

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0608/V

Eitorf, den 16.01.2023

Amt 60.2 - Stadt- und Verkehrsplanung, Umweltschutz

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.

Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Rat der Gemeinde Eitorf

23.01.2023

Tagesordnungspunkt:

Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. In dem Bereich des östlichen Zentralortes, der das Betriebsgelände der Firma Zf-Friedrichshafen sowie die umgebenden Flächen in Richtung Zentrum umfasst, sind städtebauliche Veränderungsprozesse zu erwarten, die zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Gesamtbetrachtung bedürfen.

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB **vorbereitende Untersuchungen** nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme werden u.a. bestimmt:

- Standortsicherung der Firma ZF-Friedrichshafen
- Klärung der Rahmenbedingungen und Schaffung der Voraussetzungen für eine Optimierung des Betriebsablaufes
- Erhalt, Sicherung und Integration der Firma ZF in eine umfassende städtebauliche Neuordnung
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Ggf. Neunutzung der nicht mehr für die Firma benötigten Flächen
- Wiedernutzbarmachung brachliegender und mindergenutzter Flächen

- Ergänzung und Optimierung der Erschließung für alle Verkehrsarten (Fahrverkehr, ÖPNV, Radverkehr, fußläufiger Verkehr)
- Sicherstellung einer höchstmöglichen Verträglichkeit der Nutzungen mit dem Zentralort und der Region

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes für die Durchführung „Vorbereitender Untersuchungen“ ist im anliegenden Kartenausschnitt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt.

2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

Die Anpassung des Stellen- und Haushaltsplanes sowie eine Umorganisation der EWG/Wifö sind beabsichtigt.

| |
|--------------------|
| Begründung: |
|--------------------|

I. Ausgangslage

Am 29.09.2022 wurde bekannt, dass ZF-Friedrichshafen plant, den Standort Eitorf zum Ende des Jahres 2025 zu schließen.

Daraufhin hat der Bürgermeister Kontakt zu verschiedenen Akteuren (ZF-Vorstand, Werksleitung, Gewerkschaft, Betriebsrat) aufgenommen und erste Sondierungsgespräche geführt. Auf Anordnung des Bürgermeisters wurde eine Nachrichtensammel- und Informationsstelle bei der Wirtschaftsförderung eingerichtet und unter Leitung dieser wurden weitere Gespräche mit Beteiligung des Ältestenrates, dem RSK, dem Region Köln Bonn e.V. (Herr Molitor) und der RegionaleAgentur geführt.

Die Vorlage dient dazu,

- a.) den Rat umfassend über den aktuellen Sachstand zu informieren,
- b.) die bisherigen Gesprächsergebnisse zusammenfassend darzustellen und
- c.) einen Ratsbeschluss zum weiteren Vorgehen zu erwirken.

II. Planungsrechtliche Situation

Das Areal der Firma ZF-Friedrichshafen verfügt an der Bogestraße über eine Gesamtfläche von rd. 66.000 m², wobei es sich hier um 45.000 m² Betriebsgelände und 21.000 m² Waldflächen in Hanglage handelt. Das Gelände befindet sich in dem seit 1967 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplan Nr. 1, Ortslage Eitorf. Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände der Fa. ZF Gewerbeflächen (GE), Mischgebietsflächen (MI) und für die hinteren angrenzenden Bereiche forstwirtschaftliche Flächen fest.

Umbauvorhaben oder Nutzungsänderungen von Gebäuden und Grundstücksflächen –abweichend von der derzeitigen Nutzung als Industrie-/Gewerbebetrieb – bedürfen einer Bebauungsplanänderung.

III. Strategische Handlungsfelder-Wie kann es mit dem ZF-Areal weitergehen?

Die Ankündigung der Schließung des Werkes hat die Verwaltung veranlasst, sich möglichst frühzeitig und vorbeugend mit dem Areal von ZF in relativer Zentrumslage zu beschäftigen. Die entsprechenden Gespräche und Abstimmungsprozesse haben unter Beteiligung und Einbindung einer Vielzahl unterschiedlicher Akteure (u.a. Betriebsrat, Gesamtbetriebsrat, Gewerkschaft, Rhein-Sieg-Kreis, Region Köln Bonn e.V.) stattgefunden.

Eine zusammenfassende Darstellung der entscheidenden Eckpunkte und Handlungsfelder ist aus untenstehender Tabelle zu entnehmen:

| | |
|--|--|
| Priorität 1 <i>kurzfristig/läuft bereits</i> | Erhalt des ZF-Werksstandortes a) in bestehender Form b) in geänderter Form (Abbau Arbeitsplätze, Verkleinerung Werk) |
| Priorität 2 (Werksschließung oder erheblicher Stellenabbau unterstellt) <i>kurz- bis mittelfristig</i> | Gegensteuerung zur Arbeitslosigkeit von 690 Beschäftigten und Ergreifen entsprechender Maßnahmen hierzu |
| Priorität 3 (Werksschließung unterstellt) <i>kurz-/mittel-/langfristig</i> | Ausrichtung der Gemeindeverwaltung Eitorf und Weichenstellung zur zukünftigen Nutzungsperspektive des Werksstandortes |

Auch wenn Bürgermeister und Verwaltung zusammen mit der Politik alles daran setzen, dass der Worst-case Fall der kompletten Betriebsaufgabe nicht eintritt, ist es wichtig, sich frühzeitig mit Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung für eine Zukunft ohne ZF-Friedrichshafen zu beschäftigen.

Hierfür eignen sich zwei Instrumente aus dem Allgemeinen sowie Besonderen Städtebaurecht:

1. Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB (Gegenstand des hier vorliegenden Beschlussvorschlags) im Zusammenhang mit der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches nach § 165 Abs. 3 BauGB und
2. Der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB

Neben der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen sollte ebenfalls eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden (siehe hierzu auch in gleicher Sitzung TOP 3.2). Hiermit wird die Gemeinde Eitorf in die Lage versetzt, städtebauliche Maßnahmen in Betracht zu ziehen. Für den Fall der kompletten Betriebsaufgabe ist es mit Blick auf die künftige Entwicklung des Geländes von großem Wert, dass die Gemeinde z.B. das Eigentum an den Flächen erwerben kann, falls erforderlich. Somit wäre die Gemeinde in der Lage, die langfristige Entwicklung des Geländes im Zusammenhang des gesamten Plangebietes stadtentwicklungspolitisch zu steuern.

IV. Anlass zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen

Oberste Priorität für den anstehenden Untersuchungsprozess hat, wie bereits erwähnt, die Standortsicherung der Firma ZF-Friedrichshafen im Zentralort der Gemeinde Eitorf.

Im Rahmen der o.g. strategischen Handlungsfelder und im weiterführenden Prozess mit dem Umgang der Immobilie gilt es zu beurteilen und zu entscheiden, mit welchen Planungsinstrumenten – neben der Standortsicherung – eine ggf. eigentümerseitig geplante Umnutzung und tlw. Neuordnung frei werdender Teilbereiche mit Anbindung an die angrenzenden Bereiche des Zentralortes unter der Prämisse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ermöglicht werden kann.

Bei teilweiser oder kompletter Aufgabe des Betriebsstandortes ergeben sich bei Umnutzung des Geländes planerische Restriktionen (u.a. Hochwasserschutz, Bodenbelastungen/Altlasten), die neben weiteren - im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zu ermittelnden Faktoren - zu beachten sind.

Der östliche Bereich des Zentralortes hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem Gewerbestandort entwickelt, der zu Veränderungen in der Struktur geführt hat und es heute umso wichtiger macht, die weitere Nutzung des Areals auch zukünftig städtebaulich verträglich mit den angrenzenden Bereichen (MI und WA) zu planen. Insbesondere müssen die Strukturen und Nutzungen der das Fabrikgelände umgrenzenden Gebiete gestärkt und die Verflechtung mit dem Zentrum gefördert werden. Hier ist u.a. auch insbesondere ein Augenmerk auf den Bahnübergang „Siegstraße“ zu legen.

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des östlichen Zentralortes sind fundierte Kenntnisse über den gesamten Untersuchungsraum (Übersichtsplan siehe Anlage) unabdingbar.

Daher wird die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 (3) BauGB erforderlich, um hinreichende Beurteilungsgrundlagen für den weiteren Planungsprozess unter der Prämisse einer Standortsicherung der Fa. ZF-Friedrichshafen zu erhalten.

Die Untersuchungen umfassen u.a. die Erkundung bzw. Aufnahme und Bewertung der Bestandssituation (Altlasten, Umweltbedingungen, Erschließung), die Feststellung der einer Entwicklung unterliegenden Bodenwerte im Rahmen eines Wertermittlungsverfahrens, die Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer, die Klärung und Abwicklung der öffentlichen Belange sowie die Klärung der Erforderlichkeit eines entwicklungsrechtlichen Instrumentariums, z.B. einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“. (Informationen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme siehe Punkt V).

V. Besonderes Städtebaurecht – Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gem. §§ 165 ff BauGB

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit sieht das Baugesetzbuch (BauGB) neben den Planungsinstrumenten „Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)“ und „Städtebauliche Verträge“ im sogenannten „Besonderen Städtebaurecht“ die Anwendung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungs-, Stadtumbau- oder einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor.

Diese Planungsinstrumente kommen dann in Betracht, wenn sich städtebauliche Ziele auf anderem Wege nicht umsetzen lassen.

Ziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff BauGB ist die städtebauliche Neuordnung i.S. einer Umnutzung eines Gebietes oder von Teilräumen. Diese Neuordnung kann Maßnahmen umfassen, die den Bestandsschutz bestehender Strukturen und Nutzungen, die Wiedernutzung größerer brachliegender oder mindergenutzter innerstädtischer Gebiete oder die Entwicklung von Flächen/Gebieten, die aufgrund der gemeindlichen Planung her einer neuen städtebaulichen Funktion zugeordnet sind, umfassen.

Im Falle der Aufstellung einer Entwicklungssatzung und Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme für das ZF-Areal wäre nicht nur auf die Standortsicherung der Firma ZF-Friedrichshafen, sowie die Umnutzung nicht mehr benötigter Betriebsflächen, sondern insbesondere auf die Verflechtung mit den unmittelbar angrenzenden bestandsgebundenen Bereichen entlang der Bogestraße und angrenzender Bereiche zu achten. Hierbei sollen insbesondere Belange einer nachhaltigen Stadtentwicklung in den Blick genommen werden, um einen differenzierten Umgang mit Siedlungsrändern sowie angrenzenden Quartieren zu ermöglichen. Auch können Mobilitätsformen und neue Individualverkehrskonzepten zur Vernetzung mit dem Innenort entwickelt werden. Des Weiteren gilt es, bestehende Siedlungs- und Gewerbebereiche sowohl hinsichtlich ihrer Weiterentwicklung als auch hinsichtlich möglicher Transformationsprozesse im Blick zu behalten.

Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zielt auf den Erwerb der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung, die Koordination der Umsetzung der städtebaulichen Planung sowie die Gewährleistung einer zügigen Durchführung von Maßnahmen zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Planung durch die Gemeinde ab. Ein besonderes Augenmerk wird auf die jahrzehntelange industrielle Nutzung zu legen sein.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird vom Rat der Gemeinde als Satzung (Entwicklungssatzung) beschlossen und der Beschluss örtlich bekannt gemacht.

Zum Erlangen von Kenntnissen und Beurteilungsgrundlagen wird die Durchführung vorbereitender Untersuchungen erforderlich (siehe oben Punkt IV). Der Beginn der Durchführung vorbereitender Untersuchungen wird ebenfalls vom Rat beschlossen; der Ratsbeschluss ist örtlich bekannt zu machen. Mit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen geht eine Auskunftspflicht sowie die Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Eigentümer einher. Auf der Grundlage des Einleitungsbeschlusses können Vorhaben zurückgestellt werden. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen ist ein entsprechendes Planungsbüro zu beauftragen.

Die Verwaltung schlägt vor, den Beginn der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 165 (3) BauGB zu beschließen.

VI. Bearbeitung und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen

Die Gemeinde Eitorf ist für diese städtebaulichen Maßnahmen personell und strukturell nicht vorbereitet; diese Aufgaben können nicht „neben“ der täglichen Arbeit wahrgenommen werden. Sie erfordern zusätzliches, qualifiziertes Personal sowie schnellstmögliche Entscheidungskompetenz.

Seit über 40 Jahren nimmt die Entwicklungs-GmbH Eitorf (Sieg) mit dem Schwerpunkt der Entwicklung von Gewerbeflächen und Unternehmensansiedlung kommunale Aufgaben der Wirtschaftsförderung wahr. Flankierend kamen auch städtebauliche Projekte (Posthof-Areal) sowie Entwicklung von Wohnbauflächen (West II/III) hinzu.

Die Geschäftsführung erfolgte bisher durch 3 Geschäftsführer (Gemeinde, Kreissparkasse u. Volksbank) gemeinsam mit einem Prokuristen (Gemeinde). Zum 31.12.2022 haben die beiden Mitgesellschafter ihre Geschäftsführer abberufen. Die beiden Mitgesellschafter haben jedoch signalisiert, den anstehenden Umstrukturierungsprozess begleiten und erforderliche externe Beratungen auch mitfinanzieren zu wollen.

Das operative Geschäft wird derzeit von dem Prokuristen (Leiter der Stabsstelle Wirtschaftsförderung – Stellenanteil 30 %) gemeinsam mit dem Geschäftsführer (Leiter Amt für Bauen und Umwelt – Stellenanteil 5 %) wahrgenommen. Dessen aktive Dienstzeit endet zum 31.07.2023.

Weiteres Vorgehen:

1. Der Haushaltsentwurf/Stellenplanentwurf sieht sowohl für das Jahr 2023 als auch für 2024 jeweils eine neue, zusätzliche Stelle vor.
2. Die weiteren Beratungen werden u.a. auch ergeben, in welcher Rechtsform und mit welchen Schwerpunkten die zukünftigen Aufgaben der Stadtentwicklung wahrgenommen werden sollen.

Anlage(n):

Geltungsbereich des Untersuchungsraumes

