

<b>Vorlage</b>	
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: Dezernat II Dezernat VI Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa Fachbereich Immobilienmanagement	Vorlage-Nr: FB 61/1007/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.07.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/100
<b>Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans Köln</b> <b>- Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten</b> <b>Ratsantrag der Fraktionen CDU und SPD Nr. 358/17 vom 02.05.2018</b> <b>- Bilanzierung der Angebots- und Bedarfsermittlung</b>	
<b>Beratungsfolge:</b>	
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>
06.09.2018	Planungsausschuss
11.09.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
12.09.2018	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft
18.09.2018	Finanzausschuss
	<b>Zuständigkeit</b>
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme
	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der **Planungsausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung in enger Abstimmung mit der StädteRegion Aachen die organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete - unter den in der Vorlage genannten Maßgaben - zu konkretisieren und einen Umsetzungsvorschlag zu erarbeiten.

Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung in enger Abstimmung mit der StädteRegion Aachen die organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete - unter den in der Vorlage genannten Maßgaben - zu konkretisieren und einen Umsetzungsvorschlag zu erarbeiten.

Der **Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung in enger Abstimmung mit der StädteRegion Aachen die organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete - unter den in der Vorlage genannten Maßgaben - zu konkretisieren und einen Umsetzungsvorschlag zu erarbeiten.

Der **Finanzausschuss** nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung in enger Abstimmung mit der StädteRegion Aachen die organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete - unter den in der Vorlage genannten Maßgaben - zu konkretisieren und einen Umsetzungsvorschlag zu erarbeiten.

## **Erläuterungen:**

Die Verwaltung hatte den Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft am 27.06.2018, den Planungsausschusses am 28.06.2018 sowie den Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 03.07.2018 über die geplante Vorgehensweise zum städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans Köln informiert.

Der Planungsausschuss hatte bereits in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Vorlage FB 02/0124/WP17, "Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans Köln" zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Gewerbeflächenentwicklung und -bereitstellung in Abstimmung mit den Nachbarkommunen und der StädteRegion zu konkretisieren.

Bei der Vorlage handelte es sich um eine so genannte "Mustervorlage" der StädteRegion, die durch die Verwaltung der Stadt Aachen nur leicht modifiziert wurde und bereits in einigen Nachbarkommunen beraten wurde. Neben dem oben genannten Ratsantrag, liegt ein weiterer vor, der mit dieser Vorlage direkt bzw. indirekt im Zusammenhang steht. Dieser thematisiert die Nachverdichtung von Gewerbeflächen und soll im Kontext, möglichst in einer Sitzung behandelt werden.

Zwischenzeitlich hat die StädteRegion den Kommunen eine weitere „Mustervorlage“ zu Verfügung gestellt (siehe Anlage). Diese soll – im Wesentlichen gleichlautend – in die Gremien der StädteRegion sowie den regionsangehörigen Städten und Gemeinden eingebracht werden, um der gemeinsamen Haltung Ausdruck zu verleihen und geschlossen gegenüber der Bezirksregierung aufzutreten. Diese neue „Mustervorlage“ ist gegenüber der ersten deutlich erweitert worden. Die Ausführungen zur interkommunalen Flächenentwicklung und zum Gewerbeflächenpool bilden hierin einen inhaltlichen Schwerpunkt.

Aus Sicht der Verwaltung wird eine alleinige Modifizierung der ersten "Mustervorlage" aufgrund der bereits vorangeschrittenen Diskussion sowohl in Aachen als auch in der Städteregion als nicht zielführend angesehen. Aufgrund der inhaltlichen Zusammenhänge und der weitreichenden Abstimmung zwischen den Fachbereichen Planung, Liegenschaften, Wirtschaft sowie Dezernat II, Dezernat III und Dezernat VI ist die Verwaltung zu der Einschätzung gelangt, dass in einem nächsten Schritt zuerst die der Mustervorlage zu Grunde liegenden, inhaltlichen Fragen geklärt werden müssen, bevor eine Beschlussvorlage in enger Abstimmung mit der StädteRegion in die entsprechenden Gremien eingebracht wird, um anschließend in ein gemeinsames Produkt einzufließen.

Hierzu haben die beteiligten Fachbereiche die Mustervorlage geprüft und jeweils aus fachlicher Sicht hierzu Stellung genommen. Im Ergebnis sind folgende Aspekte zu überarbeiten und Fragestellungen zu klären:

- Auch wenn die beschriebenen Ausgangsbedingungen und Vorteile interkommunaler Kooperationen grundsätzlich geteilt werden, bedarf es einer deutlichen Konkretisierung der Umsetzungsmöglichkeiten (siehe hierzu auch weiter unten).

- Die Herleitung der Einflussfaktoren ist nicht immer nachvollziehbar. Beispielsweise erscheint es wenig zielführend den weitgehend abgeschlossenen Strukturwandel im Steinkohleabbaugebieten heranzuziehen, dieser wird künftig hauptsächlich die Braunkohleabbaugebiete betreffen. Dies betrifft insbesondere den hergeleiteten gewerblichen Zusatzbedarf von 410ha. Da es sich hierbei um eine nicht unerhebliche Größenordnung handelt, sollte diese näher erläutert werden.

- Einige textliche Formulierungen werden kritisch gesehen. Zwangsläufig sind die angesprochenen Kriterien "hohe Anzahl an Studierenden" und etwa die "Grenzlage" ambivalent zu sehen. Je nach Betrachtungswinkel wohnen den Kriterien positive oder negative Effekte inne. So ist die hohe Studierendenanzahl eine positive Kennziffer für den Forschungs- und Wissenschaftsstandort Aachen, da die große Anzahl Studierender ein enormes Fachkräftepotential für die Unternehmenslandschaft darstellt. Andererseits verringert sich anteilig die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Grenzlage steht für einen dynamischen, international geprägten Wirtschaftsstandort, behindert aber andererseits beispielsweise eine Gewerbeflächenentwicklung im Westen. In der Mustervorlage sollten weiterhin einseitig negative Formulierungen zu Ungunsten der Stadt Aachen vermieden werden. Korrigiert werden muss, dass nicht 19, sondern 16 interdisziplinäre Forschungscluster auf dem RWTH Aachen Campus verwirklicht werden sollen.

- Die inhaltlich richtige Aussage, dass die Grenzlage eine limitierende Rolle spielt, sollte differenzierter dargestellt werden, da in der aktuellen Fassung der Vorlage noch nicht ausreichend deutlich wird, welche Konsequenzen sich hieraus insbesondere räumlich ergeben.

- Sowohl die Bedarfe als auch die unterschiedlichen Reserven, die sich nach gfm (Gewerbeflächenmonitorin) und sfm (Siedlungsflächenmonitoring) ergeben, müssen für alle Kommunen noch differenzierter erläutert werden und aufgrund der notwendigen Planungszeiträume in eine zeitliche Dimension gestellt werden (Zeiträume < 5, 5 - 10, > 10 Jahre). So könnte besser gewährleistet werden, dies auch planerisch in den Kommunen besser umsetzen zu können. Dabei sind sowohl die in den einzelnen Kommunen vorhandenen und verfügbaren Gewerbeflächenreserven, auch ausgehend von jetzt schon bestehenden Zweckbindungen (Bsp. Merzbrück), als auch die Reserve- und die Bedarfsermittlungen, welche im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Aachen\*2030 zugrunde gelegt werden, mit einzubeziehen. Nach einer Gegenüberstellung der zeitlich differenzierten Bedarfs- und Reservezahlen ließen sich die Handlungsfelder besser einschätzen und priorisieren. In diesem Zusammenhang sollte die Auswahl der potentiellen Poolflächen begründet werden – hier erscheint z.B. die Fläche in Herzogenrath südlich des TPHs, die aufgrund des oberflächennahen Bergbaus nur schwer entwickelbar sein wird, erklärungsbedürftig.

- Im Kontext der Gewerbeflächenentwicklung sollte nach Lösungen gesucht werden, den durch die Entwicklung entstehenden Ausgleichsflächenbedarf für ökologische Eingriffe und den Ausgleich für entfallende landwirtschaftliche Flächen zu decken.

- Als weiteres Beurteilungskriterium sollte ein Schlüssel entwickelt werden, welcher Angebot und Nachfrage in ein Verhältnis der zur Verfügung stehenden Flächen der einzelnen Kommune setzt.

- Es ist zu benennen, welchen Mehrwert eine interkommunal abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung bietet, dies insbesondere auch in Bezug auf eine flächensparende Gebietsentwicklung und –lenkung des Flächenverbrauchs.

- Der Prüfraum einer interkommunalen Zusammenarbeit sollte sich nicht nur auf einen Flächenpool fokussiert, sondern offener gehalten werden. Dargestellt werden muss, in welcher Form und Verbindlichkeit eine nachhaltige interkommunale Zusammenarbeit organisiert werden kann. Hierbei sind die denkbaren Modelle und Rechtsformen mit ihren Vor- und Nachteilen zu beschreiben. Weiterhin ist die Auseinandersetzung mit den Themenbereichen Bedarfswahlen, Reserven, Ausgleichsflächen, An- und Verkauf von Flächen, Erschließung, Vermarktung, Ansiedlung, „Spielregeln“ mit Blick auf eine gemeinsame Ansiedlungsstrategie für neue Unternehmen und die Bestandspflege ansässiger Firmen usw. weiter zu vertiefen.

- Nicht zutreffend ist, dass im Rahmen einer Poollösung über individuelle Gewerbesteuerhebesätze entschieden werden kann, diese Aussage ist richtig zu stellen.

- Im Rahmen der Annäherung an verschiedene Formen der interkommunalen Zusammenarbeit müssen bilaterale Gespräche geführt werden. Diese stellen erste Schritte zu einer größeren Zusammenarbeit innerhalb der StädteRegion dar. Bereits erwähnt wird die geplante Kooperation zwischen Alsdorf und Aldenhoven. Die städtereional ebenfalls bedeutsame Planungsabsicht zwischen Aachen und Eschweiler im Bereich Kinzweiler ist hier zu ergänzen. Auch diese könnte der erste Schritt Teil einer regionalen, gewerbeflächenorientierten Zusammenarbeit werden.

- Auf Ebene der Regionalplanung sind grundsätzlich alle Planungsabsichten im Rahmen der Flächenüberschussbilanzierung aufzuführen und ggf. gesondert zu berücksichtigen. Die Vermengung von gewerblichen und industriellen Planungsansätzen ist wieder zurück zu nehmen.

- Die messbaren oder pauschal hinterlegbaren Kosten- / Ertragsangaben sind um konkrete Zahlen zu ergänzen um klar zu stellen, welche finanziellen Aspekte zu berücksichtigen sind und welche Modalitäten erforderlich werden. Erst damit könnten auch mögliche Synergieeffekte nachvollziehbar beurteilt werden. Hierzu ist festzustellen, dass eine Vielzahl von Aspekten noch nicht geklärt ist. Die aktuell vorliegende Formulierung „[...] unter finanzieller Beteiligung der nachfragenden Kommunen Aachen, Stolberg und Roetgen.“ ist zu eng und eindimensional formuliert und kann so nicht mitgetragen werden.

Nach Auffassung der Verwaltung bedarf es der Klärung dieser Sachverhalte und Fragestellungen, um eine fundierte politische Entscheidung über die künftige Beteiligung an der Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten treffen zu können. Angesichts der Komplexität der Konzeption einer interkommunalen Zusammenarbeit ist eine schrittweise Vorgehensweise erforderlich, um die Bandbreite der Möglichkeiten und denkbaren Partnerschaften auszuloten. Daher ist es sinnvoll, auch

bilaterale Gespräche mit den Nachbarkommunen zu führen, um die Potentiale weiterer Allianzen zu eruieren.

### **Bedarfsbilanz der Stadt Aachen:**

Ein Aspekt soll, wie in der Mitteilung bereits angekündigt, im Rahmen dieser Vorlage genauer betrachtet werden, da er eine Grundvoraussetzung sowohl für die interkommunale Kooperation als auch für die Neuaufstellung des Regionalplanes darstellt. Hierbei handelt es sich um die Bedarfsbilanz, die sich aus dem Delta zwischen der zu erwartenden Nachfrage und dem Angebot, unter Berücksichtigung der Planungsabsichten im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Aachen, ergibt.

Dies ist deshalb so bedeutsam, weil alle Kooperationsmodelle darauf fußen, dass dieses Delta durch die hohe Entwicklungsdynamik der Stadt Aachen so groß ist, dass es in einen interkommunalen Prozess eingebracht werden kann. Um hierbei zu einer verlässlichen Einschätzung zu kommen ist es wichtig - trotz aller methodischen Probleme - eine belastbare Größenordnung zu benennen.

Der im Rahmen des städtereigenen Gewerbeflächenkonzeptes von der AGIT ermittelte Bedarf an gewerblichen Bauflächen von rund 220 ha lässt sich aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nur teilweise im Bestand realisieren. Unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Kriterien, die im Planungsprozess zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes umfassen geprüft werden, kann auch der darüber hinaus gehende Bedarf innerhalb des Aachener Stadtgebietes nicht vollständig abgedeckt werden.

Zur Ermittlung der vorhandenen Flächenpotentiale auf dem Stadtgebiet Aachens wurden verschiedene, bereits vorhandene Grundlagen zusammengeführt und ausgewertet. Hierzu gehörten insbesondere die aktuellen Daten des Gistra (Gewerbeflächeninformationssystem) der AGIT sowie die von Seiten der Bezirksregierung Köln genannten, durch die Stadt Aachen überprüften und angepassten Daten des Siedlungsflächenmonitorings (sfm). Diese wurden anschließend mit dem aktuellen Entwurfsstand des FNP Aachen\*2030 abgeglichen. Demnach sind rund 85 ha unbebaute Flächenpotentiale im Bestand vorhanden. Bestandsflächen unterliegen allerdings oftmals Restriktionen (z.B. Altlasten, Umweltbelange, schwierige Eigentumsverhältnisse etc.) und stehen daher nicht vollumfänglich bzw. z.T. nicht unmittelbar zur Verfügung. Im Entwurf des FNP Aachen\*2030 sind weiterhin 62 ha neue Gewerbeflächenpotentiale dargestellt. Da der Flächennutzungsplan Aachen\*2030 noch nicht beschlossen ist, besteht diesbezüglich noch ein gewisser Vorbehalt. Aufgrund der Systematik können hier zunächst nur die planungsrechtlich darzustellenden gewerblichen Bauflächen aufgeführt werden. Da für die Betrachtung auf regionalplanerischer Ebene sowohl Industrie-, Sondergebiete als auch Mischgebiete nicht oder nur in einem noch nicht bekannten Anteil mit hinzu gezogen werden, spielen diese bei dieser rein rechnerischen Betrachtung keine Rolle auch wenn im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbe sicher auch Anteile in diesen planerischen Kategorien erfolgen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass dem Bedarf von 220 ha nur ein Angebot von rund 147 ha entgegensteht.

Um einen möglichst großen Teil des Gewerbeflächenbedarfes der Stadt Aachen zu decken, sollten die Möglichkeiten der Darstellung von Gewerbeflächen prioritär innerhalb des Stadtgebietes genutzt, und auch als Planungsabsichten in die Neuaufstellung des Regionalplanes eingebracht werden. Die übrigen rund 73 ha, die sich aus der Bilanz von Bedarf und Angebot ergeben, stehen somit für eine Poollösung zur Verfügung und sollten im städtregionalen Rahmen verortet werden, um in der Region Arbeitsplätze zu sichern und die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit zu gewährleisten.

### **Fazit**

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, auf Grundlage der beschriebenen Flächenbilanz und in enger Abstimmung mit der StädteRegion Aachen die organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen für die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete unter den in der Vorlage genannten Maßgaben zu konkretisieren, einen Umsetzungsvorschlag zu erarbeiten und diesen in den Fachausschüssen vorzustellen.

### **Anlage/n:**

- Ratsantrag der Fraktionen CDU und SPD Nr. 358/17 vom 02.05.2018
- Mustervorlage der StädteRegion