



Informationen zum Virtuellen Gewerbeflächenpool Kreis Kleve

28.01.2010

Bezirksregierung Düsseldorf - Dezernat 32, Regionalentwicklung
Ansprechpartnerinnen: Julia Binde (Tel. 0211- 475 -2367), Daniela Schiffers (-2394)

Inhalt:

Ausgangslage

Grundidee

Was wird im landesplanerischen Vertrag geregelt?

Welche Flächen werden eingebucht?

Wann darf die Stadt / Gemeinde ausbuchen?

Warum mitmachen? Vorteile des Pools

Wie geht's weiter?

Ausgangslage:

Im Kreis Kleve gibt es über 500 ha Gewerbeflächen

- im Regionalplan und den Flächennutzungsplänen der 16 Städte und Gemeinden,
- die verfügbar sind,
- und bislang nicht für ein konkretes Vorhaben genutzt werden.

Aber gleichzeitig angespannte Situation in einzelnen Kommunen.

Rechtliche Rahmenbedingung: Landesentwicklungsplan (LEP) NRW:

Der LEP NRW sieht im Kapitel Baulandversorgung für die Wirtschaft vor, dass bei der Darstellung von weiteren Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen in den Regionalplänen vorrangig Möglichkeiten eines übergemeindlichen Flächenausgleichs genutzt werden sollen.

Grundsätzliche Vorbehalte gegen übergemeindlichen Flächentausch (keiner will geben!):



Grundidee des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“:

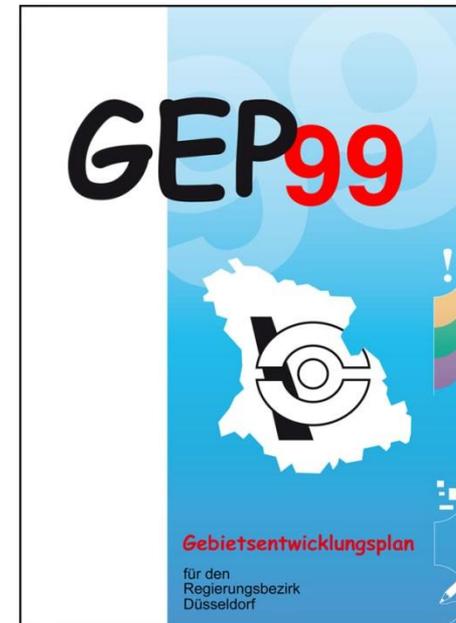
- Reserven (nicht genutzte Bauflächen für Gewerbe) kommen in einen Pool
- Jede Kommune kann bei Bedarf entnehmen
- Statt Flächenpoker transparentes Verfahren

Die zwei Säulen des Gewerbeflächenpools

Landesplanerischer Vertrag
zwischen den Kommunen des
Kreises Kleve, dem Kreis und
der Bezirksregierung



Regionalplanänderung
durch den Regionalrat



Was regelt der Vertrag?

1. Die Verpflichtung der Kommune, Flächen einzubuchen und das Recht, Flächen aus dem Gewerbeflächenpool auszubuchen.
2. Die Verpflichtung der Bezirksregierung, dem Regionalrat die notwendige Regionalplanänderung vorzuschlagen und bei „Leerlaufen“ des Pools eine Beschlussvorlage zur Wiederauffüllung vorzulegen.

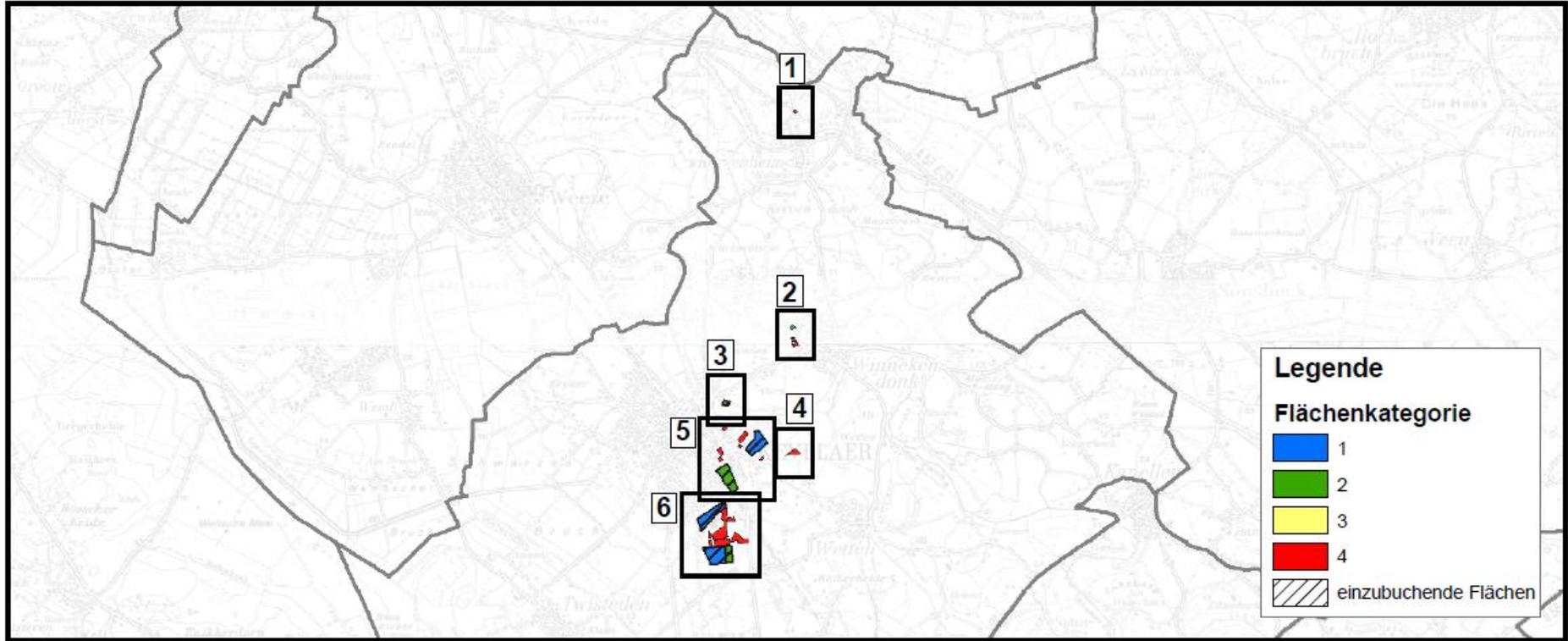
Was regelt der Vertrag?

3. Befristung des Vertrags auf 5 Jahre (Evaluierung nach 4 Jahren).
4. Regelung zur Rückabwicklung falls der Vertrag nach 5 Jahren gekündigt wird oder der Regionalrat das erforderliche Ziel nicht beschließt.

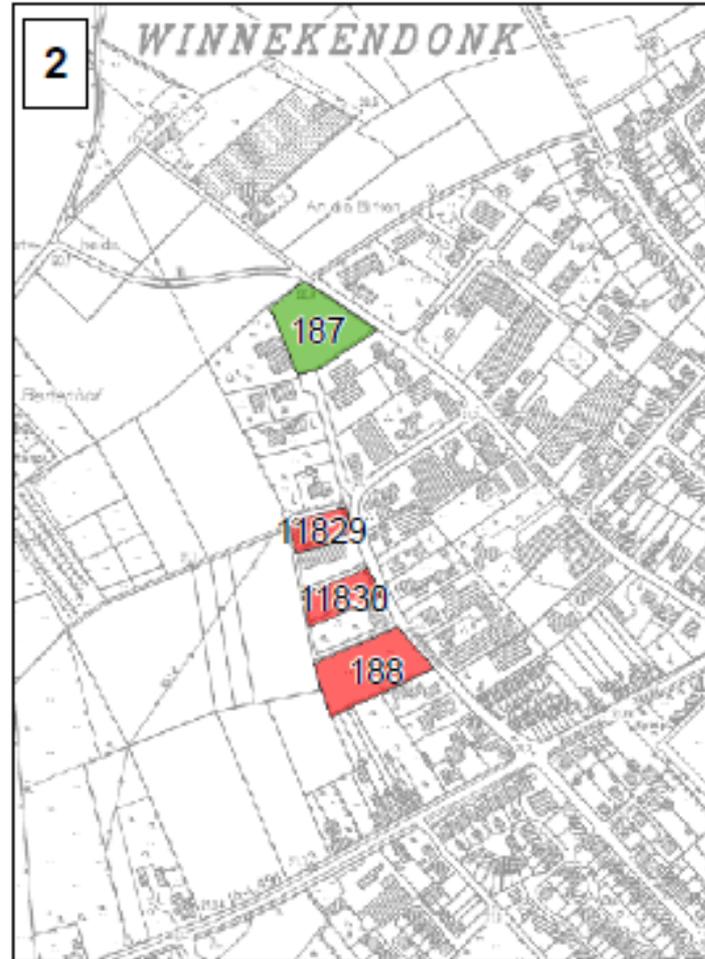
Welche Flächen werden mit Vertragsunterzeichnung eingebucht? Einteilung in Flächenkategorien

	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Kategorie 4
Regionalplan	√	√	√	√
Flächennutzungsplan		√	√	√
Bebauungsplan			√	√
Plangewährleistung nach §42 BauGB abgelaufen			√	√
Erschließung erfolgt			-	√
Kommunaler Besitz (Erlöberwartung)			-	√
Darstellung in Karte				
Einzubuchen bei Vertragsabschluss	√	√	√	-

Anlage zum landesplanerischen Vertrag, Stadt Kevelaer



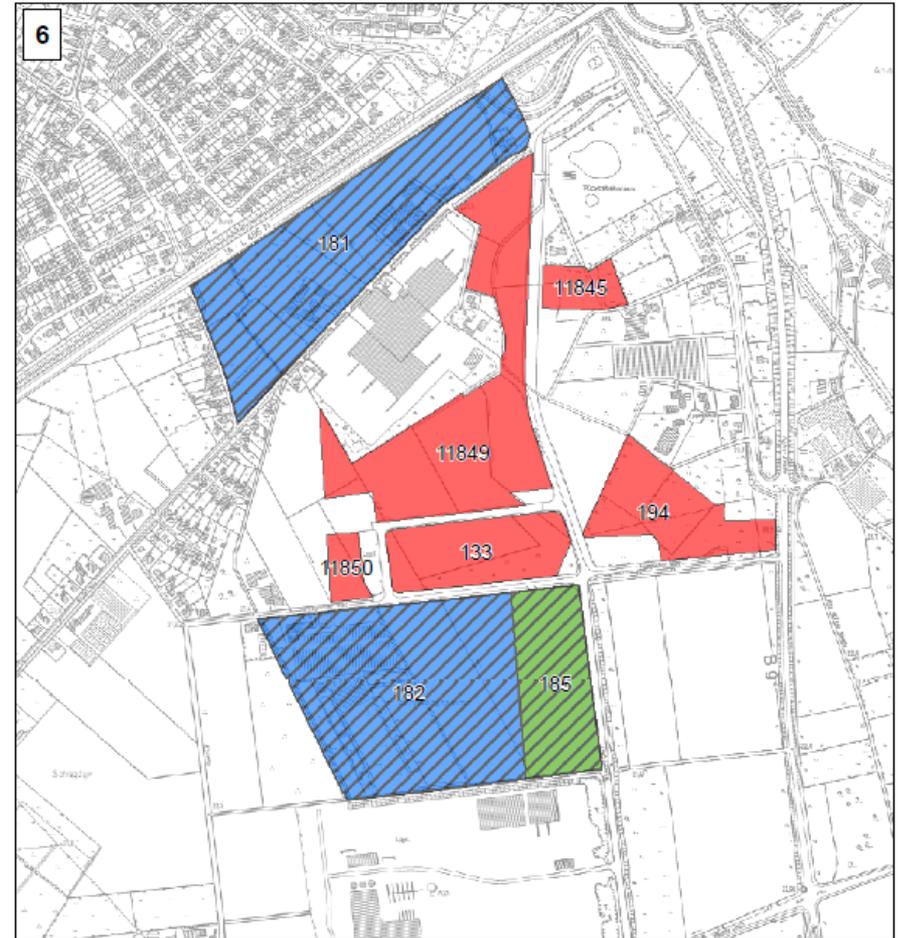
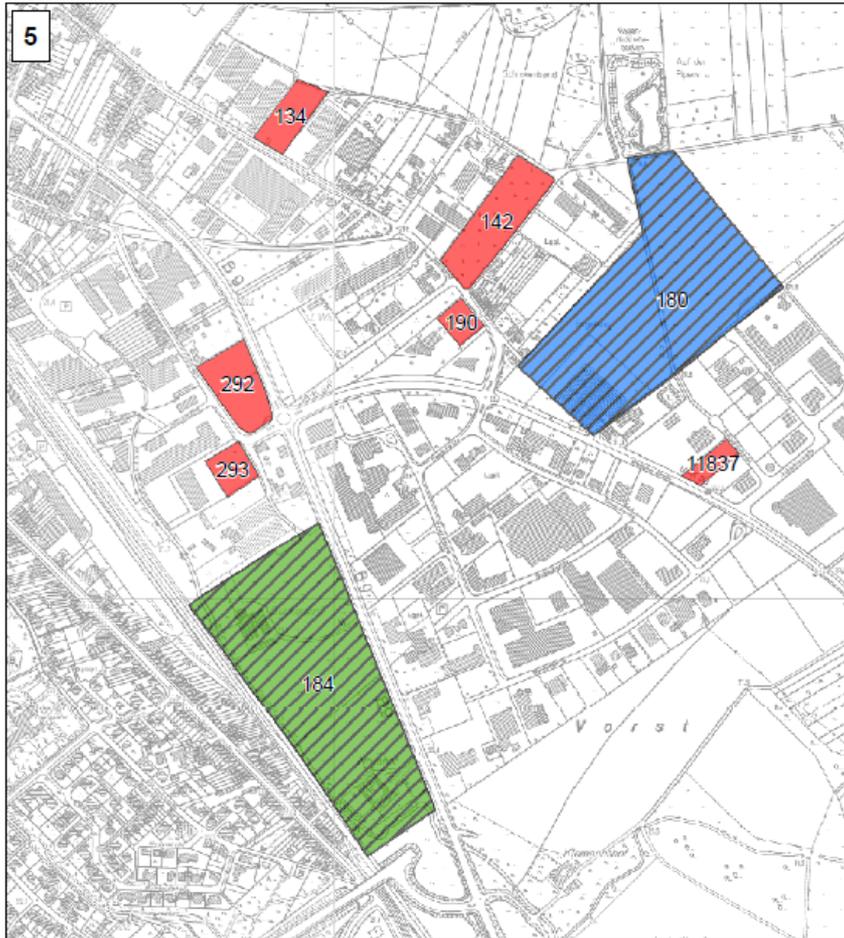
Anlage zum landesplanerischen Vertrag, Stadt Kevelaer



Anlage zum landesplanerischen Vertrag, Stadt Kevelaer



Anlage zum landesplanerischen Vertrag, Stadt Kevelaer



Anlage zum landesplanerischen Vertrag, Stadt Kevelaer

Kategorie	Objekt ID (siehe Plan)	Kommune	Nr. ungenutzte Fläche	Name ungenutzte Fläche	Größe ungenutzte Fläche (ha)	Planungs- recht	Bemerkungen	Besitz- verhält- nisse	Datum B-Plan	Ein- buchung Pool	Gewerb- lich genutzt	Brach- fläche
1	180	Kevelaer	0	Kev.-Ost Wettener Str.	8,10	n.a.		p		ja		
	181	Kevelaer	0	Kev.-Süd Südstr.	9,70	n.a.		p		ja		
	182	Kevelaer	0	Kev.-Süd Haagscher Weg	10,50	n.a.		p		ja		
Summe Kat. 1	eingebuchte Fläche				28,30							
	nicht einbuchbare Fläche				0,00							
2	184	Kevelaer	10401	Kev. Nr.45 (Aent Vorst)	8,22	FNP	vorh. BP nicht anwendbar	p	29.03.2003	ja		
	185	Kevelaer	10505	Kev.-Süd Dellbrückstr. C	3,67	FNP		p		ja	nein	nein
	186	Kevelaer	30201	Winnekendonk, Schravelens	0,87	FNP		p		ja	nein	nein
	187	Kevelaer	30101	Winnekendonk, Hoher Weg	0,41	§34	problematische Lage	p		nein	nein	nein
Summe Kat. 2	eingebuchte Fläche				12,76							
	nicht einbuchbare Fläche				0,41							
3												
Summe Kat. 3	eingebuchte Fläche				0,00							
	nicht einzubuchende Fläche				0,00							
4	133	Kevelaer	10501	Kev. Nr. 54 GE-Süd (A+B) /	2,92	§30		k + p		nein		
	134	Kevelaer	10101	Kev. Nr. 61 (Hoogeweg A)	0,65	§34		p		nein		
	142	Kevelaer	10103	Kev. Nr. 61 (Hoogeweg) / O	1,49	§34		p		nein		
	188	Kevelaer	30104	Winnekendonk Nr. 2 (West	0,49	§30		k		nein		
	190	Kevelaer	10102	Kev. Nr. 61 (Hoogeweg B)	0,28	§34		p		nein		
	191	Kevelaer	10206	Kev. Nr. 69 Erweit. GE-Ost /	1,56	§30		p		nein		
	194	Kevelaer	10504	Kev. Nr. 54 GE-Süd (A+B) H	2,62	§30		k + p		nein		
	292	Kevelaer	10301	Kev. Nr. 7n (GE-Feldstr.)	0,98	§30		p		nein		
	293	Kevelaer	10302	Kev. Nr. 7n (GE-Feldstr.)	0,27	§30		p		nein		
	11829	Kevelaer	30102	Weststraße B	0,16	§30				nein		
	11830	Kevelaer	30103	Weststraße C	0,21	§30				nein		
	11833	Kevelaer	20101	Uedemer Straße	0,24	§30				nein		
	11837	Kevelaer	10201	Industriestraße A	0,27	§30				nein		
	11845	Kevelaer	10501	Kev. Nr. 54 GE-Süd (A+B) /	0,85	§30		k + p		nein		
11849	Kevelaer	10502	Dellbrückstraße B	7,47	§30				nein			
11850	Kevelaer	10506	Haagscher Weg C	0,57	§30				nein			
Summe Kat. 4	nicht einzubuchende Fläche				21,03							

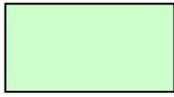
Summe insgesamt	eingebuchte / einzubuchende Fläche (Kat. 1 - 3)	41,06
	nicht einbuchbare / einzubuchende Fläche (Kat. 1 - 4)	21,44

Welche Flächen werden mit Vertragsunterzeichnung eingebucht?

Welche Flächen wären das in Kevelaer?

- Bisher sind ca. 41 ha zum Einbuchen vorgesehen
- Ca. 21 ha Reserven verbleiben im FNP,
z.B. aufgrund laufender / rechtskräftiger B-
Planverfahren

Flächenübersicht Aktueller Stand

 **Positiver
Ratsbeschluss**

 **Noch in
politischer
Beratung**

Kommune		Fläche (ha) einbuchbar
		aktueller Stand
2102	Emmerich	6,40
2103	Geldern	32,07
2104	Goch	3,50
2105	Issum	0,00
2106	Kalkar	10,23
2107	Kerken	20,00
2110	Kranenburg	12,00
2111	Rees	21,41
2112	Rheurdt	0,00
2114	Uedem	15,80
2115	Wachtendonk	0,00
2116	Weeze	7,40
2101	Bedburg-Hau	0,00
2108	Kevelaer	41,06
2109	Kleve	20,50
2113	Straelen	19,82

Wann kann die Kommune ausbuchen?

Für gewerbliche Ansiedlungen < 10 ha, die

- außerhalb der sog. Restriktionsräumen liegen,
- an das bestehende Siedlungsgefüge angebunden sind
- und für die ein konkretes Nutzungsinteresse eines Investors dargelegt wird,

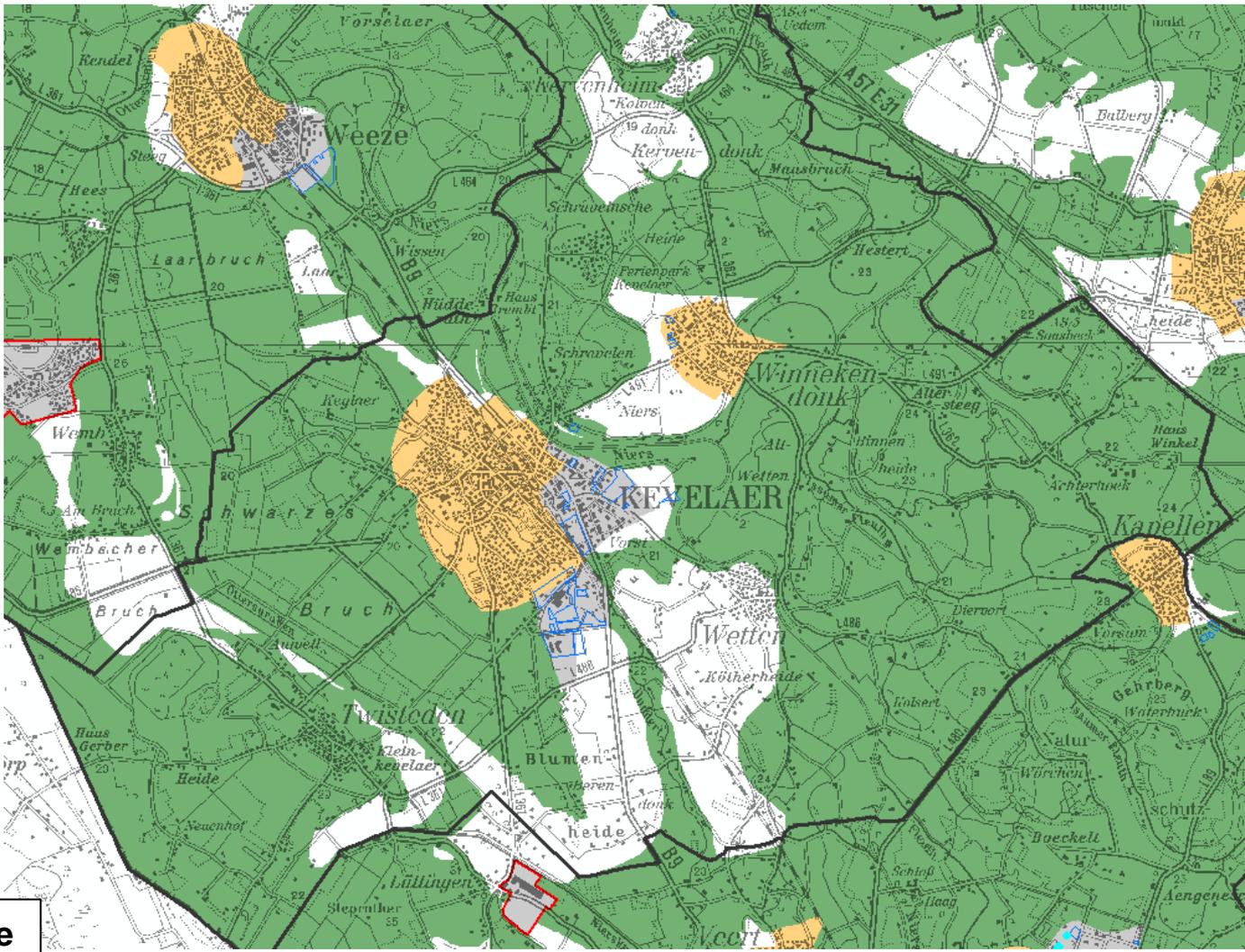
⇒ genügt die entsprechende Abbuchungsanzeige.

⇒ Einer weiteren regionalplanerischen Bedarfsprüfung bedarf es nicht.

Was gilt für Flächen > 10 ha?

Für Flächen / Ansiedlungen > 10 ha ist wie bisher eine Regionalplanänderung erforderlich.

Wo ist eine Ansiedlung über den Pool möglich?



Restriktionsräume

Wo sind die Vorteile des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“:

- Effektives Planungssystem: weg von einer reinen „Angebotsplanung/Vorratshaltung“ für Gewerbe hin zu konkreter vorhabensbezogener Planung.



Bildquelle: LEG Journal 4/2007

Wo sind die Vorteile des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“:

- Gute Standorte können gezielt und schneller als bisher aktiviert werden.
- Der Gewerbeflächenpool ist Wirtschaftsförderung für die Region und damit für alle Kommunen im Kreis Kleve.

Win-Win Situation:

- Der Gewerbeflächenpool ist effektive interkommunale bzw. stadregionale Zusammenarbeit und damit eine Stärkung des Kreises Kleve insgesamt.
- Gleiche durch Vertrag transparente Spielregeln für alle

Was hat Kevelaer „sonst noch“ davon?

- Chance: Überprüfung der großen Reserven auf ihre Qualitäten und Entwicklungsziele
- Standortpotential steigt erheblich („graue, braune, weiße“ Flächen); „grüne“ Flächen wie bisher
- Vorteile des Projektes durch neue strategische Ausrichtung der Planung nutzen!!!
- Die Region und Kevelaer werden für Investoren interessanter.

Was hat Kevelaer „sonst noch“ davon?

- Verwaltungsaufwand (3 FNP-Flächen), aber bereits heute wäre Tausch erforderlich. Ausgleich: Mehr eigener Gestaltungsspielraum als heute (Anpassung nach §32 LPlG)
- Einmalige Chance: Projekt von landesweiter Bedeutung. Aktive Gestaltung zukünftiger Planungsprinzipien möglich (Flächenkontingente).
- Meine persönliche Empfehlung: Probelauf mitmachen und dann entscheiden!
- Bei Scheitern wird der alte Stand wieder hergestellt.

Weiterer Verfahrensgang

- Räte der Kommunen stimmen dem Vertrag zu.
(12 Ratsbeschlüsse liegen bereits vor)
- Vertragspartner unterzeichnen den Vertrag.
(Frühjahr/Sommer 2010?)
- Regionalrat entscheidet über Regionalplan-Änderung:
Verfahren mit Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung;
Dauer ca. 1 Jahr.
- Genehmigung des Ziels durch Landesplanungsbehörde
(MWME, MUNLV und MBV sind bereits jetzt in Prozess eingebunden)

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**