



## Mitteilung

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung  
**Vorl.Nr.:** M/2011/0544  
**Datum:** 19.05.2011

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

| Gremium                                                         | Sitzung am | Öffentlich / nicht öffentlich |
|-----------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------|
| Ausschuss für Umweltschutz,<br>Dorfgestaltung und Denkmalschutz | 07.06.2011 | öffentlich                    |

### Tagesordnung

Interkommunales Gewerbegebiet - Kooperation mit der Gemeinde Eitorf

### Mitteilungstext

Die Gemeinde Eitorf sah in der Vergangenheit ihre gewerbliche Entwicklung im Bereich der Gewerbegebiete Altebach 1 und 2, gelegen an der L 333. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Altebach 1“ konnten Gewerbeflächenanteile auf Grund von artenschutzrechtlichen Problemen (u.a. Vorkommen des Ameisenbläulings) nicht bebaut werden. Für Teilflächen in dem im Regionalplan dargestellten Erweiterungsbereich Altebach 2 ist die gleiche Problematik zu erwarten.

Die Gemeinde Eitorf zieht eine Aufgabe dieser problematischen Flächen in Betracht, wenn dafür im Gegenzug andere Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

Am 14.04.2011 wurde in o.g. Angelegenheit ein Gespräch mit der Bezirksregierung Köln geführt, mit dem Ziel zu eruieren, unter welchen Bedingungen und in welcher Form dieser Tausch am schnellsten realisierbar wäre.

Die Bezirksregierung Köln wies darauf hin, dass die Stadt Hennef an der Bundesstraße 8 bereits ein GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) im Regionalplan verankert habe und ein interkommunal abgestimmtes Gewerbegebiet u.U. Ziel führender wäre.

Als Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Bezirksregierung der Ansicht ist, dass zwar im Falle des Austauschs mit Altebach II die Bedarfsfrage unstrittig sei, die Gemeinde Eitorf aber im Alleingang wenig Aussicht auf Erfolg hat, entsprechende GIB-Flächen im Bereich Eitorf-Lindscheid/K27 im Regionalplan darzustellen, da es sich um Inanspruchnahme von bisherigem Freiraum handle. Die Bezirksregierung schlug vor, im Wege der interkommunalen Zusammenarbeit mit der Stadt Hennef Gespräche hinsichtlich eines gemeinsamen Gewerbegebietes aufzunehmen, da diese an der Bundesstraße 8 bereits ein GIB (ca. 13 ha) im

Regionalplan verankert habe. Demnach zeigen sich für die Darstellung eines GIB zwei denkbare Wege:

1. Eitorf verzichtet auf Altebach II (ca. 22 ha); die Fläche wird perspektivisch Freiraum/Agrarbereich und ggf. dem Naturschutz (Chance Natur) zugeführt. Die Stadt Hennef bekommt im Regionalplan eine Erweiterung um etwa diese Fläche, und zwar an der B 8 am bereits ausgewiesenen GIB. Die interkommunale Zusammenarbeit könnte dann so aussehen, dass über eine Vereinbarung die Stadt Hennef Eitorf an dem Gewerbegebiet bei Aufwand und Nutzen partizipieren lässt. Planungsrechtlich würde dann Eitorf ersatzlos und dauerhaft auf ca. 20 ha GIB-Flächen verzichten.
2. Eitorf tauscht den Standort Altebach II gegen die Ausweisung von GIB-Flächen in Eitorf-Lindscheid / K 27 im Regionalplan. Dies funktioniert nach Ansicht der Bezirksregierung nur in Zusammenarbeit mit der Stadt Hennef, da diese bereits GIB-Flächen an der B 8 ausgewiesen hat und diese konzeptionelle Kooperation ggf. die Inanspruchnahme des dortigen Freiraums aus übergeordneten regionalplanerischen Gesichtspunkten erleichtern könnte. Ziel eines solchen interkommunal abgestimmten Gewerbegebietes ist es, für die Stadt Hennef eine Erweiterung ihrer bereits an der B 8 ausgewiesenen GIB-Fläche zu erreichen und für die Gemeinde Eitorf im Bereich des durch die Machbarkeitsstudie untersuchten Gebietes ebenfalls GIB-Flächen im Bereich Eitorf – Lindscheid / K 27 darzustellen. Die Zusammenarbeit könnte in der Form erfolgen, dass man gemeinsam mit der Stadt Hennef die Änderung des Regionalplanes beantragt, dann einen gemeinsamen Teilflächennutzungsplan und ggf. einen gemeinsamen Bebauungsplan aufstellt.

Für die Umsetzung der regionalplanerischen Änderungen stehen unter jeweils eigenen Voraussetzungen zur Verfügung:

- Zielabweichungsverfahren nach § 16 LPlG. Dieses ist möglich, wenn die Grundzüge der Raumordnung nicht berührt werden und die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist.
- Anpassungsverfahren nach § 34 LPlG. Dieses beginnt mit der Aufstellung eines (geänderten) Flächennutzungsplans oder eines Bauleitplans durch die Gemeinde, die dann bei der Bezirksregierung anzuzeigen ist. Äußert sich diese binnen zwei Monaten nicht, gilt das Vorhaben als landesplanerisch unbedenklich. Anderenfalls ist eine fachliche Erörterung einzuleiten, die mit Einvernehmen oder einer Entscheidung des Regionalrats über nicht ausgeräumte Bedenken endet.
- Änderung des Regionalplans nach § 19 Abs. 5 LPlG im vereinfachten Verfahren, soweit Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- Aufnahme der Änderung bei der nächsten Neuaufstellung, §§ 17 ff. LPlG. Es ist nicht absehbar, wann diese erfolgen wird.

Aus Sicht des Kreises (Untere Landschaftsbehörde) bestünde bei der Alternative 1 ein deutlicher Zeitvorteil. Die Bezirksregierung befürwortete indes in dem gemeinsamen Gesprächstermin, die Gemeinde Eitorf solle sich mit der Stadt Hennef, in Verbindung setzen. In einer Besprechung am 04.05.2011 bei der Stadt Hennef mit Bürgermeister Pipke und Erstem Beigeordneten der Gemeinde Eitorf sowie den beteiligten Ämtern signalisierte die Stadt Hennef vorbehaltlich der Abstimmung mit den politischen Gremien Zustimmung zu dem angedachten Weg der Alternative 2 auf der Basis eines in Eitorf bereits erarbeiteten Entwurfs einer planerischen Rahmenvereinbarung. Hingegen sei ausdrücklich nicht an die Alternative 1 gedacht.

Der Besuch der Regierungspräsidentin Frau Walsken beim Bürgermeister Storch in Eitorf am 11.05.2011 wurde genutzt, um die Sachlage eingehend zu erörtern. Frau Walsken musste die Verfahrensvarianten zunächst offen lassen, bat allerdings um folgende Vorgehensweise:

Es wurde vereinbart, dass im Juni beiden zuständigen Ausschüssen der Gemeinde Eitorf und der Stadt Hennef der aktuelle Sachverhalt berichtet wird. Die dann erfolgte erste politische Meinungsbildung soll der Regierungspräsidentin beschrieben und erläutert werden. Zu diesem Zweck sollen dann beide Gemeinden schriftlich mit entsprechendem Zeitvorlauf um einen Gesprächstermin auf Ebene Verwaltungsvorstand bei Frau Walsken nach den Sommerferien bitten. In dem Zusammenhang könne eine Prüfung erfolgen und seien weitere Aussagen zum Fortgang des Verfahrens möglich.

Unter der Voraussetzung, dass beide Kommunen dem Grunde nach die Variante 2 favorisieren und das Gespräch mit Frau Walsken auch in diesem Sinne verläuft, könnte im September/Oktober eine gemeinsame Sitzung der entsprechenden Planungsausschüsse aus beiden Kommunen terminiert werden, mit dem Ziel, anhand einer gemeinsamen Vorlage

- einen Antrag auf Änderung des Regionalplanes im nach Rechtslage möglichst zügigsten Verfahren sowie
- einen Auftrag zum Abschluss einer entsprechenden Rahmenvereinbarung bezüglich der Durchführung dieses Verfahrens

zu beschließen.

Es gibt derzeit keinen Anlass, kurz- bis mittelfristig im Bereich Lindscheid/K27 ein Gewerbegebiet durch einen Bauleitplan, Erschließung usw. tatsächlich umzusetzen. Eine davon zu unterscheidende Frage ist die Schaffung der grundsätzlichen planerischen Möglichkeiten im Regionalplan. Diese ist einerseits weit vorausschauend, bedarf aber ggf. einer längeren Vorbereitung und sollte daher frühzeitig eingeleitet werden, um langfristig eine verlässliche Ausgangsbasis für konkrete Planungsschritte zu schaffen. Dies gilt umso mehr, als der generell-langfristige Bedarf für Eitorf derzeit landesplanerisch beim gedachten Tausch außer Frage steht.

Bei aller Kooperationsbereitschaft ist aber die Zielrichtung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht außer Acht zu lassen.

Um dies zu verdeutlichen ist hier noch einmal auszugsweise aus der Fachbeitrag Arbeit zitiert:

#### „Abschätzung Gewerbeflächenbedarf bis 2025

*Zur Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Hennef werden also zum einen der Verbrauch der letzten Jahre fortgeführt und eine Überprüfung gem. GIFPRO-ILS (modifiziert) durchgeführt. Zunächst erfolgt eine Hochrechnung des Gewerbeflächenbedarfes auf Basis des durchschnittlichen Gewerbeflächenverbrauchs der letzten Jahre bis zum Prognosejahr 2025<sup>1</sup> (vgl. auch Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). In Hennef wurden im Zeitraum zwischen 1993 und 2010 Gewerbeflächen in Höhe von 43,9 ha verbraucht. Dies ergibt einen durchschnittlichen Flächenverbrauch von 2,58 ha/ Jahr.*

*Dem gegenüber gestellt wird die in Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** dargelegte Bedarfsabschätzung nach GIFPRO.*

| Bedarfsabschätzung nach vergangenem<br>GE-Flächenverbrauch                                          | Bedarfsabschätzung nach<br>GIFPRO-ILS |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Hochrechnung des von 1993<br>bis 2010 ermittelten<br>Flächenverbrauchs von 38,7 ha<br>2,58 ha/ Jahr | GIFPRO Gesamtbedarf 23,50 ha          |
| <b>Gesamtzubedarf<br/>(Bruttofläche) 38,70 ha</b>                                                   | <b>23,50 ha</b>                       |
| <b>Abzug der Reserven in ha -7,90 ha</b>                                                            | <b>-7,90 ha</b>                       |
| <b>Zwischensumme 30,80 ha</b>                                                                       | <b>15,60 ha</b>                       |
| <b>gemittelter Gesamtzusatzbedarf im<br/>FNP, in ha ca. 23,00 ha</b>                                |                                       |

*gewerblich-industriellen Bauflächen im verträglichen Maß unter Berücksichtigung sonstiger Planungsbelange und in Abhängigkeit des errechneten Gesamtbedarfs Ziel der Stadt.*

*„Auch die aktuelle Situation von planungsrechtlich gesicherten und kurzfristig verfügbaren Flächen in Höhe von lediglich ca. 8 ha zeigt, dass die Stadt nur noch zwei bis drei Jahre Gewerbeflächen anbieten kann. Um auch mittelfristig der Gewerbeflächennachfrage entsprechen zu können, ist eine Neuaufstellung von gewerblichen Bauflächen im FNP von gemittelten 23 ha auch daher erforderlich.*

*Eine konkrete Standortfindung der neu darzustellenden Flächen erfolgt nach einer Eignungsbewertung mit städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien sowie auf Grundlage der Vorgaben aus der überörtlichen Planung (Regionalplan, Landesentwicklungsplan), der Siedlungsschwerpunkte und der Zentralörtlichkeit auf Kommunalebene.*

*Ob die im Regionalplan dargestellte Flächenreserve von ca. 13 ha (GE Mendt) hierfür geeignet ist, wird auf Ebene der Standorteignungsprüfung untersucht.“*



Hennef (Sieg), den  
In Vertretung