



# Änderung der textlichen Darstellungen (Anlage 4)

## 1. Änderung des Regionalplans Düsseldorf

Mehr Wohnbauland am Rhein

Dezernat 32  
Regionalentwicklung  
28.06.2019



Herausgeber:  
Bezirksregierung Düsseldorf  
Dezernat 32 – Regionalentwicklung  
Cecilienallee 2  
40476 Düsseldorf

Düsseldorf, im Juni 2019

# Siedlungsbereiche entwickeln, Freiraum schützen

**Z1** Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung – insbesondere für Ortsteile, die für andere, noch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktion übernehmen, kann es erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.

**Z2** In den in der Beikarte 3A – Sondierung-Optionen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung – dargestellten Sondierungsbereichen (Sondierungsbereiche für den Siedlungsraum) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die mit einer GIB- oder ASB-Nutzung nicht vereinbar sind.

## Erläuterungen

<sup>1</sup> Der Siedlungsraum besteht aus den zeichnerisch dargestellten Bereichen, die in der Legende unter „1. Siedlungsraum“ aufgeführt sind. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung wird durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum eine Entwicklung gewährleistet, die zur langfristigen Auslastung der Infrastruktur beiträgt, Verkehr vermeidet und zusammenhängenden Freiraum sichert. Von dieser Konzentration auf den Siedlungsraum sind die Entwicklungen in den nicht als Siedlungsbereich dargestellten Ortsteilen ausgenommen. Hier können Bauflächen und Baugebiete bauleitplanerisch dargestellt werden, die sich am Bedarf der in diesen Ortsteilen ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) orientieren. Der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung wird damit gewährleistet (Eigenentwicklung). In dem Maße, wie diese Ortsteile auch Standorte landwirtschaftlicher Betriebe sind, sollen bei der Eigenentwicklung auch die Entwicklungsmöglichkeiten existenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt werden (vgl. Kap. 4.5.1). Alle darüber hinaus gehenden bauleitplanerischen Flächenentwicklungen, die den Flächenbedarf von zuziehenden Einwohnern decken sollen, müssen innerhalb der Siedlungsbereiche erfolgen. Die Erweiterung und Verlagerung bestehender gewerblicher Betriebe in den nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen am vorhandenen Standort ist möglich, soweit nicht andere raumordnerische Vorgaben am Standort entgegenstehen. Die Überlagerung einer zeichnerisch nicht dargestellten Ortslage mit der Darstellung eines Regionalen Grünzuges schließt eine Eigenentwicklung nicht aus, die im Einklang mit den Vorgaben zu den Regionalen Grünzügen (Kap. 4-1-2) erfolgt. Bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso wie die Entstehung, Verfestigung und Erweiterung von Splittersiedlungen im Freiraum entsprechend LEP NRW, Ziel 6.1-4 zu vermeiden. Über die dargestellten Freiraumbereiche hinaus gibt es auch innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche kleinteilige Flächen, die Freiraumfunktionen wahrnehmen oder ergänzen können. Deren Entwicklung ist Aufgabe der Bauleitplanung oder der Landschaftsplanung.

Möglichkeit ihrer erneuten Darstellung im Regionalplan für den Fall der Rückabwicklung des Gewerbeflächenpools (Vorgaben im Kapitel 3.3) gewährleistet bleiben.

## Verantwortungsvolle Flächeninanspruchnahme

**Z1** Die kommunale Baulandentwicklung muss bedarfsgerecht erfolgen.

**Z2** Um die landesplanerischen Vorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ im Planungsgebiet zu verwirklichen, muss die kommunale Baulandentwicklung nach folgenden zeitlichen und räumlichen Kriterien durchgeführt werden:

- **Innen- vor Außenentwicklung:**

Innenpotentiale befinden sich innerhalb der Siedlungsbereiche. Zu diesen Innenpotentialen zählen geeignete Brachflächen, Baulücken und im Bebauungsplan als Baugebiete gesicherte Flächenreserven, die bereits erschlossen sind. Außenpotentiale sind alle bauleitplanerisch gesicherten Flächenreserven, die nicht Innenpotentiale sind. Innenpotentiale sind vor Außenpotentialen zu entwickeln. Wenn die Innenpotentiale in den Kommunen nicht ausreichen, eine bedarfsgerechte lokale Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, sind Außenpotentiale für die Siedlungsentwicklung zu nutzen. Außenpotentiale können auch vorher entwickelt werden, wenn dies zur Ergänzung eines qualitativen Flächenangebotes zur Wohnraumdeckung in der Kommune notwendig ist.

Bietet diese Option der Außenentwicklung ebenfalls nicht genügend Reserven, können Siedlungspotentiale (im Regionalplan dargestellte, aber bisher nicht durch den Flächennutzungsplan in Anspruch genommene Siedlungsbereiche) durch Bauleitplanung entwickelt werden. Für den Fall, dass die Kommune die Außenpotentiale im Planungszeitraum nicht umsetzen möchte, kann sie eine stärkere Innenentwicklung forcieren.

- **Flächentausch:**

Ein Flächentausch ist möglich, wenn ein Außenpotential nicht verfügbar oder nicht mehr umsetzbar ist. Ein Flächentausch ist der Verzicht auf die bauleitplanerische Sicherung von diesen nicht mehr benötigten Außenpotentialen im Gegenzug zu einer Neudarstellung einer Baufläche im FNP. Im Ausnahmefall kann im Rahmen des Flächentausches auch die Umwandlung eines Innenpotentials zu einer Freifläche erfolgen, wenn es zur klimaökologischen oder immissionsschutzrechtlichen Verbesserung beiträgt oder andere zwingende naturschutzfachliche Gründe für die Offenhaltung der Fläche vorliegen.

- ~~**Flächenrücknahme:**~~

~~Bestehen in den Bauleitplänen Reserven für eine Siedlungsentwicklung, die den Bedarf deutlich (siehe Tabelle 3.1.2.2 Kommunen mit \*\*Kennzeichnung) übersteigen, sind Reserven durch Bauleitplanänderung nicht mehr als Bauflächen oder gebiete in Bauleitplänen darzustellen und somit dem Freiraum zuzuführen. Hierzu sind solche Außenpotentiale, die am Rande der Siedlungsbereiche im~~

~~Übergang zum Freiraum liegen ebenso wie den Eigenbedarf übersteigende Flächenreserven in den nicht dargestellten Ortsteilen heranzuziehen. Ausnahmsweise lassen sich auch Innenpotentiale zu einer Freifläche umwandeln, wenn es zur klimaökologischen oder immissionsschutzrechtlichen Verbesserung beiträgt oder andere zwingende naturschutzfachliche Gründe für die Offenhaltung der Fläche vorliegen. Für alle Umplanungen gilt, dass eine Rücknahme nur durchzuführen ist, wenn keine Entschädigungsansprüche nach BauGB ausgelöst werden.~~

**Z3** Die im „Flächenbedarfskonto“ ausgewiesenen Flächenbedarfe können im Planungszeitraum ohne weitere Bedarfsprüfung durch eine Regionalplanänderung oder Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden.

**G1** Erforderliche flächenintensive Kompensationsmaßnahmen sollen außerhalb der Siedlungsbereiche in den Bereichen zum Schutz der Natur, in den Bereichen für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung oder in den Regionalen Grünzügen geplant und auf landwirtschaftlich nutzbaren Flächen vermieden werden.

**G2** Regionalbedeutsame Brach- und Konversionsflächen sollen frühzeitig von der Belegenheitskommune im Siedlungsmonitoring als Wiedernutzungspotenzial erfasst werden. Auf dieser Grundlage wird die Erarbeitung eines regionalen Brachflächenkonzeptes für die Nachnutzung der regionalbedeutsamen Brach- und Konversionsflächen in Zusammenarbeit mit den Belegenheitskommunen angestrebt.

Erläuterungen

<sup>1</sup> Die im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche sind bedarfsgerecht entsprechend LEP NRW, Ziel 6.1-1 dimensioniert. Die Darstellungsgrößen orientieren sich an den in den beiden folgenden Tabellen aufgeführten kommunalen Bedarfen. Hiermit wird den Kommunen ein bedarfsgerechter Entwicklungsrahmen bereitgestellt. Dieser deckt die quantitativen und qualitativen Flächenbedürfnisse unter Beachtung der absehbaren Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung gemessen für den Planungszeitraum ab. Auf Basis eines Siedlungsmonitorings wird in Zusammenarbeit mit den Kommunen alle drei Jahre überprüft, ob genügend Flächenreserven zur Verfügung stehen, um die weitere Siedlungstätigkeit für den Planungszeitraum bedarfsgerecht zu steuern und sicherzustellen. Hierzu werden planerisch gesicherte Flächenreserven auf der einen Seite und der Bedarf auf der anderen Seite bilanziert. Die Kommunen sind durch Ziel 1 gehalten, durch Bauleitplanung sicherzustellen, dass genügend Reserven für eine bedarfsgerechte Entwicklung vorgehalten werden.

<sup>2</sup> Die Berechnung des Bedarfs an Wirtschaftsflächen erfolgt über den sogenannten „regionalen Handlungsspielraumansatz“. Dies ist eine modifizierte Trendfortschreibung, welche mit einem Controlling verbunden ist, welches im Rahmen des periodisch wiederkehrenden Siedlungsmonitorings durchgeführt wird. Zugrunde liegende Kriterien sind Umfang und Qualität bestehender Bauflächenreserven, Umfang und Qualität der Inanspruchnahmen gewerblicher Bauflächen in einem Beobachtungszeitraum von 10 Jahren und Brachflächen. Auf Basis dieser Beurteilungskriterien wird in einer quantitativen und qualitativen Bilanzierung festgestellt, ob die Region immer noch über so viele planerisch

gesicherte Flächenreserven verfügt, dass Flächenwünsche, die in der Vergangenheit realisiert wurden, auch in Zukunft realisiert werden können.

**Tab. 3.1.2.1 Bedarf und Reserven in den Kommunen der Planungsregion für WIRTSCHAFTSFLÄCHEN, Stand 01.01.2012**

Kommune	Bedarf nach HSP 2 (in ha)	Entwicklungspotentiale (Planerisch gesicherte Reserven für Gewerbe in ha) ***	davon Reserven in GIBZ (Häfen, flächenintensives Gewerbe, überreg. Bedeutsame Standorte)	Anmerkungen
<b>Planungsregion</b>	<b>2686</b>	<b>3163</b>		
Düsseldorf*	294	225	49	Flächenbedarfskonto: <b>69 ha</b>
Krefeld	198	233	117	
Mönchengladbach	192	218	45	
Remscheid*	111	88		Flächenbedarfskonto: <b>23ha</b>
Solingen*	124	104		Flächenbedarfskonto: <b>20ha</b>
Wuppertal*	248	172		Flächenbedarfskonto: <b>76ha</b>
<b>Kleve, Kreis</b>	<b>386</b>	<b>538</b>		
Bedburg-Hau	18	1		Im Kreis Kleve werden zwei GIBZ für flächenintensive Nutzungen bzw. Agrobusiness als überregionalbedeutende Standort neu vorgesehen. Sonst gibt es keine bilanzrelevanten Veränderungen aufgrund der Pilotphase des Gewerbeflächenpools. In den Entwicklungspotenzialen befinden sich 124 ha aus dem Flächenkonto des Pools.
Emmerich am Rhein	44	90		
Geldern	43	30		
Goch	34	26	2	
Issum	10	10		
Kalkar	14	19		
Kerken	6	1		
Kevelaer	44	33		
Kleve	50	94		
Kranenburg	12	3		
Rees	16	12		
Rheurdt	4	4		
Straelen	45	45	17	
Uedem	20	3		
Wachtendonk	10	5		
Weeze	16	439	35	
<b>Mettmann, Kreis</b>	<b>477</b>	<b>443</b>		
Erkrath*	32	22		Flächenbedarfskonto: <b>10 ha</b>
Haan*	50	37		Flächenbedarfskonto: <b>13 ha</b>
Heiligenhaus	26	41		
Hilden	48	50		
Langenfeld (Rhld.)	62	62		
Mettmann	30	46		
Monheim am Rhein*	42	16		Flächenbedarfskonto: <b>26 ha</b>
Ratingen*	101	90		Flächenbedarfskonto: <b>11 ha</b>
Velbert*	62	47		Flächenbedarfskonto: <b>15 ha</b>
Wülfrath	25	32		

Rhein-Kreis Neuss	393	545	
Dormagen	77	94	12
Grevenbroich	61	105	18
Jüchen	16	59	18
Kaarst	30	42	
Korschenbroich	39	46	
Meerbusch	39	44	10
Neuss	119	139	13
Rommerskirchen	13	16	

Viersen, Kreis	263	597	
Brüggen	16	32	
Gefrath	11	14	
Kempfen	46	42	
Nettetal	30	102	72
Niederkrüchten	10	170	165
Schwalmtal	18	27	
Tönisvorst	20	45	
Viersen	61	114	36
Willich	52	52	

<b>Summe Planungsregion</b>	<b>2686</b>	<b>3163</b>	<b>(Davon: 573)</b>	<b>Einbuchung in das Flächenbedarfskonto: 262 ha</b>
-----------------------------	-------------	-------------	---------------------	--

Für die Summenbildungen wurden im Berechnungsverfahren automatische Rundungen vorgenommen.

\* in diesen Kommunen besteht ein nicht gedeckter Bedarf, der in das Flächenbedarfskonto: Tab.3.1.2.3 Flächenbedarfskonto mit Startgrößen für Wohnen und Wirtschaftsflächen Stand 01.01.2012 eingebucht wird.

\*\*\* Hierin sind aufgenommen die Reserven auf der kommunalen Ebene zum Zeitpunkt 01.01.2012 und die im Entwurf vorhandenen regionalplanerischen Reserven. In Neuss und Krefeld wurden die FNP Reserven nach Rechtskraft der 80. und 84. Regionalplanänderungen und dazu gehöriger FNP-Änderungen angepasst.

<sup>3</sup> Mittels des sogenannten Komponentenmodells wird der zukünftige regionale Wohnungsbedarf für die Kreise und kreisfreien Städte anhand der Haushaltsvorausberechnung NRW (IT.NRW 2012) in Wohneinheiten berechnet. Der regionale Bedarf wird dann anhand raumordnerischer Kriterien auf die Kommunen umgelegt. Danach wird anhand eines Dichtemodells der kommunale Flächenbedarf ermittelt. Eine Stadt oder Gemeinde verfügt dann über ausreichende Reserven in den Bauleitplänen und im Regionalplan, wenn der Bedarf für den Planungszeitraum gedeckt werden kann.

**Tab. 3.1.2.2 Bedarf und Entwicklungspotentiale in den Kommunen der Planungsregion für WOHNEN NEU – Die Änderungen in der folgenden Tabelle ergeben sich im Abgleich mit dem rechtskräftigen RPD.**

Kommune	Bedarf in WE	Entwicklungspotentiale (Planerisch gesicherte Reserven in WE)
---------	--------------	---

<b>Planungsregion (gerundet)</b>	<b>158.600</b>	<b>172.000</b>
Düsseldorf***	43.750	36.100
Krefeld*	9.300	11.250
Mönchengladbach	11.150	11.100
Remscheid*	2.650	4100
Solingen***	8.400	5950
Wuppertal	15.850	15.900

<b>Kleve, Kreis</b>	<b>11450</b>	<b>17.750</b>
Bedburg-Hau	550	750
Emmerich am Rhein	1.250	1.800
Geldern	1.400	1.800
Goch	1.400	2.050
Issum	300	650
Kalkar	400	1.250
Kerken*	300	1.550
Kevelaer*	1.150	2.250
Kleve	2.000	2.150
Kranenburg	350	450
Rees	550	750
Rheurdt	150	400
Straelen	550	400
Uedem	350	550
Wachtendonk	300	350
Weeze	450	600

<b>Mettmann, Kreis</b>	<b>19350</b>	<b>20.800</b>
Erkrath*	1.400	1.500
Haan	1.400	1.400
Heiligenhaus	1.100	1.100
Hilden	2.100	2.050
Langenfeld (Rhld.)	2.400	2.350
Mettmann	1.600	1.650
Monheim am Rhein***	1.850	1.550
Ratingen*	3.100	3.500
Velbert*	3.150	3.850
Wülfrath*	1.250	1.850

<b>Rhein-Kreis Neuss</b>	<b>27.050</b>	<b>33.550</b>
Dormagen**	4.300	5.800
Grevenbroich**	3.600	4.550
Jüchen*	1.500	2.650
Kaarst	2.500	2.500
Korschenbroich	2.400	2.500
Meerbusch*	3.600	6.650
Neuss	8.250	8.400
Rommerskirchen***	900	2.700

<b>Viersen, Kreis</b>	<b>9.650</b>	<b>15.500</b>
Brüggen	450	700
Grefrath	350	450
Kempen	1.150	1.700
Nettetal*	1.250	3.100
Niederkrüchten	300	650
Schwalmtal	700	700
Tönisvorst*	1.150	3.150
Viersen*	2.550	3.300
Willich	1.750	1.750

<b>Summe Planungsregion</b>	<b>158.600</b>	<b>171.600</b>
-----------------------------	----------------	----------------

\* In dieser Kommune sind neben dem kommunalen Bedarf auch zusätzlich Standorte für den regionalen Bedarf dargestellt.

\*\* In dieser Kommune sind zusätzlich Standorte für den regionalen Bedarf aus der Region Köln dargestellt.

\*\*\* In dieser Kommune besteht ein Defizit an Flächen. Dieses wird durch die Darstellung von Flächen in anderen \*Kommunen ausgeglichen

4 Bedarfsprüfungen bei Wohnen und Gewerbe erfolgen immer für einen Planungszeitraum. Dem RPD liegt für die Siedlungsbereichsdarstellungen ein Planungszeitraum von 20 Jahren zugrunde, beginnend mit dem Erarbeitungsbeschluss. In der Umsetzung des RP wird für die Neuaufstellung von FNPs ein Planungszeitraum von in der Regel 15 Jahren zugrunde gelegt, für FNP-Änderungen von in der Regel 10 Jahren, beginnend mit dem Aufstellungsbeschluss für die FNP-Änderung.

5 | zu Z2 Aufgabe der Kommune ist es, in ausreichendem Maße Bauland zur Verfügung zu stellen. Dabei sind auch die landesplanerischen Vorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächensparende Siedlungsentwicklung“ (LEP NRW Kap. 6.1) einzubeziehen. Deshalb sind vorrangig die Innenpotentiale zu nutzen. Bei der Prüfung, wie viel Innenpotentiale noch vorhanden und zu nutzen sind, sollen Baulücken bei der Bilanzierung nur zu 50 % als entwicklungsfähige Flächen einbezogen werden. Einzubeziehende geeignete Brachflächen (Definition des Begriffs Brachfläche siehe Kap. 1.3) im Kontext dieses Ziels sind solche, die für eine neue Nutzung zur Verfügung stehen, für diese geplante Nutzung geeignet sind und von den Städten und Gemeinden als mindestens langfristig (bis zu 10 Jahren) verfügbar bewertet werden und innerhalb des Siedlungsraumes liegen. Die Gewährleistung der bedarfsgerechten lokalen Siedlungsentwicklung ist immer dann gegeben,

wenn die einbezogenen Reserven ausreichen, um die gewerbliche oder wohnbauliche Flächenvorsorge für den Planungszeitraum in der Kommune sicherzustellen.

Die Außenpotentiale sollen erst dann durch die Kommunen mobilisiert werden, wenn nur noch so wenige Innenpotentiale vorhanden sind, dass die gewerbliche oder wohnbauliche Flächenvorsorge für den Planungszeitraum in der Kommune nicht mehr sichergestellt werden kann (Innen- vor Außenentwicklung).

Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Ressource Boden sollen die Siedlungspotentiale (im Regionalplan dargestellte, aber bisher nicht durch den Flächennutzungsplan (FNP) in Anspruch genommene Siedlungsbereiche) erst dann durch vorbereitende Bauleitplanung mobilisiert werden, wenn die oben genannten Innen- und Außenpotentiale soweit ausgeschöpft sind, dass die gewerbliche oder wohnbauliche Flächenvorsorge für den Planungszeitraum in der Kommune nicht mehr sichergestellt werden kann.

Flächen, die in den Bauleitplänen für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind, deren Umsetzung jedoch nicht erfolgen kann (z.B. fehlendes Eigentümerinteresse, schwierige Erschließung, veränderte kommunalpolitische Zielsetzung) sollen getauscht werden. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung zur Neudarstellung einer neuen Baufläche soll im gleichen Umfang eine andere Baufläche an anderer Stelle zurückgenommen werden. Vorrangig sollen Außenpotentiale getauscht werden. Außenpotentiale in den nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen sollen dann getauscht werden, wenn sie nicht zur Deckung des Eigenbedarfes dieser Ortsteile erforderlich sind. Innenpotentiale sollen nur in Ausnahmefällen herausgetauscht werden, da die Entwicklung der Innenpotentiale alle Umplanungen gilt, dass ein Tausch nur durchzuführen ist, wenn keine Entschädigungsansprüche nach BauGB ausgelöst werden.

~~Die in der Tabelle markierten Kommunen (\*\*\*) haben einen deutlichen Flächenüberhang auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Rückplanung soll vorrangig bisher noch landwirtschaftlich oder für Erholungszwecke genutzte, jedoch im FNP für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Flächen (Außenpotential) in Siedlungsrandlage einbeziehen. Hier bieten sich solche Standorte an, die nicht in der Nähe eines vielfältigen Angebotes von öffentlichen und privaten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen liegen. Zu den möglichen Tauschpotentialen gehören auch wohnbauliche FNP-Reserven in den nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen, die nicht zur Deckung des Eigenbedarfes der Ortslage erforderlich sind. Mit diesem Vorgehen wird zwar für die gesamte Planungsregion der Rahmen des LEP NRW nicht überschritten, jedoch wird für einzelne Kommunen, die nach dem RPD-Konzept über bauleitplanerische Flächenreserven verfügen, die weit über den Bedarf hinausgehen (>30%), eine Rücknahmeverpflichtung vorgenommen.~~

<sup>6</sup> | **zu Z3** Für die Städte und Gemeinden, in denen ein Bedarf für die Entwicklung neuer Bauflächen für Gewerbe oder Wohnen auf Basis der o.g. Bedarfsmethoden festgestellt wurde und für die keine geeignete Fläche im Regionalplan dargestellt werden konnte, ist der Bedarf schriftlich festgehalten worden („Flächenbedarfskonto“). Er kann zu einem späteren Zeitpunkt durch eine Planänderung an einem geeigneten Standort umgesetzt werden. Bei der erforderlichen Planänderung erfolgt keine Bedarfsprüfung. Es ist möglich, Bedarfe einer Stadt oder Gemeinde durch eine interkommunale Zusammenarbeit (bspw. durch Gewinn- und Kostenteilung bei der Flächenentwicklung oder im Rahmen von In und Um Düsseldorf) außerhalb des Stadt- bzw. Gemeindegebiets planerisch umzusetzen, wenn die Kommune zustimmt, die laut Flächenkonto einen zusätzlichen Bedarf hat. Das Wohneinheitenkontingent im „Flächenbedarfskonto für Düsseldorf“ kann

für jede Fläche in Anspruch genommen werden, die im Flächenranking vergleichbar mit den Flächen abschneidet, die bisher im Plan für In und Um Düsseldorf aufgenommen sind.

**Tab. 3.1.2.3 Flächenbedarfskonto mit Startgrößen für Wohnen und Wirtschaftsflächen  
Stand 01.01.2012**

Kommune	Wohnen in WE	Wirtschaftsflächen in ha
Düsseldorf	1.000	69
Wuppertal	–	76
Remscheid	–	23
Solingen	–	20
Erkrath	–	10
Haan	–	13
Monheim	–	26
Ratingen	–	11
Velbert	–	15

<sup>7</sup> | **zu G1** Flächenintensive Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Siedlungsflächenreserven führen würden. Solche Maßnahmen sollen im Freiraum und nur als Ausnahme innerhalb des Siedlungsraumes erfolgen. Solche Ausnahmen sind Grün- und Freiflächen, die aus stadtklimatischen Gründen von einer baulichen Entwicklung freigehalten oder als abschließende Zäsur zum Freiraum hin gestaltet und entwickelt werden sollen. Mit dieser Regelung wird die vorrangige bauliche Ausnutzung von Reserven im bestehenden Siedlungsraum sichergestellt.

<sup>8</sup> | **zu G2** Hintergrund des Grundsatzes ist die Regelung im LEP NRW zu Brach- und Konversionsflächen (u.a. im Grundsatz 6.1-8), in dem die Regionalplanungsbehörden aufgefordert werden, federführend regionale Konzepte für die Nachnutzung regionalbedeutsamer Brachflächen zu erarbeiten.

In dem regionalen Konzept können Planungsziele für die Umnutzung einer regionalbedeutsamen Brach- und Konversionsfläche erarbeitet werden, die Bedeutung der Fläche für die Planungsregion geklärt und die regionalplanerische Umsetzbarkeit vorbereitet werden (z.B. Vorklärung von Bedarfsprüfung, Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung). Das regionale Konzept ist ein informelles Instrument, welches helfen kann, formelle Planverfahren durch eine frühzeitige regionale Abstimmung vorzubereiten (z.B. Regionalplanänderung, Bauleitplanung). Es ist kein detailliertes Standortkonzept. Eine Abstimmung des regionalen Konzeptes mit betroffenen Akteuren in der Region ersetzt nicht die Beteiligungsverfahren nach BauGB und LPlG. Die Potentiale, die auf Brach- und Konversionsflächen entstehen, werden als Reserven in der Bedarfsberechnung für neue Bauflächen in der Region einbezogen, wenn die kommunalen Planungsziele feststehen und eine Verfügbarkeit im Planungszeitraum absehbar ist. Zuvor werden sie als Wiedernutzungspotentiale im Siedlungsmonitoring erfasst.

**G1** Großflächige Freizeitanlagen, wie z.B. Erlebnisbäder, Großkinos, Großveranstaltungshallen oder Freizeitparks, sollen in den zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ZASB) angesiedelt werden.

**Z1** Die Allgemeinen Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen Ferien- und Freizeitanlagen – (ASB-E) sind nur der Entwicklung von Feriendörfern, Ferien- und Wochenendhausgebieten sowie Campingplätzen vorbehalten. Hierzu zählen die ASB-E:

~~1. Geldern/Walbeck Nord und Walbeck West~~

~~21. Goch/Kessel~~

~~32. Kalkar/Wisseler See~~

~~43. Rees/Reeser Meer~~

~~54. Wachtendonk/Blaue Lagune~~

~~65. Kranenburg~~

Erläuterungen

<sup>1</sup> Die Allgemeinen Siedlungsbereiche sollen entsprechend des Grundsatzes 6.6-1 im LEP NRW ausgestattet werden. Die baulich geprägten Freizeit- und Erholungsanlagen sind entsprechend des Ziels 6.6-2 des LEP NRW innerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche zu planen.

<sup>2</sup> Raumbedeutsame Ferien- und Wochenendgebiete liegen hingegen häufig an landschaftlich reizvollen Orten. Sie liegen damit oft isoliert im Freiraum und sind deshalb gesondert als ASB-E dargestellt. Neuplanungen für ASB-E für raumbedeutsamen Ferien- und Wochenendgebiete müssen den Standortanforderungen des Ziels 6.6-2 des LEP NRW Genüge tun. Regelungen zu Freizeit- und Erholungsanlagen mit hohem Freiraumanteil (z.B. Golfplätze) werden im Kapitel 4.1.3 dieses Regionalplanes getroffen.

Planung von Bauflächen und Baugebieten für schutzbedürftige Nutzungen ein Abstandserfordernis zu einem GIB mit Zweckbindung ausgelöst wird, sind dem Bundes-Immissionsschutzgesetz mit den dazu gehörigen Anlagen und Verordnungen und dem Abstandserlass NRW zu entnehmen.

Ein Abstandsgebot für Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung kann sich aus Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie ergeben. Betriebsbereiche sind die unter der Aufsicht eines Betreibers stehenden Bereiche, in denen gefährliche Stoffe oberhalb der im Anhang I der Störfall-Verordnung festgelegten Mengenschwellen vorhanden sind und von denen somit ein Störfall bzw. eine ernste Gefahr ausgehen kann („Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung“). Für die Beurteilung eines Abstandsgebotes zu einem Betriebsbereich kann der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – KAS 18“ in der jeweils aktuellen Fassung herangezogen werden.

Ergänzend können hierbei sowie bei der Einschätzung des Konfliktpotenzials nähere Umstände des Einzelfalls insbesondere in Bezug auf die betriebliche Organisation und die Emissionssituation berücksichtigt werden. Abstände können beispielsweise unterschritten werden, wenn die Grundstücksgröße und die Lage der emittierenden Betriebsbereiche ein Heranrücken erlauben oder wenn ergänzende störfallbegrenzende Maßnahmen Berücksichtigung finden können.

Geeignete Maßnahmen, um eine Einschränkung des emittierenden Gewerbes durch heranrückende empfindliche Nutzungen zu vermeiden, können z.B. die Festsetzung von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO an der Grenze von GIB und ASB / ASB-GE sein oder im Einzelfall die Planung einer Grün- oder Freifläche im angrenzenden ASB.

# 3

---

## 3

---

### 3

## Virtueller Gewerbeflächenpool für das Gebiet des Kreises Kleve

**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-Optionen** 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 05.07.2017

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 05.07.2017. 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 05.07.2017.

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.

Ausgebuchte Flächen müssen an das Siedlungsgefüge angrenzen und der Bestandsicherung, 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

<sup>1</sup> Die Regionalplanungsbehörde, der Kreis Kleve, sowie alle 16 kreisangehörigen Kommunen haben am 22.09.2010 in einem landesplanerischen Vertrag gemäß 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.

<sup>2</sup> 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-Optionen~~ für eine zukünftige Siedlungsentwicklung – gekennzeichnet. Mit der Einbuchung verpflichten sich die Kommunen, die Bauflächen in den Bauleitplänen aufzuheben.