

Protokoll zum kooperativen Werkstattverfahren am 16. Januar 2025 zur

Erarbeitung von Entwicklungsansätzen für das interkommunale Gewerbegebiet Elsbachtal-Ost

Teilnehmende

Oberbürgermeister Felix Heinrichs, Stadt Mönchengladbach (zeitw.)
Bürgermeister Harald Zillikens, Stadt Jüchen (zeitw.)
Bürgermeister Klaus Krützen, Stadt Grevenbroich (zeitw.)

Saskia Schrade, Stadt Jüchen
Carolin Voigt, Stadt Jüchen

Daniel Dieker, Stadt Mönchengladbach
Jörg Figgenger, Stadt Mönchengladbach
Kajetan Lis, Stadt Mönchengladbach
Dr. Ulrich Schückhaus, WFMG (Stadt Mönchengladbach)
Claudia Schwan-Schmitz, Stadt Mönchengladbach (zeitw.)

Christian Eßer, Stadt Grevenbroich
Dorothea Rendel, Stadt Grevenbroich
Thomas Schröder, Stadt Grevenbroich

Volker Mielchen, Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler
Andreas Bräuer, Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler
Ingo Frank, Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler

Dr. Reimar Molitor, Region Köln/Bonn e.V. (zeitw.)
Jens Grisar, Region Köln/Bonn e.V.
Jana Peters, Region Köln/Bonn e.V.

Einführung

Bürgermeister Harald Zillikens begrüßt die Teilnehmenden. Er ist erfreut, dass der gemeinsame Werkstatttermin nun stattfindet und dankt für die zahlreiche Beteiligung aus den Fachverwaltungen der drei Kommunen. Für ihn ist zu klären, ob ein Weg gefunden werden kann, das interkommunale Gewerbegebiet Elsbachtal-Ost gemeinsam zu entwickeln. Hierfür gilt es, mögliche gemeinsame Ziele und Entwicklungsszenarien zu diskutieren und sich darüber zu vereinbaren, was am Standort entstehen soll. Ziel des Werkstattverfahrens sollte es aus seiner Sicht sein, eine gemeinsame Entscheidungsgrundlage für die Verwaltungen und politischen Entscheidungsträger in den drei beteiligten Kommunen zu schaffen.

Herr Dr. Reimar Molitor begrüßt ebenfalls die anwesenden Personen und erläutert - anknüpfend an die Einführung von Bürgermeister Zillikens - kurz Anlass und Ziel des Werkstattverfahrens zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes Elsbachtal-Ost. Ziel des heutigen ersten Werkstatttermins sei es, die Ausgangslage für die Entwicklung aus Sicht der drei beteiligten Städte zu erfassen, in die Diskussion zu Zielen, Qualitäten und einem möglichen Standortprofil einzusteigen und Arbeitspakete zu schnüren, die im weiteren Verlauf vertiefend bearbeitet werden sollen.

Volker Mielchen schließt mit einer inhaltlichen Einführung zur planerischen Ausgangssituation der Flächenentwicklung an (siehe Folien). Dr. Reimar Molitor ordnet das Projekt im Anschluss in den regionalen Kontext ein und erläutert den weiteren Verlauf des ersten Werkstatttermins (siehe Folien).

Positionen und Erwartungshaltung der (Ober-)Bürgermeister

Es folgen einordnende Statements und Positionen der drei (Ober-)Bürgermeister zur geplanten Flächenentwicklung.

Oberbürgermeister Felix Heinrichs stellt eingangs die seitens der Fachverwaltung von Mönchengladbach anwesenden Personen mit ihrem Zuständigkeitsbereich vor. Er erläutert, dass der Auftrag aus Sicht der Stadt Mönchengladbach klar definiert werden kann. Die Fläche wird im Regionalplan Düsseldorf als interkommunales Gewerbe-/Industriegebiet dargestellt, demnach sollte

sie auch entsprechend entwickelt werden. Dies möchte Mönchengladbach in Kooperation mit den beiden anderen Kommunen aktiv verfolgen. Er erörtert, dass die Stadt Mönchengladbach in dieses Projekt keine eigenen Flächen einbringen kann, es für die Stadt aber eine hohe Bedeutung hätte, die Wirtschaftsentwicklung in der Region im Kontext des Strukturwandels zu fördern. Daher bringe die Stadt ihre regionalplanerischen Flächenkontingente in eine gemeinsame Entwicklung ein. Er verweist auf das Projekt Brainergy Park, bei dem auch mehrere Kommunen ihren Bedarf gebündelt und „Geld in die Hand“ genommen hätten, um eine Entwicklung anzustoßen. Ziel des heutigen Werkstatttermins sei es, eine Zeitachse aufzustellen, wie eine gemeinsame Entwicklung erfolgen kann und gemeinsame Profile bzw. Ziele zu besprechen, die auch deutlich machen, wie die Flächenentwicklung dem Strukturwandel dienen kann. Ferner erläutert Oberbürgermeister Felix Heinrichs, dass einige Unternehmen in Mönchengladbach für Erweiterungen oder Unternehmensverlagerungen Flächen suchen, die Stadt diese Nachfrage aber unter anderem wegen des hohen Flächendrucks nicht bedienen kann. Es sei wichtig, diese und weitere regionale Nachfragen zu bedienen. Er stellt abschließend heraus, dass die Stadt eine klare Bereitschaft mitbringt, die Fläche gemeinsam zu planen, zu erschließen und zu entwickeln.

Bürgermeister Klaus Krützen erachtet die Standortentwicklung als spannendes Projekt und Chance, die genutzt werden sollte. Er verweist zugleich auf Herausforderungen, die frühzeitig zu betrachten sind. Hierzu zählen die Eigentumsverhältnisse/die Flächenverfügbarkeit und die verkehrliche Erschließung. De facto besäße keine der drei Kommunen Grundstücke im Entwicklungsgebiet. Tauschverhältnisse und Forderungen der Eigentümer*innen werden immer anspruchsvoller. In Bezug auf den Verkehr gelte es, Politik und Bürgerschaft frühzeitig mitzunehmen. Er betont zudem, dass die Stadt Grevenbroich durch die Entwicklung der Standorte Frimmersdorf und Neurath aktuell stark gebunden sei. Dennoch ist die Stadt Grevenbroich gerne bereit, sich aktiv in den Entwicklungsprozess einzubringen.

Bürgermeister Harald Zillikens sieht das interkommunale Gewerbegebiet als große Entwicklungschance. Für die Stadt sei es wichtig, auch in Zukunft (und nach Entwicklung des Elsachtal West) Gewerbe- und Industrieflächen für die Wirtschaft anbieten zu können. Jüchen verfüge derzeit über keine weiteren gewerblich-industriellen Entwicklungsflächen. Insofern bestehe Handlungsbedarf. Auch er sieht die Herausforderung in der Flächenverfügbarkeit, zumal die aktuelle Eigentumsituation bereits Ergebnis einer Flurbereinigung sei. Gleichzeitig sei die vorhandene Topografie eine planerische Herausforderung. Die Stadt Jüchen begrüße eine interkommunale Zusammenarbeit ausdrücklich, zumal die interkommunale Zusammenarbeit in anderen Projekten und im gemeinsamen Zweckverband LANDFOLGE gut funktioniere.

Zusammentragen der Ausgangslage und der anstehenden Aufgaben

Zusammentragen der Ausgangslage

Zur Erfassung der Ausgangslage berichten die drei Kommunen über politische Beschlüsse, vorhandene Konzepte und sonstige Grundlagen, die für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebietes von Relevanz sein könnten. Folgende Fragenstellungen dienen zur Orientierung für die Berichterstattung:

- Gibt es relevante politische Beschlüsse in den Kommunen? Welche? Relevante Inhalte für das Projekt?
- Sind gesamtstädtische, teilträumliche oder sektorale Konzepte (z.B. STEK Wirtschaft) zu berücksichtigen? Wenn ja, welche? Welche konkreten Inhalte?
- Sonstige Grundlagen/Referenzen, die helfen könnten?

Seitens der Stadt Grevenbroich wird auf die grundlegende **10. Änderung des Regionalplans Düsseldorf** und den dahingehenden Ratsbeschluss der Stadt verwiesen. Weitergehende flächenbezogene Beschlüsse oder Planungen liegen nicht vor.

Als allgemeine Vorgabe wird auf das **Handlungsprogramm Nachhaltige Stadtplanung** verwiesen, das grundlegende Anforderungen/Kriterien u.a. für Bauflächenentwicklungen beinhaltet.

Zum Thema Energie werden die **Projekte Transit** und das übergreifende **Energiekonzept für das Elsachtal** (West und Ost) benannt, das im Rahmen des Zweckverbandsprojekts Innovationspark EE entwickelt wird.

Mit der **Entwicklung des Gewerbegebiets Elsachtal-West** konnten bereits einige Erfahrungen in der Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets gesammelt werden. U.a. wurde ein **Bewertungssystem** mit Kriterien (Gewerbesteuer, Anzahl AP, Qualität AP, Nachhaltigkeitsmaßnahmen der Unternehmen) zur Ansiedlung von Unternehmen entwickelt und angewendet. Die Unterlagen werden zur Verfügung gestellt.

Hinsichtlich der planerischen Ausgangslage werden folgende Herausforderungen nochmals betont:

- Flächenverfügbarkeit
- Topographie
- Entwässerung (Regenwasserversickerung und Schmutzwasserbeseitigung)
- Erschließung (Kosten Anbindung B 59)
- Ausgleichsflächen

>> es wird dafür plädiert, die technischen Rahmenbedingungen und Machbarkeiten der Flächenentwicklung frühzeitig eingehend zu prüfen.

Die Stadt Jüchen berichtet über den vorhandenen politischen Konsens auf Regionalplanebene, die Fläche zu entwickeln. Ein entsprechender Ratsbeschluss zur 10. Änderung des Regionalplans liege auch in Jüchen vor. Weitergehende politische Beschlüsse oder rahmensetzende Programme und Konzepte liegen nicht vor, so dass große Flexibilität hinsichtlich der Ausrichtung der Standortentwicklung bestehe.

Auch die Stadt Mönchengladbach verfügt über keine konkreten Beschlüsse zur Entwicklung der betroffenen Flächen. Grds. ist die interkommunale Entwicklung aber ein Bestandteil des im Jahr 2023 aufgestellten **nachhaltigen Gewerbeflächenkonzeptes**. Hierin sind Ansiedlungskriterien/Anforderungen für die Gewerbeflächenentwicklung benannt. Die Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes Elsachtal-Ost werden in dem Konzept u.a. konkret benannt. Aus dem Gewerbeflächenkonzept wurde eine Prioritätenliste entwickelt. Diese Prioritätenliste umfasst ebenfalls die hier betroffenen Flächen, macht aber keine klaren Zeitvorgaben zur Entwicklung (Entwicklungshorizont > 10 Jahre).

Im Anschluss an die Kurzdarstellungen zur Ausgangslage der einzelnen Kommunen, werden Erfahrungen aus (gemeinsamen) interkommunalen Flächenentwicklungen miteinander geteilt. Saskia Schrade berichtet über das Projekt Elsachtal-West; Jörg Figgenger stellt die interkommunale Entwicklung des RegioPark vor. (siehe Folien)

Definition der anstehenden Aufgaben

Im Anschluss an die Vorstellung der beiden Referenzen werden die Teilnehmenden in zwei Arbeitsgruppen aufgeteilt. Ziel dieser Arbeitsphase ist es, gemeinsame Ziele und einen Zeithorizont der Flächenentwicklung zu identifizieren, Profil- und Qualitätsaussagen für die Standortentwicklung zu schärfen, sich zu den gewünschten Rollen der Kommunen im Entwicklungsprozess auszutauschen und anstehende Aufgaben, Bildung von Arbeitspaketen sowie die Festlegung von Zuständigkeiten zu erfassen. Es werden Leitfragen für die einzelnen Arbeitsgruppen zur Verfügung gestellt, an denen sich die Teilnehmenden orientieren können.

Arbeitsgruppe 1: Ziele & Qualitäten und Profil

- ▣ Welche Ziele & Qualitäten sollen mit der Flächenentwicklung erreicht werden (quantitativ und qualitativ)?
- ▣ Wie können die Ziele messbar gemacht werden/konkret definiert werden?
- ▣ Welches Profil soll der Standort erhalten? (Branchenmix, Körnigkeiten, i.V.z. Elsachtal-West u.a., USP, ..)
- ▣ Welche Instrumente, Verfahren, Prozesse braucht es zur Entwicklung von Qualitäten und Profil und deren Absicherung?
- ▣ Welche Benchmarks/Referenzen können in Bezug auf Qualitäten und Profil herangezogen werden?

In Arbeitsgruppe 1 sind sich die Teilnehmenden bereits über viele Themen einig, jedoch ist die Ausgestaltung der einzelnen Themen noch zu definieren. So sollten im weiteren Verlauf gemeinsame Standards und Ziele für die Gewerbeflächenentwicklung festgelegt werden. Außerdem sollte bestimmt werden, wie die Einhaltung dieser Ziele gemessen werden kann. Die Entwicklung eines klaren Standortprofils wird befürwortet, dieses soll v.a. über Qualitäten definieren. Eine Fokussierung auf eine Branche bspw. wird nicht befürwortet. Hinsichtlich der Körnigkeiten der möglichen Ansiedlungen wird auf die Vorgaben des Regionalplans verwiesen. D.h. soll ein möglichst flexibles Konzept entwickelt werden, das unterschiedliche Nachfragen aufnehmen kann. Auch wird die Einbindung eines externen Dienstleisters diskutiert, welcher die Zielvorgaben der Kommunen in einer neutralen Position vertreten könnte. Zudem hat eine regionale Einbindung Priorität. Die Relevanz der Prüfung der technischen Machbarkeit wird nochmals hervorgehoben. Ferner wird die Finanzierungsform thematisiert. Dabei dürfen auch notwendige Vorfinanzierungen und Fördermittelprogramme nicht außer Acht gelassen werden. Ggf. ist das Instrument des

Flächentausches interessant, auch eine Beteiligung der aktuellen Eigentümer*innen könnte sinnvoll sein. Als Referenzprojekte (für Profilierung, Flexibilität, Qualitäten) werden der Gewerbepark am Messepark in Landau und der Unternehmerpark Kottenforst in Meckenheim benannt.

Arbeitsgruppe 2: Aufgaben & Arbeitsschritte in den Projektphasen, Rolle der Kommunen und Dritter, Organisation der Zusammenarbeit

- Welche Aufgaben und Arbeitsschritte stehen in den Projektentwicklungsphasen konkret an? Konzeption & Planung
 - Projektentwicklung, Grundstückssicherung/Bodenordnung, Vermarktung
 - Erschließung & Ansiedlung (Umsetzung) und
 - Betrieb
- In welchem zeitlichen Verlauf könnten/sollten die Phasen bearbeitet werden?
- Durch wen und wie könnte eine Bearbeitung in den Phasen erfolgen?
- Welche Rolle würden die 3 Kommunen jeweils/gemeinsam übernehmen und wie könnte die Kooperation organisiert werden?

Auch in Arbeitsgruppe 2 herrscht Einigkeit über die Erforderlichkeit der Prüfung der technischen Machbarkeit. Zudem weist die Arbeitsgruppe auf die frühzeitige Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft der aktuellen Eigentümer*innen sowie auf die problematische Entwässerungssituation hin. Beide Aspekte sollten aus Sicht der Teilnehmenden möglichst im Jahr 2025 angegangen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des Projektes „Innovation Valley Garzweiler“ über den Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler finanziert und begleitet werden könne. Dazu müsste das Leistungsverzeichnis der Machbarkeitsstudie bis Frühjahr/Sommer 2025 vorliegen, sodass bis Sommer/Herbst 2025 eine Beauftragung erfolgen könnte. Auf die technische Machbarkeitsprüfung sollte eine erste grobe Kosten- und Finanzierungsübersicht folgen. Zudem sollte sich darüber verständigt werden, zu welchem Zeitpunkt und in welchem Umfang die politischen Gremien über die Vorgänge informiert werden sollte (Grundsatzbeschlüsse). Es wird auch auf die Gesellschaft für Wirtschaftsflächenentwicklung hingewiesen, die seitens des Rhein-Kreis-Neuss gegründet werden soll. Auch NRW.Urban könne in Phasen der Projektentwicklung dienstleistend tätig werden – alle drei Kommunen seien hier Mitglied. Noch offen sind tiefergehende Betrachtungen wie beispielweise die Erarbeitung eines Strukturkonzeptes als Grundlage für eine Profilentwicklung des Gewerbegebietes. Auch ist der geeignete Zeitpunkt zur Abfrage der Bedarfslage bei Unternehmen noch zu klären.

Weiteres Vorgehen

Sämtliche Unterlagen in dem Prozess sollen über einen internen Bereich der Homepage des Zweckverbands LANDFOLGE verfügbar gemacht werden. Der Zugang wird nach Hinterlegung des Protokolls und der weiteren Unterlagen mitgeteilt. Alle Beteiligten sind gebeten, benannte Unterlagen (s.o. Protokoll) dem Zweckverband (Andreas Bräuer) zuzusenden, damit diese eingestellt werden können. Wenn weitere Unterlagen hochgeladen werden, sollten die Teilnehmenden auf Arbeitsebene mit einer E-Mail informiert werden.

Die in der Arbeitsphase besprochenen Themen werden bis zum zweiten Werkstatttermin durch die Arbeitsgruppen vertieft und ausgearbeitet.

Arbeitsgruppe 1: Ziele & Qualitäten und Profil

- Carolin Voigt, Stadt Jüchen
- Thomas Schröder (Stadt Grevenbroich)
- Daniel Dieker, Stadt Mönchengladbach
- Kajetan Lis, Stadt Mönchengladbach (Koordinierende Rolle der Arbeitsgruppe 1)
- Ingo Frank, Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler

Arbeitsgruppe 2: Projektphasen, Rollen, Organisation der Zusammenarbeit

- Saskia Schrade, Stadt Jüchen
- Jörg Figgenger, Stadt Mönchengladbach
- Dr. Ulrich Schückhaus, Stadt Mönchengladbach
- Dorothea Rendel, Stadt Grevenbroich
- Christian Eßer, Stadt Grevenbroich (Koordinierende Rolle der Arbeitsgruppe 2)
- Andreas Bräuer, Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler

Zusätzlich wird eine **Arbeitsgruppe 3** das Thema **Lasten-Nutzenausgleich (Verteilschlüsse)** bearbeiten.

- Volker Mielchen, Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler
- Jens Grisar, Region Köln/Bonn e.V.
- Jana Peters, Region Köln/Bonn e.V.

Die Organisation und Bearbeitung der Arbeitspakete erfolgen eigenständig in den jeweiligen Arbeitsgruppen. Die koordinierende Rolle ist in der Zuordnung der Teilnehmenden in den Arbeitsgruppen benannt. Die Inhalte werden als PPTX-Folien (max. 10 Folien) aufbereitet. Ein einheitlicher Folienmaster wird seitens des Region Köln/Bonn e.V. zur Verfügung gestellt. Wo es sinnvoll ist, sollen die Vorschläge in Alternativen und mit Vor- und Nachteilen dargestellt werden. Wenn möglich sollen auch Referenzen benannt werden.

Es wird sich darauf verständigt, die (Zwischen)Ergebnisse des Werkstattverfahrens zunächst nicht weiter zu kommunizieren und mit der Politik rückzukoppeln. Zudem wird das weitere Werkstattverfahren in der bisherigen Konstellation fortgeführt. Weitere Beteiligte sollen zum aktuellen Zeitpunkt nicht eingebunden werden.

Der zweite Werkstatttermin erfolgt unter Einbindung der (Ober-)Bürgermeister. Der Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler koordiniert die Terminabstimmung. Zeitgleich wird ein möglicher dritter Werkstatttermin auf Arbeitsebene abgestimmt.

Protokoll, Stand 28.01.2025

Jana Peters, Andreas Bräuer, Ingo Frank