

# **BEGRÜNDUNG**

**Zum Bebauungsplan Nr. 121**

**„Erweiterung Fa. Pohlen II“**



**Stadt Geilenkirchen – Ortslage Immendorf**

August 2021

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

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

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
F 02431 – 97 31 820  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt

Projektnummer: 21-065

# INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungserfordernis .....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren .....	2
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete .....	3
2.4	Wasserschutzgebiete .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
4.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	10
4.5	Bauweise .....	11
4.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.7	Verkehrsflächen.....	11
4.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	12
4.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz.....	12
4.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>PLANDATEN.....</b>	<b>17</b>

<b>9</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
9.1	Ausgleich .....	17
9.2	Immissionen .....	17
9.3	Artenschutz .....	18
9.4	Altlasten .....	19
9.5	Ver- und Entsorgung .....	19
<b>10</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN .....</b>	<b>20</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Bei der Firma Pohlen Dach handelt es sich um ein 1895 gegründetes Familienunternehmen, welches schwerpunktmäßig im Dach- und Solargewerbe tätig ist. 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 jedoch auch eine hohe Zahl an Fachkräften erfordert. Es wird erwartet, dass die Mitarbeiterzahl von derzeit über 300 Mitarbeitern in den kommenden 15 bis 20 Jahren auf eine Zahl von 800 Mitarbeitern erhöht werden kann. 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.

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.

In diesem Zusammenhang wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits die 74. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ aufgestellt. Hierdurch wurde eine Betriebserweiterung auf den Flächen Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstücke 23 bis 25, 61, 202, 203 und 258 bereits vorbereitet. Eine verbindliche, planungsrechtliche Absicherung des Vorhabens erfolgte bisher lediglich durch den Bebauungsplan Nr. 116 „Erweiterung Fa. Pohlen“ bzw. für die nordöstlich der Dürener Straße gelegene Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstücke 61, 202, 203 und 258. Beide Pläne sind in Kraft getreten und die durch den Bebauungsplan Nr. 116 erfassten Flächen wurden bereits in Anspruch genommen und werden betrieben.

Da auf den bereits beplanten Flächen keine weiteren Flächenpotenziale verbleiben, wird nunmehr beabsichtigt, die gewerbliche Nutzung südwestlich der Dürener Straße gelegene Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstücke 23 bis 25 ebenfalls durch einen Bebauungsplan abzusichern. Hierdurch sollen die Perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten des verfahrensgegenständlichen Betriebs abgesichert und die diesbezügliche Planungssicherheit gefördert werden. 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 Betriebserweiterung durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich nach aktuellem Planungsstand um ein Rechenzentrum zur Versorgung des internen Arealnetzes in Immendorf, um Schulungs- und Seminarräume in Nähe der Werkshallen zur übergreifenden, theoretischen und praktischen Ausbildung sowie um Räume für Forschungs- und Entwicklungsarbeit. Um die Attraktivität der bestehenden und geplanten Arbeitsplätze zu steigern, soll zudem die Möglichkeit zur Umsetzung einer Kindertagesstätte und eines Bistros eröffnet werden.

### 1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (dunkel-gelbe Linie) (Land NRW, 2021)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstücke 23, 24 und Teile des Flurstücks 25 und damit eine Fläche von rund 3,3 ha. Derzeit werden die Flächen nahezu vollständig ackerbaulich genutzt. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Plan- gebietsgrenzen verläuft ein Wirtschaftsweg.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. In Richtung Süden grenzt die B56 an das Plange- biet. Dahinter befindet sich die freie Feldflur. Im Südwesten befinden sich ackerbaulich genutzte Flä- chen, die durch die B56 von der freien Landschaft abgegrenzt werden. In nordöstlicher Richtung grenzt die alleeartig bepflanzte Dürener Straße an das Plangebiet. Dahinter befinden sich, wie auch in Richtung Nordwesten, die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Immendorf. Der Nahbe- reich der Ortslage ist überwiegend durch das bestehende Betriebsgelände der Fa. Pohlen geprägt. Darüber hinaus sind kleinteilig bebaute Wohnnutzungen vorhanden.

### 1.4 Planverfahren

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Die Durchführung eines ver- einfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB kommt nicht in Betracht, da für Flächen, die aktuell als un- beplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten sind, erstmalig ein Bebauungsplan aufge- stellt wird. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenent- wicklung handelt. Ein Verfahren gemäß § 13b BauGB entfällt, da keine ausschließlichen Wohnnutzungen entstehen sollen und die Fristen zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes ver- strichen sind.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die für das Bau-gebiet vorgesehene Fläche 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 (Bezirksregierung Köln, 2016, S. 45). Somit sind keine planbedingten Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplanes ersichtlich.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im Wege der 74 Flächennutzungsplanänderung der Stadt Geilenkirchen wurden die Verfahrensgegenständlichen Flächen als Sonderbaufläche „S/D II“ dargestellt. Zur Bestimmung der hierin zulässigen Nutzungen wurde die nachfolgende, textliche Darstellung aufgenommen:

*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

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes orientieren sich an den vorgenannten Vorgaben (vgl. Kapitel 4 dieser Begründung). Insofern kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt erachtet werden.

### 2.3 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), Nationalparke 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)

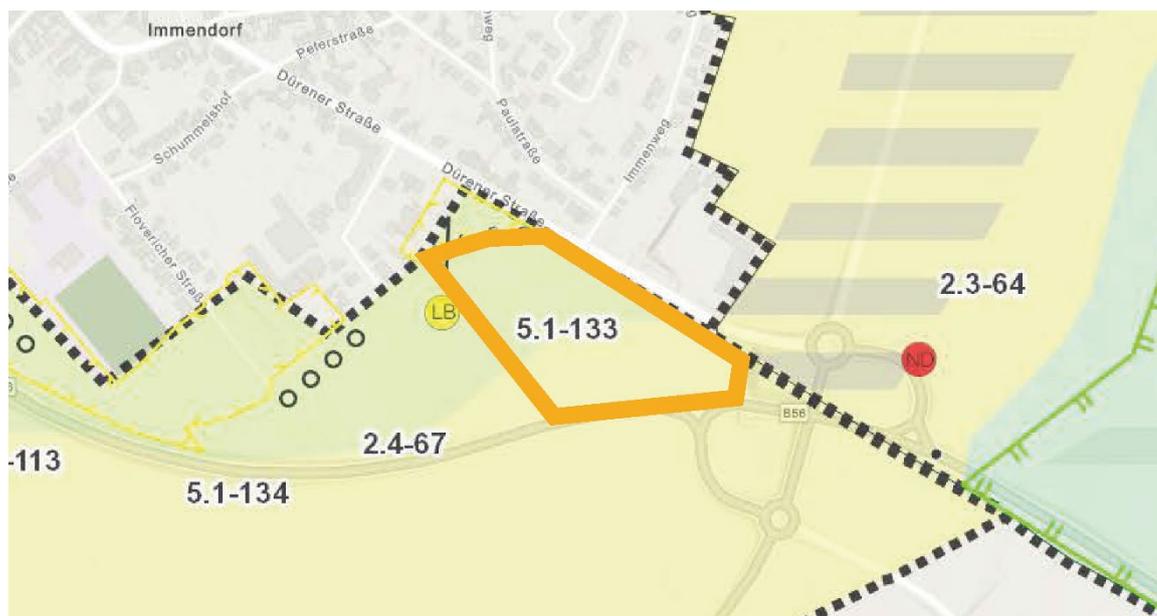


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan I/3 "Geilenkirchener Wurmthal" mit Abgrenzung des Plangebietes (dunkel-gelbe Linie) (Kreis Heinsberg, 1982)

Das Plangebiet wird vom Landschaftsplan I/3 „Geilenkirchener Wurmthal“ erfasst (Kreis Heinsberg, 1982). Dieser trifft für die verfahrensgegenständliche Fläche keine Schutzgebietsfestsetzungen. Der nördliche Teil des Plangebiets wird erfasst vom Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft“; der südliche von dem Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Elemente einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Einer Anreicherung erfolgt vorliegend durch grünordnerische Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.9 und 4.10 dieser Begründung). Insofern sind planbedingte Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erkennbar.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht. Ebenso sind unmittelbar angrenzende Schutzgebiete nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei den nächsten Natura-2000-Gebieten handelt es sich um das östlich gelegene FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“ sowie um das westlich gelegene FFH-Gebiet „Tevereiner Heide“. Beiden halten einen Mindestabstand von rund 8 km zum Plangebiet ein. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“ (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn 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 möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

## 2.4 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Gangelt-Stahe“. Dieses befindet sich westlich, in einem Abstand von rund 6 km und wird durch zahlreiche Siedlungsnutzungen räumlich und funktional vom Plangebiet getrennt. Insofern ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen wird.

Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW bisher nicht erfolgt.

## 3 PLANUNGSKONZEPT

Das der Stadt Geilenkirchen vorliegende Planungskonzept für das gesamte Betriebsgelände sieht eine langfristige Standortentwicklung vor (Pohlen Ingenieurbau, 2018). Die langfristige Ausrichtung der Plankonzeption gewährleistet eine hinreichende Planungssicherheit und bietet den geplanten, umfangreichen Investitionen eine belastbare Grundlage.

Die bestehenden und geplanten Betriebsstrukturen umfassen unterschiedliche Bereiche, die in insgesamt sechs Bauabschnitte unterteilt werden können. Die nachfolgenden Bauabschnitte I bis IV wurden bereits vollständig bebaut bzw. abgesichert und bedürfen keiner weiteren Absicherung durch

den vorliegenden Bebauungsplan. Gleichwohl werden sie nachfolgend beschrieben, um zu einem besseren Verständnis des gesamten Betriebsablaufes beizutragen.

- Bauabschnitt I (Betriebsgelände bis 1970, modernisiert von 1970 bis 2013, ab 2013 vollständig erneuert):

Im Süden der Ortslage, in die durchmischten genutzten Siedlungsbereiche eingebunden, befindet sich der natürlich gewachsene Bauabschnitt I des Betriebsgeländes. Er umfasst Schlosseereien, Klempnereien und Kfz-Werkstätten sowie die zugehörigen Magazine, Lager und Büros. Die Freiflächen werden als Grün-, Retentions-, Lager- und Logistikflächen genutzt. Der Bauabschnitt dient der Dach-Sparte des Unternehmens.

Eine weitere, maßgebliche Nachverdichtung ist im Bereich des Bauabschnitts I nicht möglich. Ein für die Ortslage angemessenes Maß von 2 Vollgeschossen ist bereits ausgeschöpft. Noch vorhandene Freiflächen umfassen zum einen die zwingend für den Betriebsablauf erforderlichen Infrastrukturfächen. Durch eine Überplanung würde der reibungslose Betriebsablauf gefährdet. Zudem würde eine solche Nachverdichtung, aufgrund der in die Ortslage eingebundenen Lage, ggf. zu nachbarschaftlichen Konflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen.

Zum anderen bestehen verschiedene Grünflächen. Diese Grünflächen wurden im Rahmen der bereits erfolgten Baumaßnahmen – zum Zweck des eingriffsnahen, ökologischen Ausgleichs – mit standortgerechten Gehölzbepflanzungen aufgewertet und werden für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers genutzt. Da die Grünflächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden, haben sie sich ferner zu einem Teil der örtlichen Naherholungslandschaft entwickelt. Zuletzt trägt der Erhalt der bestehenden Grünflächen Sorge für die Fortführung der dorftypisch aufgelockerten Siedlungsstrukturen.

- Bauabschnitt II (Erbaut 1995, Erweitert 2007 und 2013):

Der Bauabschnitt II schließt nordöstlich an den Bauabschnitt I an und ist ebenfalls durch eine in die Ortslage eingebundene Lage gekennzeichnet. Vorhandene Nutzungen umfassen insbesondere Verwaltungsgebäude. Der Bauabschnitt dient der Dach-Sparte des Unternehmens.

Unmittelbar angrenzend, zwischen den Bauabschnitten I und II, bestehen Wohngebäude. Da die Verbindung von Wohn- und Arbeitsplatz zur Attraktivität der Firma als Arbeitgeber beiträgt, kommen die Wohnbereiche nicht für eine betriebliche Inanspruchnahme in Frage. Gleiches gilt für die im Bauabschnitt II vorhandenen Freiflächen. Diese erfüllen Funktionen des eingriffsnahen ökologischen Ausgleichs, der Regenwasserrückhaltung und -versickerung sowie des Ortsbildes. Ein Maß von 2 Vollgeschossen ist auch hier ausgeschöpft. Somit sind im Bauabschnitt II insgesamt keine Nachverdichtungspotentiale gegeben.

- Bauabschnitt III (Erbaut 2018/2020):

Im Osten der Ortslage, im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen, befinden sich Hallen und Betriebsflächen einer ehemaligen Textilfabrik. Diese Bereiche wurden zu weiteren Bürogebäuden und Hallen des Unternehmens umgenutzt. Ferner wurden die Gebäude mit einem Wetterschutzdach verbunden, um die erforderlichen Logistikflächen und LKW-

Stellflächen vor Niederschlägen zu schützen. Der Bauabschnitt III dient vorwiegend der Unterbringung von Nutzungen der Solar-Sparte.

- Bauabschnitt IV (ab 2020):

Im Osten der ehemaligen Textilfabrik sind die übergeordnete Anlieferung für das gesamte Betriebsgelände sowie die hierfür erforderlichen Infrastrukturflächen vorgesehen. Hierdurch ist es möglich, die Anlieferungsverkehre zu optimieren und resultierende Immissionen weitestgehend von den bestehenden Wohnstrukturen der Ortslage abzuwenden. Der geplante Standort befindet sich ferner unmittelbar an der Zufahrt zur B56 und B57, sodass Verkehrsbewegungen und verkehrsbedingte Umweltauswirkungen in Summe reduziert werden können. Durch die Zentralisierung der übergeordneten Lieferverkehre kann die Leistungsfähigkeit aller Bauabschnitte gesteigert werden.

Die nachfolgenden Bauabschnitte der durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert:

- Bauabschnitt V (Erweiterung geplant bis 2030):

Die Bauabschnitte I bis IV werden über die „Dürener Straße“ miteinander verbunden. Diese Gemeindestraße ist durch ein geringes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet und stellt somit keine funktionale Trennung zwischen den Betriebsbereichen dar.

Das vorliegende Erweiterungskonzept sieht vor, die Verbindung zwischen den bestehenden Betriebsbereichen durch den Bauabschnitt V zu stärken. Zu diesem Zweck sollen die südlich der „Dürener Straße“ gelegenen Flächen in das Betriebsgelände eingebunden und mit verschiedenen immissionsarmen Nutzungen bebaut werden. Die Nutzungen umfassen zusätzliche Gebäude für Wartung und Monitoring, Tagung und Schulung sowie Verwaltungsräume. Sie dienen somit sowohl der Dach- als auch der Solar-Sparte und stellen damit nicht bloß ein räumliches, sondern auch ein funktionales Bindeglied dar. Ebenso wird die Errichtung eines Bistros und einer Kindertagesstätte beabsichtigt.

- Bauabschnitt VI (Erweiterung geplant bis 2030):

Der Bauabschnitt VI wird im Süden des Bauabschnitts V angeordnet, sodass auch dieser von den geplanten, zentralen Einrichtungen profitieren kann. Hier sollen Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen entstehen, die mit den sozialen Einrichtungen im Bauabschnitt V ein eigenständiges Segment „Forschung und Soziales“ bilden, welches den Hauptbetrieben des Solar- und Dachgewerbes dient. Durch die räumliche Nähe gewährleistet dieses Segment Synergieeffekte, die für die Betriebe zwingend erforderlich sind. So können insbesondere interne Betriebsabläufe durch kurze Wege und den unmittelbaren Austausch der verschiedenen Abteilungen untereinander genutzt werden.

## 4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstücke 23, 24 und Teile des Flurstücks 25. Es wurden die Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die perspektivisch in das verfahrensgegenständliche Betriebsgelände einbezogen werden sollen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb. Für die planungsrechtliche Absicherung solcher Betriebe kommen grundsätzlich Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete, Urbane Gebiete und Gewerbegebiete in Betracht. Diese sind zur planungsrechtlichen Absicherung des konkreten Vorhabens jedoch ungeeignet:

- Dorfgebiete dienen gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Die Unterbringung forst- oder landwirtschaftlicher Betriebsstellen ist vorliegend jedoch nicht vorgesehen.
- Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnnutzungen sind vorliegend nicht geplant.
- Der Zulässigkeitsmaßstab des Kerngebietes hat Ähnlichkeit mit dem des Mischgebietes, „*unterscheidet sich von jenem aber durch eine Prägung zentraler Einrichtungen mit entsprechend größerem Einzugsbereich [...]*“ (vgl. EZBK/Söfker BauNVO § 7 Rn. 1, 2) Zentrale Einrichtungen sind demgegenüber kein Bestandteil der vorliegenden Planung.
- 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, jedoch kann unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung nicht gewährleistet werden, dass überhaupt Wohnnutzungen entstehen.
- Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Somit wären sie zur Absicherung des geplanten Vorhabens grundsätzlich geeignet. Allein durch die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen könnte jedoch nicht abgesichert werden, dass die geplanten Erweiterungsflächen ausschließlich betriebsgebunden in Anspruch genommen werden können. Eine ungewollte, städtebauliche Fehlentwicklung könnte nicht ausgeschlossen werden.

Aus den vorgenannten Gründen ist vorliegend die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ erforderlich. Zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch kann planungsrechtlich abgesichert werden, dass die bereits konkret geplanten Nutzungen umgesetzt werden können, wenn diese den Betrieben des Dach- und Solargewerbes zugeordnet werden können oder diesen dienen.

1. *Im sonstigen Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ sind sonstige Betriebe und Nutzungen, die dem Dach- und Solargewerbe dienen oder diesem zugeordnet werden können, allgemein zulässig. Hierunter fallen u.a. Entwicklungs-, Forschungs- und Planungseinrichtungen sowie soziale und gastronomische Einrichtungen für die Mitarbeiter der im sonstigen Sondergebiet zulässigen Betriebe und Nutzungen (z.B. Kindertagesstätten, Bistros, Tagungs- und Schulungsräume und Lagerhallen).*

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Höhe baulicher Anlagen. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Der Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein sonstiges Sondergebiet liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei einer GRZ von 0,8. Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine gewerbliche Anlage handelt – der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet liegt ebenfalls bei einer GRZ von 0,8 – soll dieses Maß ausgeschöpft werden.

Das Plangebiet liegt auch perspektivisch im Übergang zur freien Landschaft und die Ortslage Immen-dorf wird durch unterschiedliche, öffentlich zugängliche Freiflächen geprägt. Insofern werden ausreichende Freiflächenpotentiale weiterhin gegeben sein. Eine durch den hohen Grad der Versiegelung begründete Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird somit nicht erwartet. Zudem kann der Flächenbedarf für die geplante Nutzung durch den hohen Grad der Versiegelung und die damit verbundene Nutzungsverdichtung auf das geringstmögliche Maß reduziert werden. Dies trägt zu einer Schonung bisher nicht in Anspruch genommener Flächen an anderer Stelle bei.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Da die GRZ von 0,8 vorliegend bereits ausgeschöpft wird, ist eine weitere Überschreitung nicht möglich.

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang und Ortsrand. Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soll die maximale Höhe baulicher Anlagen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden. Als relevanter Orientierungspunkt werden daher – wie im Fall des Bebauungsplanes Nr. 116 „Erweiterung Fa. Pohlen“ bereits geschehen – die Regelungen des nächstgelegenen Bebauungsplanes Nr. 107 hinzugezogen. Dieser setzt eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen fest. Eine Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt nicht. Somit

dürfen zwei Vollgeschosse und ein „Nichtvollgeschoss“<sup>1</sup> in jeweils unbestimmter Höhe errichtet werden.

Da die Planung einer unbestimmten Gebäudehöhe aufgrund der visuell sensiblen Lage nicht der Planungsabsicht entspricht, soll die maximale Höhe baulicher Anlagen vorliegend auf einen Höchstwert beschränkt werden. Unter Berücksichtigung der angrenzend zulässigen Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem „Nichtvollgeschoss“ sowie der geplanten, gewerblichen Nutzung – Gewerbe ist regelmäßig durch vergleichsweise großzügige Geschosshöhen gekennzeichnet – soll die maximale Höhe baulicher Anlagen auf einen Wert von 12,5 m über dem natürlichen Gelände beschränkt werden. Eine solche Höhe ermöglicht die Umsetzung von größeren Forschungs- und Lagerhallen sowie von Mehrgeschossigen Forschungs- und Ausbildungsgebäuden.

Im Hinblick auf die spätere Ausbauplanung sowie die allgemeine Bestimmtheit der Festsetzungen sind genaue Bezugspunkte für Regelungen zum vorgenannten Höhenmaß festzulegen. Das natürliche Gelände wurde daher vermessen. Der höchste Punkt im sonstigen Sondergebiet „SO“ liegt auf einer Höhe von ca. 108,5 m über NHN. Aus den vorgenannten Gründen wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 2. Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der jeweils höchste Punkt einer jeweiligen, baulichen Anlage.*

#### 4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Festsetzung dient der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-) Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits trägt die Festsetzung dazu bei, dass der neu entstehende Orts- und Landschaftsrand nicht durch Garagenbauten überprägt wird.

Um geplante und bestehende Bepflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen nicht zu beeinträchtigen, sind Tiefgaragen ebenfalls nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Demgegenüber sollen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Eine hiervon abweichende Regelung würde der Vollziehbarkeit der Planung entgegenstehen, da z.B. Fahrzeuge der Anlieferung regelmäßig auf Flächen, die den baulichen Hauptanlagen vorgelagert sind, warten oder abgestellt werden müssen. Eine von dem reinen Abstellen von Fahrzeugen ausgehende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird nicht erwartet.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Werbeanlage gem. § 14 BauNVO ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um eine Beeinträchtigung der geplanten Pflanzmaßnahmen zu vermeiden, werden die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ von dieser Zulässigkeit ausgenommen.

---

<sup>1</sup> Gemäß § 2 Abs. 6 Satz 1 BauO NRW sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Eine Begriffsbestimmung für Geschosse, die die Voraussetzungen eines Vollgeschosses nicht erfüllen, erfolgt nicht. Für diese wird nachfolgend der Begriff „Nichtvollgeschoss“ verwandt.

- 3.1 *Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 3.2 *Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.*

#### 4.5 Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann die Bauweise im Bebauungsplan als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Aus tatsächlichen Erfordernissen sind gewerbliche Anlagen regelmäßig an die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise gebunden. Beispielsweise sind Produktionsanlagen oder Maschinen oftmals länger als 50,0 m. Zugleich ist bereits jetzt bekannt, dass unterschiedliche Nutzungen errichtet werden sollen, beispielsweise eine Kindertagesstätte, die eine Gebäudelänge von 50,0 m unterschreiten werden und damit einer offenen Bauweise entsprechen. Da ein abschließendes Nutzungskonzept nicht geregelt wird, ist eine Verortung der jeweiligen Nutzungen nicht möglich. Aus diesem Grund soll von der Möglichkeit, eine Bauweise festzusetzen, vorliegend kein Gebrauch gemacht werden.

#### 4.6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden definiert durch Baugrenzen. Diese orientieren sich im Bereich der Dürener Straße am Verlauf der Fahrbahn sowie an den Abständen der bestehenden Bebauung zu dieser. Darüber hinaus werden die Baugrenzen im Bereich der Dürener Straße linear, also ohne Versprünge festgesetzt. Hierdurch können einheitliche Raumkanten der entstehenden Bebauung gefördert werden, was zur städtebaulichen Ordnung im Bereich des Ortseingangs beiträgt. Um den gewählten Abstand geometrisch eindeutig zu definieren, wurden die Baugrenzen parallel zu einzelnen Flurstücksgrenzen festgesetzt.

Die von der Dürener Straße abgewandten Baugrenzen halten einen Abstand von 3,0 m zu den nördlich gelegenen Flurstücksgrenzen einer Wegeparzelle, zu den im Westen festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie zu der südlich gelegenen Anbauverbotszone der B56 ein. Hierdurch kann eine planbedingte Beeinträchtigung dieser jeweils angrenzenden Nutzungen vermieden werden. Diese könnte z.B. durch eine optisch bedrängende Wirkung, eine Schädigung durch Beschattung oder eine Verkehrsgefährdung ausgelöst werden.

#### 4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die südliche Plangebietsgrenze verläuft entlang des Straßeneigentums der B56. In diesem Bereich sind Ein- und Ausfahrten unzulässig. Klarstellend wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze die zeichnerische Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen.

#### 4.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 1 Abs. 9 Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll innerhalb des Plangebietes versickert werden (vgl. Kapitel 9.5). Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. *Das im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu versickern.*

#### 4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BIm-SchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der durchgeführten, schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel 9.3) bzw. zur planungsrechtlichen Absicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird das sonstige Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ in die Teilbereiche a bis d untergliedert. Anhand dieser können zusätzliche Immissionskontingente vergeben werden. Zu deren Bestimmung wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 5.1 *In den Teilbereichen a bis d des sonstigen Sondergebietes „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ sind Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006).*

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB(A)	
		tags	nachts
a	13.200	54	39
b	3.310	64	49
c	12.126	57	42
d	2.461	64	49

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts

Bei der Bestimmung der vorgenannten Emissionskontingente wurden die gegenüber dem Plangebiet nächstgelegenen Immissionsorte im Nordosten berücksichtigt. Von den Immissionsorten abgewandte Emissionen können über diese Kontingente hinausgehen, ohne dass eine hierdurch bedingte Überschreitung von Immissionsrichtwerten zu erwarten wäre. Insofern würde die alleinige Beschränkung auf diese Kontingente zu einer nicht erforderlichen und damit unsachgemäßen Einschränkung führen. Um dem entgegenzuwirken werden Richtungssektoren zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die nachfolgende, textliche Festsetzung werden – für die von den Immissionsorten abgewandten Sektoren – Zusatzkontingente vergeben.

- 5.2 *Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um folgende Zusatzkontingente.*

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A: 90° bis 225°	0	0
B: 225° bis 90°	10	10

Tabelle 2: Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren

#### 4.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung eines deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden Teilflächen als Flächen mit Pflanzbindungen gemäß den folgenden Festsetzungen festgesetzt. Alle Pflanzlisten wurden so zusammengestellt, dass die vorliegenden Standortanforderungen sowie die zukünftigen Anforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden (Mertens, 2020).

6. *In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0–12,0 m jeweils versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Die Anlage von Wallanlagen ist in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen allgemein zulässig. Jegliche Anpflanzungen sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

Pflanzliste A: Bäume II. Ordnung	
Mindestqualität: Verpfl. Heister, m.B., 150/175	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Salix caprea	Salweide

Tabelle 3: Pflanzlisten A

Pflanzliste B: Sträucher / Gehölze III. Ordnung	
Mindestqualität: 2xv., o.B., 60/100	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Tabelle 4: Pflanzlisten B

## 5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind oder deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Teilbereiche des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes sind von humosen Böden betroffen. Diese werden als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichnet. Eine Konkretisierung der mit den gekennzeichneten Flächen verbundenen Restriktionen erfolgt durch einen Hinweis (vgl. Kapitel 7).

## 6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- oder Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Vorliegend wird von dem Anschluss- oder Benutzungszwang befreit (vgl. Kapitel 4.10), sodass eine diesbezügliche, nachrichtliche Übernahme nicht erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von weniger als 20 m gegenüber dem Straßeneigentum der B56. Insofern wird deren Anbauverbotszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zur Erläuterung der mit den Kennzeichnungen verbundenen Anforderungen an spätere Baumaßnahmen wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7).

## 7 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

*Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Geilenkirchen zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.*

In Folge der Umweltprüfung, der Auswertung räumlicher Gegebenheiten und Erkenntnisse aus der vorangegangenen 74. Flächennutzungsplanänderung sowie dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 116 wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. *Humose Böden*

*Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen, sind von humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.*

*Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.*

3. *Anbauverbotszone B56*

*Im Süden des Plangebietes befindet sich das Straßeneigentum der B56. Der befestigte Fahrbahnrand der B56 wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden*

- *Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone),*
- *bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.*

4. *Erdbebengefährdung*

*Gemäß DIN 4149:2005 liegt der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S.*

*Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauelemente und geotechnische Aspekte“.*

*Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.*

*Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.*

5. *Bergbau*

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhrer*

*Straße 83 in 41836 Hückelhoven sowie über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.*

6. *Einwirkungsbereich von Sumpfungmaßnahmen*

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg – Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

7. *Einwirkungsbereich von Steinkohlenbergbau*

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.*

8. *Baukräne*

*Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 hat mit Stellungnahme vom 23.04.2019 darauf hingewiesen, dass Baukräne separat beim LufABw Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln zu beantragen sind.*

9. *Verwendung von Recyclingbaustoffen*

*Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.*

## 8 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Wirtschaftsweg/	1.613	-	807
Acker	30.661	-	-
Bankett/ Intensivrasen	137	-	-
<b>Summe</b>	<b>32.411</b>	<b>-</b>	<b>807</b>

Planung			
Sonstiges Sondergebiet	32.411	-	-
davon zu versiegelnde Fläche (80% mit Nebenflächen)	-	25.929	25.929
davon nicht zu versiegelnde Fläche	-	4.339	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	2.143	-
<b>Summe</b>	<b>32.411</b>	<b>-</b>	<b>25.929</b>

Tabelle 5: Bedarf an Grund und Boden

## 9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

### 9.1 Ausgleich

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Auf dessen Grundlage kann bestimmt werden, ob mit einem planbedingten, ökologischen Defizit zu rechnen ist. Sollte dies der Fall sein, werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verbindlich in die Plan-konzeption aufgenommen.

### 9.2 Immissionen

Durch den späteren Betrieb des gewerblichen Planvorhabens kann es zu Geräuschimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten kommen. Vor diesem Hintergrund wurde eine schalltechnische

Untersuchung erstellt (Mück, 2019). Hierin wurden sowohl der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 „Erweiterung Fa. Pohlen“ als auch der des Bebauungsplanes Nr. 121 „Erweiterung Fa. Pohlen II“ berücksichtigt. Die Untersuchungsergebnisse liefern Festsetzungsvorschläge, die auf beide Bebauungspläne gleichermaßen übertragen werden können.

Die Berechnungen erfolgten gemäß DIN ISO 9613-5 und mit Hilfe der Software CadnaA BMP (Version 2019 MR2). Innerhalb von diesem wurde ein digitales, dreidimensionales Modell des Untersuchungsgebietes erstellt. Neben der Ausrichtung von Geräuschquellen wurden Gelände und Geländehindernisse wie Gebäude und Mauern einschließlich ihrer Reflexion, Geometrie, Absorption und Dämpfung berücksichtigt. (vgl. ebd.: S. 15f)

Zudem erfolgte die Berechnung unter Berücksichtigung von Mitwind. Auf eine meteorologische Korrektur wurde verzichtet. Hierdurch wird der ungünstigste Fall abgebildet. In der Praxis auftretende Abweichungen würden damit allenfalls zu einer Verbesserung der Lärmsituation führen. (vgl. ebd.: S. 17)

Die bestehenden und bereits genehmigten Anlagen des verfahrensgegenständlichen Betriebes, der Abbruchbetrieb Gerhard Frohn sowie ein Schreinereibetrieb nördlich des Plangebietes wurden als Vorbelastung berücksichtigt. Hierbei wurde angenommen, dass sich alle Betriebe genehmigungskonform verhalten, wonach davon auszugehen ist, dass alle Immissionsrichtwerte im Umfeld aktuell eingehalten werden. (vgl. ebd.: S. 22ff)

Es wurde eine mittlere Emissionshöhe von 2,5 m über Grund angenommen. Zudem wurden eine kontinuierliche Einwirkung sowie eine freie Schallausbreitung berücksichtigt. (vgl. ebd.: S. 24)

Bei der Bewertung planbedingter Emissionen und deren Ausbreitung wurde ein bestehender Lärm-schutzwall im Nordwesten sowie ein geplanter im Nordosten in die Berechnungen eingestellt. Emissionen umfassen Fahrtgeräusche, zusätzliche Geräusche durch Lkw sowie Geräusche im Bereich von Be- und Entladebereichen sowie Lagerhallen. (vgl. ebd.: S. 30ff).

Unter Berücksichtigung der vorbezeichneten Annahmen erfolgte eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Hierzu wurden repräsentative Immissionsorte und deren Empfindlichkeit gemäß TA-Lärm bestimmt. Bei diesen Immissionsorten handelt es sich um die Punkte, die aufgrund ihrer Nutzung sowie der Entfernung zum Plangebiet, gegenüber planbedingten Geräuschemissionen am empfindlichsten zu bewerten sind. Ausgehend von den Immissionsorten wurden über eine Schallausbreitungsberechnung Schalleistungen als Emissionskontingente berechnet. (vgl. ebd.: S. 18)

Die berücksichtigten Emissionskontingente werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen verbindlich in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 4.9).

### 9.3 Artenschutz

Ein Brutvorkommen kann zumindest für Arten, die auf Ackerflächen brüten (z.B. Feldlerche), nicht pauschal ausgeschlossen werden. Durch den Bau des geplanten Vorhabens können diese Habitate oder Teile davon verloren gehen. Der Betrieb des Vorhabens kann darüber hinaus zu Immissionen führen, die potenziell vorhandene Arten stören und damit ein Meideverhalten auslösen. Da ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht pauschal ausgeschlossen werden kann, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens fachgutachterlich zu untersuchen, ob planbedingte Konflikte mit den Belangen des Artenschutzes bestehen.

#### 9.4 Altlasten

Unter Anderem zur Untersuchung, ob mit weiteren Altlasten zu rechnen ist, wurde der Baugrund fachgutachterlich untersucht (Kramm, 2019). In diesem Zusammenhang wurden drei Bodenmischproben von unterschiedlichen Stellen des Plangebietes nach dem Untersuchungskatalog der LAGA TR Boden (2004) im Feststoff und Eluat analysiert (vgl. ebd.: S. 15). Nach Abgleich der einzelnen Analyseergebnisse mit den Grenzwerten zu den Zuordnungswertebereichen der LAGA TR-Boden (2004) entsprechen alle Proben der Zuordnungsklasse Z 0 (vgl. ebd.). Insofern sind die untersuchten Böden für einen uneingeschränkten Einbau in bodenähnlicher Anwendung geeignet.

#### 9.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Zur Entsorgung des Schmutzwassers ist ein zusätzlicher Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Innenweg herzustellen. Dieser kann in einem Gefälle von 0,6 % hergerichtet werden, sodass auf Pumpanlagen im öffentlichen Bereich verzichtet werden kann. Ferner sind hinreichende Kapazitäten für die Einleitung der erwarteten Schmutzwassermengen gegeben.

Das anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes versickert werden. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch textliche Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.8 und 4.11).

Da die Lage der jeweils im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht abschließend geregelt wird, soll von einer abschließenden Verortung der Versickerungsanlagen ebenfalls abgesehen werden. Grundsätzlich wäre selbst die Anordnung von Versickerungsanlagen unterhalb von Verkehrsflächen möglich, sodass keine Anhaltspunkte für die Annahme vorliegen, dass die Vollziehbarkeit der Planung durch die gewählte Vorgehensweise in Frage gestellt wird.

Ebenso wurde die Versickerungseignung der vorhandenen Böden in einem Fachgutachten untersucht (Kramm, 2019). Demnach konnten ab Tiefen von 5,5 m bis 7,5 m unter Flur mitteldicht bis dicht gelagerte kiesige Sande und sandige Kiese eiszeitlicher Terrassenablagerungen dokumentiert werden. Deren Oberseite ist verlehmt und wenig durchlässig. Gut durchlässig und damit für eine betriebssichere, gezielte Versickerung von Niederschlagswasser geeignet, sind die darunter liegenden, nur schwach „verlehmt“ bzw. „unverlehmt“ Sande und Kiese. (vgl. ebd.: S. 7f) Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte erfüllen sowohl die technischen Anforderungen (z. B. n. Arbeitsblatt DWA-A 138) als auch die wasserrechtlichen Forderungen nach § 44 LWG (vgl. ebd.: S. 9). Demnach ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet grundsätzlich möglich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Geilenkirchen am ..... den Bebauungsplan Nr. 121 „Erweiterung Fa. Pohlen II“ als Satzung beschlossen hat.

## 10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. 2021 S. 822)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

## 11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Kramm. (13. Mai 2019). Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Dürener Straße in Geilenkirchen-Immendorf. Geotechnischer Bericht über den Baugrund und seine Wasserführung mit Beurteilung. Aachen: Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG.
- Kreis Heinsberg. (1982). Landschaftsplan 1/3 "Geilenkirchener Wurmthal". Köln: Landschaftsverband Rheinland – Referat Landschaftsplanung.
- Land NRW. (2021). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Mertens. (25. Januar 2020). Kenntnisnahme und Stellungnahme zur Antwort der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Heinsberg. Geilenkirchen: Baumschule Gartengestaltung Gebr. Mertens.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Mück. (24. August 2019). Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 116. Immendorf – Erweiterung Firma Pohlen in 52511 Geilenkirchen Ortsteil Immendorf. Herzogenrath: Büro für Schallschutz Umweltmessungen Umweltkonzepte Michael Mück.

- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- Pohlen Ingenieurbau. (20. November 2018). Erweiterung Firmengelände Pohlen-Bedachungen - Lageplan. Geilenkirchen: Pohlen Ingenieurbau.