

FAQ

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 Gewerbegebiete dort ausweisen können, wo sie konkret nachgefragt werden. Insoweit ist es eine Abkehr von dem 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 dem Kreis Kleve die Möglichkeit eröffnen, die gewerbliche und industrielle Entwicklung in Form eines „Flächenkontos“ zu steuern. Voraussetzung hierfür ist ein landesplanerischer Vertrag zwischen den beteiligten Kommunen, 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 Regionalplanungsbehörde geführt.

Damit wird gleichzeitig auch eine Änderung der zeichnerisch im Regionalplan dargestellten GIB sowie der ASB für Gewerbe im 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 Regionalplanänderung 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.?

Vollkommene 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 z.B. die Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze.

Die Anbindung der potenziellen gewerblichen Neuansiedlungen an das bestehende Siedlungsgefüge ist zudem eine weitere zwingende Voraussetzung, die verstreut liegende Siedlungsneuansätze verhindert. Näheres hierzu wird in der Anlage B zum landesplanerischen Vertrag geregelt.

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

Die effiziente Nutzung und Entwicklung konkret nachgefragter, passgenauer Standorte für eine Gewerbeflächenentwicklung verhindert die Anlage von Gewerbegebieten, 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 Gewerbegebietes 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 einzubuchende 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 jeder 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: | <i>Flächen, die (bislang lediglich) im Regionalplan als GIB oder als ASB für Gewerbe dargestellt sind.</i> |
| Kategorie 2: | <i>Flächen, die im Regionalplan als GIB oder als ASB für Gewerbe dargestellt sind und die in den Flächnutzungsplänen planungsrechtlich gesichert sowie nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind..</i> |
| Kategorie 3: | <i>Flächen, die im Regionalplan als GIB oder als ASB für Gewerbe dargestellt sind, die zusätzlich in den Flächnutzungsplänen planungsrechtlich gesichert sind und für die ein Bebauungsplan existiert. Diese Flächen sind jedoch nicht erschlossen oder in kommunalen Besitz.</i> |
| Kategorie 4: | <i>Flächen, die im Regionalplan als GIB oder als ASB für Gewerbe dargestellt sind, die zusätzlich in den Flächnutzungsplänen planungsrechtlich gesichert sind und für die ein Bebauungsplan existiert bzw. die nach § 34 BauGB bebaubar sind. Diese Flächen sind erschlossen und / oder in kommunalen Besitz.</i> |

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 Erlöserwartungen 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 Regionalplanungsbehörde 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. Regionalplanänderung 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. Regionalplanänderung 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 Regionalplanungsbehörde angezeigt und erfordert bei Inkrafttreten der Regionalplanänderung 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“ ausgebucht 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 Gemeinde nachweisen, dass voraussichtlich innerhalb des folgenden Jahres keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr bestehen werden (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 Stadt oder 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 § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Regionalplanungsbehörde zu beantragen bzw. anzuzeigen. Je nach Fallsituation kommen folgende Vorgehensweisen zur Abbuchung in Betracht:

1. „Beschleunigtes“ Anpassungsverfahren gemäß § 34 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 durchläuft die gemäß § 34 Abs. 1 und 5 LPIG erforderlichen Prüfschritte formal getrennt, ohne jedoch die gesetzlich eingeräumten Prüffristen auszuschöpfen. Dafür reichen die Städte und Gemeinden die gemäß § 34 Abs. 5 LPIG erforderlichen Unterlagen bereits bei Angabe ihrer Planungsabsichten nach § 34 Abs. 1 LPIG ein. Die Regionalplanungsbehörde äußert sich zu diesen Planungsabsichten sowie dem eingereichten Planungsentwurf innerhalb eines Monats. Dieses Verfahren ist im Sinne des landesplanerischen Vertrages als Standardverfahren zur Umsetzung des „Virtuellen Gewerbeflächenpool“ vorgesehen.

2. Regelverfahren gemäß § 34 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 § 34 LPIG.

3. Regelverfahren gemäß § 34 LPIG in Verbindung mit einem Regionalplanänderungsverfahren

Bei Abbuchungen bzw. Planungsvorhaben ≥ 10 ha besteht zudem grundsätzlich ein Regionalplanänderungserfordernis, 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 Regionalplanänderung 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 Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 LPIG vorzulegen.*
- *Die abzubuchende Fläche weist die erforderliche Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge auf und 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 voraussichtlich innerhalb des folgenden Jahres keine aktivierbaren, baureifen Flächenreserven (Kategorie 3 + 4) mehr bestehen werden. Dabei ist die Größe der Abbuchung auf einen durchschnittlich jährlichen Gewerbeflächenverbrauch der jeweiligen Kommune begrenzt.*
- *Die Obergrenze für eine Abbuchung beträgt < 10 ha*

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 die Regionalplanungsbehörde in das erforderliche Regionalplanungsänderungsverfahren einsteigen und dafür Sorge tragen kann, dass das geänderte Ziele innerhalb einer Periode von zwei Jahren in Kraft tritt.

Als so genanntes „Warnsignal“ für eine mögliche Verknappung dient deshalb als Schwellenwert die doppelte Menge eines durchschnittlichen Jahresverbrauchs (= 2-Jahresverbrauch) der jeweils letzten 10 Jahre an gewerblich-industriellen Flächen (dies entspricht im Ergebnis zurzeit insgesamt ca. 56 ha) im Kreis Kleve. Diese Schwelle bezieht sich auf eine Beobachtungsperiode von 10 Jahren und wird im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings jährlich den aktuellen Entwicklungen angepasst.

Da die Größe des Gewerbeflächenpools (194 ha) zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung (22.09.2010) den Jahresdurchschnittsverbrauchs im Kreis Kleve über die letzten 10 Jahre (28 ha im Durchschnitt zwischen 1999 und 2008) 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 Regionalplanungsbehörde 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 Regionalplanungsbehörde 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 den Vertrag zwar nicht begründet werden, weil dieser nicht Rechtsnormen (d. h. den Regionalplan) ersetzen und die Abwägung im Regionalrat vorweg binden 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?

Der aktuelle Ergänzungsvorschlag 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 kann der Sitzungsvorlage zur 69. Regionalplanänderung (Erarbeitungsbeschluss) entnommen werden.

http://www.brd.nrw.de/regionalrat/sitzungen/2010/38PA_TOP6.pdf

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 Regionalplanungsbehörde soll gem. § 5 Abs. 3 des Vertrages nach vier Jahren eine Evaluierung durchführen und dem Regionalrat empfehlen, ob das Ziel weitergeführt werden oder auslaufen soll.

Die ordentliche Kündigung durch einzelne Vertragspartner führt zur Rückabwicklung des gesamten Vertrages. Sie ist erstmals mit einer halbjährigen Kündigungsfrist nach Ablauf der fünfjährigen Vertragslaufzeit möglich.

Rückabwicklung des Vertrages bedeutet in diesem Fall die Wiederherstellung der derzeit noch gültigen Rechtslage. Wichtig dabei ist, dass alle Städte und Gemeinden auch bei einer Rückabwicklung eine vergleichbare Ausgangssituation haben wie vor der Einführung des Pools. Das Vertragsverhältnis wird grundsätzlich so behandelt, als ob der Vertrag nicht geschlossen worden wäre. § 6 Abs. 3 des Vertrages legt dazu fest, dass die Rückabwicklung angemessen sein muss. Das bedeutet, dass die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit zu beachten sind und eine Rückabwicklung nicht ignorieren darf, dass während der Geltungsdauer und Praktizierung des Vertrages Rechtspositionen entstanden sein können. Eine Rückabwicklung scheidet deshalb für die Teilflächen aus, soweit eine Rückabwicklung der jeweils erbrachten Leistung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht möglich ist. Im Streitfall gilt § 7 Absatz 3, der für alle Streitfragen des Vertrages ein Schlichtungsverfahren vorsieht.

Unter diesen Voraussetzungen gilt für die Rückabwicklung, dass im Regionalplan wieder die zeichnerische Darstellung von GIB und ASB für Gewerbe erfolgen muss. Dies wird vorzugsweise, aber wegen der oben gemachten Einschränkungen nicht zwingend überall auf den derzeit dargestellten Flächen erfolgen. Die erneute Darstellung ist auch grundsätzlich möglich, da die derzeit im Regionalplan dargestellten ASB und GIB, die im Zuge der Regionalplanänderungen in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes gestrichen werden, mit der Schaffung des neuen regionalplanerischen Ziels für den Gewerbeflächenpool in die Erläuterungskarte 1 "Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung" mit einer eigenen Darstellung aufgenommen werden, um zu vermeiden, dass sie zwischenzeitlich für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Eine Rückplanungsverpflichtung für aus dem Gewerbeflächenpool ausgebuchte Flächen besteht grundsätzlich nicht, weil andernfalls durch Vertrag oder Bauleitplanung geschaffene Rechtspositionen Dritter verletzt werden könnten.

Die Größenordnung der im Falle der Rückabwicklung erneut dazustellenden Flächen ergibt sich aus dem Saldo der Startgröße des Flächenkontos und den zwischenzeitlich davon abgebuchten Flächen. Die verbliebene Flächenmenge würde im gleichen proportionalen Verhältnis auf die Städte und Gemeinden des Kreises Kleve verteilt, in dem diese zuvor Flächen in das Flächenkonto eingebucht haben. Auf diese Weise bliebe das Nullsummenspiel in der Flächenbilanz gewährleistet. Auf Basis des Siedlungsflächenmonitorings wird zudem darüber zu befinden sein, in welcher Größenordnung (siehe auch Frage 18) die im Konto verbleibende Flächenmenge für die Verteilung auf die Städte und Gemeinden vergrößert werden muss, um den gebotenen Handlungsspielraum für weitere 10 Jahre zu gewährleisten. Damit wäre sichergestellt, dass alle Städte und Gemeinden auch für den Fall einer Rückabwicklung des Vertrages voll handlungsfähig bleiben. Insofern würde sich die Situation gegenüber der Weiterführung des neuen Ziels der Raumordnung nicht ändern, da hier bei einer Wiederauffüllung des Flächenkontos analog verfahren werden soll.

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