

# Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve

Prof. Dr.-Ing. Stefan Greiving

[stefan.greiving@tu-dortmund.de](mailto:stefan.greiving@tu-dortmund.de)  
[greiving@plan-risk-consult.de](mailto:greiving@plan-risk-consult.de)

## Gliederung

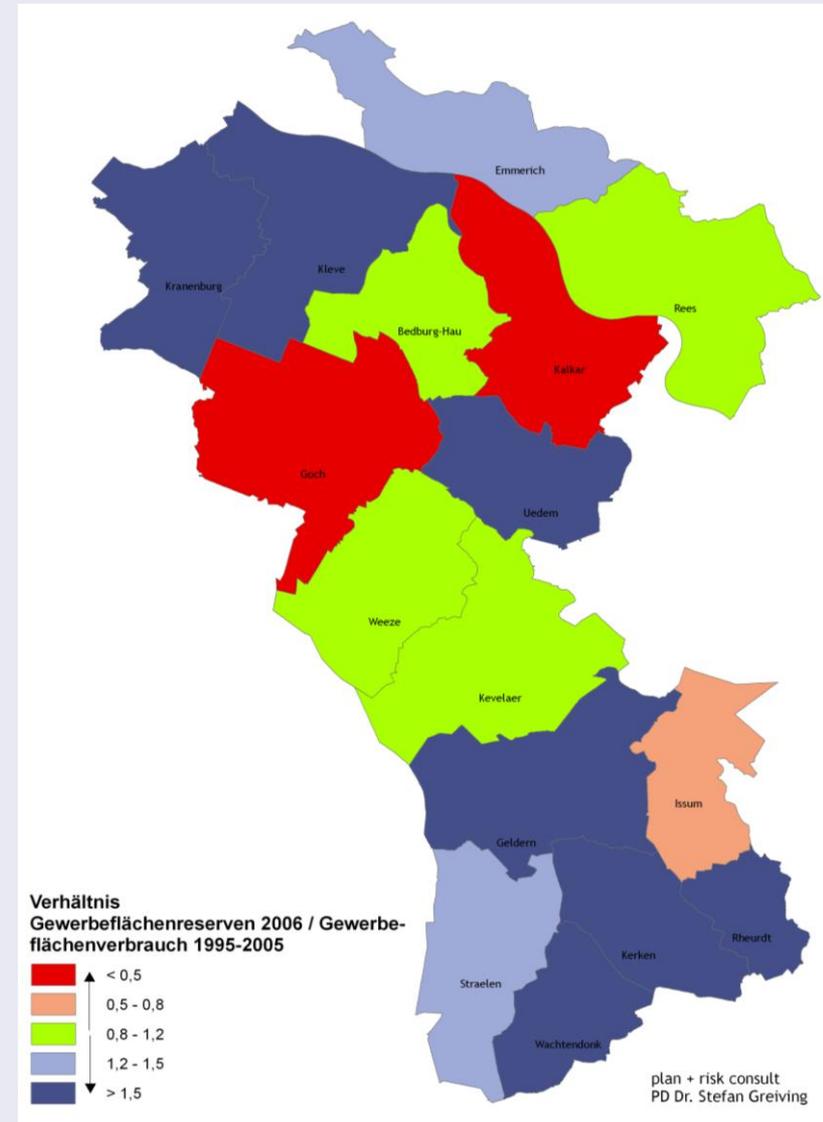
1. Anlass und Ziel des Virtuellen Gewerbeflächenpools
2. Besonderheit und Einmaligkeit dieses Modells
3. Funktionsweise und Partner im Modell
4. Fallbeispiele
5. Vor- und Nachteile des Modells in der Umsetzung

### 1. Anlass und Ziel des Virtuellen Gewerbeflächenpools

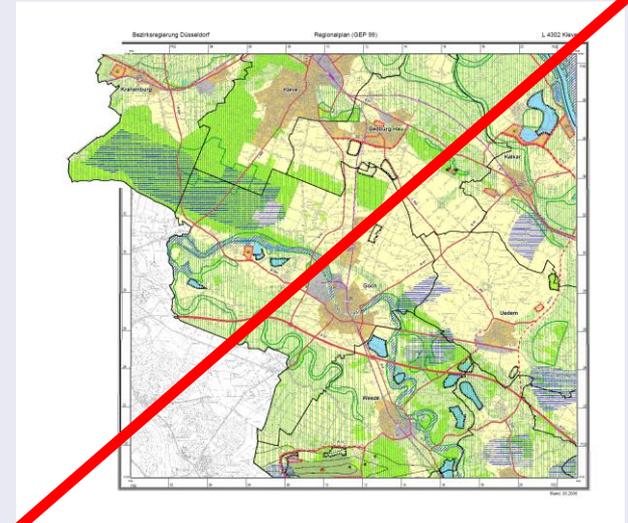
- Ausweisung von Gewerbeflächen stößt in vielen Fällen an topographische Grenzen bzw. zu beachtende rechtliche Rahmenbedingungen.
- „Baulandparadoxon“: Der Gewerbeflächenbedarf ist durch bestehende Reserveflächen rechnerisch gedeckt; es bestehen Flächenengpässe und gleichzeitig unter- bzw. fehlgenutzte Gewerbegebiete.
- Baulandknappheit beruht auf mangelnder Verfügbarkeit von Bauflächen an der Stelle und in der Qualität, wo diese tatsächlich nachgefragt werden.
- Im Rahmen der derzeitigen Angebotsplanung ist nicht sichergestellt, dass die regionalplanerisch festgelegten Standorte auch nachfragegerecht sind.
- Zusätzliche Flächenausweisungen im Regionalplan sind nicht zu erwarten, da der Bedarf kreisweit rechnerisch gedeckt ist.
- Versuche, diesem Problem auf bilateraler Ebene über Flächentausche zu begegnen, sind an kommunalen Vorbehalten gescheitert.

## Verhältnis Reserven/Verbrauch

- Rot: Geringere Flächenreserven als der Verbrauch 1995-2005
  - Grün: Ähnliche Flächenreserven und Verbrauch 1995-2005
  - Blau: Größere Flächenreserven als der Verbrauch 1995-2005
- 
- Nur vier Kommunen besitzen ein passendes Verhältnis von Angebot und Nachfrage
  - Verteilung des Gewerbeflächenangebotes passt in vielen Fällen nicht zur Nachfrage („Baulandparadoxon“)



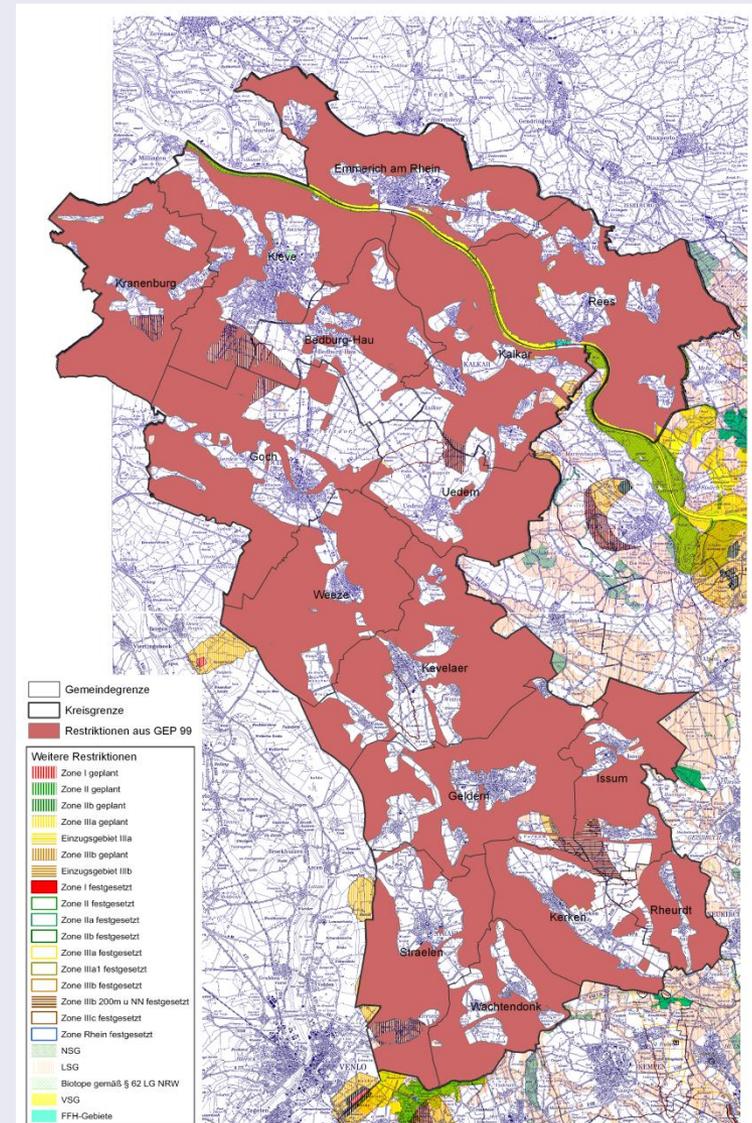
- Lösung:
  - Statt Verortung in zeichnerisch dargestellten Standorten Festlegung eines Flächenkontingents, aus dem sich die Kommunen bedienen können.
  - Kreisweite Zusammenführung der Flächenausweisungsrechte in einem virtuellen Flächenpool.
  - Innovation innerhalb der bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen, um kurzfristige Umsetzbarkeit zu garantieren.
- Ziele:
  - Effiziente Nutzung von Flächen bzw. Flächenreserven und damit Schutz des Freiraumes.
  - Schaffung eines nachfragegerechten und flexibel nutzbaren Angebotes.
  - So soll von vornherein vermieden werden, dass nicht marktgängige Standorte überhaupt ausgewiesen werden.



„Für die Gemeinden des Landkreises Kleve steht für gewerblich-industrielle Nutzungen ein Flächenpool von 200 ha zur Verfügung. Auf diesen Flächen sollen gewerbliche Betriebe im Bestand gesichert, ausgebaut und angesiedelt werden. Insbesondere emittierende Betriebe sollen dort untergebracht werden.“

## Restriktionsfreie Räume

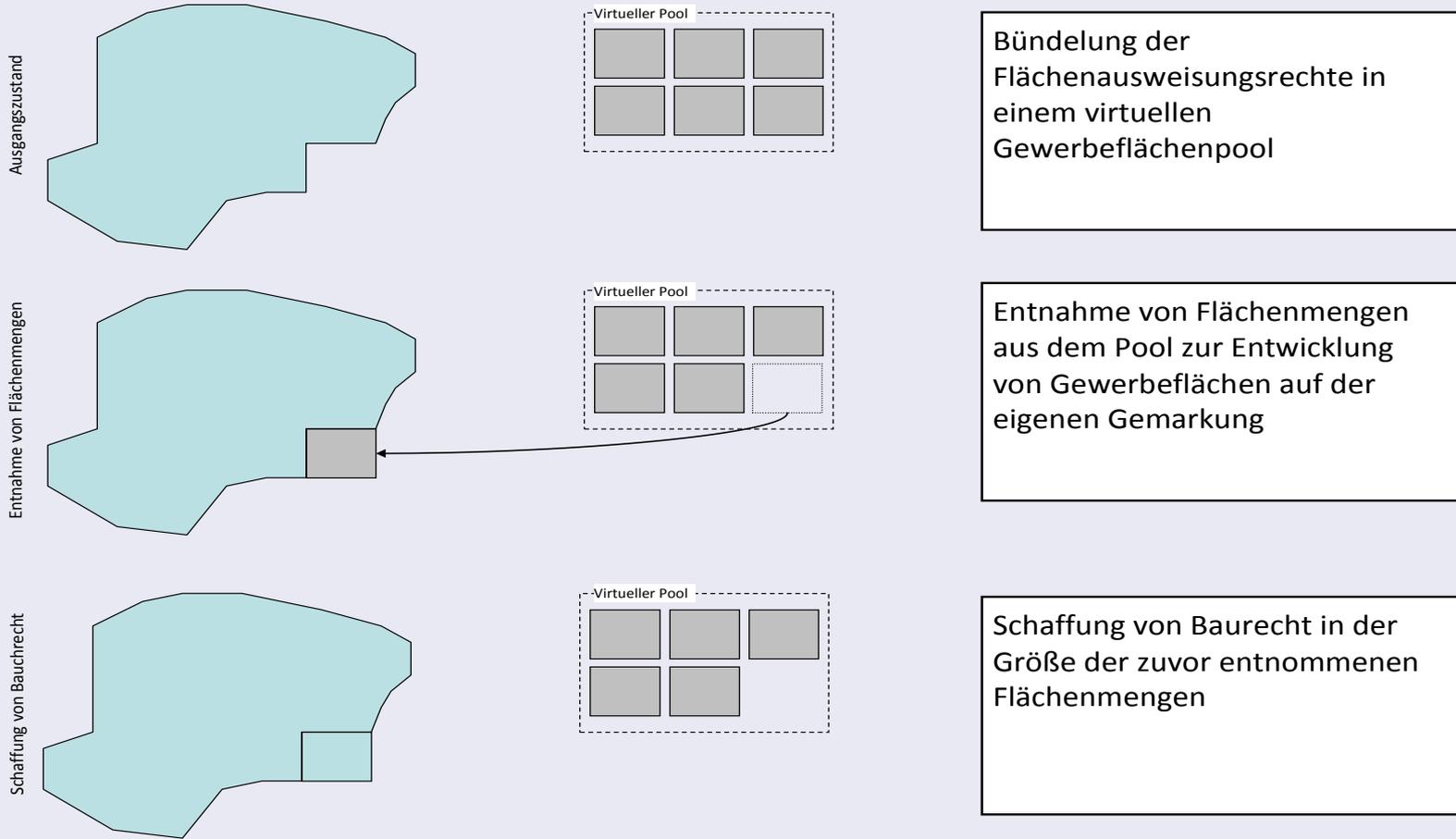
- ca. 68% der Kreisfläche mit Restriktionen (GEP, Landschaftsplanung) belegt
- für Mengensteuerung ausreichend große verbleibende Gebietskulisse von Flächen, die auch an das bestehende Siedlungsgefüge angrenzen



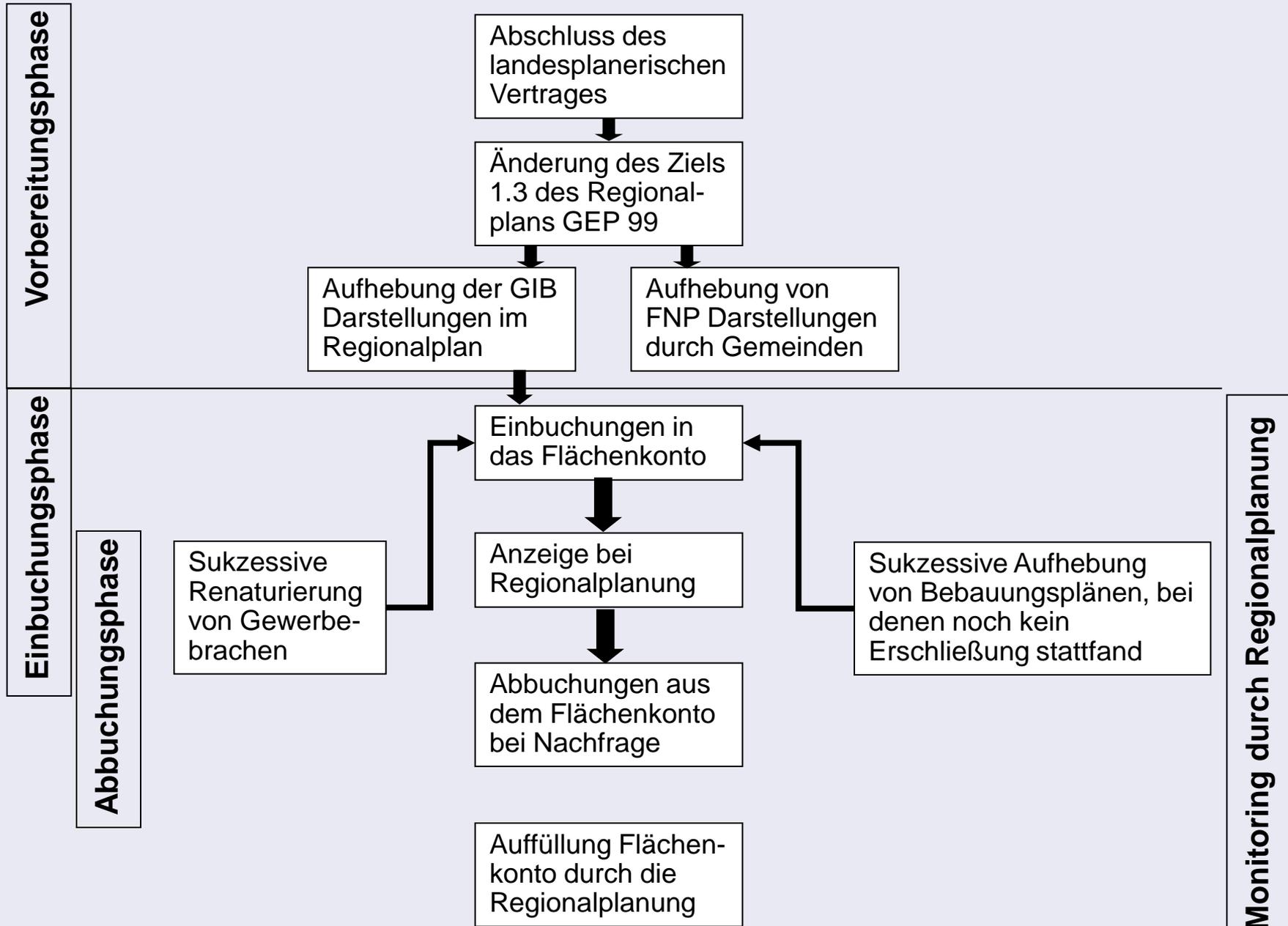
### 2. Besonderheit und Einmaligkeit des Virtuellen Gewerbeflächenpools

- Bisherige Ansätze von Flächenpools haben sich auf einzelne Gemeinden beschränkt.
- Bisherige Gewerbeflächenpoolkonzepte konzentrieren sich auf die gemeinsame Vermarktung bestehender Gewerbeflächen.
- Bundesweit erster Versuch, den vermeintlichen Widerspruch zwischen nachfragegerechter Baulandbereitstellung und Freiflächenschutz aufzulösen.
- Verknüpfung von hoheitlicher Regionalplanung (Änderung bestehender Ziele) und vertraglicher Vereinbarung (Landesplanerischer Vertrag).
- Der Vertrag, der 22. September unterzeichnet werden soll, stellt eine verfahrensmäßige Schwelle dar, die andere Teilräume überschreiten müssten, wenn sie das Klever Modell übernehmen wollten.
- Vertragspartner sind neben den beteiligten Städten und Gemeinden der Kreis Kleve und die Bezirksregierung bzw. Regionalplanungsbehörde.
- Dementsprechend können sich zwei oder drei Gemeinden auch nicht ohne Zustimmung der Regionalplanung einseitig zu einem „Teilraum“ erklären.

## 3. Funktionsweise und Partner im Gewerbeflächenpoolmodell

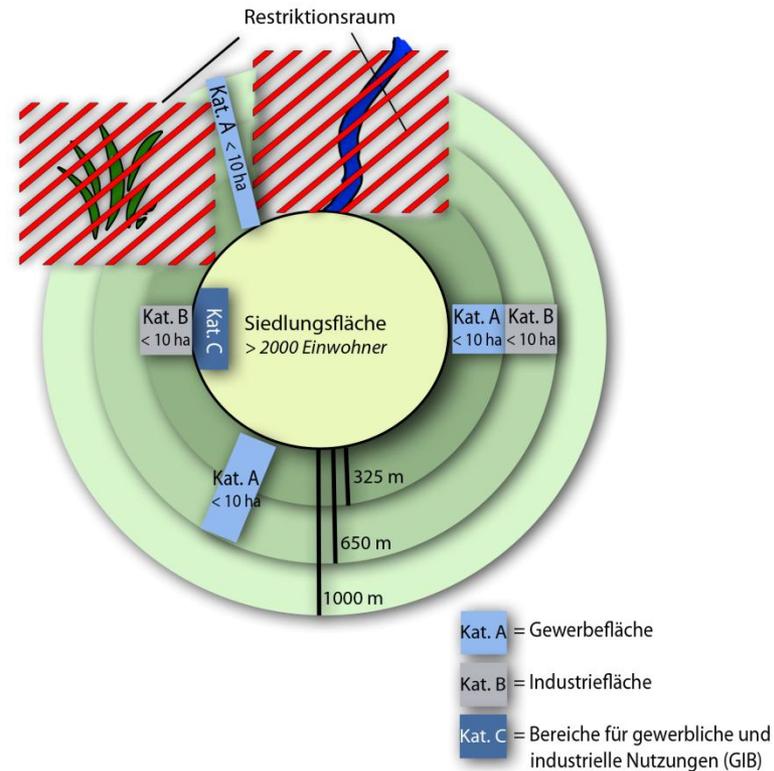
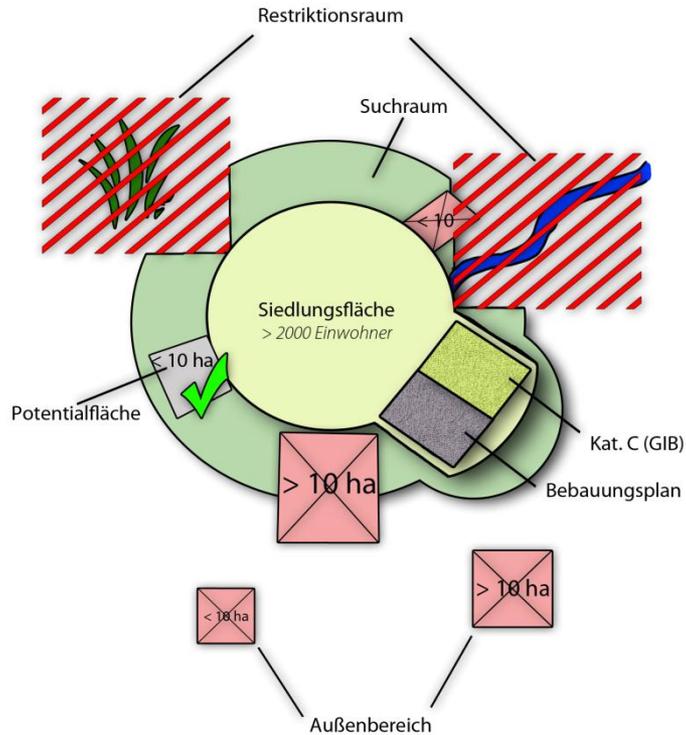


# Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve



# Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve

Wie findet eine Gemeinde eine abbuchungsfähige Fläche?



Quelle: Studierendenprojekt A 14 TU Dortmund: „Was nicht passt wird passend gemacht“

### 4. Beispiele

- Um die Vorteile des Modells und dessen Anwendung zu verdeutlichen, werden beispielhafte Situationen dargestellt.

#### Szenario 1 - Ausgangssituation

- Ein Investor tritt an Kommune heran und erkundigt sich nach der Möglichkeit zur Nutzung von ca. 8 ha Gewerbefläche an einem Standort am Siedlungsrand, auf einer Fläche, die bislang nicht für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen war und demzufolge weder im Regionalplan Düsseldorf noch im Flächennutzungsplan der Kommune als solche gewidmet ist.
- Nach Status Quo wäre eine derartige Entwicklung versagt worden, da nachweislich insgesamt im Kreis Kleve genügend Reserven vorhanden sind.
- Mit Einrichtung des Flächenkontos kann der Anfrage entsprochen werden, falls keine Restriktionsfläche tangiert ist.

### Szenario 2 - Ausgangssituation

- Eine Kommune möchte Flächenmengen aus dem Flächenkonto abbuchen, um im kleineren Umfang eine Angebotsplanung betreiben zu können.
- Daher liegt aktuell kein Nutzungsinteresse durch einen Investor vor, jedoch ist zu erwarten, dass regelmäßig insbesondere ortsansässige Interessenten nach einer schnellstmöglichen Bereitstellung von Bauland anfragen werden.
- Nach Status-Quo könnten diejenigen Kommunen, die noch über Reserveflächen verfügen, Baurecht schaffen. Anderen Kommunen, die über keine Reserven mehr verfügen, sind gegenwärtig die Hände gebunden.
- Mit Einrichtung des Flächenkontos kann der Anfrage entsprochen werden, wenn der Nachweis fehlender Reserven geführt werden kann.

### 5. Vor- und Nachteile des Modells in der Umsetzung

- Räumliche Flexibilisierung der Gebietskulisse, d. h. Unternehmen kann mit großer Wahrscheinlichkeit der Wunschstandort angeboten werden.
- Damit hohe Wahrscheinlichkeit einer effektiven Ausnutzung der Gewerbeflächen und Vermeidung von Infrastrukturfehlinvestitionen.
- Beschleunigung der Planungs- und Genehmigungsverfahrens.
- Das Modell verknüpft formelles mit informellem Handeln und besitzt daher hohe Steuerungswirkung und Umsetzungswahrscheinlichkeit.
- Bei auftretenden Flächenengpässen Gewähr für Auffüllung des Flächenkontos.
- Insgesamt bietet sich für den Kreis Kleve eine große Chance, die Wettbewerbsfähigkeit deutlich zu verbessern, ohne dass dafür die natürlichen Ressourcen zusätzlich beansprucht werden müssten.
- Ein Nachteil kann im Einzelfall im Zugriff von Fachplanungen (z. B. Rohstoffgewinnung oder Wasserwirtschaft) auf geeignete Standorte bestehen, die ja nicht als Ziel der Raumordnung verbindlich gesichert sind.