

**BEGRÜNDUNG**  
**der 74. Flächennutzungsplanänderung**  
**„Erweiterung Fa. Pohlen“**



**Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf**

**Vorentwurf**  
**zum Aufstellungsbeschluss**

## Impressum

März 2019

### Auftraggeber:

Pohlen - Bedachungen GmbH & Co. KG  
Am Pannhaus 2  
52511 Geilenkirchen

### Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Planungserfordernis .....	3
1.2	Planungsziel .....	3
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	4
1.4	Standortalternativen .....	5
1.5	Planverfahren .....	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen .....	6
2.2	Regionalplan .....	6
2.3	Flächennutzungsplan .....	6
2.4	Naturschutzfachliche Schutzgebiete .....	7
2.5	Wasserschutzgebiete .....	8
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN</b> .....	<b>8</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
3.1.1	Dorfgebiete .....	9
3.1.2	Sonderbauflächen .....	9
3.2	Grünflächen .....	10
<b>4</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN</b> .....	<b>12</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Bei der Firma Pohlen Dach handelt es sich um ein 1895 gegründetes, aus der Dachdeckerbranche hervorgegangenes Familienunternehmen. Seit 2005 befasst sich dieses nicht mehr ausschließlich mit hochwertiger Dachtechnik, sondern setzt verstärkt auf die internationale Planung und Errichtung von Photovoltaik-Kraftwerken auf Logistikzentren und sonstigen Immobilien sowie auf die weltweite Überwachung von derzeit 2.000 Photovoltaik-Anlagen durch einen in Immendorf befindlichen Photovoltaik-Leitstand. Bei der Kombination von Dach- und Solargewerbe in einem Unternehmen, welches ergänzend auf Einrichtungen zur nachhaltigen Forschung und Entwicklung neuer Prozesse und Produkte in diesen Bereichen setzt, handelt es sich um ein einzigartiges Konzept, welches dem Unternehmen sowohl deutschlandweit als auch international Aufträge sichert.

Heute beschäftigt das Unternehmen bereits ca. 320 Mitarbeiter, wovon ein erheblicher Anteil aus Immendorf und den umliegenden Ortschaften stammt. Unter der Berücksichtigung des angestrebten Wachstums rechnet der Vorhabenträger damit, dass die Zahl der Arbeitsplätze in 10 Jahren auf 600 und in weiteren 20 Jahren auf insgesamt 800 erhöht werden kann. Denn neben der wachsenden Anzahl an Baustellenmontagepersonal und anderen Handwerkern, beispielsweise Dachdeckern, Elektrikern, Kfz-Mechanikern, Baufachleuten und Energietechnikern, wird ein immer weiter wachsender Stamm an Mitarbeitern aus verschiedenen Dienstleistungsbereichen erforderlich. Hierunter fallen beispielsweise Ingenieurs- und Entwicklungsleistungen oder die Ausbildung von qualifiziertem Fachpersonal.

Um die bestehenden Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern, neue Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen und so auch dem Fachkräftemangel in der Region entgegenzuwirken, beabsichtigt das Unternehmen die Stärkung und den Ausbau der bestehenden Betriebsstrukturen sowie die weitere Erschließung internationaler Märkte, insbesondere in Europa und den USA. Aktuell konnten langfristige Verträge mit großen Gewerbekunden abgeschlossen werden. Durch die Konzentration auf Gewerbekunden bzw. den weitestgehenden Verzicht auf einen privaten Kundenstamm, ist von einem stabilen Auftragsvolumen auszugehen, welches dem Unternehmen auch langfristig eine Perspektive bietet.

Aufgrund dieses nachhaltigen Wachstums besteht ein dringendes Erfordernis für eine zeitnahe, flächenmäßige Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes sowie für die Unterbringung von Forschungs-, Entwicklungs- und Ausbildungseinrichtungen. Nur durch die lokale Bündelung können die Kompetenzen der verschiedenen Kernaufgaben optimal und mit kurzen Wegen verknüpft, die interne Verwaltung neu strukturiert und an das wachsende Aufgabenspektrum angepasst, anstehende Aufträge fristgerecht erfüllt und somit der internationale und wachsende Kundenstamm dauerhaft an das Unternehmen gebunden werden.

Es kann festgehalten werden, dass das Unternehmen einen erheblichen Beitrag zur Energiewende leistet, sodass ein allgemeines öffentliches Interesse an der geplanten Betriebserweiterung bzw. -ergänzung gegeben ist. Ein weiteres öffentliches Interesse im Allgemeinen sowie der Stadt Geilenkirchen im Speziellen besteht durch die Möglichkeit, bestehende Arbeitsplätze zu erhalten und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechts ist die angestrebte Erweiterung nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht für diese Flächen nicht und von einer im Zusammenhang bebauten Ortslage im Sinne des § 34 BauGB ist im Bereich der für die Erweiterung vorgesehenen Flächen nicht auszugehen. Somit besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung der geplanten Betriebsenerweiterung durch Änderung des Flächennutzungsplanes und parallele Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der geplante Ausbau umfasst neben zusätzlichen Büro-, Produktions- und Betriebsgebäuden auch die Errichtung eines Rechenzentrums zur Versorgung des internen Arealnetzes in Immendorf, von Schulungs- und Seminarräumen in Nähe der Werkshallen zur übergreifenden, theoretischen und praktischen Ausbildung, Räume für die Errichtung von Forschungs- und Entwicklungsarbeit sowie von einem Bistro und einer Kindertagesstätte zur weiteren Steigerung der Attraktivität der bestehenden und geplanten Arbeitsplätze.

## 1.3 Beschreibung des Plangebietes



**Abbildung 1:** Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie); Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 15.01.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Das Plangebiet umfasst mehrere Teilbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 13,6 ha. Der Teilbereich 1 ist weitestgehend in die Ortslage Immendorf eingebunden und bereits vollständig in Anspruch genommen. Überwiegend ist er mit den bestehenden Betriebsbereichen der Firma Pohlen Dach bebaut. Daneben bestehen unterschiedliche Mischnutzungen.

Der Teilbereich 2 ist vorwiegend mit den Anlagen einer ehemaligen Textilfabrik bebaut. Diese werden aktuell zu weiteren Anlagen der Firma Pohlen Dach umgenutzt. Die östlichen Flächen des Teilbereichs 2 sowie der gesamte Teilbereich 3 wurden bisher nicht durch Siedlungsnutzungen in Anspruch genommen und unterliegen einer ackerbaulichen Nutzung. Die Teilbereiche grenzen im Süden unmittelbar an die B 56. Hierüber besteht eine direkte Anbindung an das überregionale und übernationale Verkehrsnetz.

Die Teilbereiche 4 und 5 sind mit Mischnutzungen bebaut und kein Gegenstand des eigentlichen Betriebsgeländes. Sie werden in das Plangebiet aufgenommen, um derzeitige Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die offensichtlich nicht mehr aktuell sind, klarstellend zu ändern.

#### 1.4 Standortalternativen

Zur Umsetzung des Planungsziels bietet sich die Erweiterung am bestehenden Standort aus unterschiedlichen Gründen besonders an. Zum einen sind an diesem Standort bereits umfangreiche Betriebsanlagen vorhanden. Durch eine Umsiedlung an eine andere Stelle würden diese Anlagen brachfallen, wodurch es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Immendorf kommen würde. Diese Beeinträchtigung wäre aufgrund des Engagements des Unternehmens in der Ortslage besonders gravierend. Denn das Unternehmen stellt umfangreiche Grünflächen für die örtliche Naherholung zur Verfügung und trägt darüber hinaus Sorge für die Pflege eines Teils der öffentlichen Grünflächen, beispielsweise im Bereich der Dürener Straße. Ein soziales Engagement besteht zudem durch Beteiligungen und Sponsorings an verschiedenen, ortsansässigen Vereinen.

Dementgegen kann die Erweiterung am bestehenden Standort sogar zu der Revitalisierung bestehender Brachflächen beitragen. Denn ein langfristig brachgelegenes Grundstück einer ehemaligen Textilfabrik im Nordosten der Ortslage konnte bereits in das Betriebsgelände eingebunden werden. Somit folgt die Erweiterung am bestehenden Standort dem Grundsatz 6.1-8 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen, wonach Brachflächen durch Flächenrecycling einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Durch die Einbindung des Betriebsgeländes in die Ortslage Immendorf entstehen somit positive Impulse für die gesamte Ortslage, was sich bereits heute in der ausgeprägten Infrastruktur der Ortslage widerspiegelt. Die Ortslage Immendorf verfügt derzeit über 1.211 Einwohner (Stand: 27.03.2017). Das Dorf ist auffallend gut ausgestattet mit privater wie öffentlicher Infrastruktur (Café und Bäckerei „Nah und Frisch“, Lebensmittel, Bäckerei, praktischer Arzt, Zahnarzt, zwei Banken, Dachdecker, Gaststätte mit Saal, KiTa, Grundschule, Pfarrheim) sowie mit verschiedenen Vereinen (Frauengemeinschaft, Sportverein, Schützenbruderschaft, Karnevalsverein, Trommler- und Pfeifercorps, Gartenbauverein). Die Entwicklung des Unternehmens vor Ort könnte durch zusätzliche Arbeitsplätze, Nachfrage und Auslastung zu dem Erhalt der bestehenden Infrastruktur sowie zu einer weiteren Belebung des Ortes beitragen.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Entwicklung des bestehenden Standortes klar gegenüber einer Umsiedlung, z.B. in ein ausschließliches Gewerbegebiet, zu bevorzugen. Zudem wäre eine solche Umsiedlung mit der Neuerrichtung bereits bestehender Anlagen an anderer Stelle verbunden. Dies würde aus Sicht der Stadt Geilenkirchen einen nicht erforderlichen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darstellen. Selbst bei einer Teilumsiedlung könnten die Planungsziele nicht in vollem Umfang erfüllt werden, da die räumliche Nähe aller Fachbereiche für die internen Betriebsabläufe entscheidend ist. Nur so können diese Abläufe unmittelbar und ohne die Überwindung räumlicher Distanzen abgestimmt, Synergieeffekte bestmöglich genutzt und eine nicht erforderliche Belastung von Luft und Klima durch unnötig lange Fahrwege vermieden werden.

Immissionsschutzrechtliche Belange stehen dem angestrebten Standort, auch in Abwägung mit Standortalternativen, nicht entgegen. Die Betriebsabläufe stellen sich so dar, dass die erforderlichen Materialien (Solarprodukte, Dachelemente etc.) angeliefert, gelagert und bezogen auf die konkrete Baustelle zusammengestellt werden, um dann per LKW zur Baustelle abtransportiert zu werden. Potentiell immissionsträchtige Produktion findet nicht statt. Anlieferungen finden, wie auch Verkehrsabflüsse, regelmäßig außerhalb der Nachtzeit statt. Zudem befinden sich das bisherige Betriebsgelände sowie die zukünftigen Erweiterungsflächen am Ortseingang von Immendorf. Es ist davon auszugehen, dass die betriebsbedingten Verkehre unmittelbar am Ortsrand abgefangen und damit ohne zusätzliche Querung der Ortslage auf das überörtliche Verkehrsnetz abfließen werden. Denn die „Dürener Straße“ schließt im Südosten der Ortslage Immendorf unmittelbar an die B 56, die B 57n sowie die K 24 an. Diese wiederum stellen eine direkte Anbindung an die Autobahnen A 44 und A 46 dar. Somit besteht eine außerordentlich gute Anbindung an das überregionale und übernationale Autobahnnetz. Zuletzt spricht auch diese gute Anbindung für eine Entwicklung am bestehenden Standort.

Die Flächen Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstücke 22, 67, 224 und 225 (südwestlich der Teilbereiche 1 und 3 gemäß Abbildung 1) sollen nicht in das Verfahren einbezogen werden. Gespräche mit den Grundstückseigentümern haben ge-

zeigt, dass diese Flächen derzeit nicht zur Verfügung stehen. Sie sind somit nicht für die kurz- oder mittelfristige Erweiterung des verfahrensgegenständlichen Betriebsgeländes geeignet. Würden diese Flächen mit einbezogen, ließe sich die Planung nicht realisieren.

## 1.5 Planverfahren

Die Aufstellung soll zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt. Ein Verfahren gemäß § 13b BauGB entfällt, da keine ausschließlichen Wohnnutzungen entstehen sollen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sieht unter dem Ziel 2.3 vor, dass die Siedlungsentwicklung in im Freiraum gelegenen Ortsteilen die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und den Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche berücksichtigt (vgl. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen, 2016: Seiten 12f).

Den vorangegangenen Ausführungen folgend ist eine Erweiterung des Betriebes unmittelbar an den Bestand angrenzend, trotz Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, erforderlich und sinnvoll (vgl. Kapitel 5.2). Die Erfordernisse der Landschaftsentwicklung werden bereits jetzt durch die Eingrünung insbesondere im Südwesten der Ortslage berücksichtigt. Die für die Zwecke der Regenrückhaltung, des ökologischen Ausgleichs und der Naherholung genutzten Flächen sollen im Flächennutzungsplan als Grünflächen planungsrechtlich abgesichert werden. Diese Flächen haben sowohl eine gesamtörtliche Bedeutung als auch eine Bedeutung für Natur und Landschaft und schließen das Betriebsgelände sowie die Ortslage zur freien Landschaft hin ab. Auch für die geplanten Erweiterungsflächen sollen Eingrünungen in Form von Baumreihen und weiteren Anpflanzungen die Betriebsflächen zur offenen Landschaft hin eingrünen. (vgl. Pohlen Ingenieurbau, 2018)

### 2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die für die Baugebiete vorgesehenen Flächen als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Diese Darstellung hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Somit sind keine planbedingten Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplanes ersichtlich. (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016: 45)

### 2.3 Flächennutzungsplan

Entlang der Straßen „Dürener Straße“, „Am Pannhaus“, „Schummelshof“ und „Flovericher Straße“ werden im Flächennutzungsplan „Dorfgebiete“ dargestellt. Auf den verbleibenden Flächen erfolgt überwiegend die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“. Untergeordnete Teilbereiche entlang der „Dürener Straße“ werden als „Private Grünfläche“ dargestellt. Die bestehenden Darstellungen sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ändern.

Gemäß § 34 LPlG wurde bei der Regionalplanungsbehörde angefragt, ob die geplante Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Mit Verfügung vom 17.12.2018 hat das zuständige Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln daraufhin mitgeteilt, dass gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden. In diesem Zusammenhang wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

## 2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Naturparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet wird von zwei Landschaftsplänen erfasst. Die Flächen nördlich der „Dürener Straße“ liegen im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes I/3 „Geilenkirchener Wurmthal“. Die verbleibenden Flächen in dem des Landschaftsplanes „I/2 „Tevereener Heide“.

Keiner der beiden Landschaftspläne trifft für die verfahrensgegenständlichen Flächen Schutzgebietsfestsetzungen. Betroffene Festsetzungen umfassen im Bereich des Landschaftsplanes I/3 „Geilenkirchener Wurmthal“ das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ bei gleichzeitiger Überlagerung durch das Entwicklungsziel 6 „Schaffung von Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der von diesem Entwicklungsziel überlagerten anderen Entwicklungsziele“.

Der Landschaftsplan „I/2 „Tevereener Heide“ trifft für die zur Ortslage hingewandten Bereiche das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“, wobei natürliche Landschaftselemente vorliegend durch Gehölzreihen entlang des Ortsrandes und der „Dürener Straße“ gegeben sind. Für die zur B 56 gewandten Bereiche besteht das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Das Planungskonzept sieht eine Berücksichtigung der Entwicklungsziele durch den Erhalt der bestehenden Gehölzreihen und deren Ergänzung um weitere Gehölzreihen vor. (vgl. Pohlen Ingenieurbau, 2018) Insofern sind keine Konflikte mit den Festsetzungen der Landschaftspläne ersichtlich, die nicht abschließend auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden könnten.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach sind Naturparke oder Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate und gesetzlich geschützte Biotope durch die Planung nicht betroffen.

Die nordwestlichen Teile des Plangebiets werden, wie auch die gesamte Ortslage Immendorf, von dem Verbundkorridor VB-K-5002-018 „Bördendörfer Prummern, Immendorf, Waurichen und Einzelhöfe“ überlagert. Das Schutzziel des Verbundkorridors ist der Erhalt der Grüngürtel in Hof- und Ortsrandlage, Stollgewässer und sonstigen, strukturierenden Land-

schaftselemente. Die Entwicklungsziele erfassen die Optimierung der erfassten Biotope, unter anderem durch Anpflanzung von Gehölzen und Gehölzgruppen. Das Planungskonzept sieht eine Berücksichtigung der Ziele durch den Erhalt der bestehenden Gehölzreihen und deren Ergänzung um weitere Gehölzreihen vor. (vgl. Pohlen Ingenieurbau, 2018).

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete stellen das FFH-Gebiet „Tevereiner Heide“ im Westen, das FFH-Gebiet „Wurmtal nördlich Herzogenrath“ im Süden und das FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Floßdorf und Broich“ im Osten dar. Diese halten einen Abstand von mindestens 7,5 km zum Plangebiet ein. Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in die verbindenden Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung.

Das Plangebiet liegt zwischen den vorgenannten FFH-Gebieten und somit potentiell innerhalb von verbindenden Flugkorridoren. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Baugebiete und überregionale Straßen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu einer möglichen Barrierewirkung für überfliegende Arten führen könnten. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den Festsetzungen der Landschaftspläne oder anderen naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich, die nicht abschließend auf der nachgelagerten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bewältigt werden könnten.

## 2.5 Wasserschutzgebiete

Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Gangelt-Stahe“. Dieses befindet sich westlich, in einem Abstand von etwa 5,8 km und wird durch zahlreiche Siedlungsnutzungen räumlich und funktional von dem Plangebiet getrennt. Insofern ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen wird.

# 3 DARSTELLUNGEN

## 3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Der bestehende Flächennutzungsplan trifft für die verfahrensgegenständlichen Flächen unterschiedliche Darstellungen. Die bebauten Bereiche entlang der Straßen „Dürener Straße“, „Am Pannhaus“, „Schummelshof“ und „Flovericher Straße“ werden als „Dorfgebiete“ oder „Mischgebiete“ dargestellt. Auf den verbleibenden Flächen erfolgt überwiegend die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“. Untergeordnete Teilbereiche entlang der „Dürener Straße“ werden als „Private Grünfläche“ dargestellt.

### 3.1.1 Dorfgebiete

(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die Bereiche entlang der im vorherigen Kapitel benannten Straßen sind bereits heute überwiegend bebaut. Vorhandene Nutzungen umfassen das Wohnen sowie Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen sind nicht vorhanden. In diesem Zusammenhang sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die faktisch vorhandene Nutzung angepasst werden. Die Wohn- und Gewerbenutzungen entlang der Straßen Schummelshof und Dürener Straße, die nicht zur Firma Pohlen Dach gehören, werden weiterhin als Dorfgebiet dargestellt.

Nördlich des verfahrensgegenständlichen Betriebsgeländes werden im derzeitigen Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen ein „Dorfgebiet“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sowie eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Sowohl der Kindergarten als auch die Schule sind nicht mehr vorhanden. Um Darstellungen zu vermeiden, die offensichtlich nicht mehr aktuell sind, werden diese Bereiche im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in die angrenzenden „Dorfgebiete“ einbezogen bzw. die bisherigen Zweckbestimmungen aufgehoben.

### 3.1.2 Sonderbauflächen

(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Für die planungsrechtliche Absicherung solcher Betriebe kommen grundsätzlich Mischgebiete, Urbane Gebiete und Gewerbegebiete in Betracht. Diese könnten aus im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten oder Gewerblichen Bauflächen entwickelt werden.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Gemäß § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO muss die Durchmischung im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein. Zwar ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung zu keiner wesentlichen Störung des Wohnens führen wird, eine Durchmischung mit Wohnnutzungen oder kulturellen und anderen Einrichtungen ist jedoch nicht gegeben. Insofern sind die vorgenannten Baugebietstypen zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Nutzung nicht geeignet.

Daneben wäre auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes nicht zutreffend, da es sich bei den geplanten Nutzungen Kindertagesstätte, Bistro, Tagung und Schulung um keine typischen, in einem Gewerbegebiet anzusiedelnden Nutzungen handelt und diese einen wesentlichen Teil der geplanten Erweiterungsflächen einnehmen sollen. Zudem ist die Darstellung eines Gewerbegebietes nicht erforderlich, da die geplanten Nutzungen allenfalls zu einer das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzung führen werden. Nutzungen, die zu einer erheblichen Belästigung führen, sind nicht geplant.

Aus den vorgenannten Gründen ist vorliegend die Darstellung von „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung – Dach- und Solargewerbe – erforderlich. Durch die Darstellung von „Sonderbauflächen“ kann ferner dafür Sorge getragen werden, dass die geplanten Erweiterungsflächen ausschließlich betriebsgebunden in Anspruch genommen werden können. Bei der Darstellung dieser Sonderbauflächen soll zwischen den Bereichen, die der Hauptnutzung des Dach- und Solargewerbes dienen und den Bereichen für ergänzende Nutzungen unterschieden werden:

- Der Hauptnutzung werden die Bereiche zugeordnet, die bereits mit Anlagen des Dach- und Solargewerbes bebaut sind oder aktuell für diesen Zweck umgenutzt werden. Hierbei handelt es sich um wesentliche Hauptanlagen, die für den Betrieb zwingend erforderlich sind. Im Osten sollen zudem die übergeordnete Anlieferung für das gesamte Betriebsgelände sowie die hierfür erforderlichen Infrastrukturfächen errichtet werden. Hierdurch ist

es möglich, die Anlieferungsverkehre zu optimieren und resultierende Immissionen weitestgehend von den bestehenden Wohnstrukturen der Ortslage abzuwenden. Da diese Erweiterung insbesondere die Anlieferung des gesamten Hauptbetriebes vorsieht, ist diese Erweiterungsfläche als wesentlicher Teil der Hauptnutzung zu betrachten. Die vorgenannten Bereiche werden mit der römischen Ziffer I gekennzeichnet.

- Im Bereich der südlich gelegenen Erweiterungsflächen sind allen Betriebsteilen dienende und ergänzende Nutzungen, wie eine Kindertagesstätte, ein Bistro und Schulungsräume sowie Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen geplant. Da es sich hierbei um ein eigenes Betriebssegment handelt, welches sich von den Hauptnutzungen unterscheidet, diesen aber funktional zugeordnet ist, werden diese Sonderbauflächen mit der römischen Ziffer II gekennzeichnet. Hierdurch kann die Zuordnung zur Hauptnutzung, bereits im Flächennutzungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus wird die nachfolgende textliche Darstellung in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Hierdurch kann planungsrechtlich abgesichert werden, dass die bereits konkret geplanten Nutzungen Bistro, Kindertagesstätte sowie Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, aber auch andere Nutzungen umgesetzt werden können, wenn diese den Betrieben des Dach- und Solargewerbes zugeordnet werden können oder diesen dienen.

*Die „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung – Dach- und Solargewerbe – werden untergliedert in die Teilbereiche S/D I und S/D II.*

- *Im S/D I sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.*
- *Im S/D II sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die den Betrieben des Dach- und Solargewerbes dienen oder diesen zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der in den Sonderbauflächen zulässigen Betriebe und Nutzungen, wie zum Beispiel die nachfolgend aufgelisteten Einrichtungen:*
  - *Kindertagesstätte*
  - *Bistro*
  - *Tagungs- und Schulungsräume*
  - *Lagerhallen*

### 3.2 Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Von der Darstellung als Sonderbauflächen ausgenommen werden die vorhandenen, für die Zwecke der Regenrückhaltung, des ökologischen Ausgleichs und der Naherholung genutzten Flächen. Diese werden, aufgrund ihrer gesamtörtlichen Bedeutung sowie ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft, als „Private Grünflächen“ dargestellt und hierdurch planungsrechtlich abgesichert.

## 4 PLANDATEN

Unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Darstellungen ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz.

Darstellung	Bestand (ha)	Planung (ha)
Dorfgebiete	3,4	2,8
Mischgebiete	1,2	0,0
Sonderbauflächen – Betriebe des Dach- und Solargewerbes –	0,0	10,1
Flächen für den Gemeinbedarf	0,2	0,0
Private Grünflächen	0,0	0,7
Flächen für die Landwirtschaft	8,8	0,0
Räumlicher Geltungsbereich	13,6	13,6

Tabelle 1: Flächenbilanz der bestehenden und geplanten Darstellungen

Die beabsichtigte Änderung umfasst nordöstlich und südwestlich der Dürener Straße Bereiche, die bereits faktisch in Anspruch genommen wurden (Nutzungen: Wohnen, Schlosserei, Lager – Pohlen Solar). Insofern würden diese Teile der Flächennutzungsplanänderung dazu dienen, die planerische Darstellung an die Realität anzupassen und weniger dazu, neue Baumöglichkeiten zu schaffen. Somit entstehen durch die angestrebte Flächennutzungsplanänderung etwa 4,7 ha an zusätzlichen Bauflächen.

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

### 5.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Aus Sicht der Stadt Geilenkirchen ist eine Erweiterung des Betriebes unmittelbar an den Bestand angrenzend, trotz Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, erforderlich und sinnvoll. Nur so lassen sich bereits vorhandene Erschließungen nutzen und eine Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe gewährleisten, was insgesamt zu einer Schonung von bisher unvorbelasteten, landwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle beiträgt. Darüber hinaus ist eine Bewirtschaftung der in Anspruch genommenen, landwirtschaftlichen Flächen bereits heute nur unter Erschwernissen möglich, da sie durch unterschiedliche Siedlungsstrukturen und Verkehrsstrassen von der freien Feldflur getrennt werden. Zuletzt übersteigen die erforderlichen Flächen eine Größenordnung, die durch Baulücken im Stadtgebiet bzw. in der Ortslage Immendorf bereitgestellt werden könnte. Aus den vorgenannten Gründen wird der Umsetzung des geplanten Vorhabens ein höheres Gewicht eingeräumt, als der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Geilenkirchen am .....  
die 74. Flächennutzungsplanänderung beschlossen hat.

## 6 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (Oktober 2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Aachen - Textliche Darstellung.
- Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen. (08. Februar 2016). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.
- Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde. (13. März 1989). Landschaftsplan II/5 Selfkant. Heinsberg.
- Pohlen Ingenieurbau. (20. November 2018). Erweiterung Firmengelände Pohlen-Bedachungen - Lageplan Firmengrundstücke und Bebauung. Geilenkirchen.