

Entwicklung neuer Gewerbeflächen für Geilenkirchen

Grundlagen, Verfahren und Entwicklungsziele





Entwicklung neuer Gewerbeflächen

- ▶ Einstieg in das Themenfeld
- ▶ Grundlagen: Raumordnung und Stadtentwicklung
- ▶ Planung im Gegenstromprinzip
- ▶ Ziele der Landesplanung und Regionalplanverfahren
- ▶ Ziele der Stadtentwicklung und Bauleitplanung
- ▶ Änderungsbedarf für den geltenden Regionalplan
- ▶ Ausblick/weiteres Vorgehen

Einstieg in das Themenfeld

- ▶ „Den Gemeinden muß das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“ (Art. 28 II GG)
 - ▶ „Planungshoheit ist, als Bestandteil ihres Selbstverwaltungsrechts, die Befugnis der Gemeinden (Kommunen), über die bauliche Gestaltung des Gemeindegebiets zu bestimmen, d. h., sie durch Flächennutzungspläne vorzubereiten und durch Bebauungspläne zu leiten.“ (Duden Recht A-Z)
- ▶ Raumordnung gehört nach dem Grundgesetz zum Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung, wobei hier allerdings die Länder durch Gesetz vom Bundesrecht auch abweichende Regelungen treffen können. (Art. 72 u. 74 GG)
 - ▶ „Nordrhein-Westfalen ist ein dicht besiedeltes Land. An den begrenzten Raum und seine Ressourcen werden vielfältige Nutzungsansprüche gestellt: [...] Diese Nutzungsanforderungen an den Raum stehen zueinander im Wettbewerb und müssen bestmöglich im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) aufeinander abstimmt werden.“

(www.wirtschaft.nrw.de/landesplanung)



Grundlagen: Raumordnung und Stadtentwicklung

- ▶ **Rechtsgrundlagen im Planverfahren zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen...**
 - ▶ Raumordnungsgesetz (ROG)
 - ▶ Landesplanungsgesetz (LPIG)
 - ▶ Landesentwicklungsplan (LEP)
 - ▶ Regionalplan (bisher Gebietsentwicklungsplan, GEP)
 - ▶ Flächennutzungsplan (FNP)
 - ▶ Bebauungsplan (B-Plan)
 - ▶ (Außerdem ergänzende Vorschriften in den Verfahren z.B. zu Umweltverträglichkeit, Landschaftsplanung sowie privat- und öffentlich-rechtliche Grundlagen der Grundstückerschließung wie Grunderwerb/Umlegungsverfahren, Erschließungsvertrag oder Erschließungsmaßnahme mit Beitragserhebung)

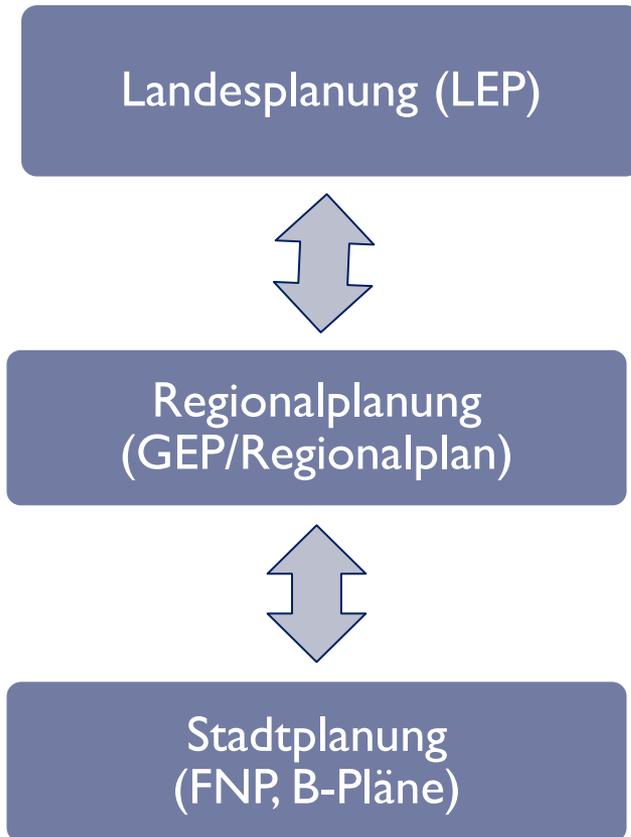
Grundlagen: Raumordnung und Stadtentwicklung

- ▶ Raumordnung ist der Oberbegriff für die mehrstufige staatliche Planungshierarchie aus Raumordnung auf Bundesebene, Landesplanung, Regionalplanung auf Planungsregionsebene und Bauleitplanung auf Gemeindeebene.
- ▶ Das ROG legt die Aufgabe und Leitvorstellung fest, wonach der Gesamttraum Deutschlands und die Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern sind. Leitvorstellung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.
- ▶ Das LPIG bezieht sich auf das ROG und definiert Methoden (LEP, Regionalplan) und Zuständigkeiten. Der LEP ist eine verbindliche Rechtsverordnung, seine Ziele sind daher bindend. ROG und LPIG verpflichten zur Anwendung des sog. „Gegenstromprinzip“ (d.h. zum Ausgleich pot. gegenläufiger Interessen von Landesplanung und kommunaler Entwicklungsplanung und zur gegenseitigen Beteiligung an Planungen)

Grundlagen: Raumordnung und Stadtentwicklung

- ▶ Das BauGB fordert in § 1 die Gemeinden dazu auf, „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (wobei auf die Aufstellung kein Rechtsanspruch besteht) und regelt u.a.: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“
- ▶ Spezialregelung dazu in § 34 LPlG: „Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde bei Beginn ihrer Arbeiten zur Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planungsbereich bestehen.“ (Fachbegriff „Landesplanerische Abstimmung“)
- ▶ Außerdem bedarf nach § 6 Abs. I BauGB der FNP (bzw. dessen Änderung) einer Genehmigung der Bezirksregierung

Planungsrecht



Beispiel: Gewerbeflächen

- ▶ Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.
- ▶ Vorgabe einer landeseinheitlichen Methode zur Flächenbedarfsermittlung (Siedlungsflächenmonitoring)
- ▶ Ermittlung von Reserveflächen durch die Regionalplanung
- ▶ BR Köln und Regionalrat erstellen einen neuen Regionalplan (Festlegung der Allg. Siedlungsbereiche (ASB) und Gewerbe- und Industriebereiche (GIB)) unter Beteiligung der Kommunen im Verfahren
- ▶ Vor Änderung/Aufstellung des FNP erfolgt die landesplanerische Abstimmung



Ziele der Landesplanung und Regionalplanverfahren

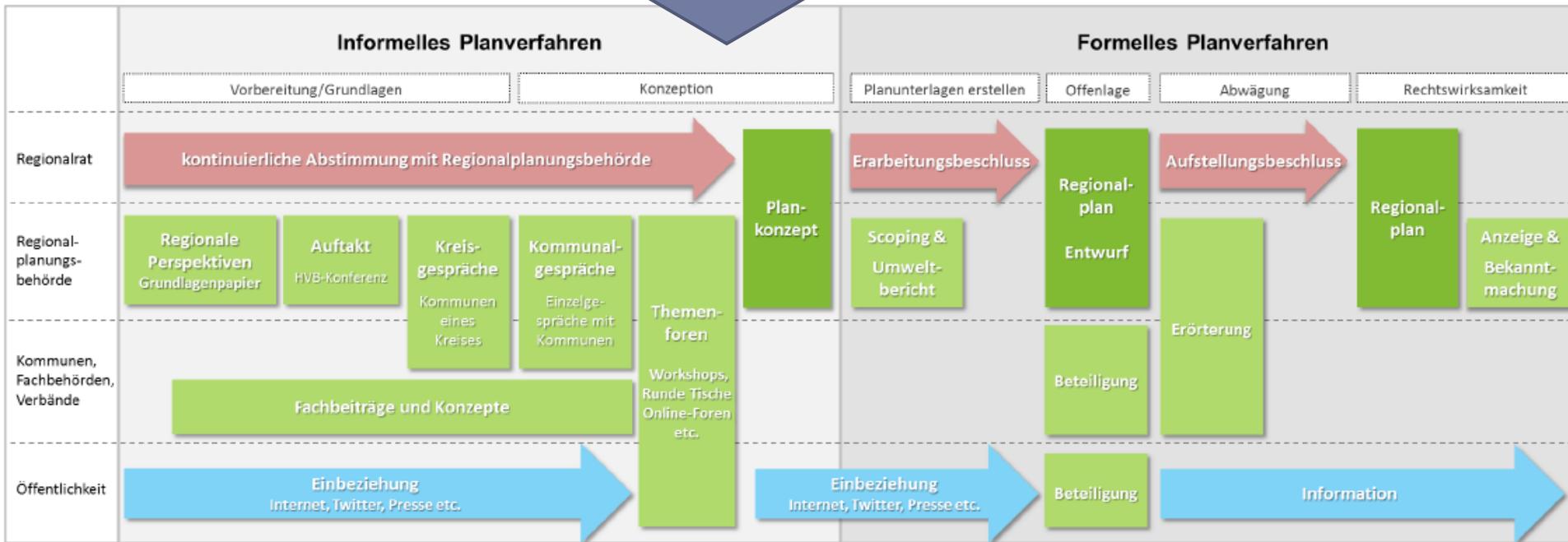
- ▶ Ziele für einen neuen Regionalplan...
 - ▶ Planungshorizont Regionalplan 15-20 Jahre
 - ▶ Aktualisierung hinsichtlich gesellschaftlicher, demographischer, ökonomischer, ökologischer und rechtlicher Rahmenbedingungen
 - ▶ Neuer Regionalplan für den gesamten Regierungsbezirk
 - ▶ Umsetzung der im neuen LEP enthaltenen Vorgaben
 - ▶ Abarbeitung aller raumbedeutsamen Handlungsfelder wie Siedlungsraum und Gewerbeflächen, Freiraum und Kulturlandschaft, Wasser, Verkehr, Klimawandel, Rohstoffe oder erneuerbare Energien
- ▶ Verfahren...
 - ▶ Informelles Vorverfahren (läuft seit ca. 2 Jahren)
 - ▶ Information des Regionalrates als Planungsträger, Zusammenstellung von Grundlagen durch die BR Köln als Regionalplanungsbehörde, Datensammlung und Datenabgleich bei Kommunen, Erstellung von Fachgutachten diverser öffentlicher Träger...
 - ▶ Anschließend formelles Verfahren
 - ▶ Aufstellungsbeschluss des Regionalrates, Entwurfserarbeitung, Beteiligungsverfahren (= Anwendung des Gegenstromprinzips) und Planverabschiedung



Ziele der Landesplanung und Regionalplanverfahren

- ▶ **Wichtige Vorgaben aus dem LEP...**
 - ▶ **2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum**
 - ▶ Einteilung des Landes in „Siedlungsraum“ und „Freiraum“
 - ▶ Entwicklung der Gemeinden im Siedlungsbereich
 - ▶ Bei im Freiraum gelegenen Ortsteilen nur Entwicklung hinsichtlich Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe möglich
 - ▶ **6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung**
 - ▶ Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an Bevölkerungsentwicklung, Entwicklung der Wirtschaft, vorhandenen Infrastrukturen und naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten
 - ▶ Regionalplanung legt bedarfsgerecht ASB und GIB fest
 - ▶ **6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung**
 - ▶ **6.3-3 Ziel Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen**
 - ▶ Neue Bereiche i.d.R. nur unmittelbar anschließend vorhandene ASB oder GIB
 - ▶ Neue Bereiche im Freiraum nur, wenn anders nicht möglich (hierzu auch zu beachten: 6.3-4 Grundsatz Interkommunaler Zusammenarbeit)

Ziele der Landesplanung und Regionalplanverfahren





Ziele der Stadtentwicklung und Bauleitplanung

▶ Ziele...

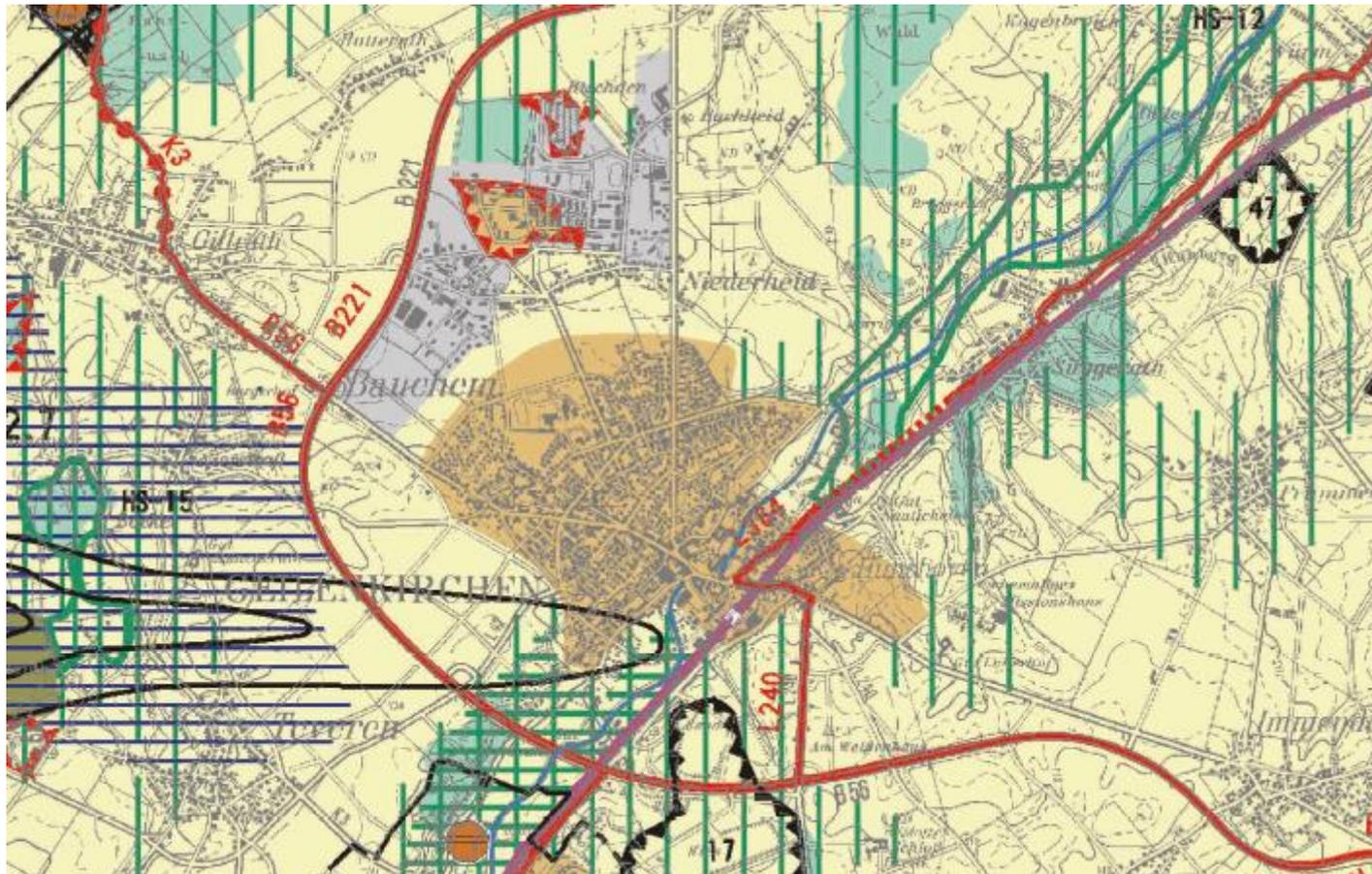
- ▶ ...Bedarfsgerechte Flächenausweisung für Eigenentwicklung und angemessenes Wachstum, dazu
- ▶ ...Siedlungsflächenentwicklung im Stadtzentrum, aber auch in Außenorten entsprechend dem beschlossenen Bauflächenkonzept
- ▶ ...Bereitstellung kurzfristig verfügbarer städtischer Gewerbeflächen für die Weiterentwicklung der örtlichen, insbesondere mittelständisch geprägten Wirtschaft und die Ansiedlung neuer Unternehmen

▶ Verfahren...

- ▶ ...(fast) keine Reserven im FNP, daher i.d.R. projektbezogen Änderungsbedarf, zuvor Sicherung der Flächenverfügbarkeit (bei Wohnflächen ggf. durch Entwicklungsgesellschaft, bei Gewerbeflächen durch Stadt)
- ▶ ...landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG
- ▶ ...Aufstellung eines B-Plans und FNP-Änderung im Parallelverfahren
- ▶ ...Erschließungsmaßnahme und Flächenvermarktung

Änderungsbedarf für den geltenden Regionalplan

- ▶ Zurzeit gültiger Regionalplan: GEP Region Aachen von 2003 enthält keine verfügbare Fläche im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)





Änderungsbedarf für den geltenden Regionalplan

- ▶ **Bisherige Vorgehensweise:**
 - ▶ Gewerbeflächen ohne vorherige Regionalplanänderung (Fläche < 10 ha = Planung nicht raumbedeutsam)
 - ▶ Anpassung des Regionalplans an den Bestand im Rahmen des nächsten Neuaufstellungsverfahrens
- ▶ **Rechtsprechung/mögliche Einschätzung der BR heute:**
 - ▶ Abweichungen vom Regionalplan könnten bereits raumbedeutsam sein, wenn neue Flächen die auf der Karte des GEP dargestellten markanten Grenzen (z.B. Wegeparzellen) überschreiten
 - ▶ Eine FNP-Änderung für raumbedeutsame Vorhaben ist nur möglich, wenn der bestehende Regionalplan entsprechend geändert wird
 - ▶ Änderungen können bei der Regionalplanungsbehörde (BR) angeregt werden, die Entscheidung trifft der Regionalrat

Ausblick / weiteres Vorgehen

- ▶ Für die angemessene Eigenentwicklung der Stadt Geilenkirchen im Bereich der Gewerbeflächen wurden im Durchschnitt der letzten Jahren etwa 1,7 ha/a benötigt
- ▶ Da die derzeit verfügbaren Flächen verbraucht sind, soll kurzfristig eine neue Fläche von ca. 10 ha für diesen Zweck entwickelt werden
- ▶ Aufgrund der langen Verfahrensdauer kommt ein Zurückstellen des städtischen Bedarfes bis zur Neuaufstellung des Regionalplans nicht in Frage
- ▶ Zunächst wird verbindlich geklärt, ob entsprechend der bisherigen Vorgehensweise verfahren werden kann (FNP-Änderung mit landesplanerischer Abstimmung)
- ▶ Falls keine landesplanerische Abstimmung möglich ist, wird eine Anregung zur Änderung des bestehenden GEP vorbereitet