbereich: Fläche im Stadtteil Immendorf, südwestlich und nordöstlich der Dürener Straße und nördlich der B 56, Erweiterung der Firma Pohlen

- Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung des Verfahrens zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans (Aufstellungsbeschluss)
- Verabschiedung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB



Sachverhalt:

Der seit über Generationen im Stadtteil Immendorf ansässige Betrieb Pohlen ist bereits in 2017 an die Verwaltung herangetreten mit dem Wunsch, den Betrieb erweitern zu können.

Das aus der Dachdeckerbranche hervorgegangene Familienunternehmen befasst sich seit 2005 neben hochwertiger Dachtechnik verstärkt mit der Planung und Erweiterung von Photo-

voltaik-Kraftwerken auf Logistikzentren und sonstigen Immobilien. Derzeit überwacht das Unternehmen ca. 2.000 Anlagen weltweit durch einen in Immendorf stationierten Photovoltaik-Leitstand.

Einzigartig ist die Kombination von Dach- und Solargewerbe in einem Unternehmen, das ergänzend auf Einrichtungen zur nachhaltigen Forschung und Entwicklung neuer Prozesse und Produkte in diesen Bereich setzt. Hierdurch kann sich die Firma sowohl innerhalb des Bundesgebiets, aber auch weltweit Aufträge sichern.

Plangebiet

Das Plangebiet umfasst mehrere Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von 13,6 ha.

- Teilbereich 1
Kernbereich mit dem historisch gewachsenen Betrieb. In erster Linie bestehend aus Logistik, Werkstatt und Verwaltung.
- Teilbereich 2
Fläche mit Anlagen einer ehemaligen Textilfabrik. Zurzeit bereits Umnutzung durch die Firma Pohlen. Direkte Anbindung über die B 56 an das überörtliche Straßennetz.
- Teilbereich 3
Bisherige Ackerflächen, die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Mit der Bezirksregierung Köln wurde das Vorhaben landesplanerisch abgestimmt. Laut Verfügung vom 17.12.2018 ist das Vorhaben mit den Zielen des Landesentwicklungsplans und dem noch geltenden Gebietsentwicklungsplan vereinbar. Eine Erweiterung des Betriebes unmittelbar an den Bestand angrenzend, trotz Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, ist nach landesplanerischen Gesichtspunkten erforderlich und sinnvoll.

Die im Flächennutzungsplan bestehenden Darstellungen als „Dorfgebiete“, „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Private Grünfläche“ sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ändern.

Bauleitplanung

Im Rahmen des Verfahrens zur 74. Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine Erweiterungsmöglichkeit der Firma Pohlen herbeizuführen.

Die angestrebten Nutzungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie zwar gewerblicher Natur sind, jedoch auch Begleitnutzungen zum Inhalt haben, die den konkreten Betriebsbedürfnissen der Firma Pohlen dienen. Hierzu zählen u. a. auch eine geplante Kindertagesstätte, Bistro sowie Gebäude für Tagungen und Schulungen. Es liegen somit weder klassische Nutzungen eines Mischgebietes vor noch die eines Gewerbegebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Aus diesen Gründen ist die Darstellung von „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Dach- und Solargewerbe“ erforderlich.

Darüber hinaus werden zwei innerörtliche Bereiche, die nicht zum eigentlichen Betriebsgelände gehören, in das Plangebiet aufgenommen, um derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplans, die offensichtlich nicht mehr aktuell sind, klarstellend zu ändern. Hierbei geht es um bisherige Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Schule) in

einem Bereich, der heute für privates Wohnen genutzt wird. Daher soll die bisherige Darstellung in „Dorfgebiet“ geändert werden.

Fazit

Die Voraussetzungen für die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans liegen vor. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Entwicklung eines prosperierenden Unternehmens. Die bestehenden Betriebsteile konnten bereits in der Vergangenheit durch gezielte Bauleitplanung stets mit den städtebaulichen Belangen des Planungsrechts in Einklang gebracht werden. Durch das Engagement der Firma konnte sogar das Brachfallen einer ehemaligen Textilfabrik verhindert werden.

Die Fraktionsvorsitzenden erhalten eine Ausfertigung des Vorentwurfs der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung. Diese Unterlagen sind auch im Ratsinfoportal einsehbar.

Beschlussvorschlag:

Das Verfahren zur 74. Änderung des Flächennutzungsplans wird eingeleitet (Aufstellungsbeschluss).

Der Vorentwurf der 74. Änderung des Flächennutzungsplans wird zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verabschiedet.

Finanzierung:

Für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens bzw. für die Erarbeitung der Planunterlagen hat der Vorhabenträger ein externes Planungsbüro beauftragt. Per Planungsvereinbarung, über die im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung beraten und beschlossen wird, wird sich der Vorhabenträger zur Kostenübernahme verpflichten.

Anlagen:

1. Planurkunde (Vorentwurf)
2. Begründung (Vorentwurf)
3. Umweltbericht (Vorentwurf)
4. Übersicht Pohlen Ingenieurbau

(Amt für Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung, Hochbau, Herr Jansen, 02451 - 629 208)