

Vorlage 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															
Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans Köln - Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten Ratsantrag der Fraktionen CDU und SPD Nr. 358/17 vom 02.05.2018 - Bilanzierung der Angebots- und Bedarfsermittlung																
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>06.09.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>11.09.2018</td> <td>Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>12.09.2018</td> <td>Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>18.09.2018</td> <td>Finanzausschuss</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	06.09.2018	Planungsausschuss	Kenntnisnahme	11.09.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	12.09.2018	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft	Kenntnisnahme	18.09.2018	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
06.09.2018	Planungsausschuss	Kenntnisnahme														
11.09.2018	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme														
12.09.2018	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Wissenschaft	Kenntnisnahme														
18.09.2018	Finanzausschuss	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 städtereigentlich 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 städteregeionsweiten 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 überprüft 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



CDU und SPD-Fraktionen im Rat der Stadt - 52062 Aachen

Herrn
Oberbürgermeister
Marcel Philipp
Rathaus
52058 Aachen

Eingang bei FB 01
- 3. Mai 2018

Nr. 358/17

Geschäftsstellen

Verwaltungsgebäude Katschhof
Johannes-Paul-II.-Straße 1
52062 Aachen

CDU

Telefon 0241 / 432 -7211 und -7212
cdu.fraktion@mail.aachen.de
www.cdu-fraktion-aachen.de

SPD

Telefon 0241 / 432 -7215
spd.fraktion@mail.aachen.de
www.spd-aachen.de

CDU 18.012 / SPD AT 83/18

Aachen, den 02. Mai 2018

RATSANTRAG

Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Fraktionen von CDU und SPD im Rat der Stadt Aachen beantragen im Rat der Stadt folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Aachen beauftragt die Verwaltung, ein Konzept für die Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten zu erarbeiten. Das Konzept soll dabei insb. die Aufgabenverteilung zwischen dem Grundstückseigentümer, der Belegenheitskommune und der Bedarfskommune beschreiben. Dies soll anhand eines Beispiels konkretisiert werden.

Begründung

Im Rahmen der laufenden Prozesse zum Flächennutzungsplan und zur Regionalplanung zeichnet sich das Ergebnis ab, dass der geschätzte Bedarf der Stadt Aachen für Gewerbeflächen nicht im Stadtgebiet nachgewiesen werden kann. Mehrere Kommunen in der Städtereion Aachen stehen vor der gleichen Herausforderung.

Neben Maßnahmen, wie der Ausweis von Mischflächen, der Revitalisierung von Brachflächen und der Verdichtung von Flächen, erscheint es als zielführend, im Konsens mit der Städtereion Aachen und/oder deren Kommunen oder anderen Kommunen in Region Aachen gemeinsame Gewerbeflächen zu entwickeln. Dies kann in Form eines interkommun-

nenalen Gewerbegebiets zweier Gebietskörperschaften oder eines regionalen Gewerbegebiets mit mehreren beteiligten Kommunen erfolgen. Das gemeinsame und abgestimmte Vorgehen soll ermöglichen, dass der Bedarf, der auf dem Gebiet der Stadt Aachen nicht gedeckt werden kann, im Bereich einer anderen Kommune in der Aachener Region nachgewiesen wird. Ziel ist es dabei, die Ansiedlung von Unternehmen in der Region und die damit verbundenen Arbeitsplätze zu sichern.

Im Rahmen des beauftragten Konzeptes soll dargestellt werden, wie die Aufgabenverteilung unter den Partnern angedacht ist. Dazu werden auch Aussagen zur Verteilung der folgenden Positionen erwartet: Entwicklungskosten, Veräußerungserlöse sowie Erschließungskosten und -beiträge.

Mit freundlichen Grüßen



Harald Baal

Vorsitzender CDU-Fraktion



Michael Servos

Vorsitzender SPD-Fraktion



Simon Adenauer

wirtschaftspol. Sprecher
CDU-Fraktion



Norbert Plum

planungspol. Sprecher
SPD-Fraktion

1. Mustervorlage GE-Konzept für die städteregionalen Kommunen **Stand 19.06.2018**

Beschlussvorschlag

Der zuständige Ausschuss/ Rat (je Kommune unterschiedlich) fasst folgende Beschlüsse:

1. Er begrüßt die gemeinsame Erarbeitung eines städteregionalen Gewerbeflächenkonzeptes als Fachbeitrag im Rahmen des informellen Verfahrens der Regionalplanüberarbeitung unter aktiver Gestaltung durch alle Städte und Gemeinden und unter der Moderation der AGIT.
2. Er stimmt der Argumentation zur Nachfrage und Bedarfsdeckung bezüglich der zukünftigen gewerblichen Flächenentwicklung innerhalb der StädteRegion Aachen zu und begrüßt die Forderung der gemeinsamen städteregionsweit abgestimmten zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung gegenüber der Bezirksregierung.
3. Er unterstützt ausdrücklich die interkommunale Zusammenarbeit der gewerblichen Flächenentwicklung nach Maßgabe des Prüfauftrages der Bürgermeisterkonferenz in der Form, dass die StädteRegion Aachen mit Beteiligung der AGIT bis Ende 2018 prüfen soll unter welchen Rahmenbedingungen die Einrichtung eines Gewerbeflächenpools machbar ist. Hierzu sollen erarbeitet werden:
 - Vergleichsmodelle zu Gewerbeflächenpools in Deutschland und ihre Übertragbarkeit,
 - Vor- und Nachteile eines Gewerbeflächenpools,
 - rechtliche, finanzielle und organisatorische Rahmenbedingungen für eine Poollösung in der StädteRegion Aachen,
 - erstes städteregionsspezifisches Modell für einen Gewerbeflächenpool.
4. Er setzt sich dafür ein, die Wertschöpfung und den Arbeitsplatzertahl bzw. –schaffung durch Um- und Ansiedlung regionaler und externer Unternehmer zu stützen und bestätigt damit den jeweiligen kommunalen und regionalen Mehrwert.
5. Er beauftragt die Verwaltung, den weiteren Arbeitsprozess zur städteregionalen Gewerbeflächenkonzeptionierung mit zu gestalten und eine fortgeschriebene Vorlage zur Beschlussfassung im Herbst 2018 vorzulegen.

Sachlage

Rahmenbedingungen/ überregionale Entwicklungen und Einbindung

Strukturwandel

Das grundsätzlich planvoll vorbereitete Auslaufen der Braunkohlegewinnung in den nächsten Jahrzehnten hat zur Folge, dass die Anzahl direkter und indirekter Arbeitsplätze in der Braunkohle sinken wird und hier aktiv der Strukturwandel mit ausreichender kommunaler, interkommunaler und regionaler gewerblicher Flächenentwicklung gestaltet werden sollte.

Gemäß Stand 2015 wird das Rheinische Braunkohlerevier bis zum Jahr 2045 rund 15.000 Arbeitsplätze verlieren, darunter ca. 11.000 Arbeitsplätze unmittelbar in den Tagebauen, den Kraftwerken und den kohleabhängigen Nebenbetrieben sowie (angesetzt mit dem Faktor 0,35) 4.000 indirekte Arbeitsplätze. Aufgrund der aktuellen Diskussion um einen vorzeitigen Braunkohleausstieg kann sich diese Situation noch schneller einstellen.

Die Innovationsregion Rheinisches Revier (IRR) verfolgt in diesem Zusammenhang den potenziellen Entwicklungspfad der Umstrukturierung eines Energie erzeugenden Standortes zu einem auf Energieforschung basierenden Referenzraums für Innovationen. Insofern bedeuten die braunkohleinduzierten Arbeitsplatzverluste zwingend neue Flächenersatzdispositionen.

Zur Deckung dieses zusätzlichen Bedarfs wurde NRW URBAN auf Antrag der IRR durch das zuständige Ministerium NRW mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur frühzeitigen Qualifizierung des Standortes Braunkohlekraftwerk Weisweiler zugunsten eines Industriedrehkreuzes Weisweiler – Inden –Stolberg in enger Abstimmung mit der Entwicklung des Euregio–Rail–Port Stolberg am Stolberger Hauptbahnhof beauftragt.

Die Machbarkeitsstudie soll als Fachbeitrag im Rahmen der Regionalplanüberarbeitung bei der Bezirksregierung Köln eingereicht werden. Die gewerbliche und industrielle Flächenqualifizierung soll einen aktiven Beitrag zugunsten der Gestaltung des Strukturwandels leisten. Die im Nachgang dargestellte und davon unabhängige städteregionale gewerbliche Konzeptionierung bleibt von dieser strukturbedingten Mehrbedarfsberechnung unberührt.

Aktueller Stand und Entwicklungstrends

Mit dem deutschlandweit höchsten Drittmittelaufkommen in der Forschung, der besonderen räumlichen Konzentration öffentlicher und privater Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen in der Region und dem neuen RWTH Aachen Campus, auf dem derzeit insgesamt 19 interdisziplinäre Forschungscluster zu den zentralen Zukunftsfragen der Gesellschaft entstehen, bietet die StädteRegion Aachen für anwendungsorientierte Forschung eine einzigartige Symbiose von Hochschule – Forschung – Unternehmen. Davon profitiert auch in erheblichem Umfang die unmittelbar angrenzende Region.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den akademischen Ausbildungsstätten wie RWTH Aachen, FH Aachen, Campus Jülich und Forschungszentrum Jülich mit den fachlichen Schwerpunkten in den Bereichen Informatik, Elektro- und Energietechnik, Maschinenbau, Verfahrenstechnik und Bauingenieurwesen ist außerdem eine besonders hohe Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte im MINT-Bereich gegeben.

Damit bestehen hier außergewöhnliche Standortvoraussetzungen für technologieorientierte Großprojekte, indem sie das notwendige wissenschaftliche Umfeld, wie beispielsweise Kooperationsprojekte mit Hochschulen oder den Austausch von Wissenschaftlern und Studierenden ermöglichen.

Erste erfolgreiche Ausgründungen, wie StreetScooter und eGO, belegen dies.

Derartige Großprojekte induzieren allerdings auch einen zusätzlichen Flächenbedarf. So hat das aus einer Forschungsinitiative an der RWTH hervorgegangene Unternehmen StreetScooter einen Teil seiner Produktion in den Kreis Düren (Neapco-Gelände, Düren: 2,5 ha zur Produktion von Elektroautos) verlegt, da in der StädteRegion Aachen keine großflächigen Gebiete für die Produktion zur Verfügung standen.

Zwei weitere Flächen konnten auf Aachener Stadtgebiet realisiert werden. Eine Produktionsstätte des e.GO.LIFE auf dem Gelände des TRIWO Technopark im Aachener Osten (1,6 ha) und eine weitere Fläche im Aachener Norden an der Jülicher Straße (1,2 ha).

Ebenso liegt die StädteRegion Aachen zwischen der Randstad Holland (NL) im Nordwesten, der Vlaamse Ruit (B) im Westen und dem Verdichtungsraum Rhein-Ruhr (D) im Osten inmitten des zentralen europäischen Kräftefeldes und zählt zu dem erweiterten Hinterland der sog. ZARA-Häfen, insbesondere der belgischen Seehäfen Antwerpen und Zeebrugge.

Sie befindet sich ferner innerhalb des Kernnetzkorridors Rhein–Alpen der sogenannten Transeuropäischen Netze (TEN), in denen die EU Maßnahmen zur Verbesserung des grenzüberschreitenden Schienenfrachtverkehrs (wie z.B. Verkürzung des zeitlichen Abstands zu belgischen Seehäfen und Beseitigung von Engpässen) realisiert werden.

Durch steigende Gütertransportströme und die zu erwartenden Effizienzsteigerungen besteht für die Kommunen in der StädteRegion Aachen die Chance, innerhalb der europäischen Transportkorridore eine bedeutendere Rolle im überregionalen Frachtverkehr sowohl auf der Schiene als auch auf der Straße zu übernehmen.

Im benachbarten südlichen Teil der Provinz Niederländisch–Limburg kann beispielsweise die wachsende Nachfrage nach großmaßstäblichen Logistikflächen (> 5 ha) bereits nicht mehr bedient werden.

Ausgangslage

Durch Beschluss des Städteregionsausschusses und der nachfolgend im Ausschuss für regionale Zusammenarbeit, Mobilität und Europa dargestellten Arbeitspakete wurde die AGIT im Juli 2017 mit der Erarbeitung eines städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln beauftragt. Die vorausgegangene Abstimmung mit allen städteregionsangehörigen Kommunen war Basis des konzertierten Handelns.

Planungshorizont der Bezirksregierung Köln ist voraussichtlich das Jahr 2040.

Die städteregionalen Kommunen verfolgen mit der Bearbeitung eines gemeinsamen Gewerbeflächenkonzeptes zwei vorrangige Ziele:

- Erarbeitung eines **Fachbeitrags** im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln

- **Bedarfsbilanzierung**
 - kommunal
 - interkommunal (insbes. Zusatzbedarf)

Vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar. Ziel des städteregionalen Gewerbeflächenkonzeptes ist es demnach, den Kommunen insgesamt ausreichende Spielräume für ihre gewerblichen Flächenentwicklungen zu bieten, räumliche Nutzungskonflikte zu minimieren und die Kräfte der zehn städteregionsangehörigen Städte und Gemeinden zu bündeln.

Folgende Arbeitspakete wurden zur Bearbeitung des Konzeptes vereinbart:

1. Regionalökonomische Bestandsaufnahme und Analyse

- Wirtschaftsstrukturelle Rahmenbedingungen
- Gewerbegebiete – Schwerpunkte und Konzepte
- Gewerbeflächenangebot und -nachfrage
- Schlussfolgerungen

2. Städteregionale Argumentationsstrategie zum Gewerbeflächenbedarf

- Gewerbeflächenbedarfsberechnungen
- Gewerbeflächenbilanzierung
- Begründung des gewerblichen Zusatzbedarfs
- Argumentationsstrategie

3. Gewerbliche Standortsuche und -bewertung sowie regionale Handlungsempfehlung

- Weißflächenanalyse
- Standorteignung- und bewertung
- Kommunale Abstimmungen
- Handlungsempfehlung

Die regional- bzw. sozioökonomische Analyse hat zu Erkenntnissen über Zustand und Entwicklungstrends der sozialen Lage, des Wohlstands und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kommunen in der Städteregionalen Kulisse geführt. Der Vergleich insbesondere mit den umliegenden Kreisen (DN, EU, HS) und dem NRW-Durchschnitt sowie mit anderen strukturell vergleichbaren Verdichtungsräumen (Bonn, Münster, Braunschweig mit ihrem jeweiligen Umland) hatte zum Ziel, Erkenntnisse zu Trends und Entwicklungen der sozioökonomischen Lage in der StädteRegion Aachen zu gewinnen.

Dabei können grundsätzliche Annahmen bestätigt werden:

- Gemäßigtes Bevölkerungswachstum bis 2025.
- Demographische Entwicklungen werden kurz- und mittelfristig nicht zu einer verminderten Flächennachfrage für Wohnen und Gewerbe führen, sondern sich eher in veränderten Infrastrukturbedarfen äußern.
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft bezogen auf die regionalen Vergleichsgebiete und das deutschlandweite Mittel.
- Niedriges verfügbares Einkommen.

Einflussfaktoren für diese Feststellungen sind:

- Ungünstiges Verhältnis von Studierenden zu Einwohnern.
- Noch nicht bewältigter Strukturwandel der Zechenschließung in der Steinkohle.
- Hoher Ausländeranteil mit hoher Ausländerarbeitslosigkeit.
- Sinkende Arbeitslosenzahlen versus deutliche Zunahme der Altersarbeitslosigkeit.
- Ungünstiges Verhältnis von Arbeitslosen zu erwerbsfähiger Bevölkerung.

Darüber hinaus spielt auch die Grenzlage eine limitierende Rolle. Demgegenüber wird die StädteRegion Aachen jedoch auch als „starke Innovationsregion“ mit Entwicklungspotenzial mit besonderen Stärken in MINT-Beschäftigungen eingestuft.

Gewerbeflächenreserven, –bedarf und Planungsabsichten

Unter Einbezug der aktuellen Ergebnisse der Harmonisierung des Siedlungs- (sfm – Bezirksregierung Köln) und Gewerbeflächenmonitorings (gfm – AGIT) und in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungen der städteregionalen Kommunen wurde eine gewerbliche Reserve- und Bedarfssituation abgebildet.

Aufgrund von unterschiedlichen Erfassungsdimensionen auf Ebene der Bezirksregierung Köln und der AGIT, der Datenaktualität und der Bearbeitungsqualität ergaben sich bezüglich der Flächenreserve Unterschiede. Die Betrachtung der Regionalplaner in Köln bezieht sich vornehmlich auf die Auswertung von Luftbildern und der Auswertung der dargestellten Gewerbeflächen in den Flächennutzungsplänen, ohne weitere Feststellung, ob die Flächen faktisch zur Verfügung stehen.

Dem gegenüber steht die Feststellung der tatsächlich verfügbaren Gewerbeflächen durch die AGIT, die beispielsweise Flächenvorhaltungen durch Unternehmen, topographische oder andere Besonderheiten o.ä. von vorneherein nicht in die Reserve aufnimmt. Demnach ergeben sich Unterschiede in nicht unerheblicher Höhe von 180 ha. Der Reservefeststellung in Höhe von 570 ha (Stand Oktober 2017) durch die Bezirksregierung Köln (sfm) stehen 390 ha (Stand Juni 2018) Reserveberechnungen durch die AGIT über gisTRA (gfm) gegenüber.

Die Ermittlung des Flächenbedarfs richtete sich wiederum nach der landesweit einheitlichen und verbindlichen GIFPRO-Methode und unter Verwendung der Zeitreihen des gfm (Trendfortschreibung 2035). Demnach ergibt sich nach GIFPRO ein Bedarf von 474 ha und nach Trendfortschreibung, die auf dem

durchschnittlichen Jahresbedarf der vergangenen 6 Jahre (2011–2016) beruht, ein zu erwartender Bedarf von mindestens 531 ha.

Die Reserven und Bedarfe sind in den städteregionalen Kommunen heterogen. Dabei stellt die Stadt Aachen mit einem zukünftigen Defizit von ca. 147 ha die Spitze dar.

Insgesamt wurde dokumentiert, dass sieben der zehn Kommunen den rechnerischen Bedarf bis 2035 nicht über die vorhandenen Reserven decken können.

Kommunale Betrachtung: Reserven und Flächenbedarfe (Quelle: AGIT).

(in ha)	Gewerbeflächenreserven gisTRA® (1)	Gewerbeflächenbedarf bis 2035 ² (2)	Bilanzierung aktuelle Gewerbeflächenreserven / Gewerbeflächenbedarf (1 - 2)
Roetgen	0,1	3,5	-3,4
Monschau	7	18,1	-11,1
Herzogenrath	28,5	28,3	0,2
Stolberg	27,5	48,4	-20,9
Simmerath	20,6	30,0	-9,4
Baesweiler	5,1	28,7	-23,6
Würselen	26,5	40,9	-14,4
Alsdorf	36,9	33,1	3,8
Eschweiler	61,5	49,0	12,5
Aachen	76*	222,7	-146,7
StädteRegion Aachen	407¹	503	-96

¹ Einschließlich Brutto- und Mischgebietszuschlag

² Gemittelter Wert aus GIFPRO-Berechnung (Bez. Reg. Köln) und Trendfortschreibung gisTRA® (AGIT)

*Abweichende Angaben der Stadt Aachen zu der in gisTRA® erfassten Reservesituation aufgrund des laufenden Planverfahrens FNP

Die Daten sind letztlich Anfang Juni 2018 durch alle städteregionalen Kommunen aktualisiert worden.

Neben dem dargestellten allgemeingültigen Mehrbedarf wird der städteregionsspezifische gewerbliche Mehrbedarf insgesamt auf mind. 410 ha beziffert. Dies begründet sich insbesondere durch Besonderheiten der Verkehrsanbindung, des Altbergbaus, der Grenzlage und der Bevölkerungsstruktur.

In den ehemaligen Steinkohleförderungsbereichen erschweren die Gefährdungspotenziale des Untergrunds die Erschließung von Gewerbeflächen und verteuern diese in einem erheblichen Maße. Davon betroffen sind die Kommunen Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Stolberg und Würselen; in besonderem Maße betrifft diese Problematik allerdings Herzogenrath. Der Stadtteil Herzogenrath–Kohlscheid, der insbesondere für die technologieorientierte Vermarktung eine besondere Lagegunst

aufweist, ist komplett im Gefährdungsbereich des altbergbaulichen oberflächen- nahen Eigentümerbergbaus. Da im Gegensatz zu den anderen betroffenen Kommunen Herzogenrath im gegenwärtigen Flächennutzungsplan kaum Alternativ- standorte für eine gewerbliche Nutzung ausweist und somit in der Vergangenheit trotz einer hohen Nachfrage nur relativ wenige Gewerbeflächen verkauft hat, wird die Gewerbeflächenprognose hier verzerrt.

Hätte Herzogenrath nur 8 ha Gewerbeflächen zusätzlich verkaufen können, würde die Bedarfsberechnung bis 2035 bei 59,6 ha liegen und entspräche den Reserve- und Potenzialflächen. Der gemittelte Bedarfswert der Trendfortschreibung (59,6 ha) und GIFPRO (29 ha) läge demnach bei 44 ha.

Insofern ergibt sich folgender kalkulierter gewerblicher Zusatzbedarf:

1.	Nicht bedienbare gewerbliche Flächennachfrage	80 ha
2.	Flächenverknappung durch privates Eigentum	50 ha
3.	Braunkohleinduzierte Arbeitsplatzverluste & Flächenbedarf	110 ha
4.	Anhaltend. industrieller Strukturwandel & grenzbedingte Struktur Nachteile	40 ha
5.	Regionaler Standortfaktor „Technologie“	50 ha
6.	Steigende Flächennachfrage entlang europäischer Transportkorridore	80 ha
★	Insgesamt	410 ha

★ *Aufgrund des nachweisbaren altbergbaulichen oberflächennahen Eigentümerbergbaus muss gemäß des dargelegten Zahlennachweises (s.o.) weiterer Zusatzbedarf hinzu gerechnet werden.*

Im Rahmen der Bearbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes werden die restriktions- freien Flächenpotentiale der Bedarfslage gegenübergestellt.

Städteregional bedeutsame Planungsabsichten (Quelle: AGIT)

Eschweiler	A – Kinzweiler I (pot. Poolfläche)	73 ha
	B – Kinzweiler II	40 ha
	Zentraler Strukturwandel–Standort (Industrie– und Gewerbestandort) in der StädteRegion Aachen.	
	Weitgehend konfliktfreie, verkehrstechnisch sehr gut	

angebundene Flächen entlang der L 240 (ca. 113 ha Gesamtfläche, ca. 50 ha könnten für den Gewerbeflächenpool zur Verfügung stehen).

Hier könnte ein Großteil des städteregionalen Gewerbeflächenbedarfes kumuliert dargestellt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit einer dem Bedarf angepassten, sukzessiven (chronologischen) Entwicklung der zwei Teilgebiete (A –B).

Herzogenr.	Erweiterung südl. TPH (pot. Poolfläche, s.u.) Fläche insb. für technologieorientierte Unternehmen (hochschulaffine Ansiedlungen).	8 ha
Würselen	Merzbrück (pot. Poolfläche, s.u.) Die besondere Standortqualität leitet sich aus der zentralen Lage innerhalb der StädteRegion Aachen, dem vorhandenen Autobahnanschluss und der Verkehrslandeplatznähe ab. Ca. 43 ha südlich des Verkehrslandeplatzes können im Rahmen des Gewerbeflächenpools, insb. für flugplatzaffines Gewerbe, entwickelt werden.	43 ha
Stolberg	Buschmühle (+ Buschmühle Friedhof) Prioritäre Entwicklung des Gewerbegebietes Buschmühle. Durch geplanten Autobahnanschluss (Eilendorf) verkehrsgünstig gelegen. In einem weiteren Schritt (nach Ablauf der Ruhezeit) könnte der angrenzende Friedhof auch für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Einziger Standort mit realistischer Vermarktungschance auf Stolberger Stadtgebiet.	22 ha
Simmerath	Erweiterung Gewerbegebiet Simmerath (nördl. Kesternich) Zentrale Bedeutung für die Eifelgemeinden	27 ha
Baesweiler	Baesweiler Siersdorf (Campus Aldenhoven) Interkommunales (kreisübergreifendes) Gewerbegebiet Aldenhoven–Siersdorf / Baesweiler–Setterich (Campus Aldenhoven). Aufgrund der Nähe zum ATC (Aldenhoven Testing Center) und des großen Forschungs- und Entwicklungspotenzials, das sich daraus ergibt, Kristallisationspunkt für die Ansiedlung	14 ha

automotiveaffiner Unternehmen.

Alsdorf	Alsdorf – Aldenhoven (Erweiterung des Industriegebietes Business Park Alsdorf–Hoengen) Interkommunales (kreisübergreifendes) Industriegebiet Weitgehend konfliktfreie Fläche, verkehrstechnisch sehr gut angebunden (A 44), ca. 50 ha GI (davon ca. 10 ha auf Alsdorfer Stadtgebiet), Erweiterungs- und Neuansiedlungspotential für F+E – Firmen sowie Logistik	5 ha
---------	--	------

Eine erste Überprüfung der Planungsabsichten hinsichtlich der potenziellen Neuausweisung von Industrieflächen ergab, dass diese in nur einem sehr begrenztem Umfang möglich ist. Flächenmäßig würden lediglich 12 % der Planungsabsichten, also ca. 60 ha, eine GI-Ausweisung zulassen (z.B. aufgrund von Abstandsregelungen oder Bemaßung der Flächen). Daher könnte die Ausweisung neuer Industrieflächen durch die interkommunale und kreisübergreifende Kooperation zwischen Alsdorf und Aldenhoven (Erweiterung Business Park Alsdorf–Hoengen) dazu beitragen, das städteregionale Flächenportfolio aufzuwerten und den städteregionsweiten Bedarf an GI-Flächen abzudecken.

Interkommunale Flächenentwicklung

In der StädteRegion Aachen sind für alle Kommunen Formen der interkommunalen Zusammenarbeit im Kontext mit der Gewerbeflächenentwicklung ein Thema. Neben dem beabsichtigten Gewerbeflächenpool besteht darüber hinaus die Absicht der städteregionsangehörigen Kommunen Alsdorf und Baesweiler, mit der Gemeinde Aldenhoven interkommunal sowie kreisübergreifend im Kontext der Gewerbeflächenmobilisierung zusammenzuarbeiten.

Im Einzelnen stehen hierbei folgende Flächenentwicklungen im Fokus der Kommunen:

Für Baesweiler ist dabei, wie oben ausgeführt, die avisierte gemeinsame Flächenentwicklung mit Aldenhoven – und neu – auch Linnich im Zusammenhang mit der Nachnutzung des ehemaligen Zechengeländes "Emil Mayrisch" in Siersdorf bedeutend. Mit dem Aldenhoven Testing Center (ATC) steht bereits eine leistungsfähige Testanlage für die Fahrzeugtechnik der nächsten Generation zur Verfügung.

Es ist geplant, den "Campus Aldenhoven" gemeinsam zu einem interkommunalen und sogar kreisübergreifenden Gewerbegebiet zu erweitern. Dazu wird im Rahmen einer gemeinsamen Absichtserklärung und einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Kommunen angestrebt, eine bedeutende attraktive Flächenentwicklung voranzutreiben und damit eine vorausschauende, nachhaltige Gewerbeflächenpolitik im regionalen Kontext umzusetzen.

Für Alsdorf ist dabei die avisierte gemeinsame Flächenentwicklung mit Aldenhoven im Zusammenhang mit der Erweiterung des Business Park Alsdorf–Hoengen bedeutend. Neben den aufgrund der hervorragenden Anbindung an das überörtliche Straßennetz ansässigen Logistikbetrieben zeichnet den Standort vor allem die hohe Dichte an Unternehmen aus dem F+E Bereich aus, so dass dieses Potenzial weiter ausgeschöpft werden soll.

Es ist geplant den „Business Park Alsdorf–Hoengen“ zu einem interkommunalen Industriegebiet um ca. 50 ha zu erweitern. Dazu wird im Rahmen einer gemeinsamen Absichtserklärung und einer vertraglichen Vereinbarung zwischen den Kommunen angestrebt, eine bedeutende attraktive Flächenentwicklung voranzutreiben und damit eine vorausschauende, nachhaltige Gewerbeflächenpolitik im regionalen Kontext umzusetzen.

Diese beabsichtigten interkommunalen Gewerbegebiete sollen zur Deckung eines Teils des städteregionsweiten Bedarfs dienen, da die dadurch mobilisierten Flächen über den endogenen Bedarf der jeweiligen Kommunen hinausgehen. Grundsätzlich sollte jedoch der Bedarf der städteregionalen Kommunen innerhalb der Gebietskulisse gedeckt werden. Aus diesem Grund werden neue Angebotsflächen in einem Flächenpool dargestellt.

Gewerbeflächenpool

Es besteht eine besondere Herausforderung darin, dass einzelne Kommunen ihre festgestellten gewerblichen Bedarfe nicht auf dem eigenen Stadtgebiet decken können. Eine Kooperation mit Kommunen innerhalb der StädteRegion Aachen, die über ausreichend Reserven bzw. Flächen verfügen, bietet sich daher an.

Insgesamt wurden von den städteregionsangehörigen Kommunen Planungsabsichten in Höhe von ca. 500 ha angezeigt. Davon können ca. 400 ha kommunal zur Deckung des Eigenbedarfs umgesetzt werden. Ca. 100 ha stehen als Angebotsflächen einem Gewerbeflächenpool zur Verfügung. Damit soll der Bedarf einiger Kommunen, die im eigenen Gebiet keine zusätzlichen Flächen ausweisen können, an anderer Stelle im Gebiet der StädteRegion Aachen gedeckt werden.

Der Gewerbeflächenpool könnte für alle Kommunen eine möglichst große Flexibilität im Planungszeitraum bis 2040 ermöglichen, Divergenzen innerhalb der Region nivellieren sowie Flächenengpässe beseitigen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Konzeptes konnten unter Berücksichtigung möglicher Restriktionen (z.B. Natur- und Landschafts-, Wasserschutz, Biotopverbund, Abstandszonen) Flächen identifiziert werden, die eine überregionale Bedeutung haben und sich für einen Poolansatz eignen.

Über den Gewerbeflächenpool könnten die beteiligten Kommunen die Planung, Verwaltung und Vermarktung des Gewerbestandortes gemeinsam betreiben. Der Pool könnte z.B. in gegenseitigem Einvernehmen über Verkauf, Verkaufseinnahmen und Gewerbesteuerhebesätze für neu angesiedelte Betriebe entscheiden.

Bei der derzeitigen konkreten Evaluation der Machbarkeit eines städteregionalen Pools, die auf einer entsprechenden Beschlusslage der Bürgermeisterkonferenz beruht, ist es Aufgabe:

- Vergleichsmodelle zu Gewerbeflächenpools in Deutschland auf ihre Übertragbarkeit zu untersuchen,
- die Vor- und Nachteile eines Gewerbeflächenpools darzustellen,
- die rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Rahmenbedingungen für eine Poollösung in der StädteRegion Aachen abzubilden und dabei die Interessenlage aller Beteiligten zu wahren,
- ein erstes städteregionsspezifisches Modell für einen Gewerbeflächenpool zu erarbeiten.

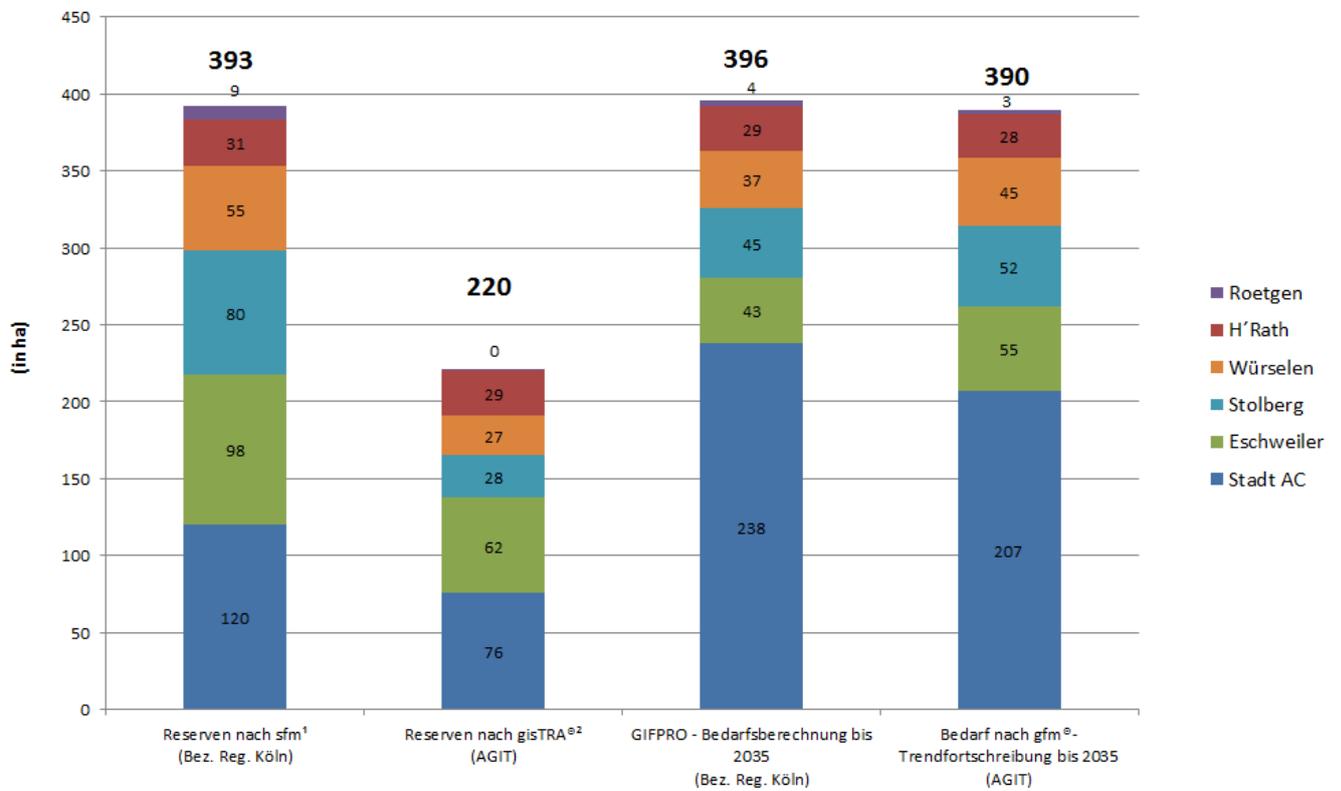
Darüber hinaus werden insbesondere die Flächenentwicklungen „Industriedrehkreuz Weisweiler – Inden – Stolberg“ in Verbindung mit der Qualifizierung des Stolberger Standortes „Euregio–Rail–Port“ als eigener Fachbeitrag eingestellt (s.o.).

Die gewerbliche Flächenentwicklung des Industriedrehkreuzes Weisweiler – Inden – Stolberg soll zur Gestaltung des Strukturwandels im Aachener Revier dienen und kann demnach nicht auf die grundsätzliche Bedarfslage im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes angerechnet werden.

Insofern betitelt die Poolthematik die allgemeingültig notwendige Flächenentwicklung unabhängig von der besonderen Thematik, dem Strukturwandel Rechnung zu tragen.



Reserven & Bedarfe der am Gewerbeflächenpool beteiligten Kommunen



(Quelle: AGIT)

Angebot und Nachfrage gewerblicher Flächen in der StädteRegion Aachen sind im vorgenannten Diagramm aufgeführt.

Dabei können insbesondere drei Gebiete unter Beteiligung der insgesamt sechs potenziellen Poolgemeinden Flächen zur Bedarfsdeckung vorhalten:

- ca. 50 ha in Eschweiler (konfliktfrei, sehr gute Erschließung)
- ca. 43 ha in Würselen / Merzbrück (Luftfahrt-affines Gewerbe)
- ca. 8 ha in Herzogenrath südl. TPH (RWTH-affines Gewerbe)

Ziel ist es, eine gemeinsame Planung, Entwicklung und Vermarktung der drei Gewerbegebiete Eschweiler (weitgehend konfliktfrei und sehr gut erschlossen), Herzogenrath (hochschulaffine Ansiedlungen) und Würselen (verkehrslandeplatzaffines Gewerbe) unter finanzieller Beteiligung der nachfragenden Kommunen Aachen, Stolberg und Roetgen voranzutreiben.

Die Vorteile eines Gewerbeflächenpools liegen:

- in der gemeinsamen Wahrnehmung von Chancen und Risiken, in der Kosten- und Einnahmenverteilung je nach Wertigkeit der Fläche,
- in der Verringerung des kommunalen Risikos,
- in der Bündelung der Verwaltungs- und Finanzressourcen,
- in dem flexiblen und nachfrageorientierten Handlungsspielraum bei der Flächendisposition,
- in der flächensparenden Gewerbeentwicklung bzw. -lenkung des Flächenverbrauchs auf geeignete Standorte,
- in der Verbesserung der kommunalen und regionalen Wirtschaftsstruktur und Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit durch ein optimiertes Standortangebot.

Fazit insgesamt ist dabei ebenso, dass damit die Sicherung und zusätzliche Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden ist.

Der Fachbeitrag „städteregionales Gewerbeflächenkonzept“ soll zum 01.12.201 bei der Bezirksregierung Köln abgegeben werden.