

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer **XII/0641/V**

Eitorf, den 07.02.2008

Amt 60 - Amt für Bauen und Umwelt

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf	05.03.2008
Ausschuss für Planung und Verkehr	27.02.2008

Tagesordnungspunkt:

Antrag der FDP-Fraktion vom 05.03.2007 bzgl. der Prüfung weiterer Gewerbegebietspotenziale im südlichen Gemeindegebiet

Beschlussvorschlag:

Begründung:

Erläuterungen:

I.

Im Rahmen der Haushaltsrede 2007 hat die FDP-Fraktion in der Sitzung des Rates am 05.03.2007 unter anderem gefordert zu prüfen, ob es möglich ist, ein zusätzliches Gewerbegebiet im südlichen Gemeindebereich zu erschließen. In Bezug genommen wurde eine Fläche „ von 30-40 Morgen Wiesen, Äckern und Wald südlich des Ortsteils Lindscheid “. Der Antrag wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Verkehr am 29.3.2007 unter TOP 4.7 behandelt. Es wurde kein Beschluss gefasst. Dem Vorschlag des Vorsitzenden folgend sollte das Thema innerhalb des damals anstehenden ISREK aufgegriffen werden.

Wie in der Sitzung des Ausschusses am 30.08.2007 ausführlich berichtet, führten zwischenzeitliche Entwicklungen zum REGIONALE 2010 – Projekt und im Regionalen Arbeitskreis (:rak) Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler zur Wohnbaulandentwicklung zur Zurückstellung der weiteren Behandlung des ISREK. Allerdings befassen sich die beiden regionalen Projekte und Konzepte nicht unmittelbar und konkret mit dem Gegenstand des FDP-Antrages und benötigen bis zur Umsetzung auch noch einige Zeit, so dass die Entscheidung darüber, ob der Antrag eigenständig verfolgt bzw. die geforderte Prüfung eingeleitet werden soll, vorgezogen werden sollte.

Der Antrag ist beigelegt (**Anlage 1**).

II.

Die Lagebeschreibung im Antrag ist nicht ganz eindeutig, jedoch kann aufgrund der Entfernungsangabe zur B 8 und der Größenbeschreibung (ein metrischer Morgen = 2500 m²) nur in etwa der Bereich südlich Lindscheid westlich und/oder östlich der K 27 gemeint sein (siehe **Anlage 2**).

Dieser ist teilweise (Schraffur) mit einem bereits im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes Eitorf-Altebach II (östlich der Bitzer/Alzenbacher Str.) in 2001 voruntersucht worden; es wurden seinerzeit verschiedene Standorte durch das Planungsbüro Dr. Janssen (Köln) geprüft. Die Einschätzung aus dem Kurzgutachten ist als **Anlage 3** beigefügt. An dem diesem zugrunde liegenden Sachverhalt hat sich nichts wesentliches geändert.

Vorteilhaft ist in der Tat die verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßennetz:

Über eine vorhandene Kreisstraße ist eine kreuzungsfreie und leistungsfähige Anbindung an die einzige Eitorf tangierende Bundesstraße nur 1000-1500 m entfernt. Es ist davon auszugehen, dass die Bundesstraße 8 an Bedeutung zunehmen und als Ost-West-Achse langfristig entsprechende Berücksichtigung in den Verkehrsplänen der beiden Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz finden wird. Dies zeigt sich nicht zuletzt in den Plänen z.B. für eine Ortsumgehung Hennef-Uckerath, aber auch in bereits erfolgten und weiterhin beabsichtigten Maßnahmen zu Ertüchtigung der B 8 im benachbarten Bundesland. Die Lage der Fläche neben der L 86 vermittelt also schon heute und ohne Neubaumaßnahmen in jede Richtung eine leistungsfähige Erschließung, ohne dass eine nennenswerte Mehrbelastung bestehender Wohnplätze in Eitorf erfolgen würde.

Nachteilig erscheint die Topografie, wobei die Höhenlage einer angedachten Fläche von rund 15 ha voraussichtlich nicht mehr als +/- 20 m schwanken würde. Die gepunktete Linie im Lageplan **Anlage 2** zeigt eine Fläche beidseitig der K 27 an, die maximal bis zu ca. 20 m tiefer liegt als die K 27 selbst. Inwieweit aufgrund dessen der Eingriff tatsächlich schwerer zu bewerten wäre als in einer ebenen Fläche (so die damalige Bewertung), bliebe einer genaueren Prüfung vorbehalten. Die Lage im Landschaftsschutzgebiet ist gegenüber anderen Flächen kein besonderer Nachteil: Bei einer Neuerschließung einer Gewerbefläche von mindestens 10 ha würde im Gemeindegebiet voraussichtlich überall der Landschaftsschutz betroffen sein.

Unter Inkaufnahme gewisser topografischer Nachteile dürfte beidseitig der Kreisstraße ein Gebiet von 10 bis 20 ha Größe grundsätzlich in Betracht kommen.

III.

Ergänzend zu den im Gutachten aufgeführten Kriterien ist bedeutsam, dass der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) dort keine Gewerbegebietsflächen dargestellt. Nach der bisher bekannten Vorgehensweise durch die Bezirksregierung Köln würden bei Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche solche Flächen, die im Regionalplan in anderen Bereichen vorgehalten, aber noch nicht umgesetzt sind, hierfür im Tausch eingesetzt werden.

Dafür in Betracht kämen entsprechend große Flächen im Gebiet Altebach II. Dieses umfasst etwa 48 ha Fläche, davon allerdings ca. 11 ha aus landschaftsökologischen Gründen freizuhalten (Quelle: Janssen-Kurgutachten 2001) Fläche. Bei einer entsprechenden Verkleinerung könnte sich aus Gründen des Naturschutzes die Restfläche so stark reduzieren, dass dieses Gewerbegebiet dann letztendlich nicht umsetzbar wäre.

Denkbar wäre seit der Änderung des BauGB 1998 auch, im Falle eines Tausches Flächen aus dem Gebiet Altebach II als Ausgleichsflächen für neue, anderenorts gelegene Gewerbeflächen einzusetzen.

IV.

Zur Bedarfslage ist aus Sicht der Wirtschaftsförderung anzumerken, dass die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Eitorf steigt (siehe auch die Rede des Bürgermeisters zur Einbringung des Haushaltes in der Ratssitzung am 17.12.2007).

Ebenfalls stark nachgefragt werden reine Lagerflächen; diese Nachfrage konnte bisher zum Teil von bestehenden Industrieflächen (Schoeller-Gelände) bedient werden. Mit Abschluss der Umbauarbeiten 2008 sind dort die Potentiale jedoch erschöpft.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe bezieht sich im wesentlichen auf bereits am Ort bzw. in der Region etablierte Unternehmen in einer Größenordnung von ca. 2.000 bis 3.000 qm p.a. Die Entwicklungs-GmbH verfügt über Flächen im eigenen Bestand (Altebach I und Im Auel) von insgesamt 32.701 qm (größte zusammenhängende Fläche 9.854 qm); hinzu kommen Flächen durch vertraglich vereinbarte Rückkaufsoptionen mit einer Größe von 33.257 qm, so dass insgesamt rund 65.958 qm Gewerbeflächen verfügbar sind. Der Bedarf ist daher hier für die nächsten Jahre gesichert, wobei er dann allerdings allein östlich des Ortszentrums befriedigt werden kann.

Andererseits zeigen Erweiterungen im Gewerbegebiet Buchholz-Mendt, dass die Nachfrage nach B 8 – nahen Gebieten nachhaltig erscheint, was sich mit der wachsenden Bedeutung dieser Verkehrsachse deckt. Unter Berücksichtigung dessen erscheint ein Entwicklungs- und Realisierungsgröße von rund 15 ha mittel- bis langfristig durchaus angemessen.

V.

Bei Durchführung des Verfahrens zur Ausweisung solcher Flächen südlich von Lindscheid würde es sich um eine sogenannte Angebotsplanung handeln, die zu Lasten der Gemeinde Eitorf ginge. Mittel sind im Haushalt 2008 nicht vorgesehen. Der Aufwand für eine qualifizierte Vorplanung würde sich mindestens im 5stelligen Euro-Bereich bewegen. Eine solche Planung ist Voraussetzung dafür, dass die übergeordneten Behörden (hier wäre das insbesondere die Naturschutzbehörde) eine Prüfung vornehmen. Ob dieses Landschaftsschutzgebiet überhaupt umwandelt werden kann, und wenn ja mit welchen Ersatzmaßnahmen, bleibt dieser Prüfung vorbehalten. Ein Planverfahren würde bis zur Umsetzung der Erschließung voraussichtlich mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Andererseits ist es aber nicht zwingend notwendig, näher gehende Untersuchungen sofort bis zur Baurechtsreife zu betreiben.

Redaktioneller Nachtrag:

Als **Anlage 4** wurde der von der CDU-Fraktion am 15.02.2008 gestellte Antrag beigelegt.

Anlage(n)	
Anlage 1 - tes	Antrag der FDP-Fraktion im Rahmen der Haushaltsrede 2007 in der Sitzung des Rates am 05.03.2007
Anlage 2 -	Karte
Anlage 3 -	Auszug aus Kurzbewertung Planungsbüro Dr. Janssen (Köln)
Anlage 4 -	Antrag der CDU-Fraktion vom 15.02.2008