StädteRegion Aachen
Der Städteregionsrat
A 70 - Umweltamt

ANLAGE 1 zur VV 115/19

REG

Sitzungsvorlagen - Nr.:

2019/0128

Beschlussvorlage

vom 11.03.2019

öffentliche Sitzung

Städteregionales Gewerbeflächenkonzept als Fachbeitrag im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans Köln

Beratungsreihenfolge	
Datum	Gremium
27.03.2019	Ausschuss für regionale Zusammenarbeit, Mobilität und Europa
28.03.2019	Städteregionsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Städteregionsausschuss fasst folgende Beschlüsse:

1. Er stimmt dem Vortrag zur Nachfrage und Bedarfsdeckung im Abschlussbericht zum städteregionalen Gewerbeflächenkonzept bezüglich der zukünftigen gewerblichen Flächenentwicklung innerhalb der StädteRegion Aachen zu und begrüßt diese als Forderung der gemeinsamen städteregionsweit abgestimmten zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung gegenüber der Bezirksregierung.

2. 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.

3. Er beschließt, das vorliegende städteregionale Gewerbeflächenkonzept im Rahmen des informellen Verfahrens zur Regionalplanüberarbeitung bei der Bezirksplanungsbehörde als Fachbeitrag einzureichen.

Sachlage:

Durch Beschluss des Städteregionsausschusses wurde die AGIT am 13. Juli 2017 mit der Erarbeitung eines städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln beauftragt. Denn vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar.

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

Darüber hinaus eröffnet die Zustimmung zur Konzeptionierung eines gemeinsamen Gewerbeflächenpools letztendlich für alle städteregionsangehörigen Kommunen eine auskömmliche und nachhaltige Entwicklungsperspektive.

Die Überarbeitung des Regionalplans durch die Bezirksregierung Köln sieht einen Planungshorizont bis voraussichtlich 2040 vor.

Folgende Pakete wurden im Gewerbeflächenkonzept bearbeitet:

1. Regionalökonomische Bestandsaufnahme und Analyse
2. Städteregionale Argumentationsstrategie zum Gewerbeflächenbedarf
3. Gewerbliche Standortsuche und -bewertung sowie regionale Handlungsempfehlung

<u>Gewerbeflächenreserven, -bedarf und Planungsabsichten</u>

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.

<u>Städteregional bedeutsame Planungsabsichten</u>

Insgesamt wurden dabei Planungsabsichten von circa 500 ha festgestellt.

Dabei sind für alle Kommunen Formen der interkommunalen Zusammenarbeit im Kontext mit der Gewerbeflächenentwicklung ein Thema. Neben dem beabsichtigten Gewerbeflächenpool (vorerst für Aachen, Eschweiler, Herzogenrath, Roetgen, Stolberg und Würselen) besteht darüber hinaus die Absicht der städteregionsangehöri-

gen Kommunen Alsdorf und Baesweiler, mit Aldenhoven und Linnich interkommunal sowie kreisübergreifend Gewerbeflächen zu mobilisieren.

Gewerbeflächenpool

Eine besondere Herausforderung besteht darin, dass einzelne Kommunen ihre festgestellten gewerblichen Bedarfe nicht auf dem eigenen Stadtgebiet decken können.

Die festgestellten Planungsabsichten in Höhe von ca. 500 ha können mit ca. 400 ha kommunal zur Deckung des Eigenbedarfs umgesetzt werden. Ca. 100 ha sollen als Angebotsflächen in einem Gewerbeflächenpool zur Verfügung stehen.
Dabei können insbesondere drei Gebiete – unter Beteiligung der insgesamt sechs potenziellen Poolkommunen – als Flächen zur Bedarfsdeckung dienen:

- ca. 50 ha in Eschweiler
- ca. 43 ha in Würselen – Merzbrück
- ca. 8 ha in Herzogenrath südl. TPH

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

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 konkrete Ausgestaltung eines möglichen Pools wird aktuell unter Federführung der AGIT mit allen städteregionalen Kommunen und unter externem Fach- und Rechtsbeistand weiter erarbeitet. Die Finanzierung dieser Konkretisierung wird über Strukturhilfen der Zukunftsagentur Rheinisches Revier vorgenommen.

Der Fachbeitrag „Städteregionales Gewerbeflächenkonzept“ soll nach vorheriger Bestätigung durch alle städteregionsangehörigen Kommunen, die bis zum Sitzungstag zu erwarten sind bzw. in Teilen bei der Vorlagenerstellung bereits vorhanden waren, im Städteregionsausschuss am 28.03.2019 beschlossen und zum 01.04.2019 bei der Bezirksregierung Köln eingereicht werden.

Die Verwaltung geht davon aus, in der Ausschusssitzung die endgültige Bestätigung des Konzeptes durch alle Kommunen dokumentieren zu können.

Rechtslage:

Die Aufgabe ist freiwillig.

Personelle Auswirkungen:

Keine.

Finanzielle/bilanzielle Auswirkungen:

Der Auftrag an die AGIT wurde in 2017 haushaltswirksam und bedingt aktuell keine Auswirkungen.

Im Auftrag:
gez.: Pilgrim

Anlage:
Abschlussbericht „Städteregionales Gewerbeflächenkonzept“

Abschlussbericht
Städteregionsweites Gewerbeflächenkonzept

1. Hintergrund

Vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar, erst recht in Zeiten zunehmender Flächenrestriktionen und sich verschärfender Standortkonkurrenz. Im Rahmen der anstehenden Neuaufstellung des Regionalplans hat die StädteRegion Aachen auf Beschluss des Städteregionsausschusses vom 13. Juli 2017 die AGIT mit der Erarbeitung eines „Städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes“ beauftragt. Ziel ist es, den Gemeinden ausreichende Spielräume für ihre Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung zu bieten, d.h. für eine angemessene Ausstattung und Flexibilität zu sorgen, räumliche, Nutzungskonflikte zu minimieren und die Kräfte der zehn Kommunen interkommunal zu bündeln. Die Konzeption wird im Rahmen des neuen Regionalplans, der einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2035 umfasst, den Status eines Fachbeitrags „Gewerbe“ erhalten.

2. Regionalökonomische Analyse

Als erster Schritt der Bearbeitung wurde von der AGIT eine regional- bzw. sozioökonomische Analyse erstellt, die überblicksartig Erkenntnisse über Zustand und Entwicklungstrends der sozialen Lage, des Wohlstands und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der StädteRegion und der Stadt Aachen bietet. Schwerpunkte bilden die Bereiche soziodemographische Struktur, Beschäftigung und Unternehmen, Wirtschafts- und Innovationskraft sowie Arbeitslosigkeit und Sozialleistungen.

Im Zuge der von der AGIT erstellten regional- bzw. sozioökonomischen Analyse ging es im Kern darum, einerseits durch einen Vergleich mit den umliegenden Kreisen (Düren, Euskirchen, Heinsberg) und dem NRW-Durchschnitt sowie andererseits mit strukturell ähnlichen Verdichtungsräumen (Universitätsstädte Bonn, Münster, Braunschweig mit ihrem jeweiligen Umland) sowie unter Verwendung von Zeitreihen aus der amtlichen Statistik strukturelle Besonderheiten, Entwicklungen und Trends aufzudecken, um damit grundlegende Erkenntnisse zur sozioökonomischen Lage in Stadt und StädteRegion Aachen gewinnen zu können. Folgend werden die wesentlichen Erkenntnisse kurz dargestellt, wobei ein detaillierter Überblick der von der AGIT erstellten Abschlusspräsentation entnommen werden kann:

- Gemäßigtes Bevölkerungswachstum bis 2025, danach ist mit Einwohnerrückgang zu rechnen.
- Demographischen Entwicklungen der StädteRegion Aachen werden kurz- und mittelfristig zu keiner verminderten Flächennachfrage für Wohnen und Gewerbe führen, sondern sich räumlich in gleichzeitig erfolgenden Wachstums- und Schrumpfungsprozessen sowie in veränderten Infrastrukturbedarfen äußern.
- Unterdurchschnittliche Kaufkraft; vor allem bezogen auf Haushalte deutlich unter regionalen Vergleichsgebieten sowie deutschlandweitem Mittel.

- Niedriges verfügbares Einkommen; vor allem gegenüber vergleichbaren Universitätsstädten zeigt sich deutlicher Rückstand, der in den letzten Jahren sogar noch zugenommen hat!

Um Erklärungsmuster für die unterdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und den hohen Anteil wirtschaftsschwächerer Bevölkerung der Stadt (und StädteRegion) Aachen aufzudecken, konnten im Rahmen der sozioökonomischen Analyse verschiedene strukturelle Einflussfaktoren identifiziert werden:

- Ungünstiges Verhältnis von Studierenden zu Einwohnern,
- ein hoher Ausländeranteil verbunden mit einer hohen Ausländerarbeitslosigkeit,
- trotz sinkenden Arbeitslosenzahlen deutliche Zunahme von Altersarbeitslosen,
- ungünstiges Verhältnis von Arbeitslosen zu erwerbsfähiger Bevölkerung

Darüber hinaus spielt auch die Grenzlage (Stichwort „Halbkreisökonomie“) als Einflussgröße für ein niedrigeres Wohlstandsniveau im deutschlandweiten Vergleich eine Rolle. Den angesprochen Kriterien „hohe Anzahl an Studierenden" und "Grenzlage" wohnen jedoch ebenfalls positive 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. Die Grenzlage steht einerseits für einen dynamischen, international geprägten Wirtschaftsstandort, andererseits behindert sie beispielsweise eine Gewerbeflächenentwicklung im Westen und politisch-administrative, fiskalische und gesetzliche Strukturen sowie kulturelle Unterschiede (sprachliche Barrieren) sind ein Hemmnis für die wirtschaftliche Entwicklung der StädteRegion Aachen. Enge wirtschaftliche Verflechtungen über die Grenze hinweg bilden gerade bei den strukturprägenden KMUs im Technologie- bzw. Dienstleistungssektor nach wie vor die Ausnahme, denn die Regel.

3. StädteRegionaler Gewerbeflächenbedarf & Planungsabsichten

In enger Zusammenarbeit mit den städteregionalen Kommunen und unter Nutzung der aktuellen Ergebnisse der von der AGIT durchgeführten Untersuchung zur Harmonisierung von Siedlungs- (sfm) & Gewerbeflächen-Monitoring (gfm®), durch die ein deutlich umfangreicheres und präziseres Bild über die gewerblichen Flächenreserven gewonnen werden konnte, wurde im Rahmen des „Städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes“ die gewerbliche Reserve- und Bedarfssituation analysiert.

Die Ermittlung der **Gewerbeflächenreserven** erfolgte zum einen auf Basis der von der Bezirksregierung Köln zur Verfügung gestellten und im Siedlungsflächenmonitoring (sfm) erfassten gewerblichen Reserven und zum anderen durch die in gisTRA® tagesaktuell von den kommunalen Anwendern gepflegten Datensätze, ermittelten Flächenreserven. Die Gegenüberstellung der beiden Erfassungssysteme ergab einen Unterschied von insg. 180 ha. Das sfm weist in der StädteRegion Aachen 570 ha (Stand Oktober 2017) an gewerblicher Flächenreserve auf, hingegen sind in gisTRA® insgesamt 390 ha (Stand Juni 2018) Reserveflächen erfasst. Um die Vergleichbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten, wurden auf die in

gisTRA® erfassten Reserveflächen (insg. 290 ha Netto) ein Brutto-Zuschlag von 20% (58 ha) und die im sfm ebenfalls erfassten 43 ha MI-Reserven hinzugerechnet.

Die Hauptursachen für die Diskrepanz liegen im Wesentlichen an drei Faktoren:

1) Brutto- bzw. Nettoerfassung von Gewerbeflächen: sfm-Reserven werden auf FNP-Ebene (Bruttobauland), gfm®-Reserven (mit Ausnahme mittelfristig verfügbarer Flächen) auf B-Plan-Ebene erfasst.

2) Datenaktualität: sfm-Daten berücksichtigen keine aktuellen bauleitplanerischen Entwicklungen und unterjährige Veränderungen im Gewerbeflächenbestand; während gfm®-Daten im Idealfall tagesaktuell sind.

3) Bearbeitungsqualität: Ob bzw. wie tiefgehend die Kommunen die von der BR Köln bereitgestellten individuellen Datensätze überprüft haben, ist nicht eindeutig; bei gisTRA® handelt es sich um kontinuierlich überprüfte Realdatensätze.

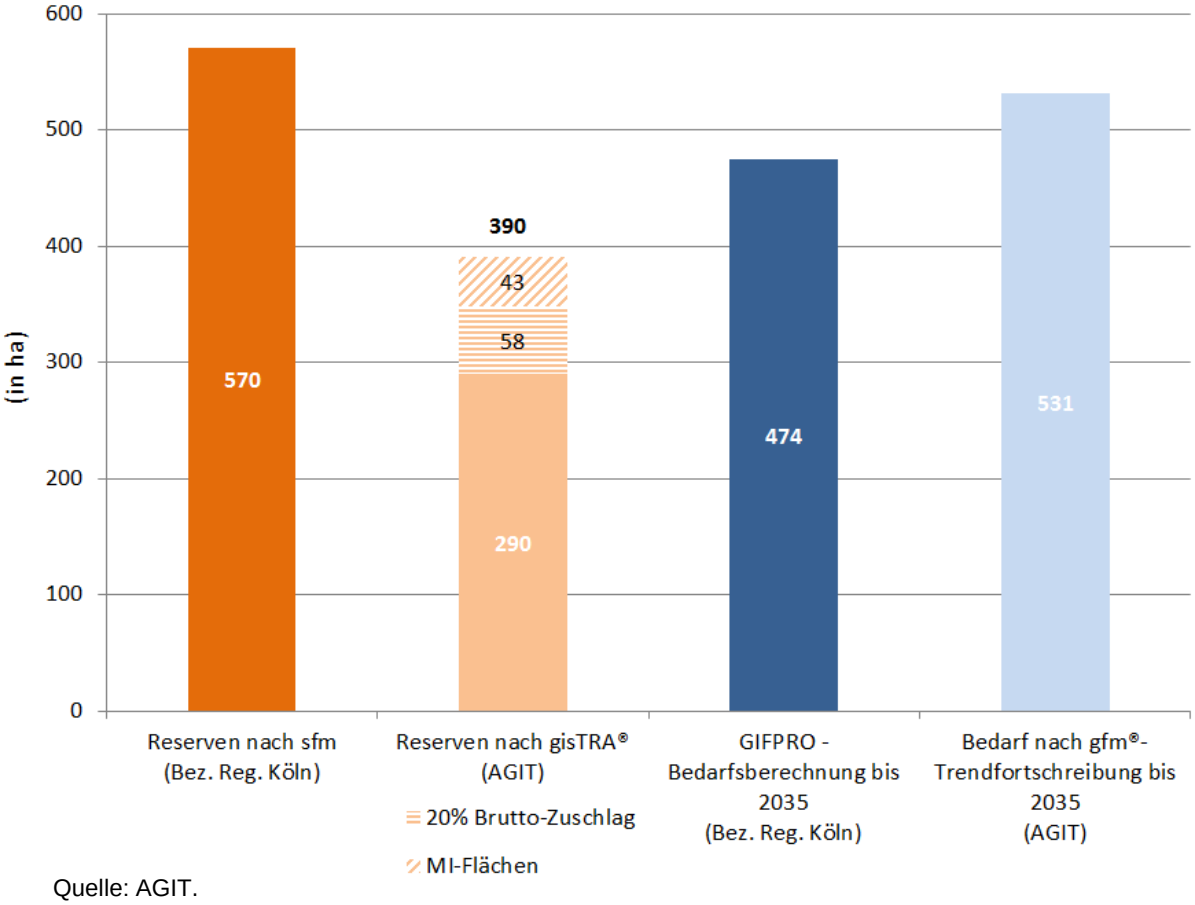
Mit dem im Landesentwicklungsplan NRW festgelegten Ziel 6.1-1 wird definiert, dass die Regionalplanungsbehörden den zukünftigen wirtschaftlichen Flächenbedarf nach einer landeseinheitlichen Methode zu berechnen haben. Demnach ist die Bedarfsermittlung als Trendfortschreibung auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings durchzuführen. Für diese Trendfortschreibung, also die durchschnittliche jährliche Flächeninanspruchnahme multipliziert mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraumes, wären zwei Monitoringperioden des Siedlungsflächenmonitorings erforderlich. Da das Siedlungsflächenmonitoring noch nicht dem vorgegebenen Beobachtungszeitraum des LEP entspricht, werden die Bedarfe im Regierungsbezirk Köln mit der Berechnungsmethode GIFPRO* (Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose) ermittelt.

Für die StädteRegion Aachen wurde daher im Rahmen des Gewerbeflächenkonzeptes ebenfalls eine Bedarfsabschätzung nach GIFPRO vorgenommen. Anhand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahr 2015, fließt je nach Wirtschaftsbranche die Beschäftigtenzahl in unterschiedlichem Maße in die Berechnungsmethode ein. Durch die Berücksichtigung von empirisch ermittelte Flächenkennziffern nach Verdichtungsraum sowie standardisierten Reaktivierungs-, Verlagerungs-, Neuansiedlungsquoten und einem Planungsaufschlag von 20%, kann der zu erwartende Flächenbedarf einer Kommune ermittelt werden.

Da grundsätzlich jede Bedarfsberechnungsmethode mit Unsicherheiten behaftet ist, wurde zusätzlich unter Verwendung detaillierter Zeitreihen des regionalen Gewerbeflächen-Monitorings auf Basis der in gisTRA® erfassten Realdatenbestände, eine Bedarfsermittlung vorgenommen. Die durchschnittliche Flächeninanspruchnahme der vergangenen sechs Jahre, wird hierbei in die Zukunft fortgeschrieben (Trendfortschreibung) und nähert sich methodisch deutlich stärker an die durch die Landesplanung vorgegebene Monitoring-basierte Berechnung an als GIFPRO.

Demnach ergibt sich nach GIFPRO ein Bedarf von 474 ha bzw. nach Trendfortschreibung (basierend auf dem durchschnittlichen Jahresbedarf 2011 bis 2016) ein zu erwartender (Mindest-)Flächenbedarf von 531 ha für die StädteRegion Aachen.

Abbildung 1: Gewerbeflächenbilanzierung in der StädteRegion Aachen: Reserven und Flächenbedarfe



Quelle: AGIT.

Betrachtet man die gewerbliche Reserve- und Bedarfssituation der zehn städteregionalen Kommunen, so zeigt sich ein deutlich heterogenes Bild. Die Spanne reicht von Kommunen, die den ermittelten Bedarf theoretisch decken könnten (12,5 ha Überschuss), bis hin zur Stadt Aachen, die ein zu erwartendes Defizit von ca. -147 ha aufweist. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass in sieben von zehn Gemeinden der rechnerische Bedarf bis zum Jahr 2035 nicht anhand der Reserven gedeckt werden kann!

Abbildung 2: Kommunale Bilanzierung: Reserven und Flächenbedarfe (in ha)

(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	**390** [1]	**503**	**-113**

[1] Einschließlich Brutto- und Mischgebietszuschlag

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

Quelle: AGIT.

Allerdings muss zwingend berücksichtigt werden, dass in die vorstehende Gewerbeflächenbedarfsberechnung und -bilanzierung die für die StädteRegion Aachen besonders relevanten Sachverhalte bis dato nicht einfließen. Diese erkennbaren, spezifischen gewerblichen Zusatzbedarfe gilt es aber im Hinblick auf den Zeithorizont 2035 zu berücksichtigen.

Folgende Faktoren für den gewerblichen Zusatzbedarf konnten identifiziert werden:

<u>Flächennachfragen, die nicht bedient werden konnten</u>

Aus Hochrechnung der nicht bedienbaren gewerblichen Flächennachfrage (Angaben der Kommunen) der letzten Jahre ergibt sich für die gesamte StädteRegion ein (vorsichtig geschätzter) Zusatzbedarf von mindestens **80 ha** bis zum Jahr 2035.

<u>Eigentumsverhältnisse/Spekulationsgefahr/Preisgefüge</u>

Um die durch Grundstücksspekulationen privater Eigentümer (überzogene Preiserwartungen, Erbauseinandersetzungen etc.) dem Gewerbeflächenmarkt faktisch entzogene Flächen auszugleichen, müssen zusätzliche Flächenangebote in einer Größenordnung von **50 ha** geschaffen werden.

<u>Strukturwandel Braunkohle („IRR-Zuschlag“)</u>

Im Zuge der Neuaufstellung des LEP wurde in der letzten Legislaturperiode durch die damalige Regierung ein Zusatzbedarf durch den Wegfall von Arbeitsplätzen in der Braunkohle anerkannt. In einem Gutachten für die SPD Landtagsfraktion 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 IRR-Gebiet festgestellt. Dies bedeutet für die StädteRegion Aachen, dass ein zusätzlicher Flächenbedarf von **110 ha** besteht, für den ein entsprechendes Angebot mobilisiert werden muss.

* Reduzierung der Reservefläche aufgrund der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Imgenbroich Nord-West.
**Abweichende Angaben der Stadt Aachen zu der in gisTRA® erfassten Reservesituation aufgrund des laufenden Planverfahrens.

Anhaltender industrieller Strukturwandel und Grenzlage

Um die Nachteile des anhaltenden Strukturwandels und der Grenzlage auszugleichen, wird der Kompensations- bzw. Zusatzbedarf für die StädteRegion Aachen bis 2035 auf mindestens **40 ha** veranschlagt.

„Technologie“ als regionaler Standortfaktor

Für großmaßstäbliche Technologieprojekte, die insbesondere aus Forschungsinitiativen der RWTH Aachen, wie z. B. dem *StreetScooter, e.GO etc.* entstehen, sollten in der Städteregion Aachen bis 2035 zusätzlich **50 ha** Fläche mobilisiert werden.

Überregional bedeutsame Standortfaktoren (Transportkorridore)

Die wachsenden Güterverkehrsströme zwischen den ARA-Häfen und dem europäischen Hinterland werden auch die Flächennachfrage in der StädteRegion Aachen in Bereichen wie Transport, Logistik, Konfektionierung, Veredlung weiter anheizen; der hierdurch induzierte Zusatzbedarf wird auf mindestens **80 ha** geschätzt.

Neben den „allgemeingültigen“ städteregionalen Mehrbedarfen, sollten auch die spezifischen kommunalen Besonderheiten (Verkehrsanbindung, Altbergbau, Grenzlage, Bevölkerungsstruktur etc.) bei der Bedarfsermittlung nicht außer Acht gelassen werden.

In den ehemaligen Steinkohleförderungsbereichen erschweren die Gefährdungspotentiale 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 technologie-orientierte Vermarktung eine besondere Lagegunst aufweist – ist komplett im Gefährdungsbereich des altbergbaulichen oberflächennahen Eigentümerbergbaus. Da im Gegensatz zu den anderen betroffenen Kommunen Herzogenrath im gegenwärtigen FNP 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 Potentialflächen. Der gemittelte Bedarfswert der Trendfortschreibung (59,6 ha) und GIFPRO (29 ha) läge demnach bei 44 ha.

Um den städteregionalen Kommunen auch im Jahr 2035 noch eine angemessene Ausstattung und vor allem Flexibilität in der Flächendisposition (Flächenvorratspolitik) für die gewerblich-industrielle Entwicklung zu ermöglichen, wird der städteregionsspezifische, gewerbliche Mehrbedarfe auf mind. 400 ha beziffert. Eine Übersicht der quantifizierten Zusatzbedarfe für die StädteRegion Aachen, ist in der nachstehenden Abbildung dargestellt

Abbildung 3: Städteregionale Mehrbedarfe

Gewerblicher Zusatzbedarf in der StädteRegion Aachen	Fläche (in ha)
1. Nicht bedienbare gewerbliche Flächennachfrage	80
2. Flächenverknappung durch privates Eigentum	50
3. Braunkohleinduzierte Arbeitsplatzverluste & Flächenbedarfe	110
4. Anhaltend. industrieller Strukturwandel & grenzbed. Strukturnachteile	40
5. Regionaler Standortfaktor „Technologie“	50
6. Steigende Flächennachfrage entlg. europäischer Transportkorridore	80
7. Oberflächennaher Grundeigentümer-Bergbau	
Insgesamt	**410**

Quelle: AGIT.

Im Rahmen der von der AGIT geführten Bürgermeistergespräche (11. - 29. Sept. 2017) wurden zunächst die kommunalen Planungsabsichten aufgenommen und erörtert, welche Flächen für den kommunalen Eigenbedarf bzw. für einen städteregionalen Gewerbeflächenpool in Frage kommen. Insgesamt wurden von den städteregions-angehörigen Kommunen Planungsabsichten in einer Größenordnung von 500 ha angezeigt, die in eine regionalplanerische Diskussion eingebracht werden können. Auch hier sind – aus unterschiedlichsten Gründen - erhebliche kommunale Differenzen festzustellen. Während in der Gemeinde Roetgen aufgrund von Flächenmangel keine weiteren Planungen umgesetzt werden können, sind in der Stadt Eschweiler neue Planungsabsichten mit einer Gesamtgröße von 113 ha angezeigt worden. Die Gesamtgröße der Planungsabsichten für den kommunalen Eigenbedarf beläuft sich auf 334 ha, die drei Teilflächen des interkommunalen Gewerbeflächenpools weisen eine Fläche von 101 ha auf. Abbildung 4 gibt einen Überblick der Planungsabsichten auf kommunaler Ebene (Priorisierungen / Details der Planungsabsichten können dem Anhang entnommen werden).

Eine erste Überprüfung der Planungsabsichten hinsichtlich der potenziellen Neuausweisung von Industrieflächen ergab, dass dieses in nur 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) dazu beitragen, dass städteregionale Flächenportfolio aufzuwerten und den städteregionsweiten Bedarf an GI-Flächen abzudecken.

Abbildung 4 : Kommunale Planungsabsichten in der StädteRegion Aachen (in ha)

(in ha)	Eigenbedarf Kommunen		Städteregionaler Mehrbedarf (Gewerbeflächenpool) (3)	Planungsabsichten (1) + (2) + (3)
	Planungsabsichten bereits im GIB enthalten (1)	Neue Planungsabsichten (2)		
Roetgen				0
Monschau		27		27
Herzogenrath		26	8	34
Stolberg	15	69		84
Simmerath		27		27
Baesweiler	32	29		61
Würselen	18		43*	61
Alsdorf		33		33
Eschweiler		63	50	113
Aachen		60**		60
StädteRegion Aachen	65	334	101	500

* Fläche bereits im GIB
** Auf Basis des laufenden Planverfahrens

Quelle: AGIT.

In einem weiteren Schritt wurden diese Planungsabsichten einer ersten Überprüfung hinsichtlich umweltrelevanter Restriktionen unterzogen und in drei Kategorien eingestuft:

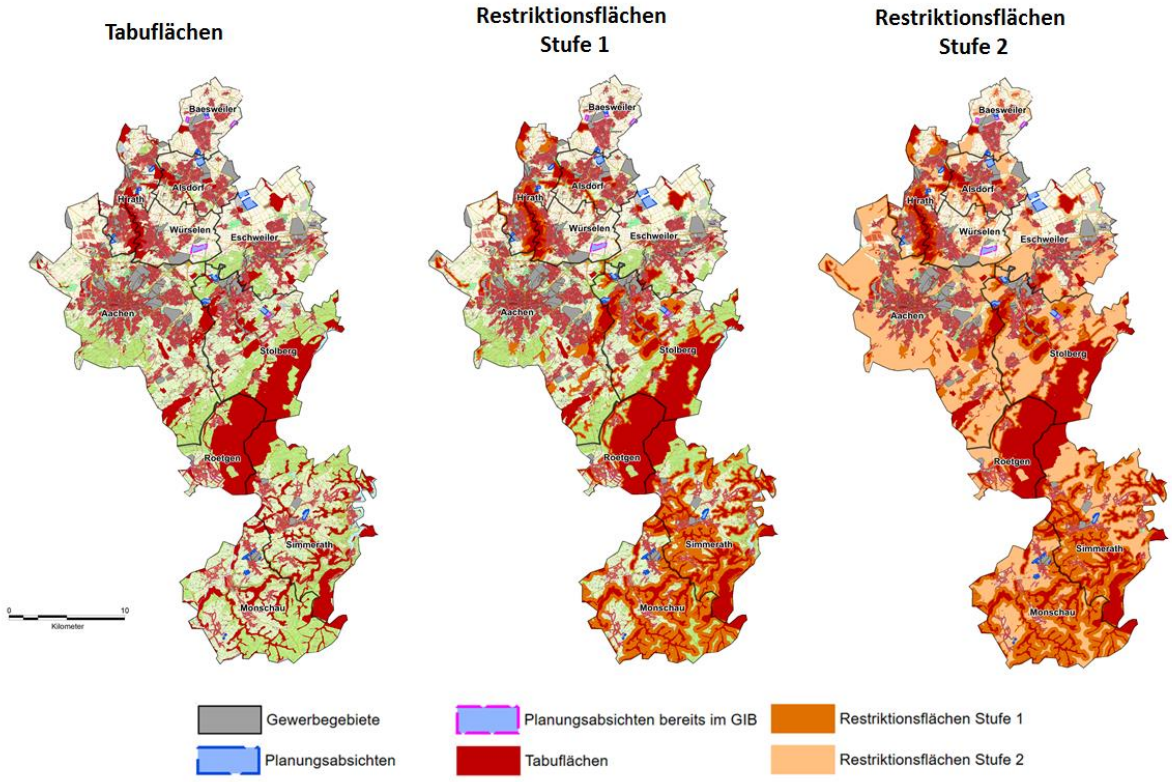
- **Tabuflächen:** Ermittlung kategorisch auszuschließender Flächen (Tabuflächen), auf denen eine Bebauung per Norm oder aus anderweitigen Gründen ausgeschlossen oder nahezu unmöglich ist (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzzone I, II, Überschwemmungsgebiete, Bestehende Siedlungsflächen).

- **Restriktionsflächen Stufe 1:** Bildung von Abstandszonen um Schutzgebiete oder schutzwürdige Bereiche (100 m Naturschutzgebiete, 300 m FFH-Gebiete & Vogelschutzgebiete, Flächen des Biotopverbunds) um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

- **Restriktionsflächen Stufe 2:** Identifikation von Flächen, die eine Zulässigkeit der Flächenentwicklung nicht gänzlich ausschließen, aber aufgrund ihres Schutzstatus, ihrer Empfindlichkeit und / oder ihrer Schutzwürdigkeit Planungshemmnisse darstellen (Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzzone III, Flächen des Biotopverbunds besonderer Bedeutung)

Im Ergebnis befinden sich in der StädteRegion Aachen lediglich kleinere Teilflächen in Stolberg und Monschau in der Restriktionsstufe 1. Alle übrigen Planungsabsichten sind entweder von keiner Restriktion betroffen oder befinden sich innerhalb der Restriktionsstufe 2 und stellen somit aus regionalplanerischer Sicht kein bzw. lediglich ein geringes Planungshemmnis dar.

Abbildung 5: Umweltrelevante Überprüfung der Planungsabsichten



Quelle: AGIT.

4. Handlungsempfehlungen

Die Intensivierung der **interkommunalen Zusammenarbeit** in der Gewerbeflächenstrategie und die gemeinsame Entwicklung eines städteregionalen **Gewerbeflächenpools** haben sich als wichtige und zukunftsweisende Instrumente interkommunaler, vorausschauender und nachhaltiger Gewerbeflächenpolitik im regionalen Kontext herauskristallisiert,

Hierzu hat die Bürgermeisterkonferenz am 05. März 2018 die Städteregion Aachen beauftragt, mit Unterstützung der AGIT die Rahmenbedingungen (Organisationsform / Lasten-Nutzenausgleich / Einbindung der Politik) zur Einrichtung eines Gewerbeflächenpools zu prüfen. Bekräftigt wurde die Intensivierung der interkommunalen Zusammenarbeit in der Städte-Region Aachen durch die Unterzeichnung einer gemeinsamen Absichtserklärung der Bürgermeister am 28. August 2018.

Die gemeinsame Entwicklung (Planung, Realisierung und Vermarktung) neuer, marktfähiger, bedarfsgerechter und qualitativ hochwertiger Gewerbegebiete (gute Verkehrsanbindung, zusammenhängende Flächen > 5 ha, GI-Flächen, logistikgerechte Bauvorschriften), böte die Möglichkeit, die vorhandenen Flächenengpässe in der StädteRegion Aachen zu beseitigen

und allen städteregionsangehörigen Kommunen eine möglichst große Flexibilität im Planungszeitraum bis 2035 zu ermöglichen.

Die angestrebte Entwicklung von interkommunalen und sogar kreisübergreifenden Gewerbegebieten in Alsdorf, Baesweiler und Aldenhoven in Verbindung mit Linnich, würde maßgeblich zur Deckung des städteregionsweiten Bedarfes beitragen (z.B.: östl. Arrondierung Business Park Alsdorf, Aldenhoven Testing Center, gemeinsame Flächenentwicklung mit Linnich im Zusammenhang mit der Nachnutzung des ehem. Zechengeländes „Emil Mayrisch“ in Siersdorf). 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.

Im Rahmen der Annäherung an verschiedene Formen der interkommunalen Zusammenarbeit wurden weitere bilaterale Gespräche zwischen den städteregionalen Kommunen geführt. Hier ist insbesondere die städteregional bedeutsame Planungsabsicht zwischen Aachen und Eschweiler im Bereich Kinzweiler zu nennen.

Auch die Kommunen Roetgen, Monschau und Simmerath verfolgen langfristig das Ziel, nach der zunächst nur in Simmerath möglichen Gewerbegebietsentwicklung, durch eine verstärkte Kooperation, die wirtschaftliche Weiterentwicklung durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen - auch interkommunal - zu sichern.

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.

Im Rahmen der Erarbeitung des Städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes konnten drei Poolflächen identifiziert werden:

- **Eschweiler:** Weitgehend konfliktfreie, verkehrstechnisch sehr gut angebundene Flächen entlang der L240 (zwei Teilgebiete ca. 113 ha von denen ca. 50 in den Gewerbeflächenpool eingebracht werden könnten); Ansiedlung regionaler Industrieunternehmen mit Fokus auf die Ansiedlung von hochwertigen Industrie- und Logistikunternehmen (zentraler Strukturwandel-Gewerbestandort der Region)
- **Herzogenrath:** 8 ha große Fläche südlich des TPH (mit Ausrichtung auf F&E- und hochschulaffine Dienstleistungen)
- **Würselen:** Bereits regionalplanerisch gesicherte Fläche von 43 ha südlich des Flughafen Merzbrück (Flugplatz-affines Gewerbe)

Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln bringen die Kommunen Aachen (ca. 73 ha), Stolberg (ca. 20 ha) und Roetgen (ca. 3 ha) ihre auf eigenem Gebiet nicht mehr realisierbare Gewerbeflächennachfrage ein.

Die neue, multilaterale Gewerbeflächenkooperation wirft eine ganze Reihe von Fragen und Klärungsbedarfen auf, die im Rahmen einer durch Dritte aufzuarbeitenden Finanz- und Rechtsexpertise geklärt werden sollen.

Die Vorteile eines Gewerbeflächenpools liegen:

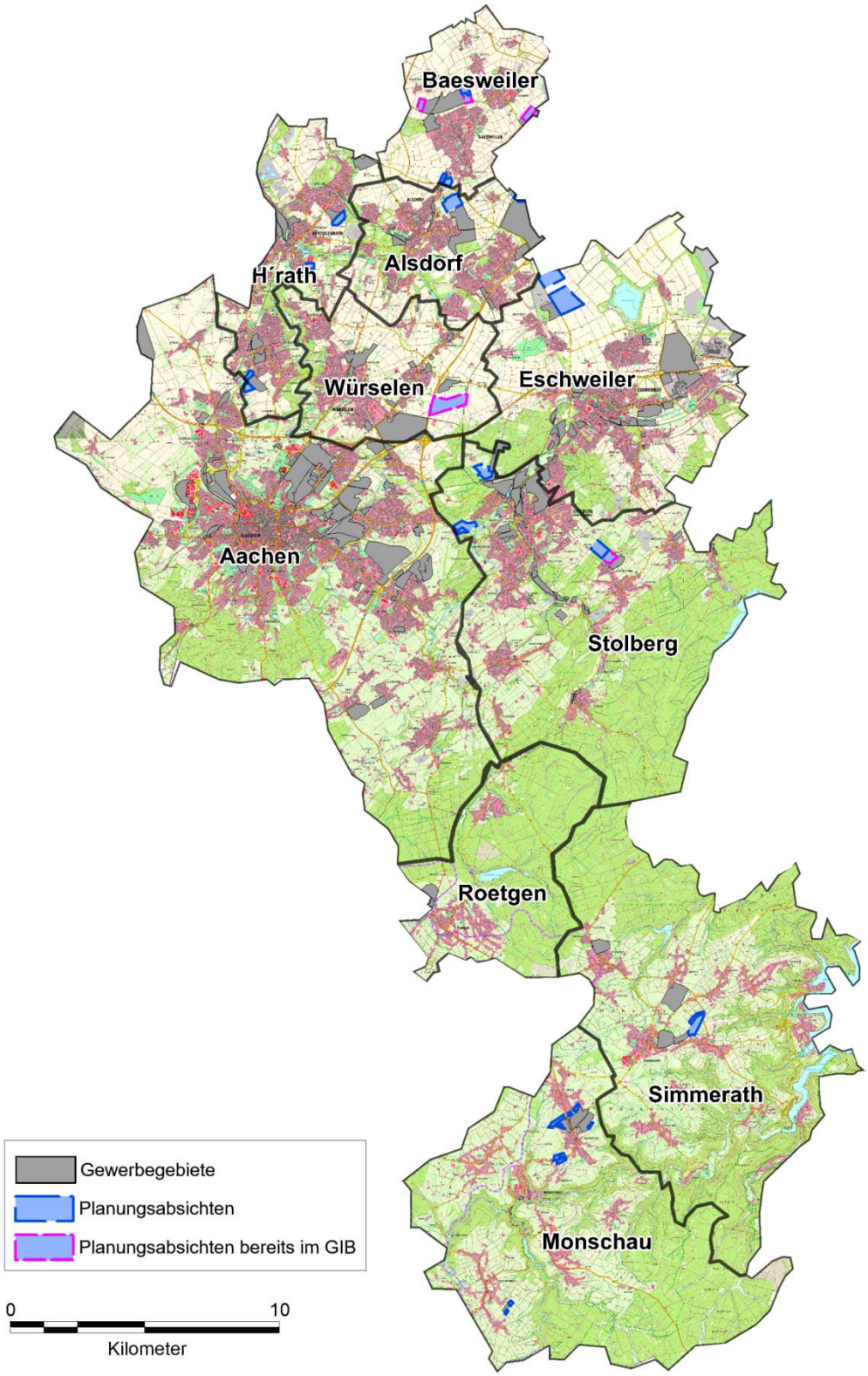
- in der gemeinsamen Wahrnehmung von Chancen und Risiken, in der Kosten- und Einnahmenverteilung je nach Wertigkeit der Fläche,
- in der Verringerung des kommunalen Risikos,
- in der Bündelung der Verwaltungs- und Finanzressourcen,
- in dem flexiblen und nachfrageorientierten Handlungsspielraum bei der 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.

Die Regionalplanaufstellung befindet sich derzeit noch in der Phase des informellen Planverfahrens. Kommunalspezifische Besonderheiten sowie Anmerkungen und / oder Bedenken insbesondere hinsichtlich der von der BR Köln ermittelten Kennzahlen (Bedarfe / Reserven) sollten der BR Köln schriftlich mitgeteilt werden. Ebenso sollten erstellte Gutachten von planerischer Relevanz (z.B.: Positivkarten für Altbaugebiete, o.ä.), sofern noch nicht geschehen, der BR Köln übermittelt werden, damit vorhandene, nicht umweltrelevante Faktoren bei der Neuaufstellung des Regionalplans Berücksichtigung finden können.

Zudem regen wir im Sinne eines präventiven Strukturwandels an, die Poolflächen durch eine Regionalplanänderung (2018 – 2020) für eine gewerbliche Nutzung zu sichern und diese nicht erst in die Neuaufstellung des Regionalplans einzubringen (voraussichtlich nicht vor 2024).

AGIT mbH Aachen, im November 2018

Karte: Gewerbliche Planungsabsichten in der StädteRegion Aachen



Stadt Aachen: Auf Grund des laufenden Planverfahrens keine räumliche Konkretisierung der Planungsabsichten

AGIT
Gründen. Ansiedeln. Fördern.

Priorisierung der kommunalen Planungsabsichten

Städteregional bedeutsame Planungsabsichten

	Neue Planungsabsicht	Größe (in ha)	pot. GI-Ausweisung (in %)	Umweltrelevante Restriktion	Bemerkung
Eschweiler	A - Kinzweiler I (Poolfläche 50 ha)	73	40	-	Zentraler Strukturwandel-Standort (Industrie- und Gewerbestandort) in der StädteRegion Aachen. Weitgehend konfliktfreie, verkehrstechnisch sehr gut angebundene Flächen entlang der L240 (ca. 113 ha Gesamtfläche) Hier könnte ein Großteil des städteregionalen Gewerbeflächenbedarfes kumuliert dargestellt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit einer dem Bedarf angepassten, sukzessiven (chronologischen) Entwicklung der beiden Teilgebiete (A - B). Für den Gewerbeflächenpool ständen hier Flächen von ca. 50 ha zur Verfügung.
	B - Kinzweiler II	40	40	teilw. Biotopverbund bes. Bedeutung	
Herzogenrath	Erweiterung TPH - Dornkaul (Poolfläche)	8	-	-	Fläche von ca. 8,5 ha insb. für technologieorientierte Unternehmen (hochschulaffine Ansiedlungen). Zusätzlich soll nördl. des TPH eine MI-Fläche entwickelt werden (GE Haldenfuß / Roermonder Str.); Gesamtfläche 5,72 ha (50% Gewerbe/50% Wohnen)
Würselen	Merzbrück (Poolfläche 43ha)	61*	-		Die besondere Standortqualität leitet sich aus der zentralen Lage innerhalb der StädteRegion Aachen, dem vorhandenen Autobahnanschluss und der Flugplatz nähe ab. Ca. 43 ha südlich des Flughafens können im Rahmen des Gewerbeflächenpools, insb. für Flugplatz-affines Gewerbe, entwickelt werden.
Stolberg	Buschmühle (+ Buschmühle Friedhof)	22 (4)	-	teilw. NSG Puffer 100m / FFH Puffer 300m / LSG	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	-	LSG	Zentrale Bedeutung für die Eifelgemeinden
Baesweiler	Baesweiler Siersdorf (Campus Aldenhoven)	14*	50	-	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. (von den 14 ha, ca 9ha tatsächlich nutzbar)
Alsdorf	Arrondierung Industriepark Hoengen	5	100		Interkommunale Entwicklung eines Gebietes von insg. 47 ha östlich des „Business Park Alsdorf" gemeinsam mit der Gemeinde Aldenhoven (5 ha auf Alsdorfer Stadtgebiet). Neben den ansässigen Logistikbetrieben, aufgrund der hervorragenden Anbindung an das überörtliche Straßennetz, zeichnet den Standort vor allem die hohe Dichte an Unternehmen aus dem F&E Bereich aus, so dass dieses Potenzial weiter ausgeschöpft werden soll.

* Planungsabsicht bereits im GIB

Überörtlich bedeutsame Planungsabsichten

	Neue Planungsabsicht	Größe (in ha)	pot. GI-Ausweisung (in %)	Umweltrelevante Restriktion	Bemerkung
Monschau	Entwicklungsflächen nord- und nordwestl. HIMO	14	~	LSG	Entwicklung von insg. vier Teilflächen. Erweiterungsflächen für ansässige Unterhehmen und Flächen für Neuansiedlungen. ~ = Ggf. Ausweisung von GI-Flächen, unter Beachtung der Abstandsregeln zur Wohnbebauung Zudem wird langfristig die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes "Am Gericht" (ca. 25ha) vorangetrieben.
Herzogenrath	Erweiterung südl. Handels- und Gewerbepark Nordstern	13	-	teilw. NSG Puffer 100m	Fläche insb. für Handwerk und Kleingewerbe. Teilfläche von 7 ha evtl. für Gewerbeflächenpool
	Erweiterung südl. Schulzentrum	10	-	teilw. NSG Puffer 100m	Fläche insb. für Verarbeitendes Gewerbe und Industrie. Ab Mitte 2018 gute verkehrliche Anbindung durch neue L223. Zwei Teilflächen: GE Hillenberg (4,48 ha) und GE Schluzentrum (5,00 ha)
Baesweiler	Erweiterungsflächen GE Baesweiler (nord-östl.)	17	-	-	Von den ca 17,2 ha sind sind wg ökologischem Ausgleich (ca 30%) lediglich ca. 12 ha gewerblich nutzbar.
	Erweiterungsflächen GE Baesweiler (östl.)	9*	-	-	ca 8,8 ha in Verfahren
	Erweiterungsflächen GE Baesweiler (westl.)	9*	-	-	von 9 ha ca. 6 ha nutzbar; in Verfahren
	Erweiterunmg Kloshaus	12	-	-	Westl. und östl. Erweiterung Aachener Straße (L240).
Alsdorf	Erweiterung Schaufenberg Hagfeld	28	-	LSG	Nördliche Erweiterung des „Gewerbegebietes Schaufenberg-Hagfeld“ entlang der Hauptverkehrsachse L240. In den 80ern planerisch angelegt aber nicht vollendet (Ringschluss). Verkehrliche Erschließung (B57 / L240) in Neuweiler gegeben. Flächenerwerbs- und Entwässerungsproblematik muss geklärt werden. Keine Nutzungskonflikte vorhanden.

* Planungsabsicht bereits im GIB

Kommunal bedeutsame Planungsabsichten

	Neue Planungsabsicht	Größe (in ha)	pot. GI-Ausweisung (in %)	Umweltrelevante Restriktion	Bemerkung
Roetgen	-				Keine Realisiserung auf eigenem Gebiet möglich.
Monschau	Erweiterungsflächen Kalterherberg	3	~	LSG	Erweiterungsflächen für ansässiges Unternehmen.
	Entwicklungsflächen Hargard	8	~	LSG	Entwicklung von drei Teilflächen entlang der B258.
	Betriebl. Entwicklungsfläche GE Monschau-Imgenbroich, Hans-Georg-Weiss-Straße	2	~	teilw. FFH Puffer 300m /LSG	Erweiterungsflächen für ansässiges Unternehmen.
Stolberg	Erweiterung GE Mausbach	15*	-	Biotopverbund bes. Bedeutung	Entwicklung der bereits im GIB dargestellten Fläche nördlich des Gewerbegebietes Mausbach-Industriestraße.
	Erweiterung GE Mausbach	23	-	Biotopverbund bes. Bedeutung / teilw. FFH Puffer 300m	Entwicklung einer Fläche nördlich des Gewerbegebietes Mausbach-Industriestraße.
	Vegla Polder	20	-	teilw. NSG Puffer 100m / LSG	Mögliche südwestl. Erweiterung des Gewerbegebietes Camp Astrid. Altlastenproblematik.
Aachen	-	60	-		Auf Grund des laufenden Planverfahrens keine räumliche Konkretisierung

* Planungsabsicht bereits im GIB