

Eitorf, den 10.03.2011

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V.  
\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
**- öffentlich -**

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 22.03.2011

**Tagesordnungspunkt:**

Gewerbegebiet Lindscheid K 27, Vorstellung der Machbarkeitsstudie (Landschaftspflegerische Voruntersuchung) und Ergebnisbericht über einen Gesprächstermin beim Rhein-Sieg-Kreis

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag bei der Bezirksregierung Köln zu stellen, im Regionalplan entsprechende Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB-Flächen) für das Gewerbegebiet Lindscheid im Austausch gegen Flächen des GIB Altebach II darzustellen oder für die geplante Nutzung ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen.

**Begründung:**

Im Jahr 2009 untersuchte das Planungsbüro Schumacher, Wiehl, für die Gemeinde Eitorf mögliche Gewerbeflächen am Standort Eitorf-Lindscheid/K27.

Hintergrund dieser Überlegungen zur Anlegung eines Gewerbegebietes im Bereich Lindscheid sind die Schwierigkeiten, die sich im Gewerbegebiet Altebach I und II ergeben haben. Im Gewerbegebiet Altebach I können Gewerbeflächenanteile aufgrund von artenschutzrechtlichen Problemen nicht bebaut werden und es wurde ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Für Teilflächen, in dem im Regionalplan dargestellten Erweiterungsbereich Altebach II ist dieselbe Problematik zu erwarten. Die Gemeinde (siehe Beschluss APV 27.02.2008, XII/0596/V) zieht die Aufgabe dieser problematischen Flächen in Betracht, wenn dafür im Gegenzug andere Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können, damit auch in Zukunft ausreichende gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.

Auf Basis dieser Voruntersuchung (vorgestellt APV 25.08.2009 XII/22/270) empfahl im Zuge einer Absprache bei der Bezirksregierung Köln (Dezernat 32) diese, den bisher untersuchten Teilraum (20 ha) weitergehend zu prüfen und den Untersuchungsraum nach Norden zu erweitern. Die Verwaltung hat das Planungsbüro Schumacher im Sommer 2010 beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstu-

die, den Raum südlich von Lindscheid einer landschaftspflegerischen Voruntersuchung zu unterziehen.. Das heutige, erweiterte **Untersuchungsgebiet (Anlage)** deckt eine Fläche von ca. 120 ha ab und liegt zwischen Lindscheid im Nord-Westen, Mühleip im Nord-Osten und dem Kreuzungspunkt zwischen L 86 und K 27 im Süden.

Das Gebiet ist über die K 27 und die östlich verlaufende L 86 mit dem nördlichen Kernbereich von Eitorf verbunden. Die überörtliche Verbindung bildet insbesondere die B 8, die unmittelbar südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzt.

Das Gebiet ist eingebettet in einen relativ naturnahen Landschaftsraum, der von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald sowie kleineren Siedlungslagen und Verkehrsflächen geprägt wird.

Der **Regionalplan** stellt für das Untersuchungsgebiet allgemeine Freiräume und Agrarbereiche sowie Waldbereiche dar. Die Flächen sind insgesamt als Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Die Fließgewässersysteme des Eipbaches und des Krabachs mit ihren Zuläufen, westlich und östlich, sind Flächen zum Schutz der Natur.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf stellt Flächen für Landwirtschaft und Wald dar. Die randlichen Siedlungsausläufer von Lindscheid im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Die landschaftspflegerische Voruntersuchung kartiert die gesetzlich geschützten Biotope, Biotopverbundflächen, Naturräumliche Einheiten sowie Natura 2000-Gebiete. Faunistische Untersuchungen wurden im Rahmen dieser Studie nicht durchgeführt.

Als Ergebnis dieser Raumanalyse (die planerische Darstellung wird in der Sitzung näher vorgestellt) lassen sich zwei Bereiche im Untersuchungsgebiet abgrenzen, bei denen eine relativ geringe Konfliktintensität zu erwarten ist, da Flächen hoher und mittlerer Empfindlichkeit nicht oder nur in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen werden. Hierbei handelt es sich um den **Standort 1** (ca. 20 ha) im Süden des Untersuchungsgebietes, der bereits im Rahmen der ersten Machbarkeitsstudie genauer untersucht wurde, sowie um einen **Standort 2** (ca. 22 ha) im Norden des Gebietes, der ebenfalls von der K 27 aus erschlossen wird und sich ausschließlich in östliche Richtung erstreckt. Diese beiden potenziellen Standorte wurden in der Machbarkeitsstudie einer vergleichenden Betrachtung unterzogen. Mit Ausnahme eines Feldgehölzes im Süden von Standort 1 kann bei beiden Standorten die Gewerbeansiedlung ohne Inanspruchnahme hochwertiger Biotopstrukturen im Gebiet erfolgen. Bei beiden Standorten sind entsprechende Puffer und Abstandsflächen zu angrenzenden hochwertigen Biotopbereichen zu berücksichtigen. Einzelne kleinflächige zum Teil aber hochwertige Biotopstrukturen gehen bei beiden Standorten verloren (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen). Bezogen auf vorhandene Siedlungsbereiche sind bei Standort 1 die möglichen visuellen Auswirkungen geringer als bei Standort 2. Bei Standort 2 lässt sich aufgrund der bewaldeten Hangbereiche des Eipbachtals sowie der Geländesituation eine Fernwirkung über 2 km Entfernung mindern. Insgesamt ist der Standort 2 stärker von anthropogenen Einflüssen, wie Wohnbebauung, landwirtschaftliche Hoflagen, Reiterhof etc. geprägt, als Standort 1. Während der Standort 1 mit zwei Erschließungen westlich und östlich der K 27 geplant werden müsste, könnte bei Standort 2 mit nur einer Anbindung an die K 27 die Gesamtfläche erschlossen werden. Es sprechen verschiedene Aspekte dafür, in der weiteren Betrachtung Standort 2 primär und je nach Ergebnis Standort 1 indes sekundär im Auge zu behalten und dabei die Vor- und Nachteile beider Standorte weiter herauszuarbeiten. In diesem Zusammenhang muss auch auf die Empfehlung der unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eingegangen werden, die nächsten Planungsschritte, sobald erforderlich, durch artenschutzrechtliche Untersuchungen abzusichern.

Am 09.03.2011 fand ein gemeinsames Gespräch mit Vertretern der unteren Landschaftsbehörde und der Planungsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises statt. Ergebnisse dieses Gespräches werden in der Sitzung mündlich mitgeteilt. Vorab lässt sich sowohl daraus als auch aus der Besprechung bei der Bezirksregierung vergleichsweise sicher ableiten, dass eine regionalplanerische Ausweisung **zusätzlicher** GIB-Flächen aussichtslos erscheint, wohingegen der erwähnte Tausch mit GIB-Flächen in Altbach II Erfolg versprechen könnte. Mit Blick auf die verkehrlichen Aspekte ist ergänzend zu erwähnen, dass die vorhandene Ausweisung von GIB-Flächen der Stadt Hennef an der Landesgrenze/B8/Gewerbegebiet Buchholz Mendt (und dessen aktueller Erweiterung) in Verbindung mit der seitens beider Bundesländer beabsichtigten Aufwertung der Verkehrsachse B 8 bei der regionalplanerischen Beurteilung für den Flächentausch in der Gemeinde Eitorf sprechen könnten.

Ein nächster Besprechungstermin bei der Bezirksregierung Köln ist für den 06.04.2011 bereits festge-

legt. Es ist beabsichtigt, dieser die aktuelle Beschlusslage vorzustellen und das weitere Vorgehen näher abzustimmen.