



Betreff:

Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept - Gewerbeflächenpool

Beratungsfolge:

				Beratungsergebnis		
Datum:	Gremium:	Vorlagennummer:	TOP	Ja	Nein	Enth.
21.04.2020	Gemeinderat	2020/0032	7			

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Er beschließt die beigefügte öffentlich rechtliche Vereinbarung zur gemeinsamen Gewerbeflächenentwicklung.
2. Er beschließt den Flächengrößen sowie der auf Grundlage der erläuterten Berechnungsmethode ermittelten Verteilung der Wertverhältnisse.
3. Er beschließt, in Abstimmung mit der AGIT sowie der StädteRegion Aachen das Regionalplanänderungsverfahren einzuleiten.

Sachverhalt:

In der Sitzung des Bauausschusses am 19.02.2019 wurde die Thematik bereits auf Basis des seinerzeitigen Sachstandes beraten. Mehrheitlich wurde das Projekt befürwortet und eine regionale Gewerbeflächenstrategie begrüßt. Auf die Sitzungsvorlage 2019/0016 sowie die Niederschrift zur Sitzung wird verwiesen.

Im Zuge der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans wurde ein Zusatzbedarf durch den Wegfall von Arbeitsplätzen in der Braunkohle anerkannt. In einem Gutachten wurden für die damals noch 15.000 Beschäftigten im „Gewerbebetrieb Braunkohle“ bei einer Arbeitsplatzdichte von 30 - 40 Arbeitsplätzen pro Hektar ein Zusatzbedarf in einer Größenordnung von 500 ha für das gesamte rheinische Braunkohlegebiet festgestellt.

Dies bedeutet für die StädteRegion Aachen, dass ein zusätzlicher strukturwandelbedingter Flächenbedarf von 110 ha angenommen wird, für den ein entsprechendes Angebot mobilisiert werden muss.

Gleichzeitig hat die StädteRegion Aachen in Abstimmung mit den städteregionsangehörigen Kommunen eine nicht bedienbare reguläre gewerbliche Flächennachfrage von 96 ha im Rahmen der Erarbeitung des städteregionalen Gewerbeflächenkonzeptes als Fachbeitrag zur Regionalplanüberarbeitung festgestellt.

Zur aktiven Gestaltung des Strukturwandels sowie der Begegnung der aktuell bereits bestehenden Flächenengpässe in einzelnen Kommunen der StädteRegion Aachen wollen die beteiligten regionsangehörigen Kommunen (Stadt Aachen, Stadt Eschweiler, Stadt Herzogenrath, Gemeinde Roetgen, Stadt Stolberg, Stadt Würselen) unter Federführung der StädteRegion Aachen und unter Moderation der AGIT einen gemeinsamen Gewerbeflächenpool schaffen, der eine zeitnahe koordinierte und abgestimmte Planung, Erschließung und Vermarktung von Gewerbeflächen ermöglichen soll. Mit dem Gewerbeflächenpool wird eine zusätzliche Flächenausweisung ermöglicht, die ohne diese städteregionale Zusammenarbeit nicht geschaffen werden kann.

Die festgestellten Flächenengpässe einzelner Kommunen sollen darüber aufgefangen und durch insbesondere drei Premiumgewerbegebiete für Technologiefirmen unter Inanspruchnahme von Strukturmitteln entwickelt werden.

Dabei besteht Einvernehmen, dass die Poolmitglieder ihre Aufgabe zur Vorbereitung von Entscheidungen zur Vergabe (Vermietung und Verkauf) von Liegenschaften, die dem Pool zugeordnet sind, auf die Geschäftsführung des Pools übertragen. Die Geschäftsführung, bestehend aus einem Vertreter der StädteRegion Aachen sowie einem Vertreter der beteiligten Kommunen, holt die Zustimmung des Beirats zu den Vergabeentscheidungen ein.

Der Beirat setzt sich aus dem Geschäftsführer der AGIT sowie je einem Vertreter jeder beteiligten Kommune zusammen.

Um die angestrebten Kommunalgrenzen überschreitenden Gewerbeflächen-entwicklungen zeitnah und bereits zeitlich vor der Gesamtüberarbeitung des Regionalplans voran zu bringen und damit wettbewerbsfähig zu bleiben, müssen die Vertragspartner aufgrund des Gesetzes über kommunale Gemeinschaftsarbeit eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung schließen (Verweis: Anlage 1), die im Wesentlichen durch die Kanzlei Dr. Neumann, Schmeer und Partner, Aachen, erarbeitet wurde.

Mit dem Ziel, den festgestellten Gewerbeflächenbedarf in der Region insbesondere zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu decken und im gemeinsamen Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der gesamten StädteRegion Aachen bringen die Kommunen folgende Potentiale in den Pool ein:

Gemeinde	Gemeinde	Einbringung			Verteilung Nachfrage		Wert			Gesamt			Summe	Quote	
		Flächen ha	Nachfrage ha	Ausgleich ha	verbleibend ha		Flächen €/qm	Nachfrage €/qm	Ausgleich €/qm	Flächen T€	Nachfrage T€	Ausgleich T€			
Aachen	Aachen		73,0					9,2	-	6.736	-	6.736	26,9%		
Eschweiler	Eschweiler	70,0			-54,5	15,5	45,0		6.975	-	-	6.975	27,8%		
Herzogenrath	Herzogenrath	6,5			-5,1	1,4	85,0		1.190	-	-	1.190	4,7%		
Roetgen	Roetgen			5,0				5,0	-	-	250	250	1,0%		
Stolberg	Stolberg		20,0					9,2	-	1.845	-	1.845	7,4%		
Würselen	Würselen	43,0			-33,5	9,5	85,0		8.075	-	-	8.075	32,2%		
Summe		119,5	93,00	5,00	-93,10	26,4			16.240	8.581	250	25.071	100%		
gewichteter Durchschnitt										62 €					
										15%	9,2 €				

Erläuterung zur Spalte „Quoten“

1. Zunächst werden die Einbringungspotenziale der beteiligten Kommunen aufgeteilt nach Flächen, Nachfrage und Ausgleichsflächen gegenübergestellt.
2. Die Bewertung der Flächen erfolgt mit 45,00 €/qm (Eschweiler), 85,00 €/qm (Herzogenrath) und 85,00 €/qm (Würselen). Diese Werte sind Ergebnisse der Diskussion im Workshop. Sie können, soweit die Beteiligten dies für erforderlich halten, verändert werden. Denkbar wäre auch ein Ansatz von Bodenrichtwerten. Die Nachfrageflächen werden mit 15 % des gewogenen Durchschnittwertes der eingebrachten Flächen bewertet. Ausgleichsflächen werden mit 5,00 €/qm bewertet.
3. Zur Ermittlung der Quote werden nur diejenigen eingebrachten Flächen berücksichtigt, die nicht bereits durch eingebrachte Nachfragen (96 ha) nach dem Verhältnis der eingebrachten Flächen den Kommunen zugeordnet, welche diese Flächen einbringen. Mithin werden solche eingebrachten Flächen, denen bereits entsprechende Nachfrage gegenübersteht, für die Quotenermittlung nicht berücksichtigt. Auch dieses Vorgehen entspricht den Ergebnissen des Workshops (hier: Vorschlag Kupferstadt Stolberg).
4. Die Gesamtwerte ergeben sich durch Multiplikation der die Nachfrage übersteigenden Flächen, der Nachfrage und der Ausgleichsflächen mit den entsprechenden Bepreisungen je qm.
5. Aus der Summe dieser Werte ergeben sich die jeweiligen Beteiligungsquoten der Kommunen am Gewerbeflächenpool.

Gemeinsames Ziel der beteiligten Kommunen ist es, die Änderung des aktuellen Regionalplans mit den oben angeführten Begründungen zur vorsorglichen Gestaltung des Strukturwandels und zur Deckung des insgesamt städteregional festgestellten Bedarfs zu initiieren. Die Beantragung parallel zum informellen Verfahren der Regionalplanüberarbeitung ist mit der Bezirksregierung Köln thematisiert. Entsprechend soll der gleichlautende Beschluss zeitnah durch die politischen Gremien der beteiligten Kommunen legitimiert werden. Sodann kann das Regionalplanänderungsverfahren durch die StädteRegion Aachen und die AGIT begründet beantragt werden.

Entgegen der ursprünglichen Überlegungen, dass sich die Gemeinde Roetgen auch mit 3 ha Gewerbeflächenbedarf in das Projekt einbringt, soll nun lediglich die Bereitstellung von Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 5 ha berücksichtigt werden. Die aktuellen Bemühungen, das Gewerbegebiet in Roetgen den Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß zu erweitern hätten sich in der beabsichtigten Form nicht realisieren lassen, wenn der Gewerbeflächenbedarf in den Pool eingebracht worden wäre.

Ausgleichsflächen im Gemeindewald können in Abstimmung mit der Forstverwaltung hingegen berücksichtigt werden. Die Gemeinde Roetgen bleibt somit Teil des städteregionalen Projekts.

Herr Meyer von der AGIT, wird in der anstehenden Sitzung Erläuterungen geben und für Fragen zur Verfügung stehen.

Finanzierung:

Gesamtausgaben der Maßnahme(n) €		jährliche Folgekosten (geschätzt) €		voraussichtl. Einnahmen (Zuschüsse) €	
				Der Wert des Ausgleichs ist vorläufig auf 250.000 € geschätzt.	
Sachkonto	Kostenträger	Kostenstelle	mit €	HHJahr	
Veranschlagung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Belastung für Folgehaushalte <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein				

Rechtslage:

Mitzeichnung	
FB 1	gez. St.
FB 2	gez. Mey
FB 3	gez. Schr.
FB 6	gez. Me

Der Bürgermeister

Gez.
Klauss