

Öffentlich-rechtlicher landesplanerischer Vertrag zur Entwicklung und Realisierung des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ als Modell einer regionalplanerischen Mengensteuerung der Siedlungsflächenentwicklung im Kreis Kleve

Präambel

Die nachfolgenden Beteiligten treffen im Sinne von § 13 ROG und §§ 54, 72 ff VwVfG folgende Vereinbarung im Hinblick auf die Entwicklung und Realisierung des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ in der Teilregion des Kreises Kleve als Modell einer regionalplanerischen Mengensteuerung der Siedlungsflächenentwicklung:

Vertrag

Zwischen

dem Land Nordrhein-Westfalen,

vertreten durch

den Regierungspräsidenten Düsseldorf,

Herrn Jürgen Büssow,

Cecilienallee 2,

40474 Düsseldorf

und

dem Kreis Kleve,

vertreten durch

Herrn Landrat Wolfgang Spreen,

Nassauer Allee 15 – 23,

47533 Kleve

und

der Gemeinde Bedburg-Hau,

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Peter Driessen,

Rathausplatz 1,

47551 Bedburg-Hau

und

der Stadt Emmerich am Rhein,

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Johannes Diks,

Geistmarkt 1,

46446 Emmerich am Rhein

und

der Stadt Geldern,

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Ulrich Janssen,

Issumer Tor 36,

47608 Geldern

und

der Stadt Goch,

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Karl Heinz Otto,

Markt 2,

47574 Goch

und

der Gemeinde Issum,

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Gerhard Kawaters,

Herrlichkeit 7-9,

47661 Issum

und

der Stadt Kalkar,

vertreten durch

Herrn Bürgermeister Gerhard Fonck,

Markt 20,

47546 Kalkar

und

der Gemeinde Kerken
vertreten durch Herrn Bürgermeister Willi Geurtz,
Dionysiusplatz 4,
47647 Kerken

und

der Stadt Kevelaer,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Dr. Axel Stibi,
Peter-Plümpe-Platz 12,
47623 Kevelaer

und

der Stadt Kleve,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Theodor Brauer,
Kavannerstr. 20 -22,
47533 Kleve

und

der Gemeinde Kranenburg,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Günter Stens,
Klever Str. 4,
47559 Kranenburg

und

der Stadt Rees,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Dr. Bruno Ketteler,
Markt 1,
46459 Rees

und

der Gemeinde Rheurdt,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Klaus Kleinkuhnen,
Rathausstr. 35,
47509 Rheurdt

und

der Stadt Straelen,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Johannes Giesen,
Rathausstr. 1,
47538 Straelen

und

der Gemeinde Uedem,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Rainer Weber,
Mosterstr. 2,
47589 Uedem

und

der Gemeinde Wachtendonk,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Udo Rosenkranz,
Weinstr. 1,
47669 Wachtendonk

und

der Gemeinde Weeze,
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Ulrich Francken,
Cyriakusplatz 13/14,
47552 Weeze

wird nachfolgender landesplanerischen Vertrag abgeschlossen:

§ 1 Vertragsziele

- (1) Die Vertragspartner streben eine interkommunal abgestimmte Mengensteuerung der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Kleve an („Virtueller Gewerbeflächenpool“), um im gemeinsamen Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Region innerhalb des regional verfügbaren Mengengerüsts räumlich und zeitlich flexibler auf Nachfragen nach Gewerbeflächen reagieren zu können.
- (2) Ein Flächenkonto als Instrument des Gewerbeflächenpools dient der Weiterentwicklung und Abrundung von Stadtteilen bzw. bestehenden Gewerbegebieten, um dem erforderlichen Freiraumschutz Rechnung zu tragen. Über die effiziente Nutzung nachfrageberechtigter Standorte soll das Flächenkonto zu einer nachhaltigen Reduzierung der Inanspruchnahme neuer, freier Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beitragen.
- (3) Zur Vermeidung aufwändiger und kontroverser Bewertungen wird bei Bildung des Gewerbeflächenpools und Einbuchung in das Flächenkonto auf die Berücksichtigung von Flächen verzichtet, für die bereits Erlöserwartungen existieren, weil sie sich in kommunalem Besitz befinden oder bereits Erschließungsaufwendungen getätigt worden sind.
- (4) Etwaige verbleibende zwischengemeindliche Vor- und Nachteile sehen die Vertragspartner über den kommunalen Finanzausgleich, die Kreisumlage sowie die Effekte der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze auf die sozio-ökonomische Entwicklung des Kreisgebietes insgesamt als ausgeglichen an.

§ 2 Vertragsgegenstand

- (1) Mit diesem landesplanerischen Vertrag werden die Voraussetzungen zur Änderung der gegenwärtigen regionalplanerischen Gewerbeflächendarstellung durch ein neues, vom Regionalrat Düsseldorf für das Gebiet der kommunalen Vertragspartner neu aufzustellendes textliches Ziel der Raumordnung (in Verbindung mit der Änderung der zeichnerischen Darstellung des Ziel der Raumordnung für gewerbliche und industrielle Nutzungen und im Einzelfall Allgemeinen Siedlungsbereichen) geschaffen. Zugleich dient dieser Vertrag der Verwirklichung dieser Änderung des Regionalplans.
- (2) Gegenstand des textlichen Ziels soll ein Flächenkonto sein, das die Städte und Gemeinden des Kreises Kleve in Anspruch nehmen können, um gewerbliche und industrielle Nutzungen bauleitplanerisch zu entwickeln und das verbindliche Vorgaben enthalten soll, wie bei Unterschreitung der in § 3 Abs. 6 dieses Vertrages genannten Menge eine Wiederauffüllung im erforderlichen Umfang erfolgt. Das Anpassungsverfahren nach § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) wird auf die in Anlage B zu diesem Vertrag beschriebene Weise beschleunigt. Bei Abbuchungen aus diesem Flächenkonto bedarf es dann keiner weiteren regionalplanerischen Bedarfsprüfung.
- (3) Das Flächenkonto bildet einen virtuellen Mengenpool ab, dessen Gesamtgröße sich aus den von den vertragschließenden Städten und Gemeinden zum Startzeitpunkt (Datum der Vertragsunterzeichnung) eingebuchten Flächen bestimmt.

- (4) Zur sachlichen Bestimmbarkeit des in Absatz 2 genannten Ziels der Raumordnung verständigen sich die Vertragspartner darauf, dass das Flächenkonto zum Startzeitpunkt, dem [Datum Vertragsunterzeichnung], eine Größe von ca. 300 ha¹ besitzt. Diese Flächenmenge setzt sich aus den in Anlage A namentlich und geografisch exakt aufgeführten Flächen zusammen, die zum Startzeitpunkt eingebucht werden. Die in Anlage A aufgeführten Flächen werden im Regionalplan nicht mehr als Siedlungsbereiche, sondern als Freiraum zeichnerisch dargestellt. Gemäß Absatz 1 ist dafür ein entsprechendes Regionalplanänderungsverfahren erforderlich.

- (5) In der Übergangszeit zwischen dem Startzeitpunkt und dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regionalplanänderung bzw. des neuen textlichen Ziels der Raumordnung haben die Kommunen grundsätzlich die Möglichkeit, ihre bestehenden Flächen ggf. bauleitplanerisch weiter zu entwickeln und zu vermarkten, auch wenn diese zum Startzeitpunkt eingebucht wurden. Soweit dies erfolgt, ist das Flächenkonto zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regionalplanänderung zu aktualisieren.

- (6) Zur räumlichen Bestimmbarkeit des in Absatz 2 genannten Ziels der Raumordnung verständigen sich die Vertragspartner darauf, dass Räume, für die entgegenstehende Ziele der Raumordnung und fachgesetzliche Unterschutzstellungen im Sinne von Anlage D zu diesem Vertrag bestehen (sog. „Restriktionsraum“), für die Inanspruchnahme des beschleunigten Verfahrens gemäß Anlage B dieses Vertrages außer Betracht bleiben. Gewerblich-industrielle Nutzungen können in diesen Räumen nur im Rahmen des Regelverfahrens nach § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) bauleitplanerisch entwickelt werden. Die Abbuchung aus dem Flächenkonto wird durch das Monitoring im Sinne von § 5 dieses Vertrages sichergestellt.

§ 3 Mitwirkungspflichten der Vertragsparteien

- (1) Die regionalplanerische Zieländerung verlangt von den Vertragsparteien eine entsprechende Mitwirkung, um den gegenwärtigen regional- und bauleitplanerischen Zustand auf die angestrebte Rechtslage hin anzupassen.
- (2) Die vertragsunterzeichnenden Städte und Gemeinden erklären ihre Zustimmung, dass zeichnerisch im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) dargestellte Bereiche, die für eine gewerbliche und/oder industrielle Nutzung vorgesehen sind und bisher nicht mit verbindlichem Baurecht versehen sind (sog. „Kategorie 1-“ und „Kategorie 2-Flächen“ nach Anlage A Abs. 1 Buchstaben a), b) zu diesem Vertrag) flächenmäßig in gleicher Größe zum Startzeitpunkt in den Flächenpool einzubuchen sind. Einbuchen meint in diesem Zusammenhang die konkrete Benennung der Flächen (Anlage A), sowie die in Folge der Aufstellung des neuen landesplanerischen Ziels

¹ Die Größenordnung von ca. 300 ha stellt noch nicht die endgültige Startgröße des Gewerbeflächenpools dar. Diese sieht erst fest, wenn die Bezirksplanungsbehörde die derzeit laufenden Prüfungen der von den Städten und Gemeinden benannten Flächen abgeschlossen hat. Diese Prüfungen erfolgen in Abstimmung mit der jeweiligen Stadt/Gemeinde, betreffen insbesondere die in Anlage A einzeln aufzuführenden Flächen und werden rechtzeitig vor der geplanten Vertragsunterzeichnung abgeschlossen sein. Das heißt aber, dass die Flächenmenge ggf. noch höher oder auch geringer ausfallen kann.

erforderliche Planänderung mit dem Ziel der Bauflächenzurücknahme. Sie werden ihre Bauleitplanung damit der geänderten Rechtslage anpassen, wobei sich diese Verpflichtung bereits aus § 1 Abs. 4 BauGB ergibt und insofern nicht erst mit diesem Vertrag begründet wird.

- (3) Die Bezirksplanungsbehörde erklärt ihre Bereitschaft, dem Regionalrat ein Regionalplanänderungsverfahren mit dem Ziel der Beschlussfassung im Sinne von § 2 Abs. 2 dieses Vertrages vorzuschlagen.
- (4) Die vertragsunterzeichnenden Städte und Gemeinden erklären ihre Bereitschaft, das gemeinsame Flächenkonto durch die sukzessive Einbuchung geeigneter Flächen aufzufüllen, die sich insbesondere aus Anlage A Abs. 1 Buchstabe c) zu diesem Vertrag ergeben (sog. „Kategorie 3-Flächen“), falls für diese Flächen keine Nutzungsänderung beabsichtigt ist. Sie leiten dazu zügig die erforderlichen Bauleitplanverfahren ein, sobald die Plangewährleistungsfrist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB abgelaufen ist.
- (5) Der vertragsunterzeichnende Regierungspräsident der Bezirksregierung Düsseldorf und der vertragsunterzeichnende Landrat des Kreises Kleve als staatliche Verwaltungsbehörden erklären ihre Bereitschaft, alles verwaltungsverfahrensmäßig und organisatorisch Erforderliche zu unternehmen, um für eine zügige Abwicklung des beschleunigten Verfahrens nach Anlage B zu diesem Vertrag Sorge zu tragen.
- (6) Unterschreibt trotz vertragskonformer Verhaltens der vertragsunterzeichnenden Städte und Gemeinden der Flächenpool die doppelte Menge eines durchschnittlichen Jahresverbrauchs an gewerblich-industriellen Flächen im Kreis Kleve (dies entspricht im Ergebnis insgesamt 60 ha), verpflichtet sich die Bezirksplanungsbehörde, eine Beschlussvorlage zur Wiederauffüllung des Flächenkontos vorzubereiten, über die der Regionalrat im Rahmen seines pflichtgemäßen Ermessens entscheidet. Die Fortschreibung des Siedlungsflächenmonitorings ersetzt dabei den Bedarfsnachweis.

§ 4 Ein- und Abbuchungen

- (1) Das Flächenkonto wird verwaltungsmäßig im Rahmen des regionalplanerischen Siedlungsflächenmonitorings durch die Bezirksplanungsbehörde geführt.
- (2) Ein- und abbuchungsberechtigt sind alle vertragsunterzeichnenden Städte und Gemeinden des Kreises Kleve. Abbuchungen sind grundsätzlich nur vom vorhandenen Umfang des Flächenkontos, nicht jedoch vom Umfang der individuell vorgenommenen Einbuchung von Flächen abhängig, wobei § 1 Abs. 4 dieses Vertrages gilt.
- (3) Zusätzliche Einbuchungen sind unter Beachtung von § 3 Abs. 4 dieses Vertrages jederzeit möglich und bei der Bezirksplanungsbehörde als Monitoringinstanz anzuzeigen.
- (4) Möglich ist auch die Einbuchung einer Flächenmenge, die sich aus der bauplanungsrechtlichen Aufhebung einer bisher zulässigen und ehemals ausgeübten gewerblich-industriellen Nutzung ergibt (sog. „Brachfläche“), nur wenn diese Fläche renaturiert und wieder dem Freiraum zugeführt wird.
- (5) Erstmalige Abbuchungen vom Flächenkonto sind mit Erlangung der Rechtskraft des Ziels der Raumordnung, auf das in § 2 Abs. 2 dieses Vertrages verwiesen wird, und unter der

Voraussetzung, dass die kommunale Bauleitplanung im Sinne von § 3 Abs. 2 dieses Vertrages der geänderten Rechtslage angepasst wurde, möglich. Sollten in der Übergangszeit zwischen dem Zeitpunkt und dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen textlichen Ziels der Raumordnung Veränderungen im Sinne von § 2 Abs. 5 dieses Vertrages auftreten, wird mit Erlangung der Rechtskraft des Ziels eine Aktualisierung des Flächenkontos erforderlich. Abbuchungen unterliegen zudem den im Folgenden auf das Plangebiet bezogenen und in Anlage B („Abbuchungsverfahren“) verfahrenstechnisch näher spezifizierten Voraussetzungen und sind bei der Bezirksplanungsbehörde als Monitoringinstanz anzuzeigen.

- a. Die abzubuchende Fläche ist nicht Bestandteil des Restriktionsraums im Sinne von § 2 Abs. 6 i. V. m. Anlage D zu diesem Vertrag.
 - b. Die abbuchungsnachfragende Stadt oder Gemeinde hat ein konkretes tatsächliches Nutzungsinteresse eines oder mehrerer Investoren darzulegen.
 - c. Weist die abbuchungsnachfragende Stadt oder Gemeinde nach, dass keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr bestehen (sog. „Kategorie 4-Flächen“ im Sinne von Anlage A zu diesem Vertrag) kommt eine Abbuchung auch ganz oder teilweise für eine Angebotsplanung ohne konkrete Nachfrage zum Zeitpunkt der Abbuchung in Betracht. Dabei darf die Größenordnung eines durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenverbrauchs der betreffenden Gemeinde nach Maßgabe der Anlage C dieses Vertrages nicht überschritten werden.
 - d. Stellt sich im Laufe des Bauleitplanverfahrens heraus, dass wider Erwarten eine abgebuchte Fläche doch zur Gänze oder in Teilen Teil des „Restriktionsraums“ im Sinne von § 2 Abs. 6 i. V. m. Anlage D diesen Vertrages ist, so entfällt das beschleunigte Anpassungsverfahren im Sinne von Anlage B dieses Vertrages.
 - e. Die Obergrenze für eine einzelne Abbuchung beträgt 10 ha. Dies lässt das beschleunigte Anpassungsverfahren im Sinne von Anlage B sowie das Regelverfahren nach § 32 LPlG unberührt.
- (6) Bei Planungsvorhaben ≥ 10 ha besteht grundsätzlich ein Regionalplanänderungsantrag, womit gleichzeitig das beschleunigte Anpassungsverfahren im Sinne von Anlage B dieses Vertrages entfällt. Auch im Falle derartiger Planungsvorhaben ist eine Abbuchung vom Flächenkonto vorzunehmen, um im Sinne von § 1 Abs. 2 dieses Vertrages zu einer nachhaltigen Reduzierung der Inanspruchnahme neuer, freier Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beizutragen.
- (7) Für die sukzessiv erfolgten Abbuchungen < 10 ha soll eine gebündelte Anpassung der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans im Rahmen seiner Fortschreibung erfolgen.

§ 5 Monitoring

- (1) Im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings erfasst die Bezirksplanungsbehörde alle Ein- und Ausbuchungen von dem Flächenkonto im Sinne von § 2 dieses Vertrages.
- (2) Die Auswirkungen dieses Vertrages, insbesondere auf die Flächeninanspruchnahme und die Arbeitsplatzentwicklung, werden durch die Bezirksplanungsbehörde überprüft.
- (3) Die Bezirksplanungsbehörde führt nach Ablauf von vier Jahren in Zusammenarbeit mit den anderen Vertragsparteien eine Evaluierung durch und legt dem Regionalrat einen Bericht vor, der eine Empfehlung über die Weiterführung oder das Auslaufen des Ziels der Raumordnung enthält, auf das in § 2 dieses Vertrages verwiesen wird.

§ 6 Geltungsdauer des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag tritt am Tag nach der Unterzeichnung durch alle Vertragspartner in Kraft und wird zunächst mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die Vertragspartner sich bereits im Vorfeld des Inkrafttretens des Vertrages mit der künftigen Umsetzung des Vertrages befasst und nach Kräften Vorkehrungen dazu getroffen haben.
- (2) Sollte das zur Beschlussfassung des neuen Ziels der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 3 dieses Vertrages erforderliche Regionalplanänderungsverfahren nicht binnen drei Monaten nach Inkrafttreten dieses Vertrages eingeleitet worden sein, so ist dies ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung des Vertrages.
- (3) Bei einem Auslaufen des zunächst auf fünf Jahre befristeten Ziels der Raumordnung, auf das § 2 dieses Vertrages verweist, sowie im Falle einer ordentlichen Kündigung, die erstmalig mit einer halbjährigen Kündigungsfrist mit Wirkung zum Jahresende 2015 in Betracht kommt, bedarf es der angemessenen Rückabwicklung des Vertrages durch die Vertragsbeteiligten und damit der Wiederherstellung des Zustands vor Einführung des Ziels der Raumordnung auf das in § 2 Abs. 2 dieses Vertrages verwiesen wird. Ansonsten verlängert sich der zunächst auf fünf Jahre abgeschlossene Vertrag nach Maßgabe der Weitergeltung dieses Ziels der Raumordnung automatisch.
- (4) Einer Rückabwicklung des Vertrages bedarf es ebenfalls, wenn der mit der Vertragsunterzeichnung bekundete Konsens zwischen allen Vertragsparteien durch eine ordentliche Kündigung einzelner Vertragspartner beendet wird.
- (5) Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass sich aus möglichen Änderungen landesplanerischer Vorgaben Anpassungsanforderungen dieses Vertrages ergeben könnten. Falls mit diesen Änderungen ein Wegfall der Geschäftsgrundlage verbunden sein sollte, besteht für alle Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht vom Vertrag.

§ 7 Salvatorische Klausel/Schlichtungsverfahren

- (1) Pflichtverletzungen einzelner Gemeinden im Sinne von § 3 Abs. 1, 2 und 4 dieses Vertrages lassen den Bestand des Vertrages unberührt.
- (2) Kommt eine Gemeinde ihren Pflichten im Sinne von § 3 Abs. 1, 2 und 4 dieses Vertrages nicht nach, so wird auf alle Bauleitplanverfahren dieser Gemeinde das Regelverfahren nach § 32 Landesplanungsgesetz angewendet und sind durch diese Gemeinde weitere Abbuchungen von dem Flächenkonto nicht mehr möglich.
- (3) Die Vertragsparteien erklären sich bereit, in allen Streitfällen diesen Vertrag betreffend vor Beschreiten des Rechtsweges einem Schlichtungsverfahren zuzustimmen, bei dem die kommunalen Vertragspartner ebenso wie die Bezirksplanungsbehörde berechtigt sind, je einen Schlichter zu benennen.
- (4) Die beiden Schlichter haben drei Monate Zeit, einen Vorschlag zur Beilegung des Streits zu erarbeiten. Stimmen nicht alle Vertragsparteien binnen eines Monats diesem Vorschlag zu, steht ihnen der ordentliche Rechtsweg offen.

Ort der Unterzeichnung, 7. März/April 2009

(Jürgen Büssow) Regierungspräsident Düsseldorf	(Wolfgang Spreen) Landrat Kreis Kleve
(Peter Driessen) Bürgermeister Gemeinde Bedburg-Hau	(Johannes Diks) Bürgermeister Stadt Emmerich am Rhein
(Ulrich Janssen) Bürgermeister Stadt Geldern	(Karl Heinz Otto) Bürgermeister Stadt Goch
(Gerhard Kawaters) Bürgermeister Gemeinde Issum	(Gerhard Fonck) Bürgermeister Gemeinde Kalkar

Anlagen

Anlage A: Übersicht der für eine gewerblich-industrielle Nutzung geeigneten Flächen der Städte und Gemeinden des Kreises Kleve, die zum Startzeitpunkt (Datum der Vertragsunterzeichnung) eingebracht werden.

(1) Definition der Flächenkategorien

- a) Bisher bauleitplanerisch nicht entsprechend dargestellte Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) für Gewerbe gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) („Kategorie 1-Flächen“).
- b) Bisher in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden des Kreises Kleve dargestellte gewerblich-industriell nutzbare Flächen, für die noch kein entsprechender rechtskräftiger Bebauungsplan besteht („Kategorie 2-Flächen“).
- c) Mit Ablauf der Plangewährleistungsfrist gemäß § 42 Abs. 2 BauGB zur Auffüllung des Flächenkontos gewerblich-industriell nutzbare Flächen der Städte und Gemeinden im Kreis Kleve, für die bereits ein entsprechender rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, aber bislang weder Erschließungsmaßnahmen durchgeführt worden sind noch Erlöserwartungen bestehen, weil sich die Fläche nicht im kommunalen Besitz befinden („Kategorie 3-Flächen“).
- d) Nicht einbuchbare gewerblich-industriell nutzbare Flächenreserven der Städte und Gemeinden im Kreis Kleve innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne, die die Voraussetzungen von Buchstabe c) nicht erfüllen („Kategorie 4-Flächen“).

- (2) Übersicht der zum Stichtag ... eingebrachten Kategorie 1-Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden im Kreis Kleve.
- (3) Übersicht der zum Stichtag ... eingebrachten Kategorie 2-Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden im Kreis Kleve.
- (4) Übersicht der nach Ablauf der Plangewährleistungsfrist einzubuchenden Kategorie 3-Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden im Kreis Kleve.
- (5) Übersicht der nicht einbuchbaren Kategorie 4-Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden im Kreis Kleve.

(Willi Geurtz)
Bürgermeister Gemeinde Kerken

(Dr. Axel Stibt)
Bürgermeister Stadt Kevelaer

(Theodor Brauer)
Bürgermeister Stadt Kleve

(Günter Steins)
Bürgermeister Gemeinde Kranenburg

(Dr. Bruno Ketteler)
Bürgermeister Stadt Rees

(Klaus Kleinenkuhn)
Bürgermeister Gemeinde Rheurdt

(Johannes Giesen)
Bürgermeister Gemeinde Straelen

(Rainer Weber)
Bürgermeister Gemeinde Uedem

(Udo Rosenkranz)
Bürgermeister Gemeinde Wachtendonk

(Ulrich Franken)
Bürgermeister Gemeinde Weeze

Anlage B: Ablauf des beschleunigten Verfahrens nach § 32 Landesplanungsgesetz (LPiG)

- (1) Die Abbuchungsanzeige einer Stadt oder Gemeinde des Kreises Kleve ist auf dem Dienstweg an die Bezirksplanungsbehörde zu richten.
- (2) Die Abbuchungsanzeige hat folgende Informationen zu enthalten:
 - a) Eine Beschreibung des Planvorhabens, bestehend mindestens aus einer Größenangabe und einer geeigneten Plangebietsabgrenzung, aus der die räumliche Lage des Plangebiets hervorgeht, um die erforderliche Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge und die Nichtbetroffenheit des sog. Restriktionsraumes gemäß Anlage D zu diesem Vertrag überprüfen zu können, sowie eine Darstellung der aktuell gültigen Flächennutzungsplanendarstellung der betroffenen Fläche und der zukünftig geplanten Änderung der Darstellung.
 - b) Die Stellungnahme des Kreises Kleve zu dem geplanten Vorhaben.
 - c) Nachweis des Nutzungsinteresses eines Investors im Sinne von § 4 Abs. 5 b. dieses Vertrages. Das Interesse gilt als nachgewiesen, wenn entweder ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt oder Gemeinde und Investor, ein Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans oder eine Erklärung des Investors über Art und Zeitpunkt der Durchführung des beabsichtigten Investitionsvorhabens vorgelegt wird. Ebenfalls ist der Nachweis zu führen, dass der oder die Investoren über die dinglichen Verfügungsrechte an der Abbuchungsfläche verfügen oder zumindest zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des beabsichtigten Bebauungsplans aller Voraussicht nach verfügen werden, falls nicht die Gemeinde im Besitz der dinglichen Verfügungsrechte ist.
 - d) Im Falle einer Angebotsplanung im Sinne von § 4 Abs. 5 c. dieses Vertrages den Nachweis, dass die Stadt oder Gemeinde über die Abbuchungsfläche verfügen kann oder zumindest zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des beabsichtigten Bebauungsplans aller Voraussicht nach verfügen wird. Voraussetzung hierfür ist, dass keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr bestehen (sog. „Kategorie 4-Flächen“ im Sinne von Anlage A zu diesem Vertrag).
- (3) Äußert sich die Bezirksplanungsbehörde nicht innerhalb von einem Monat auf die Abbuchungsanzeige der Gemeinde, so kann die Gemeinde davon ausgehen, dass landesplanerische Bedenken im Sinne von § 4 Abs. 5 dieses Vertrages nicht erhoben werden und die Fläche als abgebuht betrachten.
- (4) Werden landesplanerische Bedenken gegen eine Abbuchung erhoben, so greift das Regelverfahren nach § 32 LPiG.

Anlage C: Durchschnittlicher jährlicher Verbrauch gewerblich-industriell nutzbarer Flächen der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises Kleve im Sinne von § 4 Abs. 5 c. dieses Vertrages

Hinweis: Diese Werte werden im Rahmen des laufenden Siedlungsflächenmonitorings durch die Bezirksplanungsbehörde laufend aktualisiert (nächster Stichtag ist der 01.01.2012)

Anlage D: Bestandteile des sog. „Restriktionsraumes“ im Sinne von § 2 Abs. 5 bei deren beabsichtigter Inanspruchnahme das Regelverfahren nach § 32 LPlG durchzuführen ist. Die Abbuchung aus dem Flächenkonto wird durch das Monitoring im Sinne von § 5 dieses Vertrages sichergestellt.

Restriktionen aus dem Regionalplan GEP 99	Naturschutzrechtliche Unterschutzstellung	Wasserwirtschaftliche Unterschutzstellungen
Freiraumfunktion – Schutz der Natur	Naturschutzgebiete (§ 20 LG NRW)	Zone I – IIIC Wasserschutzgebiet (§ 14 LWG NRW)
Freiraumfunktion – Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung	Landschaftsschutzgebiete (§ 21 LG NRW)	Überschwemmungsgebiet (§ 112 LWG NRW)
Freiraumfunktion – Regionale Grünzüge	Naturdenkmäler (§ 22 LG NRW)	
Freiraumfunktion – Grundwasser- und Gewässerschutz	Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG NRW)	
Freiraumfunktion – Überschwemmungsbereiche	Biotope gem. § 62 LG NW	
Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen – Aufschüttungen und Ablagerungen	NATURA-2000-Gebiete (Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete)	
Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen – Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze		
Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen – Sonstige Zweckbindungen		
Siedlungsraum – ASB für zweckgebundene Nutzungen		
Siedlungsraum – GIB für flächenintensive Großvorhaben		
Siedlungsraum – GIB für zweckgebundene Nutzungen		
Verkehrsinfrastruktur – Trassenfestlegungen mit Zielqualität		
Grenzen der Lärmschutzgebiete gem. LEP „Schutz vor Fluglärm“		

Häufig gestellte Fragen zum Modellprojekt des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ im Kreis Kleve

- Was Sie über den „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ im Kreis Kleve wissen müssen! -

1. Welches Ziel verfolgt der „Virtuelle Gewerbeflächenpool“?

Die Kommunen im Kreis Kleve werden durch den Gewerbeflächenpool in die Lage versetzt, schneller als bisher ansiedlungswilligen Unternehmen geeignete Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Ziel des Modellprojektes ist also die Flexibilisierung des Gewerbeflächenangebots im Kreis Kleve. Kommunen sollen ihre Werbegebiete dort ausweisen können, wo sie konkret nachgefragt werden. Insoweit ist es eine Abkehr vom Prinzip, Flächen zwar planerisch vorzuhalten, aber nicht unbedingt immer an der Stelle, wo sie von einem Investor gewünscht waren. Angestrebt wird ein optimales Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bei der Gewerbeflächenvermarktung herzustellen. Über ein interkommunal abgestimmtes Mengengerüst kann damit zukünftig im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten Region räumlich und zeitlich flexibel auf Nachfragen nach Gewerbeflächen reagiert werden.

2. Welche Vorteile bietet das Modellprojekt den beteiligten Kommunen?

Mit dem „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ erhalten alle Kommunen des Kreises einen deutlich flexibleren Handlungsspielraum bei der Gewerbeflächenentwicklung. Alle Kommunen erhalten die Möglichkeit, passend zu den jeweiligen Unternehmenswünschen und -präferenzen, kurzfristig Bauland dort bereit zu stellen, wo es nachgefragt wird (außerhalb eines Restriktionsraumes, vgl. dazu Frage 6). Damit entstehen dort Gewerbeflächen, wo sie auch tatsächlich nachgefragt werden, unabhängig davon, ob die entsprechende Fläche als GIB dargestellt ist. Diese neu gewonnene Flexibilität ist ein Beitrag zur effektiveren Flächenausnutzung, stärkt den Kreis Kleve als Standort für Gewerbeansiedlungen und führt im Wettbewerb der Regionen zu einer Wahrnehmung der Kommunen des Kreises als besonders attraktiver Standort für Unternehmen.

3. Welche Gegenleistung muss eine Kommune erbringen, um die Vorteile des Gewerbeflächenpools in Anspruch nehmen zu können?

Alle Kommunen des Kreises verpflichten sich untereinander und gegenüber dem Kreis und der Bezirksregierung Düsseldorf, ihre derzeit nicht genutzten aber noch im Regionalplan als GIB sowie als ASB für Gewerbe dargestellten Bereiche in den „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ einzubringen, soweit diese bislang lediglich im Regionalplan oder Flächennutzungsplan als „Gewerbeflächen“ ausgewiesen sind. Das Nähere regelt ein landesplanerischer Vertrag.

4. Welche Auswirkungen hat das Modellprojekt auf die Zielsetzungen des Regionalplanes?

Das Modellprojekt ist Ausdruck einer verbesserten interkommunalen Zusammenarbeit der Kommunen des Kreises Kleve, für die die Regionalplanung mit einem neuen Ziel im Regionalplan den Handlungsrahmen festlegt. Die Flexibilisierung des Gewerbeflächenangebots im Kreis Kleve wird durch die Einbringung bislang nicht genutzter gewerblich-industrieller Flächen in den „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ erreicht, aus dem „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ werden dann künftige Gewerbeflächenentwicklungen der Kommunen im Kreis gespeist. Das bedeutet aber auch, dass die Menge der durch die Regionalplanung zugewiesenen Bereiche für eine gewerblich-industrielle Nutzung erst einmal gleich bleibt, ohne eine spätere Erhöhung (Wiederauffüllung des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ vgl. dazu Frage 19) auszuschließen.

5. Welche Ziele des Regionalplans (GEP99) sollen konkret angepasst werden?

Grundvoraussetzung zur Implementierung dieses neuen regionalplanerischen Instruments ist die Ergänzung der Ziele des Kap. 1.3 „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) des Regionalplanes für

den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) um ein neues textliches Ziel der Raumordnung. Dieses Ziel soll die Möglichkeit für regionale Teilräume (hier: Modellregion Kreis Kleve) eröffnen, die gewerbliche und industrielle Entwicklung in Form eines „Flächenkontos“ zu steuern. Voraussetzung hierfür ist ein landesplanerischer Vertrag zwischen den beteiligten Kommunen des regionalen Teilraums, der in Verbindung mit dem o.g. neuen Ziel konkret festgelegte Qualitätskriterien und Spielregeln der Mengensteuerung vorsieht. Das „Flächenkonto“ wird verwaltungsmäßig im Rahmen des regionalplanerischen Siedlungsflächenmonitorings durch die Bezirksplanungsbehörde geführt.

Damit wird gleichzeitig auch eine Änderung der zeichnerisch im Regionalplan dargestellten GIB sowie der ASB für Gewerbe im zeichnerischen Teilraum (hier: Modellregion Kreis Kleve) erforderlich. An die Stelle der derzeit zeichnerisch dargestellten GIB und ASB für Gewerbe tritt der „Virtuelle Gewerbeflächenpool“ in Form des o.g. „Flächenkontos“, das eine Steuerung des Gewerbeflächenangebots durch eine festgesetzte Flächenmenge vorsieht und keine räumliche Verortung der GIB bzw. ASB für Gewerbe mehr vornimmt.

Ein entsprechendes Verfahren zur Ergänzung bzw. Änderung des Regionalplanes muss nach Vertragsabschluss des landesplanerischen Vertrages umgehend erfolgen, da erst bei Inkrafttreten dieser Regionalplan-Änderung der „Virtuelle Gewerbeflächenpool“ bzw. das „Flächenkonto“ als ein Instrument der Regionalplanung anwendbar wird.

6. Wie erfolgt der Schutz und die Berücksichtigung von Natur und Landschaft etc.?

Volikommene Handlungsfreiheit kann natürlich auch der Gewerbeflächenpool nicht bieten. Aber er gibt mit eindeutigen objektiven Kriterien vor, in welchen Bereichen auch künftig eine Gewerbeflächenplanung ausgeschlossen sein soll. Zu diesen Restriktionsräumen zählen z.B. Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete oder Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen wie die Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze.

7. Was trägt der „Virtuelle Gewerbeflächenpool“ zur Nachhaltigkeit bzw. zum Ziel der Flächeneinsparung bei?

Die effiziente Nutzung und Entwicklung konkret nachgefragter Standorte für eine Gewerbeflächenentwicklung verhindert die Anlage von Werbegebieten, die von Unternehmen nicht angenommen werden und trägt insoweit zu einer nachhaltigen Reduzierung der Inanspruchnahme neuer, freier Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke bei, die gar nicht oder nur teilweise adäquat genutzt werden. Es entstehen nur noch dort Gewerbeflächen, wo sie auch tatsächlich nachgefragt werden, womit sich das Verhältnis zwischen der Bruttogesamtgröße eines Werbegebietes und der letztendlich bebauten Nettofläche deutlich verbessert.

8. Hat der „Virtuelle Gewerbeflächenpool“ finanzielle Auswirkungen für die Kommunen?

Ja. Es können Planungskosten entstehen, wenn für einzelne einzubehaltende Flächen Bauleitpläne geändert werden. Dem stehen aber die Vorteile und Aussichten zügiger Gewerbeansiedlungen gegenüber, wenn sich Investoren für Standorte in einer Kommune interessieren. Zudem vermindert sich das Risiko, in Standorte über Erwerbs-, Planungs- und Vermarktungskosten zu investieren, die am Ende u. U. nicht marktgängig sind. Gute Gewerbeansiedlungspolitik und standortgerechtes Marketing werden also zügiger Ansiedlungserfolge nach sich ziehen können und damit auch zu entsprechenden Einnahmen führen können.

9. Was passiert, wenn nicht alle Kommunen des Kreises Kleve am Modellprojekt teilnehmen?

Das Modellprojekt basiert auf dem Gedanken der interkommunalen Zusammenarbeit aller Kommunen des Kreises, damit der „Virtuelle Gewerbeflächenpool“ eine hinreichende Größe erreicht. Voraussetzung ist daher, dass sich alle Kommunen vertraglich zur Teilnahme an dem Modellprojekt verpflichten.

10. Es gibt Kommunen, die zu Beginn des Vertrages nur wenige einbuchungsfähige Flächen haben und demzufolge auch nur wenige Flächen einbuchen können. Sind deshalb die, die mehr Flächen einbuchen müssen die Dummen?

Nein. Die Sichtweise ist eine andere. Nicht der eine gibt dem anderen, sondern alle geben an den Pool und jede kann jederzeit bei gegebener Nachfrage abbuchen. Im Gegenzug und nur unter dieser Voraussetzung erhalten auch alle mehr Freiheiten für die Zukunft. Ziel ist für die Zukunft nicht das Vorhalten von Flächen, die nicht gut nachgefragt werden, sondern die Chance und die Möglichkeit zum offensiven Standortmarketing, weil Planungen gezielt erfolgen und besser zeitnah umgesetzt werden können.

11. Welche Flächen müssen in den „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ eingebucht werden?

Die potenziell zur Verfügung stehende Flächenmenge für den „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ wurde seitens der beteiligten Kommunen erhoben und in 4 Flächenkategorien aufgeteilt:

Kategorie 1:	Flächen, die (bisher lediglich) im Regionalplan als GIB oder als ASB für Gewerbe dargestellt sind.
Kategorie 2:	Flächen, die im Regionalplan als GIB oder als ASB für Gewerbe dargestellt sind und in den Flächennutzungsplänen planungsrechtlich gesichert sind.
Kategorie 3:	Flächen, die im Regionalplan als GIB oder als ASB für Gewerbe dargestellt sind, die zusätzlich in den Flächennutzungsplänen planungsrechtlich gesichert sind und für die ein Bebauungsplan existiert. Diese Flächen sind jedoch nicht erschlossen oder in kommunalen Besitz.
Kategorie 4:	Flächen, die im Regionalplan als GIB oder als ASB für Gewerbe dargestellt sind, die zusätzlich in den Flächennutzungsplänen planungsrechtlich gesichert sind und für die ein Bebauungsplan existiert. Diese Flächen sind erschlossen und / oder in kommunalen Besitz.

Die Flächen der Kategorien 1 und 2 sind für eine Einbuchung in das „Flächenkonto“ grundsätzlich geeignet und daher von Anfang an einzubuchen. Die Flächenmengen der Kategorie 3 und 4 eignen sich hingegen nicht für eine Einbuchung, da bereits Bebauungspläne aufgestellt wurden, mit deren Umsetzung Erbsenwartungen verbunden sind. Eine Ausnahme bestünde nur bei Flächen der Kategorie 3, die noch nicht erschlossen sind und bei denen die Möglichkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes ohne Entschädigungspflichten (vgl. § 42 (3) BauGB) besteht. Entsprechend der vorgenommenen Kategorisierung sind die im Rahmen des landesplanerischen Vertrages mit der Bezirksplanungsbehörde abgestimmten Flächenpotenziale in den „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ bzw. das „Flächenkonto“ einzubuchen.

12. Was bedeutet der Vertragsabschluss für die Bauleitplanung bzw. Gewerbeflächenvermarktung der Kommunen?

Der Vertragsabschluss verpflichtet die beteiligten Kommunen, die abgestimmten Flächenpotenziale entsprechend ihrer Kategorisierung einzubuchen. Für die Bauleitplanung der Kommunen bedeutet dies, dass die konkret benannten Flächenpotenziale bei Inkrafttreten der o.g. Regionalplan-Änderung der geänderten Rechtslage anzupassen sind und eine entsprechende Planänderung der Bauleitpläne in Form einer Bauflächenzurücknahme erfolgen muss. Erstmalige Abbuchungen vom „Flächenkonto“ sind erst dann möglich, wenn die kommunale Bauleitplanung dieser geänderten Rechtslage angepasst wurde, d. h. zumindest der Flächennutzungsplan geändert worden ist.

Flächenpotenziale, die nicht eingebucht wurden (Kat. 3 und 4) können selbstverständlich weiter entwickelt und vermarktet werden.

13. Was passiert in der Übergangszeit zwischen Vertragsunterzeichnung und Inkrafttreten des neuen landesplanerischen Ziels?

Der landesplanerische Vertrag sieht entsprechende Regelungen vor, die einen Entwicklungsstau oder eine Blockade bei der Gewerbeflächenentwicklung in der Übergangszeit zwischen dem Vertragsabschluss und dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der o.g. Regionalplan-Änderung verhindern. Jede Kommune hat danach grundsätzlich die Möglichkeit, ihre bestehenden Flächenpotenziale ggf. bauleitplanerisch weiter zu

entwickeln und zu vermarkten, auch wenn diese im Sinne des landesplanerischen Vertrages in das „Flächenkonto“ bereits eingebucht wurden. Soweit dies erfolgt, wird dies der Bezirksplanungsbehörde angezeigt und erfordert bei Inkrafttreten der Regionalplan-Änderung bzw. des neuen textlichen Ziels der Raumordnung eine Aktualisierung des abgestimmten Mengengerüsts bzw. des „Flächenkontos“.

14. Zu welchem Zweck bzw. für welche Nutzungen können Flächen aus dem „Virtuelle Gewerbeflächenpool“ abgebucht werden?

Voraussetzung für eine Abbuchung ist u.a., dass die Kommune ein konkretes tatsächliches Nutzungsinteresse eines oder mehrerer Investoren darlegt. Das Interesse gilt als nachgewiesen, wenn entweder ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt oder Gemeinde und Investor, ein Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplans oder eine Erklärung des Investors über Art und Zeitpunkt der Durchführung des beabsichtigten Investitionsvorhabens vorgelegt wird. Ebenfalls ist der Nachweis zu führen, dass der oder die Investoren über die dinglichen Verfügungsrechte an der Abbuchungsfläche verfügen oder zumindest zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des beabsichtigten Bebauungsplans aller Voraussicht nach verfügen werden oder sich die Fläche in kommunalem Besitz befindet.

Kann die abbuchungsnachfragende Stadt oder der Gemeinde nachweisen, dass keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr bestehen (sog. „Kategorie 4-Flächen“ im Sinne von Anlage A des Vertrags) kommt eine Abbuchung auch ganz oder teilweise für eine Angebotsplanung ohne konkrete Nachfrage zum Zeitpunkt der Abbuchung in Betracht. Dabei darf die Größenordnung eines durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenverbrauchs der betreffenden Gemeinde nicht überschritten werden.

15. Wie wird eine Gleichberechtigung bzw. -behandlung aller Projektbeteiligter gewährleistet?

Die Gleichbehandlung aller teilnehmenden Kommunen wird über exakte „Spielregeln“ für den Ausbuchungsvorgang gewährleistet. Um beispielsweise eine „Vorratswirtschaft“ einzelner Kommunen zu verhindern, gelten für alle die gleichen, hinreichend bestimmten Qualitätskriterien und Prüfschritte, die bei den Ausbuchungsvorgängen zu beachten sind. Von daher haben alle die gleichen Chancen und sind alle vertragsunterzeichnenden Kommunen insoweit gleichermaßen ein- und abbuchungsberechtigt.

16. Wie werden Flächen aus dem „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ ausgebucht?

Abbuchungen sind im Rahmen des landesplanerischen Verfahrens zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) bei der Bezirksplanungsbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen. Je nach Fallsituation kommen folgende Vorgehensweisen zur Abbuchung in Betracht:

18. Was passiert, wenn der „Virtuelle Gewerbeflächenpool“ leer ist?

Ein „Leerlaufen“ des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ kann grundsätzlich von vornherein ausgeschlossen werden. Mit Hilfe des vorgesehenen kontinuierlichen Monitorings (siehe § 5 des Vertrages) über das Instrument des „Flächenkontos“ kann frühzeitig eine ggf. eintretende Verknappung der noch im Pool befindlichen Flächenmenge erkannt werden, sodass ausreichend Zeit verbleibt, damit entsprechende Maßnahmen zur Wiederauffüllung vorgenommen werden können.

Als so genanntes „Warnsignal“ für eine mögliche Verknappung dient als Schwellenwert die doppelte Menge eines durchschnittlichen Jahresverbrauchs an gewerblich-industriellen Flächen (dies entspricht im Ergebnis insgesamt 60 ha) im regionalen Teilraum (hier Modellregion Kreis Kleve), der ebenfalls im Vertrag festgeschrieben wird.

Da die Größe des Gewerbeflächenpools zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung (sie liegt Anfang 2009 geschätzt in einer Größenordnung von ca. 300 ha) den Jahresdurchschnittsverbrauchs über die letzten 10 Jahre (30 ha im Durchschnitt zwischen 1996 und 2005) um ein vielfaches übersteigt, ist eine Befürchtung, der Pool müsste schon alsbald wieder aufgefüllt werden, ohne Grundlage. Es kann ferner ausgeschlossen werden, dass eine Kommune zwar die eigenen Flächen in den Pool eingebucht hat, aber eine konkrete Nachfrage nicht befriedigen kann, weil sichergestellt ist, dass immer ein ausreichender Mindestbestand an Flächen im Pool ist.

19. Wie kann der „Virtuelle Gewerbeflächenpool“ aufgefüllt werden?

Das Flächenkonto des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ kann grundsätzlich jederzeit sukzessive durch die beteiligten Kommunen aufgefüllt werden. Während die sog. Kategorie 1 und 2 Flächen bereits mit der Vertragsunterzeichnung einzubuchen sind, sind Flächen der Kategorie 3 auch zu einem späteren Zeitpunkt sukzessive einbuchbar bzw. einzubuchen. Das bedeutet, dass im Laufe der Zeit neben Abbuchungen auch jederzeit mit Einbuchungen gerechnet werden kann. Da die Bezirksplanungsbehörde über jegliche Ein- und Abbuchungen Buch führt, beobachtet sie kontinuierlich die Flächenmenge des Flächenkontos als auch den Umfang der Flächeninanspruchnahme.

Bei Erreichen des als Untergrenze festgelegten Schwellenwertes ist die Bezirksplanungsbehörde verpflichtet, eine Beschlussvorlage für den Regionalrat zur Wiederauffüllung des Flächenkontos vorzubereiten. Denn das Unterschreiten des Schwellenwertes macht deutlich, dass tatsächlich ein Bedarf nach mehr Gewerbeflächen im Kreis vorhanden ist, wobei die Flächenentwicklung im Rahmen eines Monitorings ja kontinuierlich beobachtet wird. Die Verpflichtung der Bezirksregierung ist in § 3 Abs. 6 des Vertrages festgeschrieben.

Ein Rechtsanspruch auf Auffüllung des Flächenkontos kann durch Vertrag zwar nicht begründet werden, weil dieser nicht Rechtsnormen (d. h. den Regionalplan) ersetzen und die Abwägung im Regionalrat vorwegblenden kann. Der Regionalrat wird im Rahmen seiner Abwägung aber zu keinem anderen Ergebnis kommen können, als den Flächenpool angemessen aufzufüllen (siehe LEP Ziel C II.2.1: „Regional- und Bauleitplanung haben durch Darstellung und Festsetzung ausreichender Siedlungsbereiche, Bauflächen und Baugebiete in den Gebiets-, Flächennutzungs- und Bebauungsplänen die Baulandversorgung für den regionalen und kommunalen Bedarf sicherzustellen.“). Der Wiederauffüllungsvorgang kann daher direkt im vorgesehenen neuen textlichen Ziel formuliert werden (vgl. Frage 20), ohne den Regionalrat über gegebene Ziele hinaus zu binden. Damit sind die Kommunen bei Vertragsunterzeichnung abgesichert, da der Vertrag außerordentlich gekündigt werden kann, wenn das entsprechende Ziel der Raumordnung, dass in § 2 Abs. 2 des Vertrages umrissen wird, nicht zu Stande kommen sollte.

20. Was beinhaltet das neue textliche Ziel der Raumordnung?

Die Ergänzung der Ziele des Kap. 1.3 „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) um ein neues textliches Ziel 4 der Raumordnung wird voraussichtlich auf Basis des folgenden Zielentwurfs formuliert:

1. „Beschleunigtes“ Anpassungsverfahren gemäß § 32 LPiG

Um die Flexibilität des Modellprojektes und eine möglichst kurzfristige Bereitstellung von Bauland zu gewährleisten, kann das Anpassungsverfahren unter bestimmten Voraussetzungen beschleunigt werden. Dieses „beschleunigte“ Verfahren gemäß § 32 LPiG erfolgt in einem Verfahrensschritt und ist im Sinne des landesplanerischen Vertrages als Standardverfahren zur Umsetzung des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ vorgesehen.

2. Regelverfahren gemäß § 32 LPiG

Sollten ein oder mehrere Voraussetzungen des unter 1. genannten „beschleunigten“ Verfahrens nicht erfüllt werden können (z.B. wenn eine abzubuchende Fläche doch innerhalb eines Restriktionsraumes liegt, Abbuchungen ≥ 10 ha, etc.), so entfällt das „beschleunigte“ Verfahren und die weitere Prüfung der Ausbuchung erfolgt entsprechend des regulären Verfahrens gemäß § 32 LPiG.

3. Regelverfahren gemäß § 32 LPiG in Verbindung mit einem Regionalplanänderungsverfahren

Bei Abbuchungen bzw. Planungsvorhaben ≥ 10 ha besteht zudem grundsätzlich ein Regionalplanänderungsanforderungsformalis, womit das „beschleunigte“ Verfahren entfällt und an dessen Stelle das unter 2. genannte Regelverfahren tritt.

Für das Mengengerüst des „Flächenkontos“ ist es grundsätzlich unerheblich nach welcher Verfahrensweise eine Abbuchung erfolgt. Jedes Planvorhaben zur Bereitstellung neuer gewerblicher Bauflächen erfordert grundsätzlich eine Abbuchung vom bestehenden Mengengerüst des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ um im Sinne des landesplanerischen Vertrages und des neuen textlichen Ziels der Raumordnung zu einer nachhaltigen Reduzierung der Inanspruchnahme neuer, freier Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beizutragen.

17. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, um aus dem „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ Flächen ausbuchen zu können?

Um Flächen aus dem „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ im Rahmen des vertraglich festgeschriebenen beschleunigten Verfahrens ausbuchen zu können, sind folgende Regelungen zwingend zu beachten:

- Erstmalige Abbuchungen sind erst mit Erlangen der Rechtskraft der Regionalplan-Änderung möglich.
- Erstmalige Abbuchungen können zudem erst erfolgen, wenn der Flächennutzungsplan der jeweiligen Kommune der geänderten Rechtslage angepasst wurde.
- Abbuchungen sind grundsätzlich über den Dienstweg der Bezirksplanungsbehörde gemäß § 32 LPiG vorzulegen.
- Die abzubuchende Fläche ist nicht Bestandteil des Restriktionsraums.
- Seitens der Kommune muss ein konkretes, tatsächliches Nutzungsinteresse eines oder mehrerer Investoren nachgewiesen werden.
- Der Investor besitzt die dinglichen Verfügungsrechte an der Abbuchungsfläche oder die Fläche befindet sich in kommunalen Besitz.
- Abbuchungen ohne konkrete Nachfrage zugunsten einer kommunalen Angebotsplanung sind ausnahmsweise nur dann möglich, wenn die jeweilige Kommune nachweist, dass keine aktivierbaren, baureifen Flächenreserven (Kategorie 3 + 4) mehr bestehen, dabei ist die Größe der Abbuchung auf einen durchschnittlich jährlichen Gewerbeflächenverbrauch der jeweiligen Kommune begrenzt.
- Die Obergrenze für eine Abbuchung beträgt ≤ 10 ha

- (1) Wird auf der Basis eines landesplanerischen Vertrages festgelegt, dass in einem regionalen Teilraum die Inanspruchnahme von Flächen für gewerblich und industrielle Nutzung eine bestimmte ha-Zahl nicht überschreiten darf, so wird die zeichnerische Darstellung bisher nicht genutzter GIB-Bereiche und ASB für Gewerbe zugunsten eines der Gesamtfläche dieser Darstellungen entsprechenden Flächenkontos aufgehoben, das die Städte und Gemeinden dieses Teilraums nutzen. Auf diesen Flächen sollen gewerbliche Betriebe im Bestand gesichert, ausgebaut und angesiedelt werden. Insbesondere emittierende Betriebe sollen dort untergebracht werden.
- (2) Jede Inanspruchnahme des Kontos ist bei der Regionalplanung anzuzeigen, die über Ein- wie Abbuchungen im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings Buch führt. Unterschreitet die im Flächenkonto verbleibende Flächenmenge die doppelte Menge eines durchschnittlichen Jahresverbrauchs an gewerblich-industriellen Flächen im regionalen Teilraum, erfolgt eine Wiederauffüllung des Flächenkontos, die eine Größenordnung sicherstellt, die einen Handlungsspielraum für weitere 10 Jahre gewährleistet. Über diese Größenordnung entscheidet der Regionalrat unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Siedlungsflächenmonitorings und der Laufzeit dieses Zieles.
- (3) Für die Gemeinden des Kreises Kleve steht für gewerblich-industrielle Nutzungen ein Flächenkonto von 300 ha¹ zur Verfügung, von dem die Gemeinden nach Maßgabe von § 32 LPiG i. V. m. mit den Bestimmungen des am ... unterzeichneten „Öffentlich-rechtlichen landesplanerischen Vertrag zur Entwicklung und Realisierung des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ als Modell einer regionalplanerischen Mengensteuerung der Siedlungsflächenentwicklung im Kreis Kleve“ Gebrauch machen können. Die bisher zeichnerisch dargestellten, nicht genutzten GIB-Bereiche und ASB für Gewerbe, die sich aus Anlage A zu diesem Vertrag ergeben, werden als Freiraum dargestellt.
- (4) Die Auswirkungen dieser Regelung, insbesondere auf den Flächenverbrauch und die Arbeitsplatzentwicklung, werden durch die Bezirksplanungsbehörde im Rahmen eines Monitorings überprüft.
- (5) Dieses Ziel der Raumordnung ist zunächst auf eine Laufzeit von 5 Jahren befristet. Die Bezirksplanungsbehörde führt nach vier Jahren eine Evaluierung durch und wird auf Grundlage dessen dem Regionalrat empfehlen, ob das Ziel weitergeführt werden oder auslaufen soll.

21. Wie lange gilt der Vertrag und was passiert, wenn ein Vertragspartner fristgerecht kündigt?

Der Vertrag wird mit einer Geltungsdauer von 5 Jahren geschlossen und verlängert sich automatisch nach Maßgabe der Weitergeltung des entsprechenden Zieles im Regionalplan. Denn auch dieses soll zunächst auf 5 Jahre befristet werden. Die Bezirksplanungsbehörde soll gem. § 5 Abs. 3 des Vertrages nach vier Jahren eine Evaluierung durchführen und dem Regionalrat empfehlen, ob das Ziel weitergeführt werden soll oder auslaufen soll.

Die ordentliche Kündigung durch einzelne Vertragspartner führt zur Rückabwicklung des gesamten Vertrages. Sie ist erstmals zum Jahresende 2015 möglich.

Die Einzelheiten zur Geltungsdauer und Kündigung sind in § 6 des Vertrages geregelt.

¹ Die Größenordnung von ca. 300 ha stellt noch nicht die endgültige Startgröße des Gewerbeflächenpools dar. Diese steht erst fest, wenn die Bezirksplanungsbehörde die derzeit laufenden Prüfungen der von den Städten und Gemeinden benannten Flächen abgeschlossen hat. Diese Prüfungen erfolgen in Abstimmung mit der jeweiligen Stadt/Gemeinde, betreffen insbesondere die in Anlage A einzeln aufzuführenden Flächen und werden rechtzeitig vor der geplanten Vertragsunterzeichnung abgeschlossen sein. Das heißt aber, dass die Flächenmenge ggf. noch höher oder auch geringer ausfallen kann.

Siedlungsmonitoring Emmerich am Rhein

Landesplanerische Vorgaben des Siedlungsraums im
Gebietsentwicklungsplan (ABS und GIB) sowie
Restriktionsflächen des Naturschutzes und der Wasserwirt-
schaft

	ABS	GEP-Darstellung Allgemeine Siedlungsbereiche
	GIB	GEP-Darstellung Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
		GEP-Darstellung Freiraum, Funktion „Schutz der Natur und landschaftsorientierte Erholung“
	NS	Naturschutzgebiet
	VSG	Vogelschutzgebiet
	FFH	FFH-Bereich
	LS	Landschaftsschutzgebiet
	Ramsar	Ramsarfläche
	IBA	IBA-Fläche
	WSG	Wasserschutzgebiet

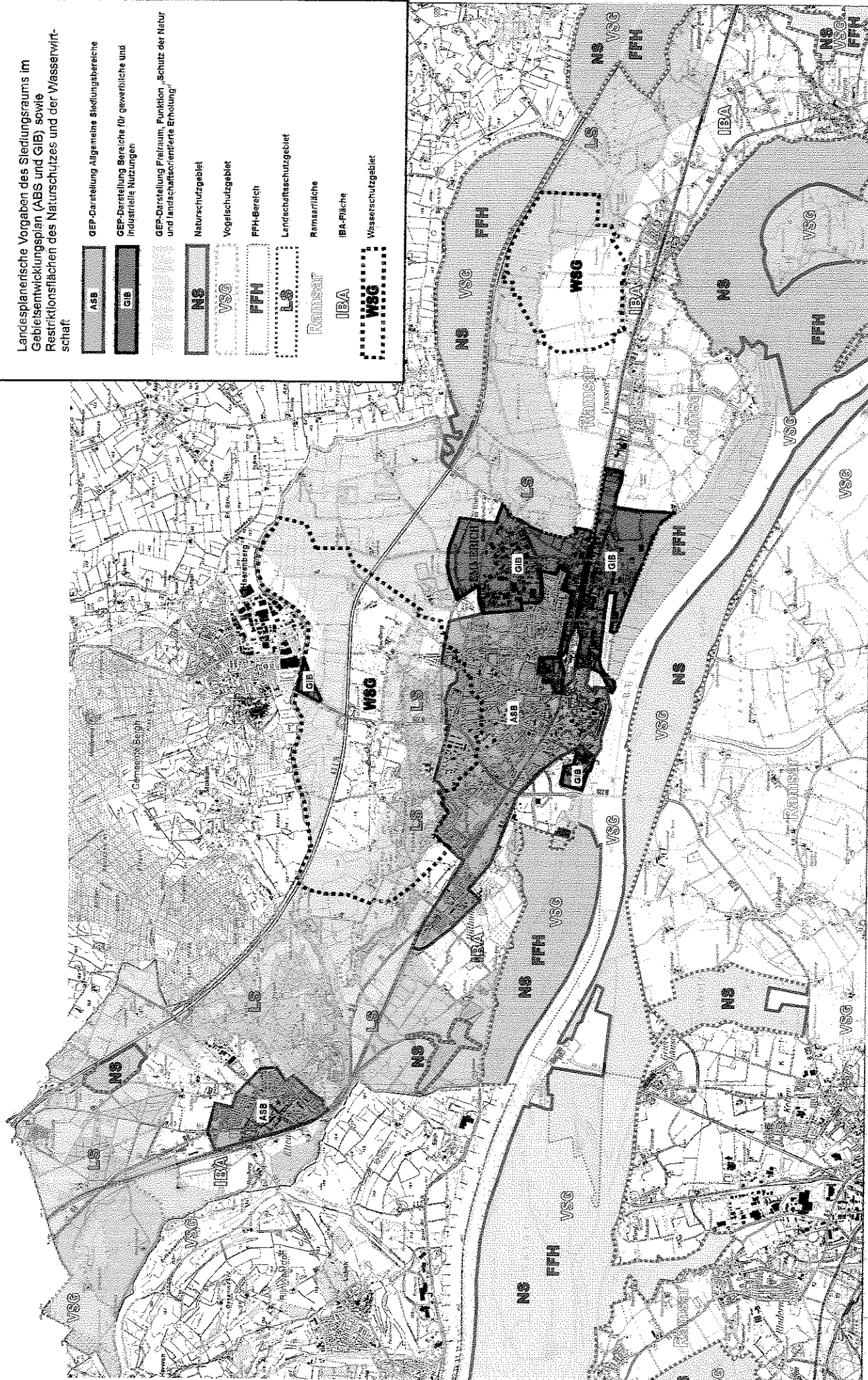
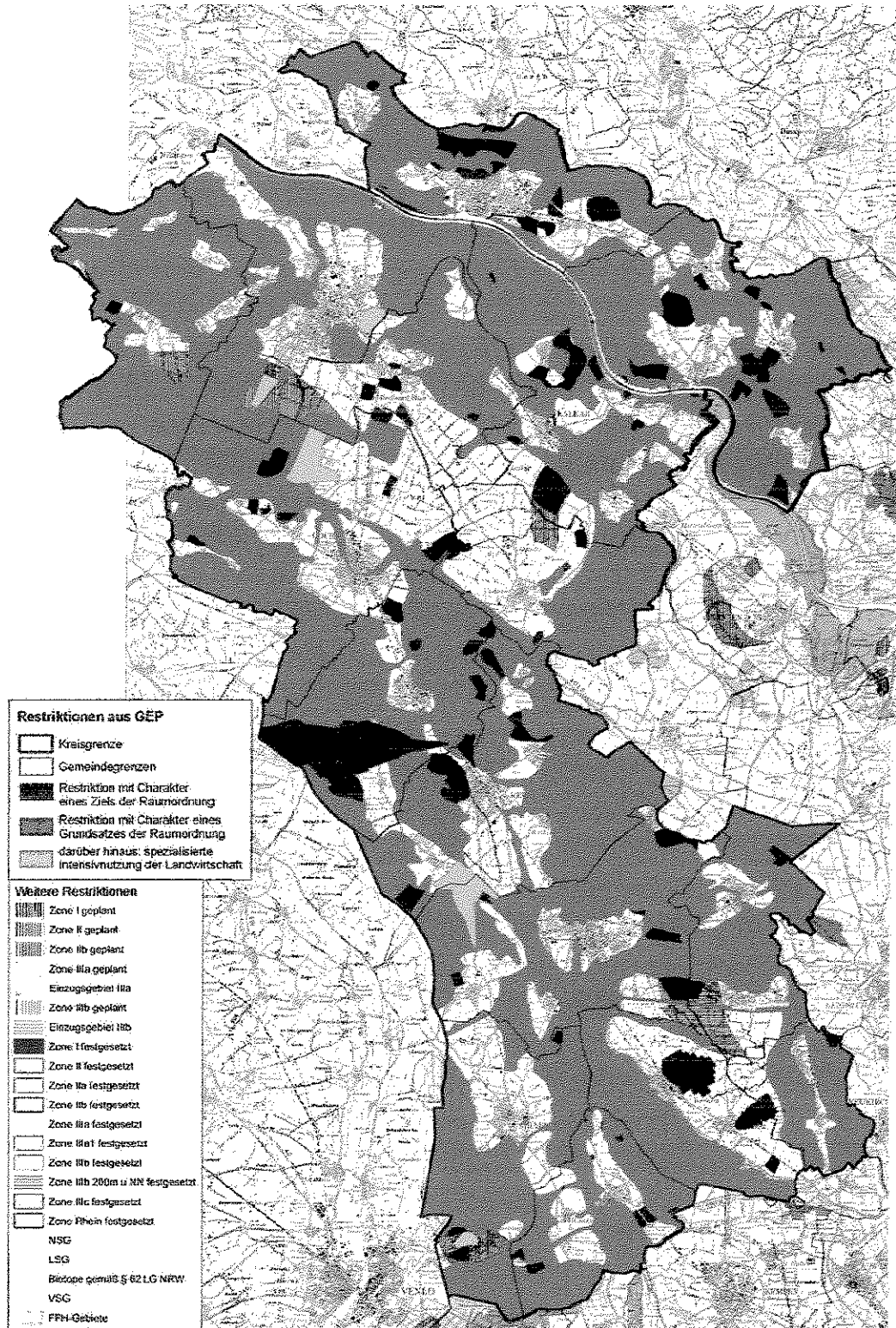


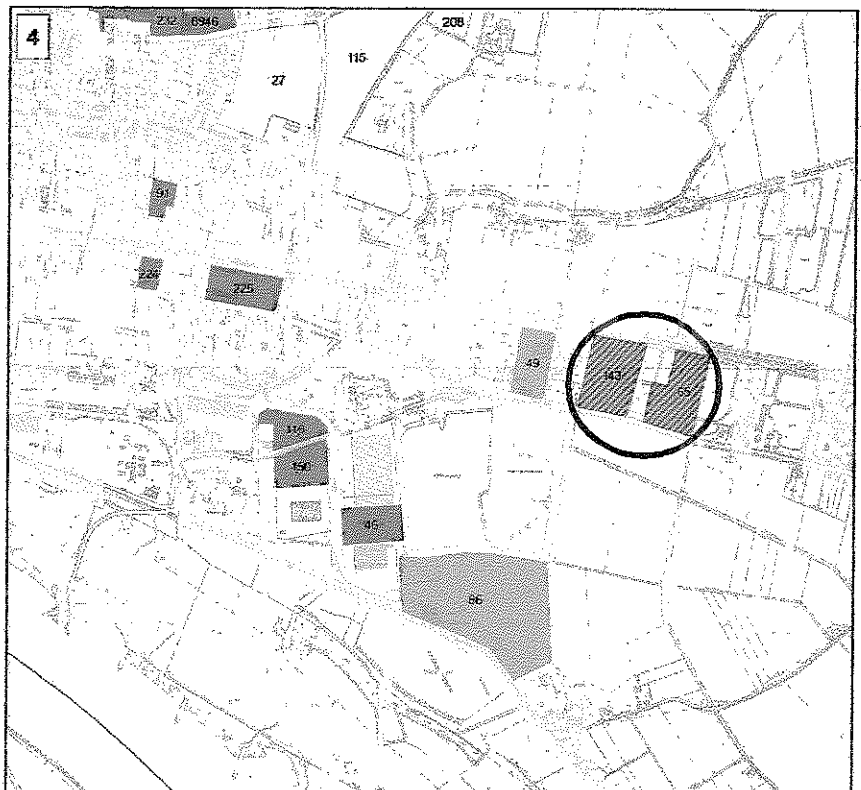
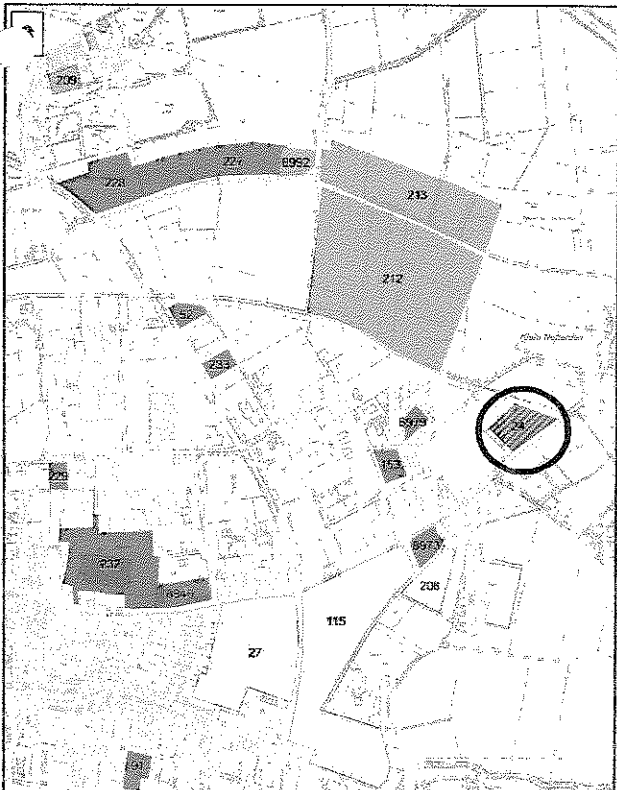
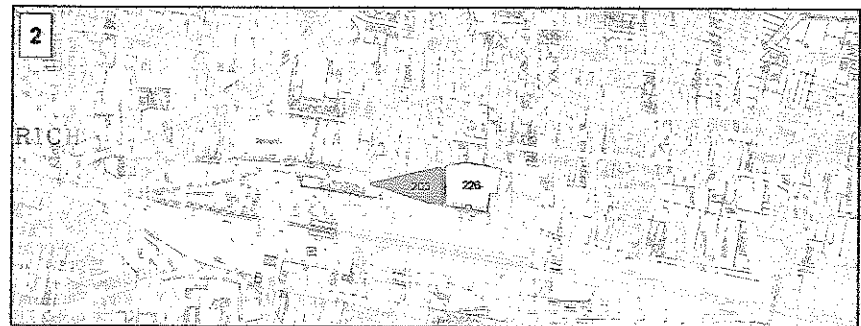
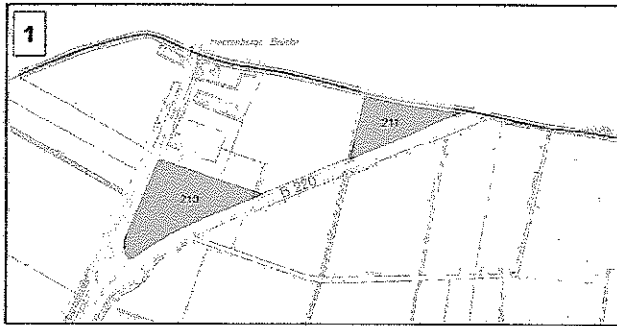
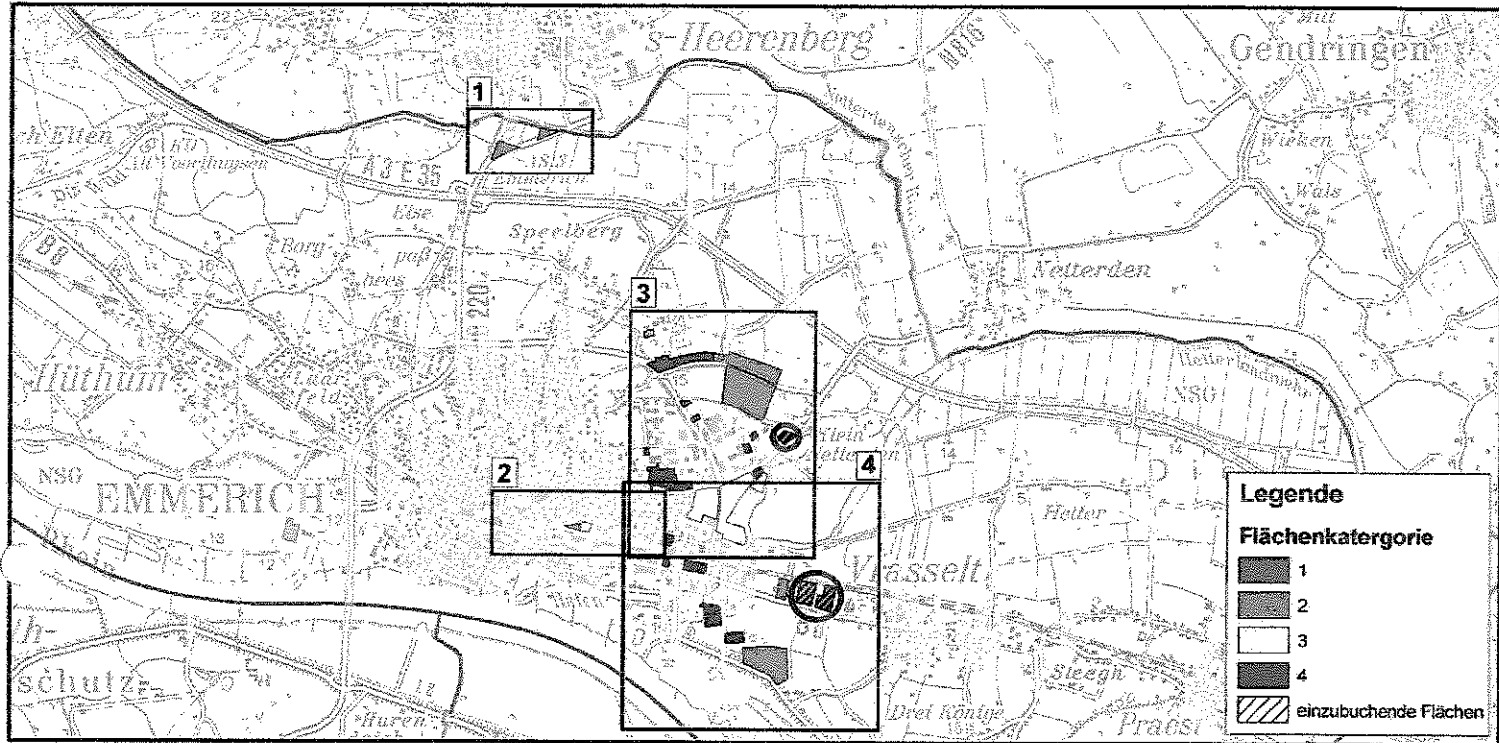
Abb. 5: Restriktionsfreie Räume

Abb. 5: Restriktionsfreie Räume



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Bezirksregierung Düsseldorf 2000

Lageplan Flächenreserven - Stadt Emmerich

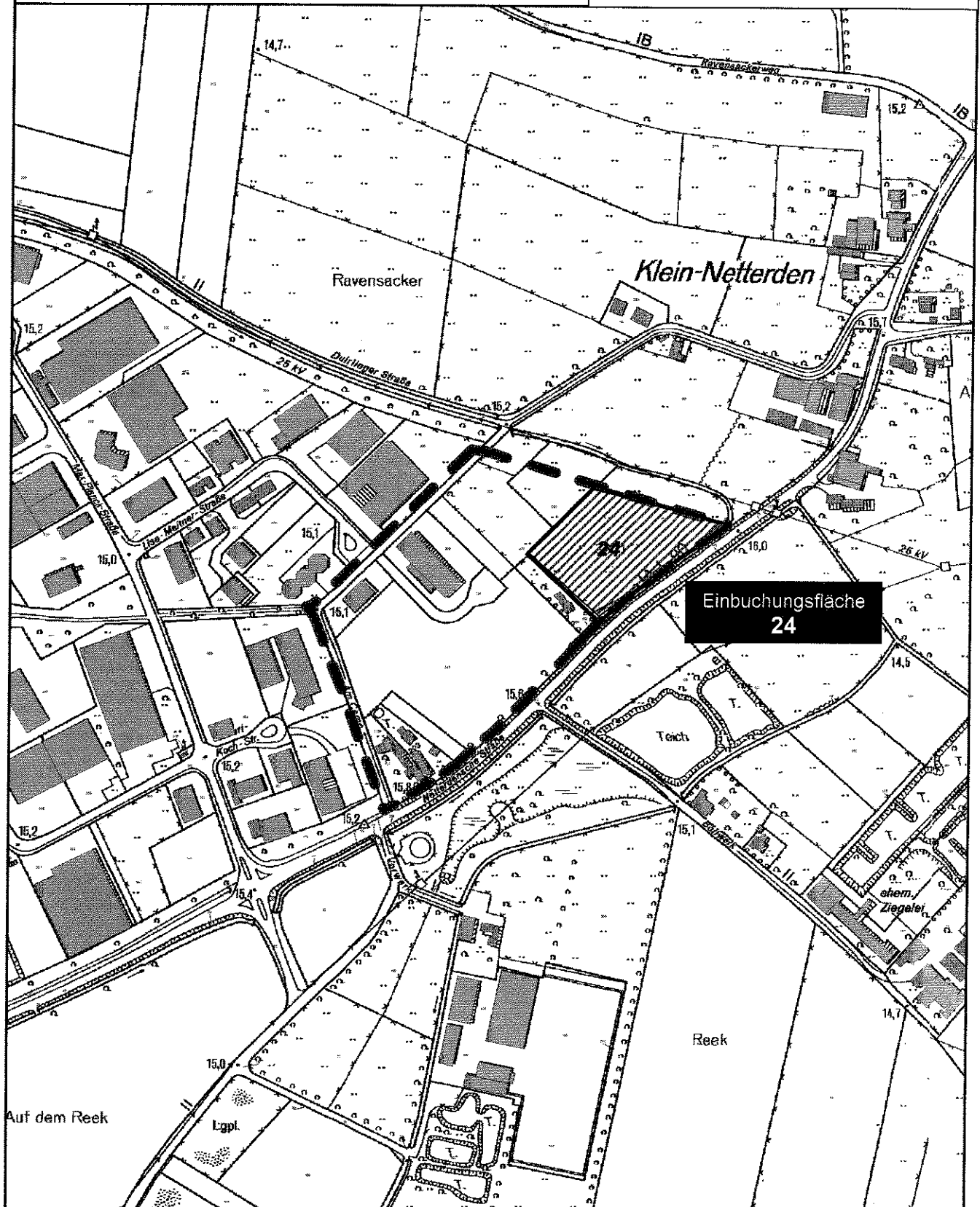


Gewerbeflächenpool

Einbuchungsflächen der Stadt Emmerich am Rhein

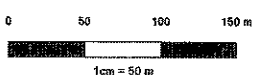
Karte 33

Gewerbebereich
GE Ost / Teil 2



Einbuchungsfläche
24

M 1 : 5000



Flächenreserve Kategorie 1

Flächenreserve Kategorie 2 (ohne Betriebserweiterungen)

Flächenreserve Kategorie 3 u. 4 (ohne Betriebserweiterungen)

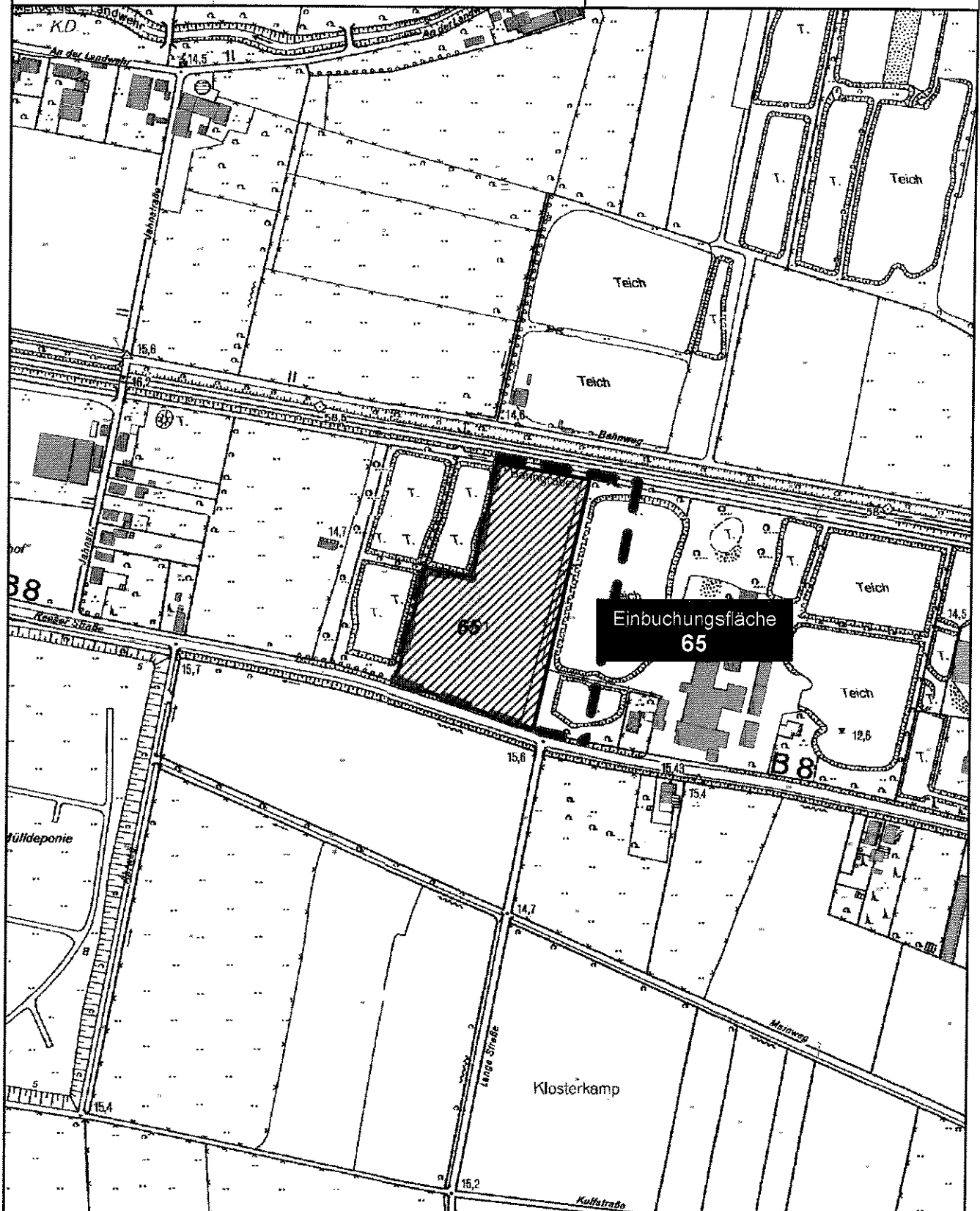


Gewerbeflächenpool

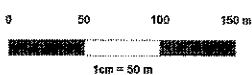
Einbuchungsflächen der Stadt Emmerich am Rhein

Karte 26

Gewerbebereich
Emmerich-Vrasselt, Reeser Straße



M 1 : 5000



-  Flächenreserve Kategorie 1
 Flächenreserve Kategorie 2 (ohne Betriebserweiterungen)
 Flächenreserve Kategorie 3 u. 4 (ohne Betriebserweiterungen)

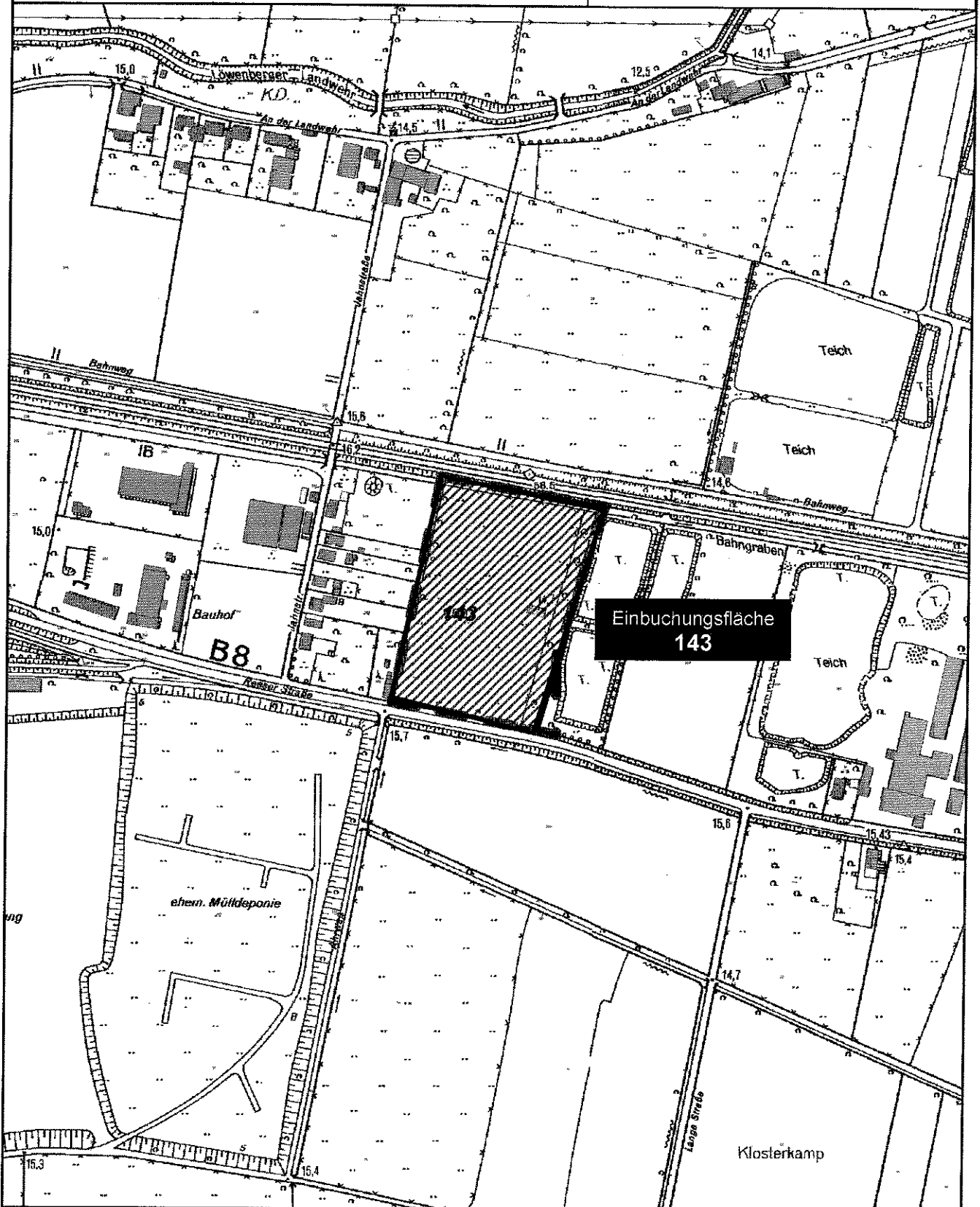


Gewerbeflächenpool

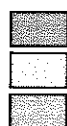
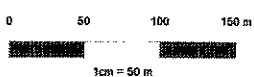
Einbuchungsflächen der Stadt Emmerich am Rhein

Karte 25

Gewerbebereich
Emmerich-Vrasselt, Reeser Straße



M 1 : 5000



Flächenreserve Kategorie 1

Flächenreserve Kategorie 2 (ohne Betriebserweiterungen)

Flächenreserve Kategorie 3 u. 4 (ohne Betriebserweiterungen)

