

Beschlussvorlage

vom 20.02.2018

öffentliche Sitzung

**Städteregionales Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag zur
Überarbeitung des Regionalplans Köln**

Beratungsreihenfolge

Datum	Gremium
08.03.2018	Ausschuss für regionale Zusammenarbeit, Mobilität und Europa
22.03.2018	Städteregionsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Städteregionsausschuss beschließt:

1. Er beauftragt die Verwaltung, das mit allen regionsangehörigen Kommunen abgestimmte städteregionale Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans bei der Bezirksplanungsbehörde vorzulegen.
2. Er begrüßt die strategische Ausrichtung auf gewerbliches Flächenpooling und beauftragt die Verwaltung, entsprechende Vereinbarungen zu befördern.

Sachlage:

Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Durch Beschluss des Städteregionsausschusses (Sitzungsvorlage 2017/0230) und der nachfolgend im Ausschuss für regionale Zusammenarbeit, Mobilität und Europa

dargestellten Arbeitspakete (Sitzungsvorlage 2017/0249) wurde die AGIT im Juli 2017 mit der Erarbeitung eines städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes als Fachbeitrag zur Überarbeitung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln beauftragt. Planungshorizont der Bezirksregierung wird voraussichtlich das Jahr 2040 sein.

Vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar.

Ziel des städteregionalen Gewerbeflächenkonzeptes ist es demnach, den Kommunen ausreichende Spielräume für ihre gewerblichen Flächenentwicklungen zu bieten, räumliche Nutzungskonflikte zu minimieren und die Kräfte der zehn regionsangehörigen Städte und Gemeinden zu bündeln.

Folgende Arbeitspakete wurden zur Bearbeitung vereinbart:

1. Regionalökonomische Bestandsaufnahme und Analyse

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

2. Städteregionale Argumentationsstrategie zum Gewerbeflächenbedarf

- Gewerbeflächenbedarfsberechnungen
- Gewerbeflächenbilanzierung
- Begründung der gewerblichen Zusatzbedarfe
- 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, danach ist mit Einwohnerrückgang zu rechnen
- Demographische Entwicklungen werden kurz- und mittelfristig nicht zu einer verminderten Flächennachfrage für Wohnen und Gewerbe führen, sondern sich eher in veränderten Infrasturkturbedarfen 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.
- 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 Entwicklungspotential 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 (brutto - netto), der Datenaktualität und der Bearbeitungsqualität ergaben sich bezüglich der Flächenreserve Unterschiede in Höhe von 145 ha, 570 ha Reserve über sfm und dem gegenüber 425 ha Reserve über gisTRA (gfm).

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 Jahres-

bedarf der vergangenen 6 Jahre 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. 130 ha die Spitze dar. Insgesamt wurde dokumentiert, das 8 der 10 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	27,6	28,3	-0,7
Stolberg	28	48,4	-20,4
Simmerath	22,7	30,0	-7,3
Baesweiler	5,1	28,7	-23,6
Würselen	26,5	40,9	-14,4
Alsdorf	40,4	33,1	7,3
Eschweiler	71,1	49,0	22,1
Aachen	90,1	222,7	-132,6
StädteRegion Aachen	425¹	503	-78

¹ Einschließlich Brutto- und Mischgebietszuschlag

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

Neben den dargestellten allgemeingültigen Mehrbedarfen wird der städteregionspezifische gewerbliche Mehrbedarf insgesamt auf mind. 400 ha beziffert. Dies begründet sich insbesondere auf Besonderheiten der Verkehrsanbindung, des Altbergbaus, der Grenzlage und der Bevölkerungsstruktur.

Insofern ergibt sich folgender kalkulierter gewerblicher Zusatzbedarf:

1. Nicht bedienbare gewerbliche Flächennachfrage 80 ha
2. Flächenverknappung durch privates Eigentum 50 ha
3. Braunkohleinduzierte Arbeitsplatzverluste & Flächenbedarfe 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

Im Rahmen des Abschlusses der Bearbeitung werden die restriktionsfreien Flächenpotentiale der Bedarfslage gegenübergestellt.

Flächenpool

Die besondere Herausforderung besteht darin, dass einzelne Kommunen ihre festgestellten Bedarfe nicht auf dem eigenen Stadtgebiet decken können. Eine Kooperation mit Kommunen, die über ausreichend Reserve bzw. Fläche verfügen, bietet sich daher an. Beispielsweise können in Roetgen mangels Fläche keine weiteren Planungen umgesetzt werden, Eschweiler verfolgt demgegenüber Planungsabsichten in einer Gesamtgröße von 178 ha.

Insgesamt wurden von den städteregionsangehörigen Kommunen Planungsabsichten in Höhe von ca. 500 ha angezeigt. Davon können ca. 285 ha kommunal umgesetzt werden, wohingehend 213 ha Mehrbedarf über einen gewerblichen Flächenpool zu realisieren wären.

Der Gewerbeflächenpool könnte für alle Kommunen eine möglichst große Flexibilität im Planungszeitraum bis 2035 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 entscheidet in gegenseitigem Einvernehmen über Verkauf, Verkaufseinnahmen und Gewerbesteuerhebesätze für neu angesiedelte Betriebe.

Städteregional bedeutsame Planungsabsichten (Quelle: AGIT)

	Neue Planungsabsicht	Größe (in ha)	Umweltrelevante Restriktion
Eschweiler	A – Kinzweiler I (Poolfläche) Zentraler Strukturwandel-Standort (Industrie- und Gewerbestandort) In der StädteRegion Aachen. Weitgehend konfliktfreie, verkehrstechnisch sehr gut angebundene Flächen entlang der L240 (ca. 160 ha Gesamtfläche) Hier könnte ein Großteil des städteregionalen Gewerbeflächenbedarfes kumuliert dargestellt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit einer dem Bedarf angepassten, sukzessiven (chronologischen) Entwicklung der drei Teilgebiete (A – B).	73	-
	B – Kinzweiler II (Poolfläche) bes. Bedeutung	40	teilw. Biotopverbund
	B – Gewerbeentwicklung Hehlrath (Poolfläche)	48	-
Herzogenrath	Erweiterung südl. TPH (Poolfläche) Fläche insb. für technologieorientierte Unternehmen (hochschulaffine Ansiedlungen).	10	-
Würselen	Merzbrück (Poolfläche 43ha) Die besondere Standortqualität leitet sich aus der zentralen Lage innerhalb der StädteRegion Aachen, dem vorhandenen Autobahnanschluss und der Flugplatz nahe ab. Ca. 43 ha südlich des Flughafens können im Rahmen des Gewerbeflächenpools, insb. für Flugplatz-affines Gewerbe, entwickelt werden.	61	
Stolberg	Buschmühle (+ Buschmühle Friedhof) Prioritäre Entwicklung des Gewerbegebietes (4) Buschmühle. Durch geplanten Autobahnanschluss (Eschweiler) 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	teilw. NSG Puffer 100m / FFH Puffer 300m / LSG
Simmerath	Erweiterung Gewerbegebiet Simmerath (nördl. Kernternich) Zentrale Bedeutung für die Eifelgemeinden	27	LSG
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 Entwicklungspotenzial, das sich daraus ergibt, Kristallisationspunkt für die Ansiedlung automotive-affiner Unternehmen.	8	-

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 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 dem Zusammenhang den potentiellen Entwicklungspfad der Umstrukturierung eines Energie erzeugenden Standorts zu einem auf Energieforschung basierenden Referenzraum für Innovationen.

Insofern bedeuten die braunkohleinduzierten Arbeitsplatzverluste zwingend neue Flächenersatzdispositionen.

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.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den akademischen Ausbildungsstätten wie RWTH und FH Aachen mit fachlichem Schwerpunkt in den Bereichen Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau, Verfahrenstechnik, 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 auf 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 sog. Trans-europäischen 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.

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.

Die Verwaltung bittet um Kenntnisnahme und wird fortlaufend weiter berichten.

Rechtslage:

Die Aufgabe ist freiwillig.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle/bilanzielle Auswirkungen:

keine

Ökologische Auswirkungen:

Die beabsichtigte Flächenentwicklung wurde bereits in diesem frühen informellen Planungsstadium mit den vorliegenden Restriktionen abgeglichen.

Soziale Auswirkungen:

Mit der dargestellten Gewerbeflächenentwicklung soll insbesondere auch aktiv Strukturwandel zugunsten der Schaffung von Arbeitsplätzen betrieben werden.

Im Auftrag

gez.: Terodde