Gemeinde Roetgen
Tor zur Eifel

BAU

Sitzungsvorlagen – Nr.:
2018/0124

Fachbereich / Aktenzeichen
FB 6 – Me/Tho

Beschlussvorlage
vom 28.06.2018

öffentliche Sitzung

Betreff:

Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	**Gremium:**	**Vorlagennummer:**	**TOP**	**Ja**	**Nein**	**Enth.**
10.07.2018	Bauausschuss	2018/0124	3			

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt den Abschlussbericht zum städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzept der Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) zur Kenntnis und beschließt:

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 Arbeitsplatzerhalt 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.

Sachverhalt:

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 energieerzeugenden 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 Regionalplan-überarbeitung 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) realisieren soll.
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	**407 [1]**	**503**	**-96**

[1] Einschließlich Brutto- und Mischgebietszuschlag

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

Die Daten sind 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 oberflächennahen Eigentümerbergbaus. Da im Gegensatz zu den anderen betroffenen Kommunen Herzogenrath im gegenwärtigen Flächennutzungsplan kaum Alternativstandorte 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 Strukturnachteile	40 ha
5. Regionaler Standortfaktor „Technologie“	50 ha
6. Steigende Flächennachfrage entlang europäischer Transportkorridore	80 ha
Insgesamt	**410 ha**

Im Rahmen der Bearbeitung des Gewerbeflächenkonzeptes werden die restriktionsfreien 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).

Herzogenrath Erweiterung südl. TPH (pot. Poolfläche, s.u.) 8 ha Fläche insb. für technologieorientierte Unternehmen (hochschulaffine Ansiedlungen).

Würselen Merzbrück (pot. Poolfläche, s.u.) 43 ha
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.

Stolberg Buschmühle (+ Buschmühle Friedhof) 22 ha
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.

Simmerath Erweiterung Gewerbegebiet Simmerath (nördl. Kesternich) 27 ha Zentrale Bedeutung für die Eifelgemeinden

Baesweiler Baesweiler Siersdorf (Campus Aldenhoven) 14 ha Interkommunales (kreisübergreifendes) Gewerbegebiet in 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 automotiveaffiner Unternehmen.

Alsdorf Alsdorf – Aldenhoven 5 ha (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

Eine erste Überprüfung der Planungsabsichten hinsichtlich der potenziellen Neuausweisung von Industrieflächen ergab, dass diese in nur einem sehr begrenzten 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 Stadt-/Gemeindegebiet 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.

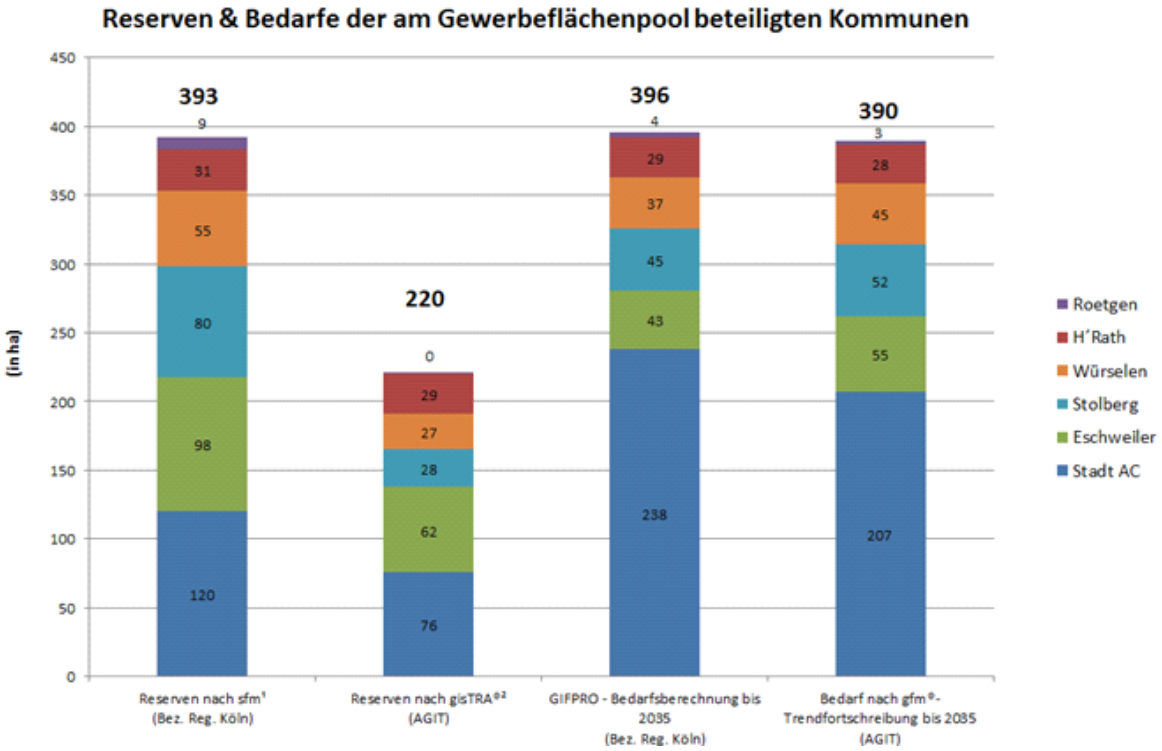
Bei der derzeitigen konkreten Evaluation der Machbarkeit eines städteregionalen Pools, die auf einer entsprechenden Beschlusslage der Bürgermeisterkonferenz beruht, ist es Aufgabe:

- 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.



(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 01.12.2018 bei der Bezirksregierung Köln abgegeben werden.

Herr Dr. Mahnke von der AGIT wird die Inhalte des Abschlussberichts in der Sitzung erläutern und für Fragen zur Verfügung stehen.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen €	
Sachkonto	Kostenträger		Kostenstelle	mit €	HHJahr 2018
Veranschlagung ja nein	Belastung für Folgehaushalte ja nein				

Rechtslage:

Mitzeichnung	
FB 1	gez. CB
FB 2	gez. Wa
FB 3	gez. Re
FB 6	gez. Me

Der Bürgermeister

gez.
Klauss