

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 02/0007/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wirtschaftsförderung / Europäische Angelegenheiten		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	03.09.2014
		Verfasser:	FB 02
Flächenvorsorge sichert Wirtschaftsentwicklung			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
17.09.2014	AAWW	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft beauftragt die Verwaltung im Rahmen des Entwurfs des Flächennutzungsplans 2030 nach weiteren Möglichkeiten der Ausweisung von Gewerbegrundstücken sowie der Revitalisierung im Bestand zu suchen. Um die hierfür auch bei konkreten Neuansiedlungen notwendigen Gutachten, Stellungnahmen etc. beauftragen zu können, sollten entsprechende Mittel im Kontext der Haushaltsberatungen berücksichtigt werden.

Flächenvorsorge sichert Wirtschaftsentwicklung

Erläuterungen:

Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans liegt derzeit in der Verwaltung zur internen Beratung aus.

Bei der Prüfung stellt sich heraus, dass im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan rund 80 ha Gewerbefläche weniger ausgewiesen wird. Bei den derzeit in den Bezirken geführten Gesprächen wurde der Wunsch auf Streichung weiterer Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 40 ha signalisiert. Aus diesem Grund möchte die Verwaltung mit dieser Vorlage den aktuellen Bedarf der Aachener Unternehmen sowie das derzeitige sowie im FNP-Vorentwurf vorgeschlagene Angebot an Flächen darstellen.

Nachfrage nach Gewerbeflächen

Die Stadt Aachen (FB 23) vermarktet durchschnittlich 3 ha Gewerbeland pro Jahr an städtischen Grundstücken. 2014 wurden bereits 1,4 ha vermarktet und für weitere 6,7 ha wurden bereits Verkäufe politisch beschlossen.

Im grenzüberschreitenden Gewerbepark Avantis (als Standort mit den derzeit größten Reserveflächen) wurden in den vergangenen zwei Jahren 13,6 ha durch die Wirtschaftsförderungen der Städte Heerlen und Aachen erfolgreich vermarktet.

Das regionale Gewerbeflächen-Monitoring weist für die Stadt Aachen für die vergangenen 10 Jahre 119 Veräußerungen mit insgesamt 52,4 ha Gewerbefläche aus. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Nachfrage für alle städtischen und privaten Gewerbeflächen von ca. 5,25 ha pro Jahr.

Angebot an Gewerbeflächen

Im bestehenden FNP wird eine Fläche von 747,6 ha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Hiervon gibt es derzeit ein sofort verfügbares Gewerbeflächenangebot von 41,66 ha.

Hiervon befinden sich 16,91 ha (netto) in städtischen Besitz und 24,75 ha (netto) im Besitz der Avantis GOB. Darüber hinaus sind weitere 6,62 ha brutto bzw. ca. 5,05 ha netto kurzfristig (z.B. Elleter Feld, Fringsbenden) verfügbar¹.

Gemessen an diesen verfügbaren Flächen ergibt sich eine rechnerische Reichweite von ca. 9 Jahren. Für die Betrachtung der Flächenvorsorge zur Sicherstellung einer Wirtschaftsentwicklung müssen aber auch die Flächen betrachtet werden, die zukünftig zu entwickeln oder aus Brachflächen zu revitalisieren sind.

Im bestehenden FNP gibt es rd. 25,97 ha brutto bzw. 20,78 ha netto Flächenreserven, welche der bisherigen Prüfung im neuen FNP-Verfahren standhielten².

¹: Brutto zu Netto ergibt sich hierbei aus einem geschätzten Abzug von 10 % für Infrastrukturflächen

²: Brutto zu Netto ergibt sich bei den Flächenreserven aus einem geschätzten Abzug von 20 % für Infrastrukturflächen sowie Ausgleichs- und Grünflächen im Gebiet.

Darüber hinaus wurden 5,25 ha (netto) als weitere Flächenreserve übernommen, die aber bislang als veräußert und ungenutzt galten, d.h. als Brachflächen nicht zur Verfügung standen. Zusätzlich weist der neue FNP rd. 43,57 ha zusätzliche Flächenreserven brutto bzw. 34,86 ha netto² aus. Hierbei handelt es sich um gänzlich neue, teilweise im aktuellen Verfahrensstand reduzierte und deshalb noch nicht gänzlich untersuchte Standorte, so dass ggf. mit Reduzierungen oder dem Wegfall von Flächen gerechnet werden muss.

Tabelle: Übersicht der Gewerbeflächenreserven Stadt Aachen, August 2014.

Flächenkategorie	Größe	Bemerkung
Städtische Grundstücke	16,91 ha	Nettofläche, sofort verfügbar, tw. schwierig zu vermarkten
Avantis-Grundstücke	24,75 ha	Nettofläche, sofort verfügbar, nur deutsche Seite
Kurzfristig verfügbare Grundstücke	5,05 ha	90 % der Bruttofläche öffentlich/privat
Alter FNP (ungenutzte Flächenreserven)	20,78 ha	80% der Bruttofläche Unterschiedliche Eigentümer
Alter FNP (Brachflächen)	5,25 ha	Nettoflächen, private Eigentümer, ungenutzt
Neuer FNP (neue Flächenreserven)	34,86 ha	80 % der Bruttofläche, Unterschiedliche Eigentümer
<u>Summe</u>	<u>107,61 ha</u>	<u>Flächenreserven</u>

Insgesamt kommt man damit auf eine Flächenreserve von ca. 107,61 ha netto. Legt man die o.g. durchschnittlichen Veräußerungen zu Grunde, ergibt sich eine rechnerische Reichweite von ca. 20 Jahren.

Infolge der bisherigen Rückmeldungen aus den Bezirken, würde die Reichweite aller Flächenreserven auf 14 Jahre schrumpfen.

Fazit:

Für eine langfristige Flächenvorsorge ist eine intensivere Auseinandersetzung mit den Potentialflächen notwendig. Insbesondere bisherige private Brachflächen, aber auch nicht abschließend untersuchte Neuausweisungen müssen hierbei stärker in den Blick genommen werden. Hinzu kommt der Bedarf, bei konkreten Ansiedlungsvorhaben bereits vorab bestimmte Standortkriterien schnell und rechtssicher mittels externer Gutachten nachzuweisen, um zum Erfolg zu kommen.

Angesichts der zukünftig deutlich stärker notwendigen Entwicklung im Bestand und Reaktivierung von Brachflächen, sollte im Sinne einer aktiven Ansiedlungspolitik zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts die Bereitstellung entsprechender Finanzmittel im Haushalt vorgesehen werden.