

Änderungsvertrag zum öffentlich-rechtlichen landesplanerischen
Vertrag vom 22.09.2010 zur Entwicklung und Realisierung des
„Virtuellen Gewerbeflächenpools“ als Modell einer regionalplanerischen
Mengensteuerung der Siedlungsflächenentwicklung im Kreis Kleve

Vertrag zwischen

- dem **Land NRW**, vertreten durch die Regierungspräsidentin Düsseldorf, Frau Anne Lütkes, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf
- dem **Kreis Kleve**, vertreten durch Herrn Landrat Wolfgang Spreen und der leitenden Kreisverwaltungsdirktorin Zandra Boxnick, Nassauer Allee 15 – 23, 47533 Kleve
- der **Gemeinde Bedburg-Hau**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Peter Driessen und Herrn Gemeindeverwaltungsrat Dieter Henseler (2. Allg. Vertreter), Rathausplatz 1, 47551 Bedburg-Hau
- der **Stadt Emmerich am Rhein**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Peter Hinze und Herrn Dipl. Ing. Jochen Kemkes (Fachbereichsleiter FB5), Geistmarkt 1, 46446 Emmerich am Rhein
- der **Stadt Geldern**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Sven Kaiser und Frau Erste Beigeordnete Petra Berges, Issumer Tor 36, 47608 Geldern
- der **Stadt Goch**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Ulrich Knickrehm und Herrn Beigeordneten Dominik Bulinski, Markt 2, 47574 Goch
- der **Gemeinde Issum**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Clemens Brück und Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Happe (Fachbereichsleiter FB 2), Herrlichkeit 7 - 9, 47661 Issum
- der **Stadt Kalkar**, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Dr. Britta Schulz und Herrn Stadtoberbaurat Frank Sundermann (Fachbereichsleiter FB 2), Markt 20, 47546 Kalkar
- der **Gemeinde Kerken**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Dirk Möcking und Herrn Dipl.-Ing. Klaus Arnolds (Fachbereichsleiter FB 2 Technik, Bauen, Planen), Dionysiusplatz 4, 47647 Kerken
- der **Stadt Kevelaer**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Dr. Dominik Pichler und Herrn Stadtverwaltungsoberrat Ludger Holla (Fachbereichsleiter FB 2), Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer
- der **Stadt Kleve**, vertreten durch Frau Bürgermeisterin Sonja Northing und Herrn Jürgen Rauer (Technischer Beigeordneter), Kavarinerstr. 20 - 22, 47533 Kleve
- der **Gemeinde Kranenburg**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Günter Steins und Herrn Gemeindeamtsrat Andreas Hermsen (Bauamtsleiter), Klever Str. 4, 47559 Kranenburg
- der **Stadt Rees**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Christoph Gerwers, Markt 1, 46459 Rees
- der **Gemeinde Rheurdt**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Klaus Kleinenkuhn und Herrn Gemeindeverwaltungsrat Udo Hövelmans (Fachbereichsleiter FB 2), Rathausstr. 35, 47509 Rheurdt

- der **Stadt Straelen**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Hans-Josef Linßen und Herrn Stadtoberbaurat Harald Purath (Dezernatsleiter Dez. II), Rathausstr. 1, 47538 Straelen
- der **Gemeinde Uedem**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Rainer Weber und Herrn Gemeindeamtsrat Gerd-Heinz Billion (1. Allg. Stellvertreter/Kämmerer), Mosterstr. 2, 47589 Uedem
- der **Gemeinde Wachtendonk**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Hans-Josef Aengenendt und Herrn Gemeindeamtsrat Franz-Josef Delbeck (Fachbereitsleiter FB 3), Weinstr. 1, 47669 Wachtendonk
- der **Gemeinde Weeze**, vertreten durch Herrn Bürgermeister Ulrich Francken und Herrn Gemeindeoberamtsrat Johannes Peters (Fachbereichsleiter FB2), Cyriakusplatz 13/14, 47552 Weeze

§ 1

Vertragsänderungen

Der öffentlich-rechtliche landesplanerische Vertrag vom 22.09.2010 wird wie folgt geändert:

1. Die Regelung in § 4 Abs. 5 lit. c) wird wie folgt ersetzt:

„Weist die abbuchungsnachfragende Stadt oder Gemeinde nach, dass voraussichtlich innerhalb der folgenden zwei Jahre keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr bestehen werden (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 dreifachen durchschnittlichen jährlichen Gewerbeflächenverbrauchs der betreffenden Stadt oder Gemeinde nach Maßgabe der Anlage C dieses Vertrages nicht überschritten werden. Weist die Stadt oder Gemeinde nach, dass ein geringfügiges Überschreiten dieser Größe aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist und liegt der durchschnittliche jährliche Gewerbeflächenverbrauch der planenden Stadt oder Gemeinde im Vergleich zu den anderen Städten und Gemeinden im Kreis Kleve niedrig, kann die Größenordnung geringfügig überschritten werden.“

2. In § 4 Abs. 5 werden nach lit. e) folgende Regelungen ergänzt:

„f. Erfolgt eine Planung von Gewerbeflächen mit dem Ziel, eine bebaute oder baulich geprägte Brachfläche gewerblich nachzunutzen, ist kein Nachweis nach § 4 Abs. 5 b.) oder § 4 Abs. 5 c.) und keine Abbuchung erforderlich.

g. Erfolgt eine Planung von Gewerbeflächen mit dem Ziel, eine bestehende gewerbliche Baufläche oder ein bestehendes Gewerbegebiet umzuplanen, ist kein Nachweis nach § 4 Abs. 5 b.) oder § 4 Abs. 5 c.) erforderlich. Dies gilt

auch bei einer geringfügigen Erweiterung der gewerblichen Bauflächen. Für Erweiterungen ist eine Abbuchung erforderlich.“

3. In **Anlage B** – Ablauf des beschleunigten Verfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) – wird die Regelung in Absatz 2 lit. e) wie folgt ersetzt:

„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 voraussichtlich innerhalb der folgenden zwei Jahre keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr zur Verfügung stehen werden (sog. „Kategorie 4-Flächen“ im Sinne von Anlage A zu diesem Vertrag).“

§ 2

Aufschiebende Bedingungen

Das Wirksamwerden dieses Änderungsvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Regionalplan Düsseldorf unter inhaltlich unveränderter Übernahme von Kapitel 3.3.3 Z1 in der Fassung gemäß Anlage 1 zu diesem Vertrag wirksam wird.

§ 3

Fortgeltung der Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen landesplanerischen Vertrages vom 22.09.2010

- (1) Bis zum Wirksamwerden dieses Änderungsvertrages durch Eintritt der in § 2 dieses Änderungsvertrages genannten aufschiebenden Bedingung gelten alle Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen landesplanerischen Vertrages vom 22.09.2010 unverändert fort.
- (2) Mit Wirksamwerden dieses Änderungsvertrages gelten die Regelungen des öffentlich-rechtlichen landesplanerischen Vertrages in der Fassung vom 22.09.2010 unverändert fort, soweit in diesem Änderungsvertrag nichts Abweichendes bestimmt wird.
- (3) Soweit dieser Änderungsvertrag aufgrund der Nichterfüllung der in § 2 genannten aufschiebenden Bedingung nicht wirksam werden sollte, gelten alle Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen landesplanerischen Vertrages vom 22.09.2010 unverändert fort.

§ 4

Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Änderungsvertrages unwirksam, nichtig oder lückenhaft sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen/nichtigen/lückenhaften Bestimmung werden die Vertragsparteien eine solche Bestimmung treffen, die dem mit der unwirksamen/nichtigen/lückenhaften Bestimmung beabsichtigten Zweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für die Ausfüllung eventueller Vertragslücken.

Düsseldorf 05.07.2017

Ort, Datum



(Anne Lütkes)
Regierungspräsidentin Düsseldorf

Kleve, 08.06.2017

gez. Spreen

(Wolfgang Spreen)
Landrat Kreis Kleve

Kleve, 08.06.2017

gez. Boxnick

(Zandra Boxnick)
Ltd. Kreisverwaltungsdirektorin Kreis Kleve

Bedburg-Hau, 19.06.2017

gez. Peter Driessen

(Peter Driessen)
Bürgermeister Gemeinde Bedburg-Hau

Bedburg-Hau, 19.06.2017

gez. Henseler

(Dieter Henseler)
2. Allg. Vertreter, Gemeinde Bedburg-Hau

Emmerich am Rhein, 14.06.2017

gez. Peter Hinze
(Peter Hinze)
Bürgermeister Stadt Emmerich am Rhein

Emmerich am Rhein, 14.06.2017

gez. Jochen Kemkes
(Jochen Kemkes)
Fachbereichsleiter, Stadt Emmerich am Rhein

Geldern, 08.07.2017

gez. Kaiser
(Sven Kaiser)
Bürgermeister Stadt Geldern

Geldern, 08.07.2017

gez. Berges
(Petra Berges)
Erste Beigeordnete Stadt Geldern

Goch, 30.05.2017

gez. Ulrich Knickrehm
(Ulrich Knickrehm)
Bürgermeister Stadt Goch

Goch, 01.06.2017

gez. D. Bulinski
(Dominik Bulinski)
Beigeordneter Stadt Goch

Issum, 06.06.2017

gez. Clemens Brück
(Clemens Brück)
Bürgermeister Gemeinde Issum

Issum, 06.06.2017

gez. Happe
(Jürgen Happe)
Fachbereichsleiter FB 2, Gemeinde Issum

Kalkar, 06.06.2017

gez. Dr. Britta Schulz
(Dr. Britta Schulz)
Bürgermeisterin Stadt Kalkar

Kalkar, 06.06.2017

gez. i.A. F. Sundermann
(Frank Sundermann)
Fachbereichsleiter FB 2, Stadt Kalkar

Kerken, 07.06.2017

gez. Möcking
(Dirk Möcking)
Bürgermeister Gemeinde Kerken

Kerken, 07.06.2017

gez. i.A. Arnolds
(Klaus Arnolds)
Fachbereichsleiter FB 2, Gemeinde Kerken

Kevelaer, 08.06.2017

gez. D. Pichler
(Dr. Dominik Pichler)
Bürgermeister Stadt Kevelaer

Kevelaer, 08.06.2017

gez. Ludger Holla
(Ludger Holla)
Fachbereichsleiter FB 2, Stadt Kevelaer

Kleve 02.06.2017

gez. Sonja Northing

(Sonja Northing)
Bürgermeisterin Stadt Kleve

Kleve 02.06.2017

gez. Jürgen Rauer

(Jürgen Rauer)
Technischer Beigeordneter Stadt Kleve

Kranenburg, 01.01.2017

gez. Günter Steins

(Günter Steins)
Bürgermeister Gemeinde Kranenburg

Kranenburg, 01.01.2017

gez. i.A. Hermsen

(Andreas Hermsen)
Bauamtsleiter Gemeinde Kranenburg

Rees, 02.06.2017

gez. Gerwers

(Christoph Gerwers)
Bürgermeister Stadt Rees

Rheurdt

gez. Klaus Kleinenkuhnen

(Klaus Kleinenkuhnen)
Bürgermeister Gemeinde Rheurdt

Rheurdt

gez. Udo Hövelmans

(Udo Hövelmans)
Fachbereichsleiter FB 2, Gemeinde Rheurdt

Straelen, 19.06.2017

gez. H.J. Linßen
(Hans-Josef Linßen)
Bürgermeister Stadt Straelen

Straelen, 19.06.2017

gez. Harald Purath
(Harald Purath)
Dezernatsleiter Dez. II, Stadt Straelen

Uedem

gez. R. Weber
(Rainer Weber)
Bürgermeister Gemeinde Uedem

Uedem

gez. Billion
(Gerd-Heinz Billion)
Erster Vertreter, Gemeinde Uedem

Wachtendonk, 19.06.2017

gez. H. J. Aengenendt
(Hans-Josef Aengenendt)
Bürgermeister Gemeinde Wachtendonk

Wachtendonk, 19.06.2017

gez. F.-J. Delbeck
(Franz-Josef Delbeck)
Fachbereichsleiter FB 3, Gemeinde Wachtendonk

Weeze, 13.06.2017

gez. Ulrich Francken
(Ulrich Francken)
Bürgermeister Gemeinde Weeze

Weeze, 13.06.2017

gez. Peters

(Johannes Peters)
Fachbereichsleiter FB 2, Gemeinde Weeze

3 Virtueller Gewerbeflächenpool für das Gebiet des Kreises Kleve

3

3

Z1 Für das Gebiet des Kreises Kleve ist im Rahmen eines Modellprojektes ein virtueller Gewerbeflächenpool eingerichtet worden, der der regionalplanerischen Mengensteuerung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung und dem interkommunalen Flächenausgleich dient.

Den Städten und Gemeinden des Kreises Kleve steht für gewerblich-industrielle Nutzungen im virtuellen Gewerbeflächenpool ein Flächenkonto mit einer Startgröße von 193 ha zur Verfügung. Die Flächen werden im Einzelnen im landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010 festgelegt.

Zuvor im Regionalplan (GEP99) dargestellte GIB oder ASB für Gewerbe, die in das Flächenkonto eingebucht werden, sind als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich darzustellen und in der Beikarte 3A – Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung – zu kennzeichnen.

Jede Inanspruchnahme des Flächenkontos ist nur zulässig, wenn die im landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010 in der geänderten Fassung vom [Datum]¹ geregelten Voraussetzungen erfüllt sind. Sie ist der Regionalplanungsbehörde entsprechend der für die landesplanerische Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung geltenden Regelung im Landesplanungsgesetz mitzuteilen. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Flächenkontos gemäß § 4 Abs. 5 c.) im landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010 werden als Ergebnis der Evaluation 2016 für die Größe von Angebotsplanungen und den Zeitpunkt zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens geändert. Der genaue Inhalt dieser Änderung ergibt sich aus § 1 Nr. 1 des Änderungsvertrages vom [DATUM]. Zusätzlich wird eine Ausnahmeregelung für Bauleitplanverfahren zur Umnutzung geeigneter Brachflächen und zur Umplanung bestehender Gewerbegebiete eingeführt, wonach in diesen Fällen kein Nachweis für den Bedarf einer Angebotsplanung oder Investorenplanung im Sinne von § 4 Abs. 5 b.) oder c.) erforderlich ist. Der genaue Inhalt dieser Ausnahmeregelung ergibt sich aus § 1 Nr. 2 des Änderungsvertrages vom [DATUM].

Die Regionalplanungsbehörde ist verpflichtet, über Ein- und Ausbuchungen vom Flächenkonto Buch zu führen und hierüber den Regionalrat sowie die am virtuellen Gewerbeflächenpool Beteiligten im Rahmen des regelmäßigen Siedlungsmonitorings sowie anlassbezogen zu informieren.

¹ Zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Entwurfes des RPD für die dritte Offenlage stand die Unterzeichnung des Änderungsvertrages noch aus. Insofern wird hier auf den aktuellen Vertragsentwurf – Stand 16.02.2016 – verwiesen, dessen Inhalt in der Begründung zu Kap. 3.3.3 dieses Planentwurfes wiedergegeben wird.

Ausgebuchte Flächen müssen an das Siedlungsgefüge angrenzen und der Bestandssicherung, dem Ausbau oder der Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen. Dies gilt insbesondere für emittierende Betriebe.

Überschreitet die Inanspruchnahme zusammenhängender Flächen an einem Standort die Größe von 10 ha (auch kumulativ), ist in einem Regionalplanänderungsverfahren der Standort als Siedlungsbereich darzustellen. Im Übrigen erfolgt die Darstellung in Anspruch genommener Flächen im Rahmen der regelmäßigen Überarbeitung des Regionalplans.

Unterschreitet die im Flächenkonto verbleibende Flächenmenge die doppelte Menge eines durchschnittlichen Jahresverbrauchs an gewerblich-industriellen Flächen im Kreis Kleve, entscheidet der Regionalrat über eine Wiederauffüllung des Flächenkontos. Kriterium hierfür ist unter anderem die Gewährleistung einer Größenordnung, die einen Handlungsspielraum für weitere 10 Jahre in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings der Regionalplanungsbehörde und der Laufzeit dieses Ziels gewährleistet.

Die im landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010 vorgesehene Befristung des Ziels der Raumordnung wird um eine Laufzeit von weiteren fünf Jahren verlängert. Die Frist beginnt mit dem Wirksamwerden des Regionalplans Düsseldorf durch Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen und endet mit Ablauf des 31.12. des fünften Jahres der Laufzeit. Die Regionalplanungsbehörde legt dem Regionalrat ein Jahr vor Ablauf der Frist einen Evaluierungsbericht vor. Sie gibt hierzu dem Kreis Kleve und den Städten und Gemeinden des Kreises, dem LANUV, dem Landesbüro der Naturschutzverbände, der Niederrheinischen IHK und der Wirtschaftsförderung Kreis Kleve die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Der Evaluierungsbericht muss eine Empfehlung darüber enthalten, ob das Ziel weitergeführt werden soll. Die Regionalplanungsbehörde berät den Regionalrat bei der Entscheidung über eine mögliche Fortführung des Zieles. Im Falle eines Auslaufens des befristeten Ziels wird für die zeichnerischen Darstellungen die alte Rechtslage vor Inkrafttreten der 69. Regionalplanänderung des GEP99 wiederhergestellt.

Erläuterungen

¹ Die Regionalplanungsbehörde, der Kreis Kleve, sowie alle 16 kreisangehörigen Kommunen haben am 22.09.2010 in einem landesplanerischen Vertrag gemäß § 13 ROG und §§ 54 ff VwVfG Regelungen zur Entwicklung und Realisierung des virtuellen Gewerbeflächenpools vereinbart. Der Vertrag kann bei der Regionalplanungsbehörde eingesehen werden. Nach Durchführung der Evaluation in 2016 wurden einige Modalitäten des Gewerbeflächenpools angepasst und in Z1 ausgeführt. Z1 verweist dabei bezüglich des genauen Inhalts dieser Anpassungen auf die Änderungen an dem landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010. Der Entwurf des entsprechenden Änderungsvertrages ist der Begründung zu Kap. 3.3.3 zu entnehmen.

Ziel des Gewerbeflächenpools ist eine interkommunal abgestimmte Mengensteuerung der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Kleve. Damit verbunden ist die Erwartung, dass Gewerbeflächen künftig stärker nachfrageorientiert und weniger als bisher als Angebotsplanung realisiert werden sollen. Im gemeinsamen Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Region soll innerhalb des regional verfügbaren Mengengerüsts räumlich und zeitlich flexibler auf Nachfragen

nach Gewerbeflächen reagiert werden können. Über die effiziente Nutzung nachfragegerechter Standorte soll der Pool zu einer nachhaltigen Reduzierung der Inanspruchnahme neuer, freier Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beitragen.

Das Modell des virtuellen Gewerbeflächenpools basiert darauf, dass im landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010 im Einzelnen geregelt wird, welche Flächen in den virtuellen Gewerbeflächenpool von den Kommunen einzubuchen sind und unter welchen Voraussetzungen Ausbuchungen möglich sind. Bei Abbuchungen aus diesem Flächenkonto bedarf es dann keiner weiteren regionalplanerischen Bedarfsprüfung, da bereits ein vorgezogener, übergemeindlicher Flächentausch zu Beginn des Pools erfolgt ist. Der Bedarf für die neue Gewerbefläche gilt damit als belegt. Voraussetzung ist allerdings, dass die Vereinbarungen des landesplanerischen Vertrags eingehalten werden.

² Einzubuchen sind zum Startzeitpunkt bisher bauleitplanerisch nicht entsprechend dargestellte Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) für Gewerbe gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP99) und bisher in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden des Kreises Kleve dargestellte gewerblich-industriell nutzbare Flächen, für die noch kein entsprechender rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und die nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind.

Die bisherige zeichnerische Darstellung dieser Flächen im Regionalplan wird aufgehoben und die Flächen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt sowie in der Beikarte 3A – Sondierungen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung – gekennzeichnet. Mit der Einbuchung verpflichten sich die Kommunen, die Bauflächen in den Bauleitplänen aufzuheben.

Die Gesamtgröße des Flächenkontos des virtuellen Gewerbeflächenpools umfasst die Gesamtfläche der zum Startzeitpunkt eingebuchten Darstellungen. Die Kommunen des Kreises können es nach Inkraft-Treten dieses Ziels nutzen, um gewerbliche und industrielle Flächen bauleitplanerisch zu entwickeln.

³ Abbuchungen bis zu einer Obergrenze von 10 ha dürfen von den beteiligten Kommunen erfolgen, wenn die Kommune für die Fläche ein konkretes tatsächliches Nutzungsinteresse eines oder mehrerer Investoren darlegt. Die Kommunen sollen durch entsprechende Bauleitplanungen eine intensivere Nutzung der Industrie- und Gewerbeflächen anstreben. Um einer ungeordneten Zersiedelung von Natur- und Freiraum entgegen zu wirken, ist die Anbindung neuer gewerblich-industrieller Standorte an das Siedlungsgefüge Voraussetzung. Hiermit wird u.a. dem Ziel Rechnung getragen, nach dem vorrangig u.a. die Möglichkeit der Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte genutzt werden soll, bevor andere Flächen in Anspruch genommen werden. Eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist zu gewährleisten.

Eine Arrondierung ist damit nicht nur an im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereichen (GIB und ASB) möglich, sondern auch ausnahmsweise im Bereich von nicht im Regionalplan dargestellten Ortssteilen im Rahmen der bestehenden Ziele der Raumordnung, soweit dies mit den sonstigen für diese Ortsteile geltenden landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar ist. Weist die Kommune nach, dass voraussichtlich innerhalb der folgenden beiden Jahre keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr bestehen werden, ist eine Abbuchung in der Größenordnung eines durchschnittlichen dreifachen jährlichen Gewerbeflächenverbrauchs ohne ein konkretes Nutzungsinteresse eines Investors möglich (vgl. § 1 Nr. 1 des Änderungsvertrages vom [DATUM]).

In den Städten und Gemeinden, in denen der durchschnittliche jährliche Gewerbeflächenverbrauch im Vergleich zu den anderen Städten und Gemeinden sehr niedrig liegt, darf im Einzelfall bei der Planung eines neuen Gewerbegebietes der dreifache durchschnittliche jährliche Gewerbeflächenverbrauch geringfügig überschritten werden, um die Planung eines städtebaulich tragfähigen Konzepts zu ermöglichen (Erschließungskonzept und -kosten, Grundstückszuschnitt). Auch insoweit ist auf § 1 Nr. 1 des Änderungsvertrages vom [DATUM] zu verweisen. Dies sind nach Anlage C des landesplanerischen Vertrages vom 22.09.2010 z.B. die Gemeinden Kerken, Rheurdt und Bedburg-Hau, deren durchschnittlicher jährlicher Gewerbeflächenverbrauch mit 0.06 ha, 0.39 ha und 0.52 ha sehr niedrig liegt und auch bei einer dreifachen Größe wenig Spielraum für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes bieten würde. Die Gemeinde oder Stadt hat im Rahmen der Anpassung der FNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung darzulegen, warum eine Überschreitung der dreifachen jährlichen Inanspruchnahme erforderlich ist und welche Alternativen geprüft wurden. Die Inanspruchnahmen werden nach den Regelungen des landesplanerischen Vertrages vom 22.09.2010 regelmäßig fortgeschrieben, insbesondere zum Nachweis des Bedarfs für eine Angebotsplanung. Die o.g. Ausnahme kann ggf. auch für andere Städte und Gemeinden im Kreis Kleve gelten, wenn die Inanspruchnahmen im Beobachtungszeitraum gesunken sein sollten.

⁴ Zum Schutz von Natur und Landschaft bleiben Räume, für die entgegenstehende Ziele der Raumordnung oder fachrechtliche Unterschützstellungen bestehen (Restriktionsräume), für die Inanspruchnahme des vertraglich vereinbarten beschleunigten Verfahrens im Sinne der landesplanerischen Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) außer Betracht. Gewerblich industrielle Nutzungen können in diesen Räumen nur in Ausnahmefällen im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Regelverfahrens gemäß LPIG bauleitplanerisch entwickelt werden. Eine Abbuchung aus dem Flächenkonto erfolgt auch in diesem Fall. Der restriktionsfreie Raum ist landesplanerisch für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Es können jedoch Restriktionen aufgrund anderer Gesetze und Ziele der Raumordnung bestehen. Die Belange der Landwirtschaft und des Bodenschutzes (Bodendenkmalpflege, schutzwürdige Böden etc.) sind bei nachfolgenden Planungen und Maßnahmen frühzeitig zu berücksichtigen.

⁵ Die Kommunen sind verpflichtet, landesplanerisch geeignete Gewerbeflächenreserven während der Projektlaufzeit in das Flächenkonto einzubuchen. Dies sind beispielsweise Reserven in Bebauungsplänen, die erst nach Erreichen der Frist nach § 42 BauGB eingebucht werden können.

⁶ Die Auswirkungen des virtuellen Gewerbeflächenpools insbesondere auf die Flächeninanspruchnahme und die Arbeitsplatzentwicklung werden durch die Regionalplanungsbehörde im Rahmen eines Monitorings sowie einer Evaluierung überprüft. Die Regionalplanungsbehörde berichtet den Projektpartnern regelmäßig über die Entwicklung des Flächenkontos. Im Falle einer Kündigung bzw. eines Auslaufens des Modellprojektes ist eine angemessene Rückabwicklung bzw. Wiederherstellung der GIB- und ASB-Darstellungen durchzuführen.

⁷ Ist eine Planung von Gewerbeflächen vorgesehen, um eine bereits bebaute oder baulich geprägte Brachfläche nachzunutzen, ist kein Nachweis für den Bedarf einer Angebotsplanung oder Investorenplanung im Sinne von § 4 b.) oder c.) des landesplanerischen Vertrags vom 22.09.2010 erforderlich (vgl. § 1 Nr. 2 des Änderungsvertrages vom [DATUM]). Die Umnutzung von bereits bebauten und baulich geprägten Brachflächen zu gewerblichen Zwecken bietet ein wichtiges Potenzial, die Inanspruchnahme von Freiraum zu reduzieren und darf nicht durch einen erforderlichen Nachweis des Bedarfs für eine Angebotsplanung oder Investorenplanung erschwert

werden. Der Gewerbeflächenpool hatte bisher nur vorgesehen, dass Brachflächen eingebucht werden dürfen, wenn sie dem Freiraum zugeführt werden.

⁸ Ist eine Planung von Gewerbeflächen vorgesehen, um bestehende Gewerbegebiete oder bestehende Gewerbliche Bauflächen an veränderte städtebauliche Erfordernisse anzupassen, ist kein Nachweis für den Bedarf einer Angebotsplanung oder Investorenplanung im Sinne von § 4 b.) oder c.) des landesplanerischen Vertrags vom 22.09.2010 erforderlich (vgl. ebenfalls § 1 Nr. 2 des Änderungsvertrags vom [DATUM]). Dies ist der Fall, wenn sich das Erschließungskonzept für ein Baugebiet ändert und Flächen für die Erschließung, für die Entwässerung, die Versorgung des Gebietes oder für Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind. Liegen diese Fläche im engen funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden gewerblichen Bauflächen und sind sie ihnen flächenmäßig deutlich untergeordnet, ist es möglich, ein Bauleitplanverfahren für die Planung gewerblicher Bauflächen durchzuführen, ohne dass ein Investoreninteresse vorliegt oder ein Bedarf für eine Angebotsplanung belegt werden kann. Die Regelung umfasst nicht die Erweiterung eines Gewerbegebietes durch die erstmalige planerische Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im angrenzenden Freiraum.