Gemeinde Eitorf

57. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“

Begründung - Teil 1

Stand 14.08.2020

Entwurfsverfasser:

ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU
Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung 1

2. Anlass und Ziele der Planänderung 1

2.1 Anlass zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans 1

2.2 Ziele der Planänderung 2

3. Planerische Vorgaben 3

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 3

3.2 Schutzgebiete 3

3.2.1 Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete 3

3.2.2 Landschaftsschutzgebiete 3

3.2.3 Biotopkatasterflächen 3

3.2.4 Biotopverbundflächen 3

3.3 Naturpark 4

4. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung 4

4.1 Lage des Änderungsgebietes 4

4.2 Topographie 4

4.3 Derzeitige Nutzung des FNP-Änderungsgebietes, umliegende Nutzungen 5

4.4 Altlasten 5

4.5 Grundbesitz 5

5. Darstellungen des Änderungsplans 5

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz 5

6.1 Nutzungen 5

6.2 Umweltbelange, Artenschutz 6

7. Weitere Grundlagen 7

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Eitorf verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan (FNP, s. Abbildung 1), der die Flächen des Änderungsgebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ darstellt.

2. Anlass und Ziele der Planänderung

2.1 Anlass zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der Ansiedlung international operierender Großunternehmen hat sich die Gemeinde Eitorf seit der Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem zentralen Produktionsstandort entwickelt. Im Norden des Gemeindegebietes entstanden im Laufe der Zeit nördlich und südlich der Bahnlinie Industrie- bzw. Gewerbegebiete unterschiedlicher Größenordnung. Mit den Gewerbegebieten „Im Auel“ und „Altebach I“ sowie dem westlich an „Altebach I“ angrenzenden Industriegebiet hat die Gemeinde größere zusammenhängende gewerbliche Baulandflächen zur Verfügung gestellt. Mittlerweile sind die Parzellen fast ausnahmslos bebaut; die noch vereinzelt zur Verfügung stehenden freien Baugrundstücke können die Nachfrage nach gewerblichem Bauland nicht befriedigen. Vorausgegangene Untersuchungen ergaben einen zusätzlichen Flächenbedarf für Gewerbe und Industrie von ca. 22 ha (Bezirksregierung Köln) bzw. ca. 16 ha (Gewerbeflächenkonzept Rhein-Sieg-Kreis).

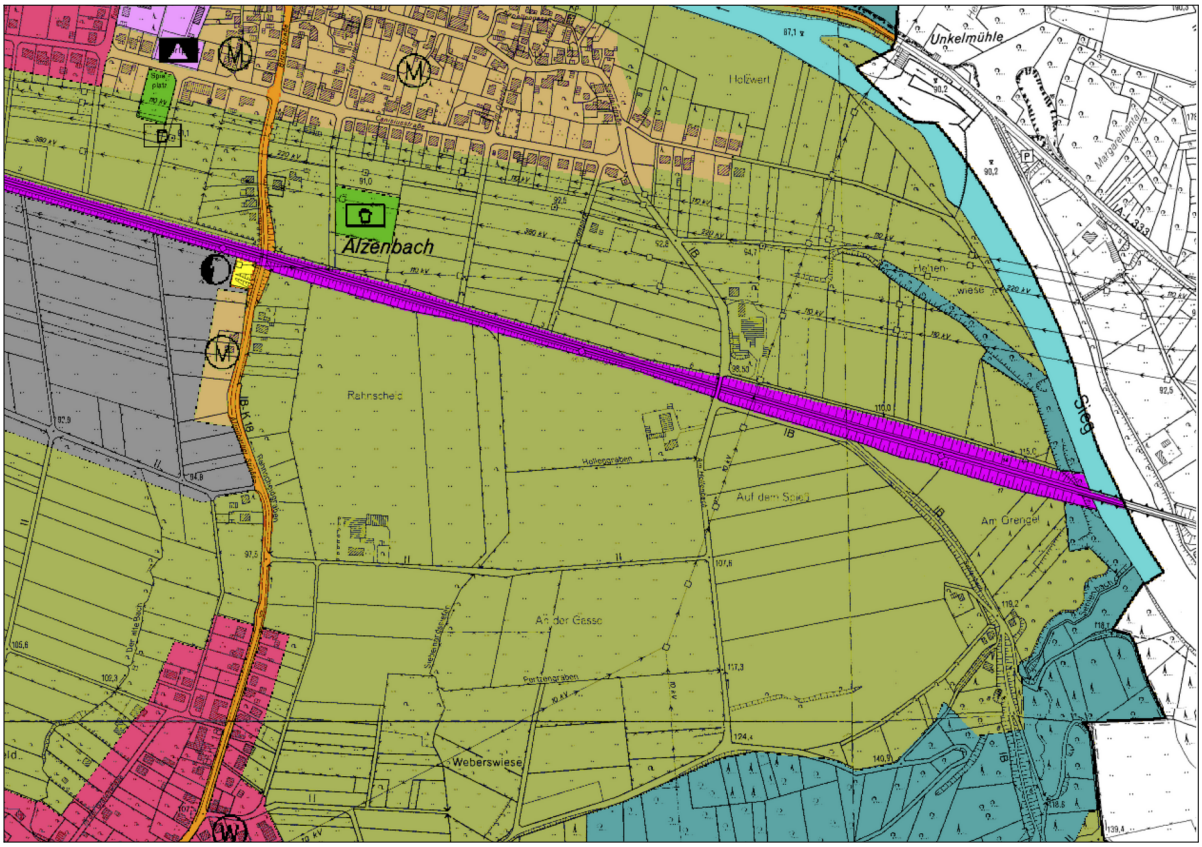

Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen FNP der Gemeinde Eitorf
grün = Flächen für die Landwirtschaft, grau = Gewerbliche Bauflächen, rot (W) = Wohnbauflächen, braun (M) = Gemischte Bauflächen, violett = Flächen für Bahnanlagen, blau = Wasserflächen, blaugrün = Flächen für Wald

Dem gegenüber stehen laut Gewerbeflächenkonzept RSK auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans verfügbare Reserveflächen von 2 ha. Werden darüber hinaus im Regionalplan als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesene Flächen berücksichtigt, erhöht sich die Reservefläche auf ca. 21 ha. Bei diesen handelt es sich vor allem um die östlich an das Gewerbegebiet „Altebach I“ anschließende Fläche von ca. 24,5 ha, die der derzeitige Flächennutzungsplan jedoch noch als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Die Aktivierung dieser regionalplanerisch bereits ausgewiesenen GIB-Flächen setzt also ein Bauleitplanverfahren voraus.

Am 19.09.2016 beschloss der Gemeinderat das von der Verwaltung erstellte „Flächen- und Bauleitplanungskonzept Eitorf 2020“, das künftig als strategischer Handlungsrahmen bei Entscheidungen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung dienen soll. Das Konzept beinhaltet die drei Säulen „Entwicklung von Neubaugebieten“, „Entwicklung innerörtlicher Potenzialflächen“ und „Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Industrie“. Unter „Säule III – Planungshorizont 2035“ ist „GIB Altebach II-Erweiterung (östlich K 18)“ als potenzielle Fläche für Gewerbe und Industrie aufgeführt. Planungsziele sind einerseits die Überführung der im Regionalplan bereits als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellten Flächen in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf sowie andererseits der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (GE/GI).

Am 14.11.2018 beschloss der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien die Auftragsvergabe für die Erstellung des Bebauungsplans „Altebach II“ und für die 57. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Die Darstellungen der FNP-Änderung werden auf Ebene des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“, der die planungsrechtliche Grundlage schafft für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes in Eitorf, weiter gegliedert konkretisiert.

2.2 Ziele der Planänderung

Ziel der 57. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Überführung der, mit Ausnahme einer Teilfläche im Osten der Straße Sehlenbach, im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (s. Abbildung 2) bereits als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellten Flächen in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf. Mit der FNP-Änderung sowie der zeitgleichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ im Parallelverfahren sollen die Voraussetzungen für die Erschließung dringend benötigter neuer

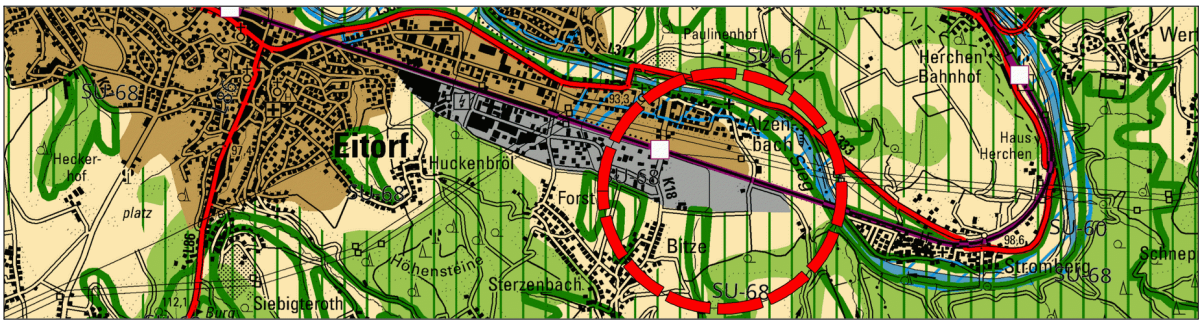

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg

Gewerbeflächen geschaffen werden, um die Abwanderungen ansässiger Unternehmen in andere Gemeinden mangels ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten zu verhindern sowie die Expansion bestehender Unternehmen bzw. die Neuansiedlung von Betrieben zu ermöglichen. Die zu erwartende, mit der Erweiterung des gewerblichen Baulandangebots einhergehende Entstehung neuer Arbeitsplätze soll Anreiz schaffen für den Zuzug von Neubürgern, insbesondere von jungen Familien, und den Status der Gemeinde Eitorf als mittelzentralen Standort für Handel, Gewerbe und Industrie langfristig sichern.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Mit der geplanten Änderung passt sich der Flächennutzungsplan der Gemeinde Eitorf an die Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg) an (§ 1 Abs. 4 BauGB), der das Änderungsgebiet als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) darstellt (s. Abbildung 2).

3.2 Schutzgebiete

3.2.1 Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete

Naturschutzgebiete sind von der Flächennutzungsplan-Änderung nicht unmittelbar betroffen. Das Naturschutzgebiet (NSG) „Siegaue in den Gemeinden Windeck, Eitorf und der Stadt Hennef“ (SU-026) reicht im Osten relativ nahe an das Änderungsgebiet heran (s. Abbildung 3). Der Flusslauf der Sieg mit ihren angrenzenden Steilhängen bzw. ihren breiten und flachen Uferbereichen ist als FFH-Gebiet (DE-5210-303) ausgewiesen (s. Abbildung 6).

3.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Eine ca. 1,2 ha große Fläche im Osten des Änderungsgebiets (s. Abbildung 4) ist Teil des insgesamt ca. 25.505 ha großen Landschaftsschutzgebietes „LSG in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg“ (LSG-5010-0012).

3.2.3 Biotopkatasterflächen

Im Änderungsgebiet befinden sich Teilflächen der Biotopkatasterfläche „Bachtalsystem des Alten Baches bei Alzenbach“ (BK-5210-0005). Abbildung 5 zeigt die im Biotopkataster eingetragenen Flächen (hellgrün) sowie geschützte Biotopflächen (dunkelgrün).

3.2.4 Biotopverbundflächen

Der im Änderungsgebiet liegende Siebelshardsiefen ist Teil der Biotopverbundfläche „Bachtalsystem des Eipbaches und weiterer Siegzuflüsse bei Eitorf“ (VB-K-5210-011).

Weitergehende Informationen zu den Schutzgebieten sind Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) zu entnehmen.

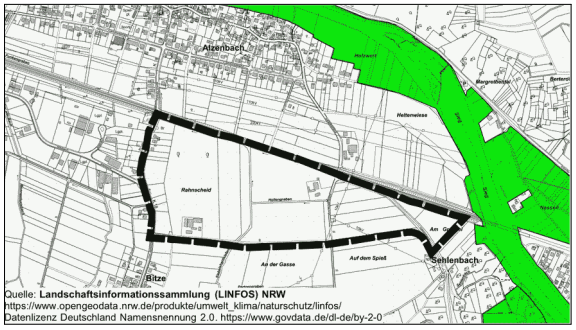

Abbildung 3: Naturschutzgebiet (grün), Änderungsgebiet (gestrichelt)

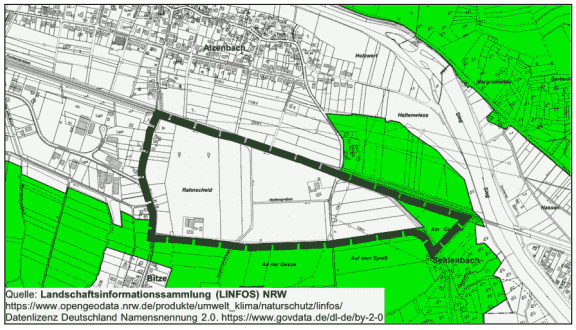

Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet (grün), Änderungsgebiet (gestrichelt)

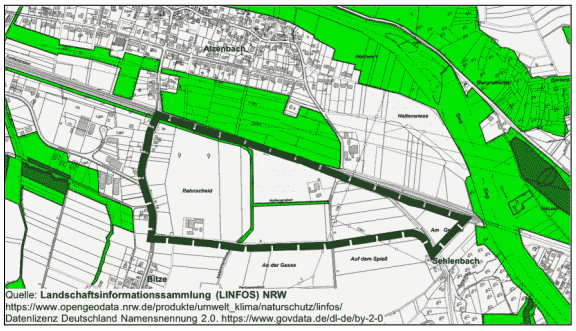

Abbildung 5: Biotopkatasterflächen (hellgrün), geschützte Biotope (dunkelgrün), Änderungsgebiet (gestrichelt)

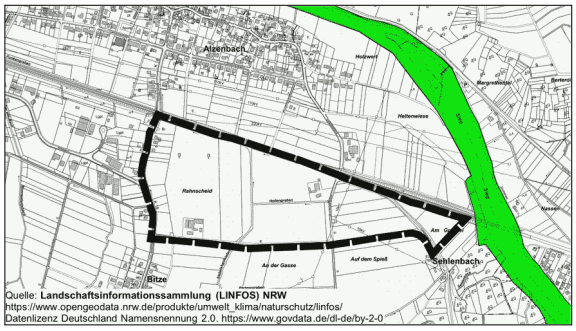

Abbildung 6: FFH-Gebiete (grün), Änderungsgebiet (gestrichelt)

3.3 Naturpark

Die Gemeinde Eitorf liegt im Gebiet des im Jahre 1973 gegründeten „Naturparks Bergisches Land“. Mit einer Gesamtfläche von knapp 2.000 km² ist er der größte Naturpark Nordrhein-Westfalens. Er liegt zwischen der Köln-Siegburger Bucht im Westen, den Ausläufern des Sauerlandes im Osten, dem Westerwald im Süden und dem bergischen Städteband Wuppertal - Remscheid - Solingen im Norden.

4. Das Änderungsgebiet und seine Umgebung

4.1 Lage des Änderungsgebietes

Das ca. 24,3 ha große FNP-Änderungsgebiet liegt in der Gemarkung Eitorf, Flur 7, nordöstlich des Zentrums der Gemeinde Eitorf zwischen der Eisenbahntrasse im Norden und der Alzenbacher Straße im Süden. Im Westen wird es begrenzt von der Kreisstraße K 18, weiter westlich schließt das Gewerbegebiet „Altebach I“ an. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4.2 Topographie

Das Gelände des FNP-Änderungsgebietes steigt von Nordwesten (ca. 92,5 m ü. NHN) nach Südosten (ca. 120,5 m ü. NHN) hin leicht an.

Das Gebiet wird von mehreren Fließgewässern durchzogen. Diese münden in ca. 430 m nördlich der Bahntrasse in die Sieg.

4.3 Derzeitige Nutzung des FNP-Änderungsgebietes, umliegende Nutzungen

Mit Ausnahme von drei, mit einzeln stehenden Wohngebäuden bebauten, Grundstücken an der Bitzer Straße sowie einer Hofanlage im Südwesten des Änderungsgebietes und einem ehemaligen Bauerngehöft an der Straße „Am Hollenbach“ sind die Flächen unbebaut und werden zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt.

Westlich des Änderungsgebietes befindet sich das Gewerbegebiet Altebach I, im Norden grenzt die vorhandene Eisenbahntrasse an, die in ihrem westlichen Abschnitt auf einem Damm verläuft und sich weiter östlich aufgrund des dort ansteigenden Geländes in einem Graben fortsetzt. Südlich und westlich des Änderungsgebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4.4 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

4.5 Grundbesitz

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke des Plangebietes in privatem Eigentum.

5. Darstellungen des Änderungsplans

Die 57. Änderung des Flächennutzungsplans stellt etwa 3/4 der Fläche des Änderungsgebietes nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung auf der Grundlage des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als gewerbliche Baufläche dar. Für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegende Teilfläche im Osten des Änderungsgebietes soll der Schutzstatus erhalten bleiben. Sie wird - im Verbund mit Flächen, die aus Gründen des Artenschutzes ebenfalls für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen - im Änderungsplan als dem Arten- und Landschaftsschutz dienende Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung, Umweltbelange und Artenschutz

6.1 Nutzungen

Durch die künftigen Festsetzungen des im Parallelverfahren zur FNP-Änderung aufgestellten Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen für die großflächige Umwandlung bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gewerbebauland, ca. 75 % des Änderungsgebietes sind davon betroffen. Die verbleibenden 25 % der Flächen stellt der Änderungsplan als Grünflächen für den Landschafts- und Artenschutz dar. Diese Darstellungen werden auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 14.6 durch die Festsetzung von Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 a

BauGB für Maßnahmen zum Artenschutz und zum Ausgleich des durch die Planung verursachten landschaftspflegerischen Eingriffs konkretiesiert.

Im Vergleich zum Ist-Zustand ist aufgrund der geplanten Nutzung von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen und mit einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Zur Erschließung des geplanten Gewerbegebietes sind neue Verkehrsflächen erforderlich.

6.2 Umweltbelange, Artenschutz

Die Planung hat Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Für die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange (u.a. Boden, Wasser, Luft, Vegetation und Tierwelt) wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens, auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) dargestellt und bewertet, sie sind Grundlage für Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“, der zeitgleich mit der FNP-Änderung im Parallelverfahren aufgestellt wird. Aufgrund von Festsetzungen des Bebauungsplans zum Ausgleich der geplanten, zusätzlichen Versiegelung im Änderungsgebiet, von Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen sowie von gestalterischen Festsetzungen werden eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ausgeglichen und nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB infolge der Planung vermieden.

Für die Belange des Artenschutzes wurde im bisherigen Verfahren eine Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I) durchgeführt, die Untersuchungen im Rahmen einer ASP II sind noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse der ASP I wurden im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 14.6 „Altebach II“ berücksichtigt. Durch Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im künftigen Bebauungsplan auf der Grundlage der noch ausstehenden Ergebnisse der ASP II wird sicher gestellt, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden bzw. verhindert wird.

7. Weitere Grundlagen

Im Rahmen der für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ sowie die 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eitorf bisher durchgeführten Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Gutachten erstellt:

A) Plangebiet für das Gewerbegebiet Altebach II - Erfassung Vögel und Moorbläulinge

   PROBION Dipl.-Biol. Undine Hauptmann im Auftrag der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

B) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“
   57. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ - Erfassung der Knotenameisen (Myrmica sp.) auf ausgewählten Grünlandflächen im Plangebiet B-Plan Nr. 14.6 „Altebach II“ in Eitorf

   Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

C) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“
   57. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ - Erfassung der Avifauna, Auswirkungen, Lösungsansätze für Ausgleich und Ersatz

   PROBION Dipl.-Biol. Undine Hauptmann im Auftrag der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

D) Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“
   57. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“ - Untersuchungen zum Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Hellen/Großen Wiesenknopf-Ameisenbläuling 2019

   PROBION Dipl.-Biol. Undine Hauptmann, Remagen
   Im Auftrag der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

E) Bebauungsplan Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“ - Zwischenbericht zu den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen und zu den Auswirkungen auf die städtebauliche Planung

   ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU Bad Honnef

F) Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14.6 der Gemeinde Eitorf „Altebach II“
   57. Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14.6 „Altebach II“

   Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn

G) B-Plan Altebach II, Eitorf - Zu erhaltende Strukturen im Plangebiet

   Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn