

Eitorf, den 24.05.2019

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	12.06.2019
---	------------

**Tagesordnungspunkt:**

Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Hier: Sachstandsbericht / Weiteres Vorgehen

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien beschließt:

- 1) Dem geschilderten weiteren Vorgehen der Verwaltung wird zugestimmt.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich neuer Flächen für Gewerbe und Industrie Möglichkeiten einer interkommunalen Kooperation konkret zu erkunden und im Falle der Eignung einer Entscheidungsfähigkeit zuzuführen

**Begründung:**

**1 Ansatz und Verfahrensstand**

Es wird zunächst vollinhaltlich auf die Vorlagen, Beratungen und Beschlüsse zu

**Regionalplan – Gewerbeflächenkonzept**

(APUE 06.07.2016, AWMT 08.09.2016, RAT 19.09.2016) und

**Flächen- und Bauleitplankonzept**

(Beratungskette beginnend mit APUE 20.04.2016, RAT 19.09.2016)

Bezug genommen.

Die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln bereitet seit 2015/2016 in Abstimmung mit dem Regionalrat Köln die Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln vor. Anlass für die Überarbeitung sind sich verändernde Rahmenbedingungen, neue rechtliche Vorgaben und

wachsende Anforderungen an die räumliche Planung. Die Überarbeitung des Regionalplans Köln wird im Gegensatz zum aktuell geltenden Regionalplan, der in drei räumlichen Teilabschnitten erarbeitet wurde, in einem Planwerk für alle Kreise und kreisfreien Städte des Regierungsbezirks Köln dargestellt (siehe hierzu auch APUE vom 24.02.2016 (XIV/0392/V) und vom 06.07.2016 (XIV/0500/V).

Die Überarbeitung des Regionalplans erfolgt in 2 Abschnitten. Im ersten handelt es sich um ein **informelles Planverfahren**. Hier soll nach Möglichkeit ein Konsens mit allen Kommunen über die zukünftige räumliche Entwicklung erarbeitet werden. Am Ende dessen steht der Entwurf eines Plankonzeptes. Mit diesem Konzept startet dann der 2. Abschnitt das sog. **formelle Planverfahren**. Hier erfolgt dann ebenfalls wieder eine Beteiligung der Kommunen.

Die Überarbeitung des Regionalplans befindet sich z.Zt. noch im informellen Verfahren. Es wurden in der Zwischenzeit Fachbeiträge für Freiraum-Naturschutz, Klima, Wald/Forst und Hochwasserschutz erarbeitet.

In dem informellen Verfahren fanden zudem sog. Kommunalgespräche mit allen 99 Kommunen statt. Für den Rhein-Sieg-Kreis waren die Kommunalgespräche im Sommer 2017 abgeschlossen. Hier hat die Gemeinde Eitorf in einem Gespräch bei der Bezirksregierung am 21.06.2017 ihre Wünsche zur Baulandentwicklung/Gewerbeflächenentwicklung, also die Beschlußlage Rat 1909.2016, dargestellt.

Am 11.04.2018 teilte die Bezirksregierung ein erstes Resultat aus den Kommunalgesprächen mit. In der beigelegten Karte sollten alle im Kommunalgespräch seitens der Kommune vorgebrachten Entwicklungswünsche dargestellt sein. Dem war allerdings nicht so, viele Punkte wurden missverstanden, Wesentliches gar nicht dargestellt. Ein gravierender Punkt war das gänzliche Fehlen des GIB-Bereiches an der Kreisstraße 27 Nähe B 8. Die Korrektur durch die Verwaltung erfolgte per eMail vom 09.05.2018.

Da keine Reaktion erfolgte, wurde Frau Regierungspräsidentin Walsken von Bürgermeister Dr. Storch persönlich am 31.07.2018 angeschrieben. Sie antwortete mit Schreiben vom 30.08.2018. Erstmals in diesem Schreiben wurde deutlich, dass die GIB-Bestandsfläche „Im Altebach“ (ca. 20 ha östlich der K 18) zur Deckung des mit Gewerbeflächenkonzept des Kreises ermittelten neuen Bedarfs angerechnet wird. Bis dahin ging die Verwaltung davon aus, dass dies nicht erfolge.

Am 24.09.2018 fand eine Dienstbesprechung der Regierungspräsidentin mit den Hauptverwaltungsbeamtinnen und -beamten statt. Hier wurde der Ablauf des Planungsprozesses für die Regionalplanüberarbeitung erläutert. Frau Walsken verwies auf die bisher geführten Einzelgespräche mit allen 99 Kommunen des Bezirkes. Auf Grundlage aktualisierter Daten von IT NRW und der Auswertung der Kommunalgespräche würden bis Ende 2018 eine Bilanzierung der Siedlungsflächenbedarfe für die einzelnen Kommunen durchgeführt und erste Planskizzen entwickelt werden. Diese würden den Kommunen Anfang 2019 zur Kenntnis gegeben. Sie würden die jeweiligen kommunal bezogenen Siedlungsflächenbedarfe unter Berücksichtigung von räumlichen Restriktionen widerspiegeln. Auf diese Planskizzen würden weitere Schritte, insbesondere die Verteilung regionaler Bedarfe, folgen.

Mit E-Mail vom 15.01.2019 erhielt die Gemeinde Eitorf von der Bezirksregierung die oben angekündigten Informationen über Siedlungsbereichsdarstellung und eine aktualisierte Bedarfsermittlung für den Wohn- und Gewerbeflächenbedarf (endogener Bedarf) auf Grundlage der neusten Daten von IT.NRW. Beigefügt waren eine Ergebniskarte und eine Analysekarte sowie Erläuterungen zu den Karten.

Laut Legende soll die Ergebniskarte Siedlungsbereichsdarstellungen auf der Basis des kommunalen Bedarfs (endogener Bedarf) darstellen. Demnach hätte die Gemeinde Eitorf einen Gewerbeflächenbedarf von 22 ha und GIB-Reserven von 21 ha (Altebach). Abweichend davon bestätigt das Gewerbeflächenkonzept für den RSK für die Gemeinde Eitorf einen endogenen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen von 16 ha und Reserveflächen von 2 ha. Dennoch soll die Ergebniskarte die Grundlage für den weiteren Planungsprozess der Regionalplanaufstellung bilden. Die Analysekarte enthält weitere Informationen, darunter u.a. auch die kommunalen Darstellungswünsche, wie GIB Lindscheid, ASB Merten und ASB Bach.

Aufgrund dieser erneuten „Beteiligung“ wurde Gesprächsbedarf bei der Bezirksregierung angemeldet. Der Besprechungstermin am 18.03.2019 zeigte folgende wesentliche Zwischenergebnisse:

- Im Regionalplan wird der Bereich Merten nicht als ASB dargestellt. Nach den Neuerungen im LEP (Landesentwicklungsplan) hat die Kommune die Möglichkeit, Baugebiete im Rahmen einer Ausnahme genehmigt zu bekommen für die Bereiche, wo kein ASB besteht, die jedoch eine entsprechende Infrastruktur (hier z.B. ÖPNV Haltepunkt – Merten) nachweisen können. Hierzu wäre dann ein Antrag gemäß § 34 LPIG zu stellen (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung).
- Für den Bereich Mühleip soll weiterhin geprüft werden, ob ein ASB im Regionalplan dargestellt werden kann. Hierzu bittet die Bez.Reg. um kartographische Darstellungen des Siedlungsbereiches und angrenzender Wohnbebauung (ggf. inkl. Lindscheid). Der Bereich ist räumlich-funktional abzugrenzen, für die Bereiche, die funktional zusammenhängen. Gleichzeitig soll auf der Karte die vorhandene Infrastruktur dargestellt werden (Schule, Kindergarten, Verkehrsverbindungen, Einkaufen, etc.).
- Für den GIB-Bereich „Altebach II“ bitte die Bez.Reg. ebenfalls um eine kartographische Darstellung mit Eintragung der möglichen/sehr wahrscheinlich von Artenschutz (Maculinea) betroffenen Flächen, die dann als GIB-Fläche nicht bebaut werden können.
- Für den neuen GIB-Bereich an der K 27/Nähe B 8 wurde im Wesentlichen auf eine Prüfung gemäß den Ausschluss- und Eignungskriterien verwiesen (dazu näher unten).

Vertreter der Bezirksregierung erläuterten in diesem weiteren Gespräch, dass die zukünftige Festlegung von Siedlungsraum bedarfsbezogen erfolgen soll. Kommunale Bedarfsüberhänge werden unter Beteiligung der Kommunen und sonstiger Akteure in der Region verteilt.

## **2 Ausblick förmliches Verfahren**

Ein zentrales Ziel im Landesentwicklungsplan LEP ist die flächensparende und bedarfs-gerechte Siedlungsentwicklung. Der Regionalplan konkretisiert diese Forderung und legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Die Wirtschaftsflächen finden sich sowohl in GIB als auch in ASB. Die Ermittlung der Wohn- und Wirtschaftsflächenbedarfe erfolgt nach Methoden, die von der Landesplanungsbehörde vorgegeben bzw. mit ihr abgestimmt sind. Der Wirtschafts-flächenbedarf wird auf Basis einer eigenen Bedarfsberechnungsmethode basierend auf GIFPRO-ISB ermittelt. Ergänzend hierzu kann die Regionalplanungsbehörde Köln auf eine detaillierte Reserveflächenanalyse in Abstimmung mit den Kommunen sowie auf eine Vielzahl bereits erarbeiteter bzw. entstehender teilräumlicher Gewerbeflächenkonzepte häufig auf Ebene der Kreise zurückgreifen.

Für die Verteilung von Wohnbau- und Wirtschaftsflächenbedarfen wird es jeweils einen eigenen Planungsprozess geben, in dessen Rahmen Veranstaltungsreihen durchgeführt werden: "Region+ Wohnen" und "Region+ Wirtschaft". Zielgruppe sind vor allem die betroffenen Kommunen, aber auch Vertreter der Wirtschaft, politische Vertreter und sonstige Akteure.

Das Auftaktkolloquium zur Konzeption eines regionalen Gewerbeflächenkonzeptes (Region+ Wirtschaft) hat auf Einladung der Bezirksregierung am 18.02.2019 stattgefunden. Mit der Neuaufstellung des Regionalplans verfolgt die Bezirksregierung das Ziel, durch ein Regionales Gewerbeflächenmanagement bedarfsgerecht Wirtschaftsflächen zu verorten.

Ausschlusskriterien definieren entgegenstehende Belange, die mit einer Entwicklung als Gewerbestandort nicht vereinbar sind. Die Ausschlusskriterien leiten sich größtenteils aus den Zielen des LEP ab.

Ausschlusskriterien sollen u.a. sein:

### *Natur-und Artenschutz:*

- Ziel 7.2-1 (Landesweiter Biotopverbund)
- Ziel 7.2-2 (Gebiete für den Schutz der Natur)
- Ziel 7.2-3 (Vermeidung von Beeinträchtigungen)
- Ziel 7.3-1 (Walderhaltung und Waldinanspruchnahme)

### *Grundwasser-und Gewässerschutz:*

- Ziel 7.4-1 (Leistungs-und Funktionsfähigkeit der Gewässer)
- Ziel 7.4-2 (Oberflächengewässer)
- Ziel 7.4-3 (Sicherung von Trinkwasservorkommen)
- Ziel 7.4-4 (Talsperren Standorte)

Ziel 7.4-6 (Überschwemmungsbereiche)

*Abstandserfordernisse/Infrastruktur*

Ziel 6.4-1 (landesbedeutsame Großvorhaben)

Ziel 8.1-6 (Flughäfen)

Ziel 8.1-9 (Häfen und Wasserstraße, Braunkohle)

*Raumordnerische Vorgaben zu Siedlungsplanung und Freiraumschutz*

Ziel 6.1-4 (Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklung)

Ziel 7.1-5 (Schutz der regionalen Grünzüge)

*Entwicklungsabsicht und Flächengröße*

Abgeleitet aus § 35 Abs. 2 LPIG DVO NRW: Darstellungsschwelle Regionalplan

Verfügbare Bruttofläche kleiner 10 ha

Stufe 2 ist die Erstellung von Eignungskriterien, die die qualitative Eignung der Flächen für gewerblich-industrielle Entwicklungen weiter abschätzen soll. Diese leiten sich größtenteils aus den Grundsätzen des LEP ab.

*Raumordnerische Vorgaben zur Siedlungsplanung und Freiraumschutz*

Ziel 6.3-3 (Anknüpfung an vorhandene ASB und GIB)

Mögliche Ausnahmen für eine Zielabweichung (Sonderthemen)

*Anbindung*

Grundsatz 6.3-5 (kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßennetz)

*Schutzgut Boden*

Grundsatz 7.1-4 (Bodenschutz)

Grundsatz 7.5-2 (Erhalt landw. Nutzflächen)

*Verfügbarkeit und Topographie*

*Sonderthemen/Spezielle Merkmale/Ausnahmen*

6.3-3 (Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen)

6.1-1 (Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung)

6.1-8 (Wiedernutzung von Brachflächen)

6.3-1 (Flächenangebot)

6.3-4 (Interkommunale Zusammenarbeit)

Zur Qualifizierung geeigneter Wirtschaftsflächen sollen die aufgeführten Kriterien Anwendung finden.

Im nachfolgenden Fachkolloquium am 01.04.2019, wie die erste Veranstaltung unter Teilnahme der Gemeinde Eitorf, ging es um die Identifikation geeigneter Flächenpotenziale für kommunale, interkommunale und teilregionale Gewerbeflächenstandorte durch eine gemeinsame Verständigung auf geeignete Auswahlkriterien. Das Plankonzept soll 2 Stufen abbilden:

Stufe 1: endogener Bedarf der Kommunen unter Berücksichtigung von Restriktionen

Stufe 2: Regionale Verteilung von Überhängen

### **3 Weiteres Vorgehen**

**3.1** Die Verwaltung bearbeitet zurzeit für die neu angemeldete GIB-Fläche K 27 /Nähe B 8 die o.g. Eignungs- und Ausschlusskriterien, sowie die geforderten Unterlagen aus dem Gespräch vom 18.03.19, die mit dem Beschluss des APUE vom 12.06.2019 der Bezirksregierung übermittelt werden sollen. Nach vorläufiger Einschätzung wird es für diese Fläche im Wesentlichen darauf ankommen, ob aus Sicht der Landesplanungsbehörde das Ausschlusskriterium „kein bandartige Entwicklung – Ziel 6.1-4“ Anwendung findet oder nicht bzw. ob eine Ausnahme greift. Nach Meinung der Verwaltung ist diese landesplanerische Schranke hier schon nicht einschlägig (siehe Vorlage APUE 06.07.2016).

**3.2** Im bisherigen Verlauf des Verfahrens wurde immer wieder deutlich, dass eine interkommunale Kooperation zu GIB-Flächen von der Landesplanung vorteilhaft gesehen wird. Aufgrund der Lage der Gemeinde Eitorf ist dieses Thema nicht so leicht aufzugreifen wie z.B. zwischen Much und Neunkirchen-Seelscheid oder im Fall Alfter/Bornheim/Bonn (Neuausweisung von ca. 40 ha geplant),

um zwei immer wieder zitierte Beispiele zu nennen. In Eitorf sind die Grenzen zu Nachbarkommunen überwiegend von FFH- bzw. Naturschutzgebieten (Krabachtal, Wälder auf der Leuscheid) oder großen zusammenhängenden Waldgebieten überlagert und zudem durch die Lage benachbart zu einem anderen Bundesland geprägt. Nichtsdestotrotz soll eine Kooperation in nicht grenzberührender Weise zumindest geprüft werden. Dies würde bedeuten, dass man trotz ggf. gewisser Entfernung gemeinsam ein GIB entwickelt. Diese Lage soll mit den NRW-Nachbargemeinden konkret sondiert werden. In diesem Sinne versteht sich der Beschlussvorschlag zu 2).

**3.3** Zum GIB Altebach II östlich K 18 ist wie bekannt die beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans in Arbeit. Wie zu erwarten zeigt sich aus dem Artenschutz ein hoher Raumwiderstand. Es wird derzeit erwogen und geprüft, durch Neuordnung der Flächen im FNP und dann folgend in einem Bebauungsplan den Artenschutz in geeigneter Weise zu stabilisieren und Entwicklungspotenziale zu sichern – ggf. unter Inkaufnahme einer Reduzierung der Gewerbeflächen auf unter 10 ha. Die würde dann auch deren Sicherung bedeuten und ein Absinken unter die regionalplanerische Darstellungsschwelle von 10 ha bewirken. In der Folge dessen wäre ein Abwarten der Regionalplanüberarbeitung entbehrlich. Der APUE wird zu gegebener Zeit im Rahmen der FNP-Änderung eingebunden.

**3.4** Zu den ASB Merten und Mühleip wurde das gedachte Vorgehen bereits oben geschildert. Es ist beabsichtigt, den Antrag nach § 34 LPlG zu erarbeiten.

**3.5** Generell bleibt es aus Sicht der Verwaltung bei der Verfolgung der vom Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 19.09.2016 gefassten Beschlüsse.

Die nächste Beteiligung des APUE mit dem Thema „Überarbeitung des Regionalplans“ erfolgt im formalen Planverfahren.