

Eitorf, den 21.06.2016

Amt Dezernat II

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach

Bürgermeister

i.V.

Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	06.07.2016
Ausschuss für Wirtschaft, Marketing und Tourismus	08.09.2016
Rat der Gemeinde Eitorf	19.09.2016

Tagesordnungspunkt:

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Bonn
Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035 (GFK)
Gewerbegebietsentwicklung in der Gemeinde Eitorf
Bedarfsmeldung Gemeinde Eitorf „Bereiche für Gewerbe und Industrie,, (GIB)

Beschlussvorschlag:

Der

- Ausschuss für Planung, Umwelt und erneuerbare Energien und der
- Ausschuss für Wirtschaft, Marketing und Tourismus

empfehlen dem Rat der Gemeinde Eitorf, folgendes zu beschließen:

- 1) Der Rat der Gemeinde Eitorf nimmt das „**Gewerbeflächenkonzept für die Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises 2035**“ in der vorgelegten Fassung zustimmend zur Kenntnis. Resultierend aus dessen Feststellungen geht der Rat davon aus, dass der Rhein-Sieg-Kreis die Funktion der Gemeinde Eitorf als mit hoher Arbeitsplatzzentralität versehenes Mittelzentrum und Standort für Gewerbe und Industrie für das im Konzept definierte östliche Kreisgebiet bestätigt und dessen weitere Sicherung und Entwicklung im Konzeptzeitraum bis 2035 als Entwicklungsziel sieht und unterstützt.
- 2) Die Bezirksregierung Köln und der Regionalrat für den Regierungsbezirk Köln werden gebeten, dieses für den östlichen Rhein-Sieg-Kreis maßgebliche Sicherungs- und Entwicklungsziel gleichfalls nachhaltig zu unterstützen.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, nach Maßgabe des Konzeptes zu 3 dieser Vorlage zum GFK des Kreises und für die davon unabhängige Gewerbegebietsentwicklung wie folgt vorzugehen:

- a) **GIB Altebach II Erweiterung östlich K 18:** Die derzeitige Ausweisung als GIB bleibt bestehen. Unter insoweit teilweiser Revision des Beschlusses vom 26.03.2012 steht sie als Tauschfläche nicht mehr zur Verfügung. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist einzuleiten, wobei Artenschutzbelange im Rahmen des geltenden Rechts zu berücksichtigen sind.
- b) **GIB an der K 27/ Nähe B 8:** Im Rahmen des GFK wird die sich aus dem Standort 1 (Lindscheid Süd) ergebende Fläche als GIB zur Aufnahme in den Regionalplan gemeldet. Dem Kreistag des Rhein-Sieg-Kreises wird empfohlen, diese Flächenmeldung in seinem Beschluss zum GFK unverändert aufzunehmen. Nur hilfsweise gilt dies für den Standort 2.
- c) In beiden Fällen wird die Verwaltung ermächtigt, durch Erwerb oder anderweitig Flächen in den beabsichtigten GIB für Zwecke der späteren Umsetzung eines GIB zu sichern oder die EWG dazu zu veranlassen. Die Vertreter der Gemeinde in der EWG werden angewiesen, im Rahmen des geltenden Rechts auf die Gesellschaft in diesem Sinne einzuwirken.

Begründung:

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Eitorf ist landesplanerisch ein Mittelzentrum. Sie liegt in einer Region, der alle Prognosen, auch langfristige, ein Bevölkerungswachstum und eine weitere wirtschaftliche Entwicklung bestätigen – wenn auch mit zunehmender Entfernung vom Oberzentrum Bonn in geringerem Ausmaß. Seit Ansiedlung der großen Industriebetriebe etwa ab 1860 hat sich die Gemeinde Eitorf im Umkreis von rund 15-20 km zum zentralen Produktionsstandort von international agierenden Großbetrieben entwickelt. Diese Eigenschaft konnte bislang auch wesentlich deutlicher gehalten werden als z.B. in den Nachbargemeinden Windeck und Ruppichteroth. Nicht zuletzt in der Folge dessen entspricht auch die Besetzung mit mittleren und kleinen Gewerbebetrieben der mittelzentralen Funktion. Noch heute ist diese Bedeutung schon allein durch die **Arbeitsplatzzentralität** (= sozialversicherungspflichtige Beschäftigte am Arbeitsort) belegt (GFK S. 23*). Diese liegt für Eitorf im Vergleich zu Windeck und Ruppichteroth ca. **doppelt so hoch**, zu Much und Neunkirchen-Seelscheid, beide durch Bundesstraßen lagebegünstigt, immer noch um 1/5 bzw. 1/3 höher. Selbst die extrem lagebegünstigte Stadt Lohmar weist „nur“ eine Eitorf ähnliche Zentralität auf. (* Entwurfsfassung Juni 2015)

Im Juni 2015 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze bei 5047 und damit um rund 500 höher als in 2010. Die Betrachtung der Ein- und Auspendler bekräftigt diese Zentralität und die mittelzentrale Funktion der Gemeinde Eitorf auch als Industriestandort. Eine Erhebung der Verwaltung mit den drei größten Betrieben zeigt mit Stand September 2015 folgendes Bild:

Aus dem östlichen RSK (Windeck, Much, Ruppichteroth, Lohmar) und Hennef pendeln nach Eitorf

- zu Weco ca. 30%
- zu Krewel-Meuselbach ca. 24%
- zu ZF ca. 26%

der Beschäftigten. Generell von außerhalb der Gemeinde Eitorf pendeln

- zu WECO ca. 50%
- zu Krewel-Meuselbach ca. 60%
- zu ZF ca. 48%

der Beschäftigten.

Davon als repräsentativ und in Verbindung mit der allgemein relativ hohen Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ausgehend zeigt sich Eitorf nach wie vor als eine Gemeinde mit einer sehr hohen, wenn nicht der relativ zur Einwohnerzahl höchsten Einpendlerquote der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

Das GFK bescheinigt, dass der Erhalt der vorhandenen Unternehmen und eben dieser gewerblich-industriellen Prägung in der weiteren Entwicklung bis 2035 **nur über ein Angebot größerer zusammenhängender Flächen** gelingen kann (Seite 25, letzter Absatz). Weiter (S. 26 ff.) wird bescheinigt, dass die Gemeinde Eitorf dennoch in der ex-post Betrachtung (2003 – 2012) und trotz der industriellen Prägung einen **erheblichen Nachholbedarf hat**. Zutreffend wird als Grund dafür die mangelnde tatsächliche Flächenverfügbarkeit identifiziert (S. 26 unten).

Das GfK steht mit dieser Bewertung nicht alleine: „In naher Zukunft werde Eitorf ausreichend Gewerbeflächen anbieten müssen, um flexibel auf Anfragen reagieren zu können.“ – so Dr. Reimer Molitor, Vorsitzender Region Köln/Bonn e.V., am 27.08.2015 bei „Wo steuern wir hin? – Wirtschaftsstrukturelle Entwicklungen in Eitorf“ (zitiert nach „Aus der Arbeit der Parteien – SPD, Mitteilungsblatt der Gemeinde Eitorf vom 04.09.2015). Analysen der Industrie- und Handelskammer decken sich damit. Die IHK Bonn/Rhein-Sieg sieht das ähnlich: Sie hat mit Stand 11.2015 nur 9 Flächen > 5 ha in Bonn und dem Rhein-Sieg-Kreis identifiziert und meint folgendes:

„In Eitorf sind derzeit keine freien Gewerbeflächen mehr vorhanden. Unternehmen sind zur Expansion und Neuansiedlung aber dringend auf geeignete Flächen angewiesen. ... Die geplante Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes an der B 8 sollte deshalb vordringlich in Angriff genommen werden.“
(IHK Bonn/Rhein-Sieg, Wirtschaftspolitische Positionen 2014, S. 42)

Zu den strategischen Handlungsansätzen aus regionaler Sicht gibt es klare Wegweisungen:

„In den zentren-ferneren Räumen der Region zeigt sich im Verhältnis zur Rheinschiene ein gegensätzliches Bild. Trotz ihrer relativen Nähe zu den Zentren und der funktionsräumlichen Verflechtungen in der Region ist für die Kommunen im weiteren Umland eine Stagnation bzw. in vielen Fällen ein deutlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

*Zukunftsfähige Konzepte sollten aber nicht nur an den Problemlagen ansetzen, sondern vor allem die endogenen (Raum-)Potenziale und spezifischen Talente dieser regionalen Teilräume in den Blick nehmen. Dies können kulturlandschaftliche Raumprägungen sein, die ein (wirtschaftliches) Potenzial im Bereich Naherholung und Tourismus begründen (s. Kap. 4.1.11). **Dies können aber auch „harte Standortfaktoren“, wie das Vorhandensein eines großen Besatzes an Industriearbeitsplätzen und industrienahen Dienstleistungen sein, die es für die Zukunft zu sichern gilt.“***

Zitiert aus: Regionaler Orientierungs- und Handlungsrahmen
 Regionalmanagement Region Köln-Bonn e.V. Juni 2015,
 4. Strategieansätze und Themenschwerpunkte
 4.1 Entwicklungslinien, S. 32 – Hervorhebungen nur hier

Wie bekannt ist die Neuauflage des Regionalplans beabsichtigt (siehe APUE 24.02.2016). Dieser wird für die Gemeinde Eitorf wohl **bis 2035 die maßgebliche Grundlage für die Ausübung der kommunalen Planungshoheit** sein – insbesondere was allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für Gewerbe und Industrie betrifft. Es gilt daher, jetzt **strategische Entscheidungen** zu treffen.

Aus diesem Zusammenhang folgend verstehen sich die o.g. Beschlussvorschläge.

Es gilt, mit dem neuen Regionalplan auch auf den regionalen Entscheidungsebenen sich dazu zu bekennen, ob die Rolle der Gemeinde Eitorf als einziges Mittelzentrum im östlichen Rhein-Sieg-Kreis und angrenzend zu Nachbarlagen in Rheinland-Pfalz **jetzt in der maßgeblichen Basis-Flächenplanung strategisch gefördert wird oder nicht** – auch und gerade im Sinne einer Stärkung des ländlichen Raumes des Rhein-Sieg-Kreises.

Aus Sicht der Verwaltung kann es nicht das regionale Entwicklungsziel sein, die Heterogenität einer Region in dem Sinne zu fördern, dass ohnehin prosperierende, den Oberzentren nahe Bereiche gefördert, zugleich aber zentren-fernere Gebiete in der Sicherung und Entwicklung ihrer harten Faktoren gehemmt und alsdann deren Bevölkerungsrückgang und Fachkräftemangel bedauert wird.

2 Bedarf

2.1 Nachfrageparameter und Lagewahl

Für die gewerblich-industrielle Entwicklung lassen sich im Wesentlichen drei Fallgruppen an „Nachfragegründen“ bilden:

Kat. 1: **Expansion eines bestehenden Betriebs an Ort und Stelle**
Für diese Fallgruppe ist die Nähe zum bestehenden „Kernbetrieb“ in aller Regel wesentlich wichtiger als eine gute Anbindung an Bundesverkehrswege oder z.B. den Flughafen.

Kat. 2: **Expansive Umsiedlung in der Gemeinde unter Aufgabe des bisherigen Standorts**
In dieser Fallgruppe tritt zwangsläufig die gute Verkehrsanbindung in den Vordergrund. Die Nähe zum aufgegebenen Alt-Standort ist nicht von ausschlaggebender Bedeutung, es sei denn es besteht ein Zulieferer-Verhältnis.

Kat. 3: **Neuansiedlung/Neugründung eines Betriebs** (ohne Alt-Sitz in der Gemeinde)
Wie Kat. 2

Nach derzeitigem Regionalplan/Gebietsentwicklungsplan Stand 2003 sind für die Gemeinde Eitorf als GIB gut 20 ha im Bereich östlich der K 18 als Erweiterung von Altebach II behördenverbindlich eingetragen (**Plan Anlage 1**). Damit erschöpfen sich die GIB-Flächen in der Gemeinde. Kennzeichnend für dieses Gebiet ist die relative Nähe zu Standorten existierender Betriebe, aber eine ungünstige Anbindung an überörtliche Verkehrswege. Über die K 18 sind Bundesstraßen oder –autobahnen sowie die Landesstraßen L 333 –West, L 86 und L 317 nur über – teils dichte – Besiedlung im Zentralort erreichbar. Zur Verdeutlichung die gemessenen Entfernungen:

Anschluss an	nach/von GIB K 27	nach/von GIB östlich K 18
BAB 3 Bad Honnef/Linz	12 km	24 km (via Ortszentrum Eitorf/L 86)
B 8	1,5 – 2 km	12 km (via Ortszentrum Eitorf/L 86)
A 560	14 km (via B 8)	18 km (via Ortszentrum Eitorf/L 333)

Marktverfügbar sind im GIB östlich der K 18 keinerlei Flächen, weil weder Baurecht besteht noch kurzfristig zu schaffen ist. Als „marktverfügbar“ definieren sich Flächen, die konkret zur Veräußerung oder langfristigen Verpachtung bereit stehen und für Gewerbe oder Industrie entweder Baurecht haben oder binnen einem Jahr haben könnten. Wie aus **Anlage 2** ersichtlich ist das ein Flickenteppich kleinerer Flächen.

Dies ist deswegen kritisch, weil die Großbetriebe

- auf eigenen aktuellen Flächen derzeit ausgereizt sind (Ausnahme: Krewel-Meuselbach),
- meist Flächen vom TYP C (siehe S. 36 f. GFK), in der Regel also große zusammenhängende Flächen brauchen und
- diese verkehrsgünstig oder nah am bestehenden Standort, aber nicht an Wohngebieten liegen sollten.

Schon aus diesen Gründen kann auf die Ausweisung des GIB Altebach II Erweiterung östlich K 18 nicht weiter verzichtet werden, wenn man Vorsorge für eine Expansion von in den Bereichen Altebach I und II oder Industriegebiet Eitorf-Ost vorhandenen Betrieben treffen will = Kat. 1. In erster Linie für diese Betriebe wäre dieser Bereich also zu entwickeln bzw. zu „reservieren“.

In der Konsequenz dessen würde in der Vorsorge ein Gebiet für Neuansiedlungen von außerhalb und expansive Umsiedlungen bestehender Betriebe (Kat. 2 und 3) fehlen. Anders als eben geschildert ist für diesen Bedarf eine verkehrsgünstige Lage zu Bundesstraßen und Autobahn für ihre Logistik und Kundschaft von größerer Bedeutung, Anfragen aus der Vergangenheit bestätigen das immer wieder. Gleichmaßen ist darauf zu achten, dass neue Verkehre den Zentralort möglichst wenig zusätzlich belasten. Die Kreuzung L 333/L86/Brückenstraße ist bereits heute mit einer durchschnittlichen Tagesbelastung (DTV) von rund 20.000 Fahrzeugen frequentiert. Auch eine Distanz zu Wohngebieten ist von Bedeutung, weil dies Konflikte vermeidet und beispielsweise Genehmigungsverfahren nach BImSchG vereinfacht.

Darauf bezogen ist die Lage in Eitorf derzeit die, dass für die Expansion bestehender Betriebe lediglich kleine Flächen an weit von der nächsten Bundesstraße oder Autobahn abgelegenen Stellen vorhanden sind. Standort 1 an der K 27 hingegen ist 2-3 Fahrminuten von der B 8 (mit leistungsfähiger kreuzungsfreier Anbindung) und ca. 12 Fahrminuten von der BAB 3 Anschlussstelle Bad Honnef/Linz entfernt. Zudem wäre die Logistik für dortige Betriebe weitgehend ohne zusätzliche Verkehrsbelastung des Ortskerns und anderer Wohngebiete Eitorfs machbar.

Standort 1 an der K 27 eignet sich also vorrangig für Bedarfsfälle der Kat. 2 und 3.

2.2 GIB-Flächengröße und „Flächenschwund“

Bei der Neuausweisung von Flächen in einem Regionalplan, seien es ASB (allgemeine Siedlungsbereiche) oder GIB (Bereich für Gewerbe und Industrie) stehen **zwei Aspekte** immer im Vordergrund der Debatte: Die Bedarfsfrage und die Größenangabe zu einer Fläche, meist in ha benannt.

Zu letzterem wird in der öffentlichen Debatte häufig davon ausgegangen, dass die genannte Größe, z.B. „ca. 20 ha“, auch tatsächlich oder zumindest näherungsweise später in etwa in diesem Umfang einem Bauleitplan und einer Bebauung zugeführt und damit der Natur, Erholungszwecken oder der Land-/Forstwirtschaft dauerhaft entzogen wird. Diese Herangehensweise ist unrealistisch, nicht sachgerecht und behindert von Anfang an eine ausgewogene Entscheidungsfindung.

Sie wirkt sich auch fehlerträchtig auf die Bedarfsbeurteilung aus.

Wer einen Bedarf von 20 ha in der Debatte bestreitet und dabei die Vorstellung hat, es würden tatsächlich auch 20 ha für Gebäude und Erschließung am Ende der mehrstufigen Planungskette Regionalplan – FNP - ökologische Restriktionen/Topografie/Abstandsflächen usw – Bauleitplan - Baufenster herauskommen und bebaut, irrt und verkennt notwendigerweise den tatsächlichen Bedarf bei der Ausweisung im Regionalplan. Zur Verdeutlichung der „Planebenen-Trichter“:

Regionalplan	Grobe Markierung einer für ganz allgemein bezeichnete Zwecke reservierte Fläche; nur behördenverbindlich. Dient grob-gerasterten Zwecken der Landesentwicklungsplanung. Nicht parzellenscharf, keine detaillierten Aussagen auf die Fläche („anfangs-Brutto“).
Flächennutzungsplan	(vorbereitender Bauleitplan) Behördenverbindliche, detailliertere Zweckzuweisung im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Berücksichtigt örtliche Besonderheiten. Aus ihm sind die Bauleitpläne zu entwickeln.
Bebauungsplan	(verbindlicher Bauleitplan) Setzt nach Berücksichtigung aller Belange, insbesondere des Arten- und Naturschutzes sowie des ökologischen Ausgleichs, Immissionsschutz und Verkehrsanbindung usw. parzellenscharf Lage und Ausdehnung des Gebiets außenverbindlich fest. Ebenso präzise legt er erstmals die Flächen für bauliche Nutzung jedweder Art (Gebäude, befestigte Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen usw.) fest.
Bauflächen	Nur auf diesen findet im Rahmen des B-Plans überhaupt eine Bebauung statt (Endstand-netto)

Zwangsläufig ist der Endstand-netto **erheblich** geringer als das anfangs-Brutto: Die Bandbreite liegt grob zwischen 15 und 90 %, im Mittel bei etwa 50 – 60% - je nach „netto“- Definition.

Wer also auf der ungenauen und langfristigen Regionalplan –Stufe eine Flächengröße diskutiert, muss sich darüber im Klaren sein, dass bei der **echten Verfügbarkeit für die Planungshoheit und Entwicklung der betreffenden Gebietskörperschaft** und damit beim echten „Flächenverbrauch“ wahrscheinlich nur die Hälfte oder weniger herauskommt – u.U. Jahrzehnte später und ggf. dann überraschend.

2.3 Auswahlperspektive

Ganz unabhängig davon kann sich herausstellen, dass in einer bestimmten GIB-Fläche zum Zeitpunkt des planerischen Abrufs (Änderung FNP oder Bebauungsplan), der u.U. viele Jahre nach der Ausweisung im Regionalplan liegen kann, die gedachte Baufläche oder der GIB generell aus verschiedenen Gründen nicht mehr geeignet ist. Das können Umstände sein, die sich in der Umgebung geändert haben, oder die „gedachten“ Unternehmen entscheiden sich letztlich anders. Um dennoch Reaktionsmöglichkeiten der Gemeinde auf Bedarfe zu erhalten, ist eine gewisse Vorratsreserve an GIB daher unumgänglich.

Reserve auch deswegen, weil auch der Zeitfaktor von hoher Bedeutung ist: Selbst bei schnellstmöglichem Verlauf kann ein GIB aus dem Regionalplan frühestens nach ca. drei Jahren in Baurecht überführt werden. Regelmäßig ist mit sehr viel längeren Zeitabläufen zu rechnen. Die meisten Unternehmensanfragen bevorzugen ein Baurecht binnen 2 -3 Jahren. Auch wegen dieses Auseinanderklaffens sind Reserven nötig, die am besten vom Planungsstadium her „gestaffelt“ bereit stehen, also aufgeteilt auf die Entwicklungsstadien Regionalplan – Flächennutzungsplan – Bebauungsplan bis hin zu einer schon vorhandenen Grunderschließung.

2.4 Ergebnis GFK Rhein-Sieg-Kreis für Eitorf bzw. den östlichen Rhein-Sieg-Kreis

In der allgemeinen Bedarfsbetrachtung zeigt 7.4 (Seite 55) des GFK im ersten Absatz ein klares zusammenfassendes Ergebnis:

(Ein) Problem ist vor allem in der Gemeinde Eitorf erkennbar, die mit ihrem ausnehmend industriellen Profil keine adäquaten Flächenreserven mehr hat.

Damit ist klar, dass **dem Grunde nach ein Bedarf besteht**, in der Neuauflage des Regionalplans

nennenswerte Flächen anzumelden.

Im Konkreten bleibt die Frage, in welchem Umfang, wobei auf der hier in Rede stehenden Planungsebene eine Flächenangabe sich nur auf das „anfangs-Brutto“ beziehen kann und dessen deutliche Minderung beim Endstand-netto zu beachten ist (s.o. 2.2). Das GFK bescheinigt der Gemeinde Eitorf einen Bedarf von 17 ha. Es erscheint daher durchaus sachgerecht, bis zu ca. 20 ha anzumelden.

Für die Frage nach dem „wo“ haben die bekannten Vorteile und zwei positive, von der Gemeinde beauftragte eingehende Potenzialuntersuchungen zu der bestehenden Beschlusslage, einen GIB an der K 27 Nähe B 8 zu beantragen, geführt (Primär Standort 1 und nur hilfsweise Standort 2, siehe Plan **Anlage 2**). Auf die diesbezüglichen Beschlussvorlagen und Beratungen seit 2008 wird Bezug genommen. Beschlussgemäß wurde diese Lage in das GFK des Kreises eingeführt. In Besprechungen mit dem Kreis zeichnete sich ab, dass diese wesentlich überwiegende Vorteile haben. Ein letzter Abgleich mit 11 Alternativflächen (**Anlage 3**) im April 2016 bestätigte dies.

2.5 Abgleich mit Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP neu)

Weil die Ausweisung des GIB an der K 18 im bestehenden Regionalplan behördenverbindlich ist, bislang behördenseitig nicht in Rede gestellt wurde und der Bedarf für diese evident ist, beschränkt sich der Abgleich mit dem LEP auf die Absicht, an der K 27 einen GIB mit rund 20 ha (anfangs-brutto) auszuweisen.

Davon ausgehend wird diese Planungsabsicht summarisch bestehenden Zielen des LEP gegenübergestellt: Benannt wird zunächst das Ziel (*kursiv* = Zitat aus LEP-neu). Ihm folgt eine Aussage zu Übereinstimmung oder Konflikt und daran anschließend die Erläuterung.

2-1 Ziel Zentralörtliche Gliederung

Die räumliche Entwicklung im Landesgebiet ist auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

ÜBEREINSTIMMUNG

Ausweislich der Anlage 1 LEP-neu ist die Gemeinde Eitorf Zentralort und darüber hinaus Mittelzentrum. Eine Gewerbeflächen-Weiterentwicklung in der Gemeinde Eitorf wäre daher unmittelbar auf das laut LEP bestehende System Zentraler Orte ausgerichtet.

Zu Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum (S. 13 unten)

... die Sicherung unverbauten und unversiegelten Raumes ...

NICHT-ÜBEREINSTIMMUNG

Die Ausweisung eines GIB an der K 27 würde bislang nicht belegten Freiraum in Anspruch nehmen. Gleichrangig dazu steht aber das nachfolgende Ziel:

6. Siedlungsraum

6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum- Ziele und Grundsätze

6.1-1 Ziel Ausrichtung der Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist bedarfsgerecht und flächensparend an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten.

ÜBEREINSTIMMUNG

Der Flächenbedarf ist wie oben aufgezeigt durch das GFK des Kreises belegt und auf die reale landesplanerische Funktion und Gesamtstruktur der Gemeinde Eitorf ausgerichtet.

6.1-2 Ziel Rücknahme von Siedlungsflächenreserven

Bisher für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.

NEUTRAL

Dieses Ziel greift nur für Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht. Für den GIB an der K 18 ist das nicht der Fall.

6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen ist zu vermeiden. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu verhindern.

Zu 6.1-4

Bandartige Siedlungen entlang von Verkehrswegen und Splittersiedlungen sind mit der Zielsetzung einer kompakten, auf zentralörtlich bedeutsame Siedlungsbereiche ausgerichteten Siedlungsentwicklung nicht vereinbar. Sie können die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Freiraumes und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Regional- und Bauleitplanung sind daher aufgefordert, den Freiraum zu schützen und kleinteilige bauliche Entwicklungen im Außenbereich zu verhindern.

ÜBEREINSTIMMUNG

Zwar liegt der beantragte GIB an einem Verkehrsweg (K 27). Jedoch ist eine „bandartige Siedlungsentwicklung“ oder „Splittersiedlung“ oder eine „kleinteilige bauliche Entwicklung“ weder zu besorgen noch würde sie entstehen. Denn die Umsetzung mit einem FNP/Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete und abschließende bauliche Entwicklung.

6.3 Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen - Ziele und Grundsätze**6.3-1 Ziel Flächenangebot**

Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.

6.3-2 Grundsatz Umgebungsschutz

Regional- und Bauleitplanung sollen dafür Sorge tragen, dass durch das Heranrücken anderer Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb bestehender Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

6.3-3 Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen. Ausnahmsweise kann ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn eine Festlegung unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus folgenden Gründen nicht möglich ist:

- vorrangige topographische und naturräumliche Gegebenheiten oder
- andere entgegenstehende Schutz- oder Nutzungsbindungen, z. B. solche des Naturschutzes oder des Hochwasserschutzes oder
- das Fehlen bzw. die fehlende Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, möglichst ohne Ortsdurchfahrten, oder
- die Notwendigkeit betriebsgebundener Erweiterungen und keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen.

Dabei sind vorrangig Flächenpotentiale zu nutzen, die folgende Bedingungen erfüllen:

- Wiedernutzung von Brachflächen – sofern diese für eine gewerbliche Nachfolgenutzung geeignet sind,
- kurzwegige Anbindung (vorhanden oder bis zur Inanspruchnahme des Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen umgesetzt) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, Schiff, Öffentlicher Personennahverkehr).

ÜBEREINSTIMMUNG

Die Ausweisung eines GIB an der K 27 (Nähe B 8) erfüllt Ziel und Grundsatz 6.3.1/6.3-2 und den Ausnahmetatbestand Ziel 6.3-3. Denn es liegen mehrere Ausnahmegründe dafür vor, von der Anlehnung an bestehende Siedlungsbereiche abzuweichen:

Wie der LEP selbst erwähnt, dienen GIB vornehmlich der Bestands- und Expansionsicherung von im Planungsgebiet bestehenden Betrieben (S. 42 oben LEP-neu). Die Gemeinde Eitorf ist insoweit von (emittierenden) Gewerbe- und Industriebetrieben geprägt, also ist Vorsorge dafür zu treffen, dass

auch diesen geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Auch liegt mit dem GFK des Kreises das in 6.3-1 geforderte, regionale Konzept vor.

Die Flächen an der K 27 sind dazu geeignet: Insbesondere die Lage des Standorts 1 gewährleistet den Umgebungsschutz gemäß Ziel 6.3-2, weil ein Heranrücken anderer Bebauung dauerhaft ausgeschlossen ist. Die Verkehrsanbindung ist gut und entspricht der **landesplanerisch gewollten Anlehnung an regionale Verkehrsachsen** (1,5 km bis zur B 8, 12 km bis zur BAB 3) und gewährleistet damit die kurzwegige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Sie ist für die Gemeinde Eitorf die denkbar kürzeste Anbindung unter gleichzeitiger Vermeidung zusätzlicher Verkehre in den bestehenden Siedlungsgebieten.

Die Ausnahmevoraussetzungen für eine Ausweisung ohne unmittelbaren Anschluss an bestehende ASB/GIB gemäß Ziel 6.3-3 sind also gegeben.

6.3-4 Grundsatz Interkommunale Zusammenarbeit

Bevor ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt wird, ist eine interkommunale Zusammenarbeit an Standorten in anderen Gemeinden, die unmittelbar an vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen anschließen, anzustreben. Auch bei der Umsetzung von unmittelbar an vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen anschließenden Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sollen die Chancen interkommunaler Zusammenarbeit genutzt werden.

ÜBEREINSTIMMUNG

Die Formulierung des Grundsatzes (= nachrangig zu Zielen!) macht deutlich, dass die interkommunale Zusammenarbeit kein „muss“, sondern zu prüfen und bei Vorteilen anzustreben ist. Dem wurde hier nachgekommen. Die klassische Kooperation in Form eines grenzlagig von zwei oder drei Kommunen gemeinsam entwickelten Gebietes schied hier schon früh aus Gründen der Topografie, der naturräumlichen Gliederung sowie der Siedlungs- und Verkehrsstruktur aus. Es blieb dann die Kooperationsform, dass die Gemeinde A (hier z.B. Hennef) unabhängig von einer Grenzlage zur Gemeinde B (hier z.B. Eitorf) ein Gebiet unter Beteiligung letzterer entwickelt und dies wie auch die Verteilung des Steueraufkommens vertraglich geregelt wird. Dieser Kooperationstyp hat sich in Vorgesprächen weder konkretisiert noch erscheint er zur Standortsicherung und –entwicklung des Mittelzentrums Eitorf geeignet.

7.1 Freiraumsicherung und Bodenschutz

Ziele und Grundsätze

7.1-4 Grundsatz Unzerschnittene verkehrsarme Räume

Die Zerschneidung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Freiräume soll vermieden werden.

ÜBEREINSTIMMUNG

Die Flächen an der K 27 sind weder verkehrsarm noch unzerschnitten. Sie liegen unmittelbar an der K 27 und nahe an der L 86 und der B 8 – allesamt klassifizierte Straßen mit weit mehr als 1000 Kfz/24 h (siehe Erläuterung zu 7.1-4, S. 75 LEP-neu).

7.1-6 Ziel Grünzüge

Die im LEP zeichnerisch festgelegten Grünzüge sind in den Regionalplänen zu sichern und weiter zu entwickeln. Sie sind im Hinblick auf ihre freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen und in der Regel vor siedlungsräumlicher Inanspruchnahme zu schützen.

Ausnahmsweise können siedlungsräumliche Inanspruchnahmen von regionalplanerisch festgelegten Grünzügen erfolgen, wenn die Funktionsfähigkeit des Grünzuges erhalten bleibt und für die siedlungsräumliche Inanspruchnahme keine Alternativen außerhalb des betroffenen Grünzuges bestehen.

Siedlungsräumliche Inanspruchnahmen von regionalen Grünzügen sind durch Rücknahmen von Siedlungsbereichen und Bauflächen oder Erweiterung des Grünzuges an anderer Stelle zu kompensieren.

ÜBEREINSTIMMUNG

Es liegt kein Widerspruch vor. Bei Auswahl des Standorts 1 bleibt der regionale Grünzug in einem Korridor von rund 1 km Breite erhalten. Insbesondere sind bei der GIB-Planung die Waldgürtel ausgenommen und nur landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen betroffen. Eine besondere Bedeutung im Sinne der Erläuterungen zu 7.1-6 liegt nicht vor, weil es sich hier nicht um Verdichtungsgebiete handelt und die grundlegenden Funktionen eines Grünzugs auch bei Ausweisung des beantragten GIB gehalten werden (siehe S. 77 LEP-neu). Das Kompensationsgebot des letzten Satzes ist hier tatbestandlich nicht einschlägig.

7.5-2 Grundsatz Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte

Die im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen sollen, als wesentliche Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen erhalten werden. Wertvolle landwirtschaftliche Böden mit besonders hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder besonderer Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung sollen für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht in Anspruch genommen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Bei unvermeidbaren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen negative Wirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich gehalten werden.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen regionalen und lokalen Gegebenheiten sollen agrarstrukturelle Lösungen in Kooperation mit den Betroffenen entwickelt und – falls möglich – durch die Instrumente der ländlichen Bodenordnung begleitet werden.

ÜBEREINSTIMMUNG

Auch hier handelt es sich um einen den Zielen nachrangigen Grundsatz. Die Abweichung von den Soll-Vorgaben dieses Grundsatzes ist vertretbar. Zum einen handelt es sich nicht um **besonders** fruchtbare oder für die Landwirtschaft **besonders** geeignete Flächen. Zum anderen sind in der Gemeinde Eitorf rund 2080 ha Landwirtschaftsfläche vorhanden. Im Falle einer Bebauung eines GIB an der K 27 würde davon ca. 1% entfallen – in Grenzlage der Gemeinde. Die Flächen an der K 27 liegen nicht weit von gut erreichbaren landwirtschaftlichen Flächen jenseits der Landesgrenze bzw. der Stadtgrenze Hennef, über die hinweg bereits jetzt wechselseitig Landwirte tätig sind bzw. Eigentum haben. Insgesamt kann daher erwartet werden, dass sich Kompensationen ergeben.

3 Ergebnis

Nach alledem und insbesondere weil die Gemeinde Eitorf nur noch über

- verstreute Kleinflächen und
- eine Ausweisung von ca. 20 ha in der Stufe „Regionalplan“ (Altebach II Erweiterung) verfügt und
- seit nunmehr etwa 15 Jahren keinerlei bauleitplanerische Neuausweisung von Gewerbeflächen vorgenommen hat,

empfiehlt sich mit Blick auf einen Zielstatus ab ca. 2020 (neuer Regionalplan) und dann **bis 2035** (potenziell nächste Neufassung Regionalplan) folgendes

V o r s o r g e k o n z e p t:

Entwicklungsschiene 1

GIB Altebach II Erweiterung (ca. 23 ha „anfangs-brutto“, vermutete netto-Quote 60%).
Vorrangig für Expansion bestehender Großbetriebe - Flächentyp C bis näherungsweise B
Umsetzung in einen FNP in 2017-2018; sodann zügige Überführung in Bauleitplanung.

Entwicklungsschiene 2

GIB K 27/ B 8 Standort 1 (ca. 20 ha „anfangs-brutto“; vermutete netto-Quote 40 – 60%)
Vorrangig für Neuansiedlungen von außen und Umsiedlung bestehender Betriebe - Flächentyp B bis näherungsweise C /Betriebe nach BImSchG).
Eintragung im Regionalplan: 2016-2020
Umsetzung in einen FNP: Ab 2020

Der Beschlussvorschlag oben 3 berücksichtigt das.

3a) nimmt den Beschluss des Rates der Gemeinde Eitorf vom 26.09.2013 inhaltsgleich auf. Wie aus dem GFK ersichtlich hat auch dieses einen Bedarf für Eitorf von rund 17 ha erkannt. Es deckt sich

also weitgehend mit der Entwicklungsschiene 2, so dass die daraus folgende Fläche im GFK/Regionalplan angemeldet werden sollte.