BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplanes Nr. 116
„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
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

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

Inhalt

1 EINLEITUNG 3
1.1 Planungserfordernis 3
1.2 Planungsziel 4
1.3 Beschreibung des Plangebietes 4
1.4 Planverfahren 5

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5
2.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 5
2.2 Regionalplan 5
2.3 Flächennutzungsplan 5
2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 6
2.5 Wasserschutzgebiete 7

3 PLANUNGSKONZEPT 7

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 9
4.1 Art der baulichen Nutzung 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung 10
4.3 Bauweise 12
4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 13
4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 14

5 HINWEISE 15

6 PLANDATEN 15

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 15
7.1 Umweltauswirkungen 15
7.2 Ausgleich 16
7.3 Immissionsschutz 16
7.4 Artenschutz 16

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN 17

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, 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 Betriebserweiterung 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 (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (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. Diese werden durch die Dürener Straße voneinander getrennt.

Der Teilbereich 1 umfasst die Grundstücke Gemarkung Immendorf, Flur 2, Flurstücke 202, 203 und 258 mit einer Gesamtfläche von ca. 23.097 m². Die westlichen Flächen des Teilbereichs sind mit den Anlagen einer ehemaligen Textilfabrik bebaut. Diese werden aktuell zu weiteren Anlagen der Firma Pohlen Dach umgenutzt. Die östlichen Flächen des Teilbereichs unterliegen einer ackerbaulichen Nutzung.

Der Teilbereich 2 umfasst die Grundstücke 23 bis 25 und damit eine Fläche von ca. 32.410 m². Die Nutzung des Teilbereichs ist nahezu vollständig ackerbaulich. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenzen des Teilbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg.

Beide Teilbereiche grenzen im Süden und Osten unmittelbar an den Kreuzungspunkt B56 / B57 / K24 bzw. die hieran anschließenden Verkehrstrassen. Hierüber besteht eine direkte Anbindung an das überregionale und übernationale Verkehrsnetz. Im Westen und Norden befinden sich weitere Ackerflächen. In Richtung Nordwesten grenzen die Siedlungsstrukturen der Ortslage Immendorf an das Plangebiet. Diese sind vorwiegend durch allgemeine Wohn- und Mischnutzungen sowie eine vergleichsweise dichte Bebauung gekennzeichnet. Im unmittelbaren, nordwestlichen Anschluss befinden

sich die bestehenden Anlagen des verfahrensgegenständlichen Betriebes. Die Bebauung der Ortslage ist überwiegend zweigeschossig.

1.4 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: 12f.). Eine Berücksichtigung der Landschaftsentwicklung erfolgt vorliegend durch die Ausbildung eines optisch ansprechenden Landschaftsrandes. Zu diesem Zweck werden grünordnerische Festsetzungen in die Plankonzeption aufgenommen, gemäß derer die äußeren Plangebietsgrenzen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (vgl. Kapitel 4.6).

Die Abwägung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen betrifft die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Sie ist vorliegend bereits im Rahmen der 74. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Fa. Pohlen“ erfolgt und somit kein Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Insgesamt ist nicht ersichtlich, dass die Regelungen des LEP NRW dem geplanten Vorhaben entgegenstehen.

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

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die bestehenden Darstellungen sind zur Umsetzung des geplanten Vorhabens zu ändern.

Damit der vorliegende Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. 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 ge-

gen 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 Wurmtal“. Die verbleibenden Flächen in dem des Landschaftsplanes „I/2 „Teverener Heide“.

Keiner der beiden Landschaftspläne trifft für die verfahrensgegenständlichen Flächen Schutzgebietsfestsetzungen. Getroffene Festsetzungen umfassen im Bereich des Landschaftsplanes I/3 „Geilenkirchener Wurmtal“ 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 „Teverener 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. Diese werden durch den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch nicht erfasst, sodass das Entwicklungsziel 1 vorliegend nicht einschlägig ist. Für die zur B 56 gewandten Bereiche besteht das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahmen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Zur Anreicherung der Landschaft werden grünordnerische Festsetzungen in die Plankonzeption aufgenommen, gemäß derer die äußeren Plangebietsgrenzen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (vgl. Kapitel 4.6).

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, Stollgewässern und sonstigen, strukturierenden Landschaftselemente. Die Entwicklungsziele erfassen die Optimierung der erfassten Biotope, unter anderem durch Anpflanzung von Gehölzen und Gehölzgruppen. Durch die Planung erfolgen keine Eingriffe in tatsächlich vorhandene, durch den Verbundkorridor geschützte Elemente. Eine Optimierung erfolgt durch Regelung von „Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (vgl. Kapitel 4.5) sowie durch grünordnerische Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.6).

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 „Teverener 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 ackerbaulichen Flächen 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 planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen der Landschaftspläne oder anderen naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

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 PLANUNGSKONZEPT

Das der Stadt Geilenkirchen vorliegende Planungskonzept für das gesamte Betriebsgelände sieht eine langfristige Standortentwicklung über die nächsten 10 Jahre vor (vgl. 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 und II wurden bereits vollständig bebaut 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 durchmischt genutzten Siedlungsbereiche eingebunden, befindet sich der natürlich gewachsene Bauabschnitt I des Betriebsgeländes. Er umfasst Schlossereien, 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 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 Infrastrukturflächen. 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, die durch die Mitarbeiter des Betriebs und deren Familien genutzt werden. Da die Verbindung von Wohn- und Arbeitsplatz vorliegend maßgeblich 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.

Die nachfolgenden Bauabschnitte sollen in das Betriebsgelände eingebunden oder nachverdichtet werden. Sie werden daher in den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen.

- Bauabschnitt III (Erbaut 2018/2019):

  Im Osten der Ortslage, im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen, befinden sich Hallen und Betriebsflächen einer ehemaligen Textilfabrik. Diese Bereiche werden aktuell zu weiteren Bürogebäuden und Hallen des Unternehmens umgenutzt. Ferner werden 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.

  Durch die Revitalisierung bestehender Brachflächen kann den Grundsätzen der Landesplanung gefolgt werden. Ferner besteht hierdurch die Möglichkeit, dringend benötigte, zusätzliche Kapazitäten kurzfristig zu generieren.

- Bauabschnitt IV (Erweiterung geplant ab 2020):

  Eine zusätzliche Erweiterung soll im Osten der ehemaligen Textilfabrik erfolgen. An dieser Stelle sollen die übergeordnete Anlieferung für das gesamte Betriebsgelände sowie die hierfür erforderlichen Infrastrukturflächen errichtet werden. 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 kurzfristige Zentralisierung der übergeordneten Lieferverkehre kann die Leistungsfähigkeit aller Bauabschnitte gesteigert werden.

- 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 eine Kindertagesstätte sowie zusätzliche Gebäude für Wartung und Monitoring, Tagung und Schulung, ein Bistro und 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.

- 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

4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

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.

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 in Urbanen Gebieten nicht gleichgewichtig sein. Zwar ist davon auszugehen, dass die geplante Nutzung zu keiner wesentlichen Störung des Wohnens führen wird, eine gleichmäßige Durchmischung mit Wohnnutzungen oder überwiegende Prägung durch diese ist jedoch nicht gegeben oder gewünscht. 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 wesentlichen Störung führen werden. Nutzungen, die zu einer erheblichen Belästigung führen werden, sind nicht geplant.

Aus den vorgenannten Gründen ist vorliegend die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung – Dach- und Solargewerbe – erforderlich. Durch die Festsetzung von Sondergebieten kann ferner dafür Sorge getragen werden, dass die geplanten Erweiterungsflächen ausschließlich betriebsgebunden in Anspruch genommen werden können. Bei der Festsetzung der Sondergebiete 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 Infrastrukturflächen 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 Bezeichnung „SO 1“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 Bezeichnung „SO 2“gekennzeichnet.

Zur Unterscheidung der Sondergebiete werden die nachfolgenden textlichen Darstellungen in den Bebauungsplan 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.

1.1 Das Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Betriebe des Dach- und Solargewerbes“ wird untergliedert in die Teilbereiche „SO1“ und „SO2“.

1.2 Im Sondergebiet „SO1“ sind Betriebe des Dach- und Solargewerbes sowie zugehörige Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsangehörige allgemein zulässig.

1.3 Im Sondergebiet „SO2“ 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 (z.B. Kindertagesstätte, Bistro, Tagungs- und Schulungsräume, Lagerhallen)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

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.

Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein 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 – die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet liegt ebenfalls bei einer GRZ von 0,8 – soll dieses Höchstmaß ausgeschöpft werden.

Das Plangebiet liegt auch perspektivisch im Übergang zur freien Landschaft und die Ortslage Immendorf 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. Klarstellend werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.1 Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ).

2.2 In den Sondergebieten „SO1“ und „SO2“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

2.3 In den Sondergebieten „SO1“ und „SO2“ darf die festgesetzte GRZ 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, nicht überschritten werden.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes soll die maximale Höhe baulicher Anlagen durch textliche Festsetzung auf ein für die Ortslage verträgliches Maß begrenzt werden. Als relevanter Orientierungspunkt werden in diesem Zusammenhang 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“[1] in jeweils unbestimmter Höhe errichtet werden.

Da die Planung einer unbestimmten Gebäudehöhe aufgrund der visuell sensiblen Lage am Ortseingang und Ortsrand nicht der Absicht der Stadt Geilenkirchen 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 – gewerbliche Nutzungen sind 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 drei Geschossen einschließlich Decken und Attika mit einer jeweils für gewerbliche Nutzungen angemessenen Geschosshöhe oder beispielsweise einer Forschungs- oder Lagerhalle mit zwei darüber liegenden Bürogeschossen.

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. Es zeigt sich, dass in den Sondergebieten „SO1“ und „SO2“ unterschiedliche Geländehöhen bestehen. Der höchste Punkt im „SO1“ liegt auf einer Höhe von ca. 107,50 m über NHN, der höchste Punkt im „SO2“ auf einer Höhe von ca. 108,5 m über NHN. Der höchste Punkt der entstehenden Bebauung soll aus den vorgenannten Gründen jeweils maximal 12,5 m über

[1] 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.

diesen Höhen liegen. Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

2.5 Die GH darf im Sondergebiet „SO1“ eine Höhe von 120,0 m über NHN nicht überschreiten.

2.6 Die GH darf im Sondergebiet „SO2“ eine Höhe von 121,0 m über NHN nicht überschreiten.

4.3 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. Anderseits trägt die Festsetzung dazu bei, dass der neu entstehende Orts- und Landschaftsrand nicht durch Garagenbauten überprägt wird.

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.

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 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.

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 zu, wurden die Baugrenzen parallel zu einzelnen Flurstücksgrenzen festgesetzt.

Die von der Dürener Straße abgewandten Baugrenzen halten einen Abstand von 3,0 m zu den im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ein. Hierdurch kann einer Beeinträchtigung der geplanten Bepflanzung, z.B. durch Beschattung oder in den Wurzelraum eingreifende Fundamente entgegengewirkt werden. Da in diesem Bereich bereits Gebäude vorhanden bzw. genehmigt sind, halten die Baugrenzen zu den geplanten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ keinen Abstand ein.

Um einer optisch einengenden Wirkung im Bereich bestehender Wirtschaftswege entgegenzuwirken halten die Baugrenzen zu diesen ebenfalls einen Abstand von 3,0 m ein.

4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um ein verträgliches Einfügen der Sondergebiete insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Freiflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

4.1 Es wird festgesetzt, dass die nicht versiegelten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

Darüber besteht eine Überlagerung des Plangebietes durch den Verbundkorridor VB-K-5002-018 „Bördendörfer Prümmern, Immendorf, Waurichen und Einzelhöfe“. Dessen Entwicklungsziele erfassen die Optimierung der erfassten Biotope, unter anderem durch Anpflanzung von Gehölzen und Gehölzgruppen. Um diesen Zielen nachzukommen, werden Teilflächen des Plangebietes zeichnerisch als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Zur Konkretisierung der in der Fläche durchzuführenden Maßnahmen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

4.2 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „M1“ sind die bestehenden Obstbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch neue Obstbäume gemäß der Pflanzliste A zu ersetzen.

4.3 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Kennzeichnung „M2“ sind die vorhandene Wallanlage sowie die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die bestehenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang durch Bäume I. und II. Ordnung sowie Sträucher III. Ordnung gemäß der Pflanzlisten B, C und D zu ersetzen.

Die Maßnahme ist geeignet, um die Habitatfunktionen für einen Teil der zu erwartenden Art, beispielsweise den Steinkauz zu fördern. Die Ausgestaltung und Lage der Maßnahme bietet sich auch deshalb an, weil die nordwestlich daran angrenzenden Flächen bereits heute als Obstwiese genutzt werden. Somit stellt die Maßnahme zugleich einen Puffer zwischen der geplanten, gewerblichen Nutzung und bestehenden Habitaten dar.

Um die Attraktivität des Arbeitsstandortes zu stärken, soll die geplante Obstbaumwiese für die Mitarbeiter des verfahrensgegenständlichen Betriebs zugänglich sein. Aus diesem Grund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

4.4 Auf den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist die Anlage eines Fußweges ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass der Fußweg in wassergebundener Bauweise hergestellt wird und eine Breite von 1,5 m nicht überschreitet.

4.6 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 der folgenden Festsetzungen festgesetzt:

5. Innerhalb der 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, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Rasenseinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Obstbäume
Mindestqualität:
Halb- u. Hochstamm, 3xv., m.B., StU 12-14 und 14-16
Äpfel
Dülmener Herbstrosenapfel
Geheimrat Oldenburg
Gravensteiner
Rheinischer Winterrambour
Rote Sternrenette
Schopschnut
Ontarioapfel
Birnen
Gräfin von Paris
Gute Graue
Madame Verte
Pastorenbirne
Kirschen
Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Büttners rote Knorpelkirsche
Große Princesskirsche

Pflanzliste B: Bäume I. Ordnung	
Mindestqualität:	
S, 3xv., M. DB., 250/300	
Quercus robur	*Stieleiche*
Fraxinus excelsior	*Esche*

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

Pflanzliste D: Sträucher / Gehölze III. Ordnung	
Mindestqualität:	
2xv., o.B., 60/100	
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*
Corylus avellana	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffliger Weißdorn*

Pflaumen
Graf Althans Renedeklode
Königin Victoria
The Czar

Euonymus europaeus	*Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	*Gewöhnlicher Liguster*
Rosa canina	*Hundsrose*
Viburnum opulus	*Gemeiner Schneeball*

Tabelle 1: Pflanzlisten A bis D

5 HINWEISE

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

1. *<u>Einsichtnahme von Vorschriften</u>*
   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.

6 PLANDATEN

Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzungen ergibt sich die nachfolgende Flächenbilanz.

Festsetzung	Planung (m²)
Sondergebiet „SO1“	21.115
davon zu versiegelnde Fläche	16.892
davon nicht zu versiegelnde Fläche	2.346
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.877
Sondergebiet „SO2“	32.410
davon zu versiegelnde Fläche	25.928
davon nicht zu versiegelnde Fläche	4.350
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.132
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.982
Räumlicher Geltungsbereich	55.507

Tabelle 2: Flächenbilanz der geplanten Festsetzungen

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

7.2 Ausgleich

Durch das vorliegende Bauleitplanverfahren werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

7.3 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten, das Wohnen voraussichtlich nicht wesentlich störenden Nutzung sowie der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist davon auszugehen, dass Konflikte mit den Belangen des Immissionsschutzes nicht vorliegen oder bewältigt werden können. Im weiteren Verlauf des Verfahrens werden immissionsschutzrechtliche Belange fachgutachterlich untersucht. Sollte sich hieraus ein Erfordernis zur Regelung zusätzlicher Maßnahmen ergeben, so werden diese verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

7.4 Artenschutz

Ein Brutvorkommen kann zumindest für Arten, die auf Ackerflächen brüten (z.B. Feldlerche), nicht pauschal ausgeschlossen werden. Daneben bietet der vorhandene Gebäudebestand geeignete Quartiere für Fledermäuse oder Gebäudebrüter. Durch den Bau des geplanten Vorhabens können diese Habitate oder Teile davon dauerhaft verloren gehen. Der Betrieb des Vorhabens wird darüber hinaus zu Immissionen führen, die potentiell vorhandene Arten stören und damit ein Meideverhalten auslösen können. Da ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG somit nicht ausgeschlossen werden kann ist das tatsächlich vorhandene Artenvorkommen im weiteren Verlauf des Verfahrens fachgutachterlich zu untersuchen. Sollte sich hieraus ein Erfordernis zur Regelung zusätzlicher Maßnahmen ergeben, so werden diese verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des während des Betriebs anfallenden Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über ein noch zu erstellendes Leistungsnetz erfolgen, welches an die bestehende Anschlüsse in der Dürener Straße anbindet. Eine explizite Regelung erfolgt aktuell nicht. Angestrebt wird eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet. Zur Überprüfung der Machbarkeit wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Fachgutachten erstellt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Geilenkirchen am …….. den Bebauungsplan Nr. 116 „Erweiterung Fa. Pohlen“ als Satzung beschlossen hat.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (Oktober 2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen.
- Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen. (08. Februar 2016). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.
- LANUV NRW. (2018). NRW Umweltdaten vor Ort (UVO NRW). Abgerufen am 25. Februar 2019 von https://www.uvo.nrw.de/
- Pohlen Ingenieurbau. (20. November 2018). Erweiterung Firmengelände Pohlen-Bedachungen - Lageplan Firmengrundstücke und Bebauung. Geilenkirchen.