



Anlage 2

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Gemeinde Eitorf  
Der Bürgermeister  
Bauverwaltung  
Frau Straßek-Knipp  
Markt 1  
53783 Eitorf



b.R.

Datum: 08.02.2012

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

32/62

Auskunft erteilt:

Holger Schilling

Holger.Schilling@brk.nrw.de

Zimmer: K 729

Telefon: (0221) 147 - 2356

Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):  
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach  
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00,  
Kontonummer 965 60  
IBAN:  
DE3430050000000096560  
BIC: WELADED

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

## Gewerbegebietsentwicklung der Gemeinde Eitorf

### Machbarkeitsstudie zum Gewerbegebiet Lindscheid/K 27

Sehr geehrte Frau Straßek-Knipp,

im Nachgang zu unserer gemeinsam mit der Stadt Hennef durchgeführten Besprechung zur Gewerbegebietsentwicklung am 09.11.2011 in Köln bitten Sie um eine landesplanerische Bewertung der von Ihnen vorgelegten Machbarkeitsstudie zum geplanten Gewerbegebiet Lindscheid/K 27 (pbs, Oktober 2009).

Als ein Ergebnis der o.g. Unterredung konnte festgehalten werden, dass die Stadt Hennef auf absehbare Zeit keine Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Gemeinde Eitorf beabsichtigt. Dem ungeachtet, so versicherten Sie mir, plant die Gemeinde Eitorf weiterhin, an der Errichtung eines neuen Gewerbegebietes im Ortsteil Lindscheid festzuhalten.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW und des Regionalplans Köln, TA Region Bonn/Rhein-Sieg, hat sich die bauliche Entwicklung in den im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereichen (Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für die gewerbliche und industrielle Entwicklung (GIB)) zu vollziehen.

Die Gemeinde Eitorf macht geltend, dass in den Siedlungsbereichen des Gemeindegebietes keine Flächenreserven für die gewerbliche Entwicklung mehr zur Verfügung stehen. Die noch nicht beanspruchten Bereiche im GIB Altebach können aufgrund von artenschutzrechtlichen Restriktionen nicht umgesetzt werden.

Verfolgt die Gemeinde Eitorf dennoch das Ziel, größere zusammenhängende Flächenreserven und damit Angebotsflächen für die gewerbliche Bebauung vorzuhalten, hat dies zur Folge, dass vorab im Regionalplan ein ent-



sprechender neuer GIB dargestellt werden muss. Dazu bedarf es eines Änderungsverfahrens nach § 19 LPlG NRW.

Für die Festlegung eben solcher neuer bzw. zusätzlicher Siedlungsbereiche geben die Ziele und Grundsätze des LEP NRW und Regionalplans Köln, TA Bonn/Rhein-Sieg, folgende grundsätzlichen Kriterien vor:

### **Flächenbedarfe**

Nach Ziel B. III 1.23 des LEP NRW darf Freiraum durch Siedlungsbereiche nur in Anspruch genommen werden, wenn dies erforderlich ist; d.h.

- wenn der Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsraumes gedeckt werden kann,
- wenn der regionalplanerisch dargestellte Siedlungsraum unter Berücksichtigung der ortsüblichen Siedlungsstruktur für die absehbare Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nicht ausreicht.

Die Inanspruchnahme von Freiraum ist bei bestehendem Bedarf auch zulässig, wenn eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zugeführt wird (Ziel B. III 1.23).

In diesem Sinne bringt die Gemeinde Eitorf vor, einen Teil des GIB Altebach wieder in einen regionalplanerischen Freiraumbereich überführen zu wollen, da dieser aufgrund artenschutzrechtlicher Restriktionen nicht baulich genutzt werden kann, um auf dem Gebiet der Gemeinde Eitorf in gleicher Größenordnung einen neuen GIB regionalplanerisch zu sichern. Dieser Bedarfsbegründung kann die Regionalplanungsbehörde Köln soweit folgen.

### **Alternativenprüfung**

Ist der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen dargelegt, sind vor Darstellung neuer GIB in den Regionalplänen folgende Möglichkeiten der gewerblichen Entwicklung zu prüfen (LEP NRW Kap. C II Ziel 2.3):

- Maßnahmen der Innenentwicklung, insbesondere die Nutzung brachliegender und ungenutzter Grundstücke, haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.
- Die Möglichkeiten der Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte sind zu nutzen, bevor Freiraum in Anspruch genommen wird.
- Untergenutzte Gewerbe- und Industriestandorte sind zu verdichten und Möglichkeiten eines übergemeindlichen Flächenausgleichs sind zu nutzen.



Datum: 08.02.2012

Seite 3 von 3

Neben der Prüfung, ob der Flächenbedarf an GIB nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung, der Nutzung von Brachflächen oder un-/untergenutzten Grundstücken im Gemeindegebiet verwirklicht werden kann, ist nachzuweisen, inwieweit Möglichkeiten zur Arrondierung dargestellter Siedlungsbereiche gegeben sind. Die vorgelegte Machbarkeitsstudie (pbs, Oktober 2009) erfüllt die Prüfungsschritte nicht.

### **Standortprüfung**

Ist die Alternativenprüfung abgeschlossen, ist bei der Auswahl der möglichen Standorte von GIB das Ziel 2.4 Kap. C II, LEP NRW, zu beachten. Dabei ist u.a. auch die Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit zu untersuchen.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Landesplanungsbehörde NRW im Rahmen der Anzeige des geänderten Regionalplans nach § 19 LPIG einen genauen Nachweis zur Erfüllung der o.g. landesplanerischen Voraussetzungen des Kap. C II fordert. In vergleichbaren aktuellen Regionalplanänderungsverfahren wurde dazu „die Vorlage von „Regionalen Gewerbeflächenkonzepten“ gefordert (Erlass LPB v.13.07.2009).

Erst nach Vorlage der vorgenannten Untersuchungen kann die Regionalplanungsbehörde die landesplanerischen Vorgaben prüfen und ggf. gegenüber dem Regionalrat eine Beschlussempfehlung zur Einleitung eines Regionalplanänderungsverfahrens aussprechen.

Zur Erfüllung eines kurzfristigen Bedarfs an gewerblichen Flächen kann die Gemeinde Eitorf jederzeit prüfen, ob sich dazu Möglichkeiten über die Arrondierung bzw. Erweiterung bereits im Flächennutzungsplan dargestellter Bauflächen ergeben. Diese wären dann mit der Regionalplanungsbehörde im Rahmen der Anfrage nach § 34 LPIG abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Schilling'.

(Schilling)