

Gemeindeverwaltung Eitorf - Postfach 1164 - 53774 Eitorf

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32
Regionalplanungsbehörde
Zeughausstraße 2-10

50667 Köln

**GEMEINDE EITORF
DER BÜRGERMEISTER**

Datum: 18.07.2019
Bereich: 60.1 - Bauverwaltungsabteilung
Zeichen:

Bearbeiter: Michaela Straßek-Knipp
Zimmer: 204
Telefon: 02243/89147
Email: michaela.strassek-knipp@eitorf.de
Internet: <http://www.eitorf.de>

Geöffnet:
Montag bis Freitag: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzl.: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Anlage 1

**Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln
Informelles Verfahren
Stellungnahme der Gemeinde Eitorf**

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schilling,

in o.g. Sache komme ich wie im Kommunalgespräch am 18.03.2019 in Ihrem Hause vereinbart auf folgende Themen eingehend zurück:

- I. Anmeldung von GIB-Flächen im Regionalplan
- II. „Region + Wirtschaft“ / Regionales Gewerbeflächenkonzept
- III. Für den Bereich Mühleip erscheint die Darstellung eines ASB im Regionalplan möglich. Hierzu bittet die Bez.Reg. um kartographische Darstellungen des Siedlungsbereiches und angrenzender Wohnbebauung (z.B. Lindscheid). Räumlich-funktionale Zusammenhänge sollen aufgezeigt und die vorhandene Infrastruktur dargestellt werden (Schule, Kindergarten, Verkehrsverbindungen, Einkaufen, etc.).
- IV. Für den GIB-Bereich „Altebach II“ bittet die Bez.Reg. ebenfalls um eine kartographische Darstellung mit Eintragung der möglichen/sehr wahrscheinlichen von Artenschutz (Maculinea) betroffenen Flächen, die dann als GIB-Fläche nicht bebaut werden können.
- V. Die in der Tabelle „Übersicht Bedarfe und Reserven“ von der Bez.Reg. dargestellten 8 ha Reserveflächen wurden von der Gemeinde Eitorf angezweifelt. Hier wird ein Abgleich auf die tatsächlich vorhandenen Reserveflächen (siehe Nachweis im Gewerbeflächenkonzept des Rhein-Sieg-Kreises) vorgenommen und die aktuelle ha-Fläche der Bez.Reg. mitgeteilt.

I. Anmeldung von GIB-Flächen im Regionalplan für Eitorf

I. 1 Allgemeines und GIB-Flächenanmeldung

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 bedeutenden und teils zentralen Produktionsstandort von international agierenden Großbetrieben entwickelt.

Die Gemeinde Eitorf verfügt z.Zt. nur noch über einen Restbestand von ca. 2 ha an freien Gewerbeflächen (nachgewiesen im Gewerbeflächenkonzept des RSK, siehe auch Punkt V), in den Gewerbegebieten „Im Auel“ und „Altebach I“. Daher besteht dringender Bedarf zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen.

Die zunehmende Knappheit an verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen ist u.a. auf das Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum zurückzuführen. Nach aktuellen Prognosen wird sowohl die Einwohnerzahl als auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Eitorf weiter wachsen (siehe **Anlage 1 a+b**: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2016: 4.689 / 2017: 5.119). Um auf diese Flächenknappheit zu reagieren, wurde vom Rhein-Sieg-Kreis ein Gewerbeflächenkonzept in Auftrag gegeben und vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erstellt. Hier werden für die Gemeinde Eitorf Bestands- und Reserveflächen (GE und GI) mit 2 ha bescheinigt (**Anlage 2**).

Gemäß Ihrem Schreiben vom 14.01.2019 und der beigefügten Tabelle „Übersicht Bedarfe und Reserven“ wird der Gemeinde Eitorf ein endogener Bedarf an GIB-Flächen von 22 ha bescheinigt. Die dort angenommenen GE/GI Reserveflächen von 8 ha müssen allerdings auf 2 ha korrigiert werden (ausführlich dazu Punkt V. sowie **Anlagen 3 a und 3 b**).

Ferner sollen die GIB-Reserven im Regionalplan mit 21 ha (Fläche Altebach II) vom eigentlichen endogenen Bedarf in Abzug gebracht werden. Auch diese Flächengröße muss (siehe Punkt IV) aufgrund artenschutzrechtlicher Einschränkungen angepasst werden.

In der Bedarfsberechnung/endogener Bedarf ist ein sog. „Überschwapp-Effekt“ aus benachbarten Räumen **nicht** enthalten. Aufgrund der räumlichen und wirtschaftlichen Verzahnung der Bundesstadt Bonn mit dem Rhein-Sieg-Kreis ist gem. Aussage des Gewerbeflächenkonzeptes mit einem Überschwapp-Effekt insbesondere aus Bonn fest zu rechnen. Das Gutachten ermittelt für die Bundesstadt Bonn bis 2035 eine Bedarfszahl von insgesamt ca. 130 ha. Etwa 30 ha bis 60 ha Gewerbeflächen könnten regionalplanerisch in den Rhein-Sieg-Kreis „ausgelagert“ werden, für die die Bundesstadt Bonn selbst keine Flächenangebote machen kann, die aber auf diese Weise in der Region gehalten werden könnten.

Aus der Gegenüberstellung von Flächenbedarf und Potenzialflächengröße im Rhein-Sieg-Kreis leitet das Gutachten Handlungsempfehlungen für die zukünftige Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen anhand konkreter Flächenvorschläge ab. Diese umfassen sowohl Empfehlungen für die Ausweisung eigener kommunaler Gebiete wie auch interkommunaler Gewerbe- und Industrieflächen. Aus der Gegenüberstellung des ermittelten Flächenbedarfs und der vorhandenen Flächenpotenziale im kommunalen Eigentum wird der Handlungsdruck für Flächendisposition der Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises deutlich.

Der Rat der Gemeinde Eitorf hat am 06.07.2016 im Rahmen der Aufstellung des Gewerbeflächenkonzeptes den Beschluss gefasst, den Standort 1 – „Lindscheid Süd“ als GIB-Fläche zur Aufnahme in den Regionalplan zu melden. Dies ist damals erfolgt.

Diese Fläche wurde in der Analysekarte (Karte 2 zum Schreiben der Bez.Reg. vom 14.01.2019) als kommunaler Darstellungswunsch als GIB-Fläche im Regionalplan aufgenommen. Das Schreiben vom 14.01.2019 enthielt den Hinweis, dass die Ergebniskarten (und nicht die Analysekarten) für den weiteren Planungsprozess die Grundlage bilden und in dieser die Siedlungsbereichsdarstellungen auf der Basis des kommunalen Bedarfs (endogener Bedarf) ohne GIB –Lindscheid dargestellt waren, wird hier die Forderung der Gemeinde Eitorf für die Ausweisung einer GIB-Fläche „Lindscheid Süd“ erneut vorgetragen.

Aufgrund der Überarbeitung der Tabelle „Übersicht Bedarfe und Reserven“ kommt die Gemeinde Eitorf zu dem Ergebnis eines zusätzlichen endogenen Bedarfs von mindestens 6 ha Fläche. Berücksichtigt man Überschwapp-Effekte sowie den Brutto-Netto Effekt (siehe Erläuterungen weiter unten) sollte eine zusätzliche GIB-Fläche im Regionalplan von 15 bis 20 ha am Standort 1 in Eitorf Lindscheid-Süd ausgewiesen werden.

I. 2 Bedarf an zusätzlicher GIB-Fläche

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 ca. 20 ha im Bereich östlich der K 18 als Erweiterung von Altebach II behördenverbindlich eingetragen. 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.

Marktverfügbar sind im GIB östlich der K 18 **keine** 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 3 a+b ersichtlich ist das derzeit nur ein Flickenteppich kleinerer Flächen.

Dies ist 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 deswegen kann auf die Ausweisung des GIB Altebach II Erweiterung östlich K 18 **nicht** 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 Bedarfe der Kat. 2 und 3 fehlen, auch und gerade weil eine verkehrsgünstige Lage zu Bundesstraßen und Autobahn für ihre Logistik und Kundschaft von großer Bedeutung ist. Anfragen aus der Vergangenheit bestätigen das immer wieder. Gleichermäßen ist zu vermeiden, dass neue Verkehre den Zentralort 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 (Kriterium 6.3-5 LEP-kurzwegige Anbindung).

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. Die GIB-Fläche „Lindscheid Süd“ an der K 27 hingegen ist 2-3 Fahrminuten (1000 m) von der B 8 (mit leistungsfähiger kreuzungsfreier Anbindung) und ca. 12 Fahrminuten (12 km) von der BAB 3 Anschlussstelle Bad Honnef/Linz und 13 km von der A 560, Anschlussstelle Hennef, entfernt. Zudem wäre die Logistik für dortige Betriebe weitgehend ohne zusätzliche Verkehrsbelastung des Ortskerns und anderer Wohngebiete Eitorfs machbar.

Die GIB-Fläche „Lindscheid Süd“ an der K 27 eignet sich also vorrangig für Bedarfsfälle der Kat. 2 und 3.

GIB-Flächengröße

Bei der Darstellung im Regionalplan mit vergleichsweise grober Darstellung ist der sog. „Flächenschwund“ zu berücksichtigen.

Setzt man die im Regionalplan dargestellte Fläche als „brutto“ und die im – für die tatsächliche Nutzung notwendigen – späteren Bebauungsplan gesetzte Fläche für die bauliche Nutzung (Gebäude, befestigte Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen usw.) als „netto“, ist letzteres **immer** deutlich weniger als ersteres.

Die Bandbreite der „netto-Quote“ liegt grob zwischen 15% und 90 % und im Mittel bei etwa 50 – 60%.

Dieser Effekt ist zwangsläufig bereits bei der Anmeldung und Darstellung der GIB-Flächen im Regionalplan zu berücksichtigen – erst recht weil das Planwerk ein äußerst langfristiges ist.

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.

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. Die Tabelle der Bezirksregierung bescheinigt der Gemeinde Eitorf einen Bedarf von 22 ha.

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. 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 bestätigte dies.

II. Region + Wirtschaft / Regionales Gewerbeflächenkonzept

II. 1 Kriterien

Für regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte, wie in dem Fachkolloquium am 01.04.2019 erläutert, wurden die Kommunen gebeten, zu der entsprechenden GIB-Fläche die Auschlusskriterien und Eignungskriterien zu melden.

In der Übersicht Tabellen **Anlagen 4, 5 und 6** bestätigt sich ein Eignungs-Punktwert von 8,2.

Ergänzend dazu verstehen sich die nachfolgenden Erläuterungen – auch unter gerade mit Abgleich zu Zielen und Grundsätzen des LEP.

II. 2 Abgleich mit Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans (LEP-alt)

Benannt wird zunächst das Ziel/der Grundsatz (*kursiv* = Zitat aus LEP). Dann folgt eine Aussage zu Übereinstimmung oder Konflikt und daran anschließend die Erläuterung.

Ziel: Zentralörtliche Gliederung

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

ÜBEREINSTIMMUNG

Ausweislich des LEP 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.

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 belegt, von der Regionalplanungsbehörde mit 22 ha anerkannt 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.

ÜBEREINSTIMMUNG

Siedlungsflächenreserven (ASB) können als Tauschflächen zur Verfügung gestellt werden.

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.

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 befürchten noch würde sie entstehen. Denn die Umsetzung mit einem FNP/Bebauungsplan gewährleistet eine geordnete und abschließende bauliche Entwicklung.

Zudem liegen in höchstens 2000 m Umkreis die Ortsteile Lindscheid und Mühleip mit zusammen rund 1800 Einwohnern. Im funktionalen Kontext mit den OT Obereip, Schellberg und Obereiper Mühle (Anbindung 1500 m über L 86) würde sich diese Zahl auf rund gut 2000 Einwohner erhöhen.

Zwar besteht keine Ausweisung als ASB dazu im Gebietsentwicklungsplan aus 2003. Tatsächlich aber sind mindestens die Ortsteile Mühleip und Lindscheid im Zusammenhang zu betrachten und erfüllen die Voraussetzungen für einen ASB – jedenfalls funktional (siehe Punkt III). Dieser Zusammenhang verhindert zugleich eine unorganische Siedlungsstruktur und Zersiedlung des Außenbereichs.

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. Es liegen die **Gründe der Spiegelstriche 1, 3, 4 und 6** 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). Die Gemeinde Eitorf ist 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 „Lindscheid-Süd“ 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 (1,0 km bis zur B 8, 12 km bis zur BAB 3 und 13 km bis zu A 565 Anschlussstelle Hennef) 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.

Darüber hinaus lehnt sich die Ausweisung des GIB an der K 27/ B 8 an die **überregional gesetzte Verkehrsplanung** an. Das Gebiet liegt an dem überregional bedeutsamen Straßenzug B 255 – B 414 – B 8, der die A 45 (Herborn) über drei Bundesländer hinweg mit dem Köln-Bonner Raum verbindet.

Das unmittelbar benachbarte Rheinland-Pfalz betreibt im Rahmen des jeweils gültigen Bundesverkehrswegeplans konsequent den Ausbau dieser Achse und hat diese Absicht auch für die Zukunft. In Nordrhein-Westfalen ist die Ortsumgehung B 8 – Uckerath als vordringlicher Bedarf im aktuellen Bundesverkehrswegeplan verbindlich festgesetzt.

Auf die Zeitschiene des zukünftigen Regionalplans bezogen ist daher mit einem deutlichen Ausbau und Bedeutungszuwachs dieser Achse, die mit der B 8 die Gemeinde Eitorf praktisch berührt und somit die **einzige nahezu unmittelbare Anbindung** der Gemeinde an Bundesstraßen bedeutet, zu rechnen. Das Aufgreifen dieses aus einer **bundesweit bedeutsamen Planung** resultierenden Tatbestands ist eine typische (Pflicht-)Aufgabe der Regionalplanung.

Die Ausnahmevoraussetzungen für eine Ausweisung ohne unmittelbaren Anschluss an bestehende ASB/GIB gemäß Ziel 6.3-3 sind also gegeben. Wird der Bereich Mühleip-Lindscheid als neuer ASB ausgewiesen ist die Voraussetzung ebenfalls erfüllt.

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 Ver-

kehrsstruktur aus. Es blieb dann die Kooperationsform, dass die Gemeinde A (hier z.B. Hennef oder Windeck) 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. Diese Vorgehensweise wurde letztendlich nochmals vom Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien in seiner Sitzung am 12.06.2019 bestätigt (**Anlage 7**).

6.3-5 Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Insbesondere Standorte, die für die Ansiedlung und Erweiterung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben gesichert werden, sollen über eine leistungsfähige, möglichst ortsdurchfahrtsfreie Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz und einen Anschluss an den ÖPNV verfügen.

ÜBEREINSTIMMUNG

Die kurzwegige und ortsdurchfahrtsfreie Anbindung ist gegeben (siehe Punkt 6.3-3 und beigefügter Tabelle (**Anlage 5**)).

7.1 Freiraumsicherung und Bodenschutz

7.1-4 Grundsatz unzerschnittene verkehrsarme Räume

Die Zerschneidung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Freiräume soll vermieden werden.

ÜBEREINSTIMMUNG

Der Grundsatz ist hier schon rein tatsächlich **nicht einschlägig**. 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).

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 Grünzuges auch bei Ausweisung des beantragten GIB gehalten werden (siehe S. 77 LEP). 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.

III. Ausweisung eines ASB-Mühleip-Lindscheid

Hierzu wird die Ausweisung eines ASB gemäß **Anlage 8a** mit der durchgezogenen Umgrenzungslinie, mindestens aber die OT Mühleip und Lindscheid (unterbrochene Linie) angemeldet.

Die Ortsteile weisen einen tatsächlichen räumlich-funktionalen Zusammenhang auf. Dieser ist auch historisch belegt und begründet (ehemaliger Grundschulbezirk, Pfarrbezirk). Sie haben in der Infrastruktur erkennbar sich einander ergänzende Ausstattungsmerkmale eines Grundzentrums und sind sowohl im MIV als auch im ÖPNV günstig verbunden.

- + = Versorgungsfunktion für die umliegenden OT
- ++ = Ergänzungs- bzw. Austauschfunktion der OT untereinander

Mühleip	Kindergarten	+
	Grundschule	+
	Öffentlicher Spielplatz	+
	Gemeindlicher Sportplatz	+
	Gemeindlicher Friedhof	+
	Öffentlicher Dorfplatz mit gehobener Ausstattung	+
	Feuerwehrstandort (Löschzug Süd)	+
	Katholische Kirche/Pfarrheim	+
	Fußballverein SV Grün-Weiß Mühleip	++

	Karneval- und Geselligkeitsverein	++
	Traditioneller Schützenverein	++
	Einwohner: (Stand 01.01.2019)*	1498
Lindscheid	Seniorenzentrum/-pflegeheim	+
	Gartencenter mit Getränke- und Futtermittelmarkt	+
	Reitsportanlage	++
	Hundeschule	++
	Reitsportverein	++
	Einwohner (Stand 01.01.2019)*	294

*) Haupt- und Nebenwohnsitz

Die grundzentralen Merkmale werden durch derzeit rund 110 gemeldete Gewerbe in den OT Mühleip, Lindscheid, Obereip, Schellberg und Obereiper Mühle bestätigt. Davon befinden sich allein rund 105 in den beiden erstgenannten OT. Eine deutlich zweistellige Zahl nimmt ergänzende Funktionen z.B. in der Alten- und Gesundheitspflege wie auch Gebäudebetreuung wahr.

Die beiden OT sind mit der Gemeindestraße „Zum Heckerbusch/Lindscheider Straße“ auf eine Distanz von nur 1000 m (Ortsteilmitten) verbunden. Über diese wird auch die Buslinie 564 mit einem Stundentakt geführt.

Anlage 8 b verschafft einen Überblick über die örtliche Lage der genannten Einrichtungen und die Verkehrsanbindung.

IV. GIB-Fläche „Altebach II“

Die Gemeinde Eitorf hat für die im Regionalplan ausgewiesene GIB-Fläche an der K 18 „Altebach II“ einen Auftrag zur Änderung des FNP und Aufstellung eines B-Planes an das Büro Grobe-Kunz, Bad Honnef vergeben. Gleichzeitig wurde ein landespflegerischer Planungsauftrag sowie Artenschutzprüfung (Maculinea) in Auftrag gegeben. Nach den ersten Einschätzungen des Büros Regh werden ca. 1/3 der Gesamtfläche von Altebach II (ca. 7 ha) wegen Artenschutzvorkommen baulich nicht nutzbar sein, so dass von den ca. 21 ha max. ca. 14 ha brutto verbleiben (**Anlage 9**).

Nach Lage der Dinge zeichnet sich folgendes Vorgehen als denkbar ab:

Etwa die südliche Hälfte des etwa 21 ha umfassenden GIB-Bereichs könnte dauerhaft als Maculinea Schutz- und Entwicklungsfläche dienen. Aufgrund ihres Verlaufs bietet sie sich als dauerhafte Verbindung der Schutzflächen in Altebach I (Westende) und im östlich angrenzenden Gebiet der Gemeinde Windeck regelrecht an. Die Eignung wird auf der Grundlage beauftragter Erhebungen mit den Naturschutzbehörden geprüft werden.

Die nördliche Hälfte, an die DB-Trasse angelehnt, könnte mit einer Fläche von etwa 9 ha aus der regionalplanerischen Relevanz herausfallen – also auch aus der Berechnung von Bestand und Bedarf. Über ein Verfahren nach § 34 LPIG könnte und müsste aber auch dieser Bereich vornehmlich für Gewerbebedarfe im Sinne der o.g. Kategorie 1 gesichert werden.

Beide Ziele könnten mit der beauftragten Änderung des FNP gesichert werden.

V. Abgleich Siedlungsflächenmonitoring

Die von der Bezirksregierung Köln im Siedlungsflächenmonitoring dargestellten gewerblichen Reserveflächen gliedern sich für die Gemeinde Eitorf wie folgt auf:

- 6,05 ha betriebsgebundene Reserveflächen (Flächen Nummern 1-16, Anlage 3 a+b)
- 2,10 ha übrige Reserveflächen Gewerbe (Flächen Nummern 17-24, Anlage 3 a+b)

Eine Prüfung der Gemeinde Eitorf hat ergeben, dass von den ca. 8,1 ha Gesamt-Reserveflächen 4,91 ha bereits bebaut/gewerblich genutzt, also nicht mehr aktivierbar sind. Dies belegt die Tabelle **Anlage 3b**. Tatsächliche, unbebaute Reserveflächen sind in einer Größenordnung von 2,15 ha vorhanden.

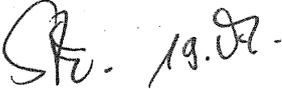
VI. Zusammenfassung

- 1) Die Anmeldung der Ausweisung der Fläche Lindscheid-Süd im Umfang von 15 bis 20 ha (vorbehaltlich der genaueren Abgrenzung im weiteren Verfahren) bleibt aufrechterhalten.
- 2) Bestehend aus den Ortsteilen Mühleip und Lindscheid wird die Ausweisung eines ASB gemäß Anlage 8 a angemeldet.
- 3) Die GIB-Ausweisung Altebach II
 - a) bleibt bis auf weiteres zunächst im bisherigen Umfang erhalten, aber vorläufig außerhalb der Berechnung von Bestand und Bedarf.
 - b) Es wird im laufenden Verfahren der Gemeinde zur Änderung des FNP geprüft und angestrebt, die Südhälfte des GIB mit voraussichtlich ca. 12 ha dauerhaft für Artenschutz Zwecke (vornehmlich Maculinea) und als Ausgleichsfläche für eine gewerbliche Bauleitplanung in der Nordhälfte (< 10 ha) zu etablieren sowie
 - c) im FNP außerhalb regionalplanerischer Erheblichkeit die Nordhälfte für eine gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen.

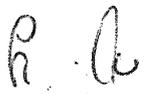
Mit Umsetzung der Schritte b) und c) im FNP entfällt eine Darstellung der Fläche als GIB im Regionalplan.

- 4) Im Übrigen, also soweit hier nicht erwähnt, bleibt es bei den Anmeldungen vom 21.09.2016 bekräftigt durch das Schreiben an Frau Regierungspräsidentin Walsken vom 31.07.2018.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Sterzenbach
Erster Beigeordneter

AL 60 z.K.

 18.07.19
