

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	08.03.2022

Antrag der GAL-Fraktion vom 23.11.2021 - Kosten-Nutzen-Analyse zum 1. BA Technologiepark

Beschlussvorschlag:

nach Beratung

Sachverhalt:

Zum Antrag der GAL-Fraktion vom 23.11.2021 hat der SPUBA am 30.11.2021 beschlossen:

„Die Verwaltung erstellt für den 1. Bauabschnitt des Technologieparks Haan eine Kosten-Nutzenanalyse. Über die Rahmenbedingungen wird in der 1. Sitzung des SPUBA gesprochen.“

Auf das Einstellen von Mitteln in der Haushalt 2022 wurde im Rahmen der Beratungen des Antrages im Ausschuss verzichtet.

Nachstehend werden von der Verwaltung zur Beratung des Antrages notwendige Daten in Beantwortung der gestellten Fragen zur Verfügung gestellt.

1.

Die aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht für den ersten Bauabschnitt wurde zuletzt 2018 vorgelegt. Eine aktualisierte Fassung (Stand: 9.2.2022) liegt als Anlage bei. Diese Anlage ist **nicht-öffentlich**, da Angaben zu Grundstückskaufpreisen einzelner Unternehmen enthalten sind. Aus dieser KFÜ ergibt sich ein negativer Saldo von 2.531.208 €.

Dem sind jedoch die Gewerbesteuereinnahmen (siehe **2.**) gegenüberzustellen, so dass sich ein eindeutig positives Finanzergebnis für den 1. BA ergibt.

Sobald die derzeit laufenden Baumaßnahmen im 2. Bauabschnitt abgerechnet sind,

kann eine aktualisierte KFÜ erstellt werden, die auch die bisherigen Grundstücksverkäufe im 2. BA inkludiert, die im Übrigen zu deutlich höheren Kaufpreisen erfolgten.

2.

Zu den Gewerbesteuereinnahmen / Zahl der Mitarbeiter

Im Zeitraum 2012 bis 2022 (2021 und 2022 als Gewerbesteuervorauszahlung) wurden von den im Technologiepark (1. und 2. Bauabschnitt) angesiedelten Unternehmen insgesamt **29.911.690,63 € Gewerbesteuer** gezahlt. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich diese Entwicklung in der Folgejahren fortsetzen wird.

In den im Technologiepark (1. und 2. BA) ansässigen Unternehmen sind rund 685 MA beschäftigt.

3.

Teilnahme an Messen / Marketingmaßnahmen

Die Stadt Haan ist am Gemeinschaftsstand des Kreises Mettmann überregional auf der Polis Convention (Düsseldorf) und der EXPO REAL (München) vertreten. Hier geht es um den Wirtschaftsstandort Haan insgesamt und nicht nur um den Technologiepark.

Die Kosten für diese Messeauftritte werden nach Gemeindegröße auf die kreisangehörigen Städte umgelegt. Für die EXPO Real beträgt der Anteil für die Stadt Haan rund 5550 €, für die Polis Convention werden maximal 1500 € umgelegt, Sponsoring von Haaner Unternehmen wird gutgeschrieben. In 2019 und 2021 war die Teilnahme für die Stadt Haan kostenneutral.

Ein wichtiges und unverzichtbares Instrument zur Generierung von Anfragen nach Flächen im Technologiepark ist das Immobilienportal www.immobilienscout24.de. Dort ist der Technologiepark inseriert, die Kosten belaufen auf 400 € / Jahr. Über dieses Portal erreichen die Wirtschaftsförderung wöchentlich 5 -10 Anfragen von Unternehmen, die qualifiziert zu bearbeiten sind.

Auf darüberhinausgehende finanzwirksame Marketingmaßnahmen kann derzeit aufgrund der guten Nachfragesituation verzichtet werden.

Hinzu kommen die Anfragen, die aufgrund von Empfehlungen von Haaner Unternehmen an die Verwaltung gerichtet werden.

4.

Personalkosten

Zur Planung und Realisierung des Technologieparks seit 2003 waren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Technischen Dezernates sowie des damaligen Amtes 23 / Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften in die Prozesse eingebunden. Eine Aussage, mit welchen Stellenanteilen dies im Einzelfall erfolgte,

ist rückblickend nicht möglich.

Mit der Umorganisation des Amtes 23 zur Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Tourismus und Kultur und der Ausgliederung des Bereiches „Liegenschaften/Grundstücksverkehr“ wird die Aufgabe der Unternehmensansiedlung / Flächenvermarktung / Flächenentwicklung in der Stabsstelle wahrgenommen. Die Abwicklung der Grundstücksverkäufe erfolgt in Amt 60 / Liegenschaften.

Die derzeitige Stabsstellenleitung wendet einen Stellenanteil von 0,3 für die Flächenvermarktung und Unternehmensansiedlung im 2. BA des Technologieparks auf. Dazu gehört – nach erfolgtem Grundstücksverkauf – auch die Ansiedlungsbegleitung.

5.

Vermarktungs- und Ansiedlungsstrategie

Zur Vorlage WTK/001/2021 wurde im WLKSTA am 18.02.2021 einstimmig beschlossen, die bisherige Vermarktungs- und Ansiedlungsstrategie, im 2. BA des Technologieparks externe technologieorientierte Unternehmen mit hohem Gewerbesteuerpotential und qualifizierten Arbeitsplätzen anzusiedeln, weiterzuverfolgen.

Die Wirtschaftsförderung versteht diesen Beschluss nach wie vor als Auftrag, die noch verbliebenen Flächen im zweiten BA zu vermarkten. Bei den Ansiedlungen ist das Gewerbesteuerpotential ein wesentliches Auswahlkriterium. Auf die Ausführungen in Vorlage WTK/001/2021 wird nochmals verwiesen, da hier bereits dargelegt wurde, welche Maßstäbe bei der Auswahl der für eine Ansiedlung infrage kommenden Unternehmen angelegt werden.

Da die Flächen im 2. BA des Technologieparks voraussichtlich die letzten Flächen sein werden, die für Vermarktung und Unternehmensansiedlung zur Verfügung stehen, hat die Auswahl der Unternehmen sorgfältig zu erfolgen. Insbesondere werden Aspekte nachhaltigen unternehmerischen Denken und Handeln ein immer wichtiger werdendes Auswahlkriterium.

2015 wurde eingeführt, dass sich jedes Unternehmen persönlich im Wirtschaftsförderungsausschuss vorstellen und Rede und Antwort stehen muss. Es besteht daher für die politischen Mandatsträger und die Fraktionen jederzeit die Möglichkeit, eigene Kriterien zur Unternehmensauswahl zu definieren und abzufragen und im Abstimmungsverhalten über den Beschlussvorschlag abzubilden.

6.

Bauleitplanung, Informationen zu Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen

Im Jahr 2000 wurden die Planungen zum Gewerbegebiet „Südliche Millrather Straße“ / Technologiepark Haan|NRW eingeleitet.

In den Jahren 2003 / 2004 wurde unter Berücksichtigung diverser Fachgutachten und Fach-planungen eine Rahmenplanung für den gesamten, südlich der Millrather

Straße gelegenen Entwicklungsbereich aufgestellt. Das Ziel dieser städtebaulichen Planung war die Entwicklung eines Gewerbegebietes innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB „südliche Millrather Straße“ des Gebietsentwicklungsplans der Bezirksregierung Düsseldorf).

Für den ersten Bauabschnitt dieser Gesamtplanung, westlicher Teil des Gewerbegebietes, wurde in den Jahren 2004 bis 2007 der Bebauungsplan Nr. 162 „Südliche Millrather Straße/ Ellscheider Straße“ aufgestellt:

Verfahrensablauf BP 162	Termine
Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	30.11.2004
Bekanntmachung im Amtsblatt	07.01.2005
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	Schreiben vom 21.12.2004
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zusätzlich: öffentlicher Aushang	25.01.2005 vom 17.01.2005 bis 28.01.2005
Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	06.03.2007
Bekanntmachung des Beschlusses	09.03.2007
Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB	vom 19.03.2007 bis 20.04.2007
Einholung von Stellungnahmen zur Entwurfsänderung, § 4a (3) BauGB	Schreiben vom 23.07.2007
Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Haan	13.11.2007

Für den zweiten Bauabschnitt, östlicher Teil des Gewerbegebiets, wurde in den Jahren 2011 bis 2017 der Bebauungsplan Nr. 168 „Technologiepark Haan | NRW, 2. Bauabschnitt“ aufgestellt:

Verfahrensablauf BP 168	Termine
Erstmaliger Aufstellungsbeschluss	13.09.2011
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	03.02.2012
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	Schreiben vom 05.12.2011
Erneuter Aufstellungsbeschluss nach Entfall der vormals geplanten Ansiedlung der Firma Johnson Controls	01.10.2013
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie des Beschlusses zur Durchführung der	13.06.2014

Öffentlichkeitsbeteiligung	
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zusätzlich: öffentlicher Aushang	23.06.2014 vom 23.06.2014 bis 11.07.2014
Beschluss zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	03.02.2015
Bekanntmachung des Beschlusses	06.02.2015
Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB i. V. mit § 4 (2) BauGB	vom 17.02.2015 bis 20.03.2015
Einholung von Stellungnahmen zur Entwurfsänderung, § 4a (3) BauGB	Schreiben vom 10.06.2015
Einholung von Stellungnahmen zur erneuten Entwurfsänderung, § 4a (3) BauGB	Schreiben vom 24.02.2017
Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen Satzungs-beschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Haan	27.06.2017

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen

Die i.R. des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (LBP) zum BP 162 („1. Bauabschnitt“) durchgeführte Eingriffsbewertung erbrachte neben planinternen Kompensationsmaßnahmen, wie die Entwicklung öffentlicher Grünflächen sowie die Festsetzung von Pflanzgeboten einen planexternen Kompensationsbedarf, welcher nach entsprechender Monetarisierung in Abstimmung mit der UNB Kreis Mettmann vollständig in funktionserhaltende Artenschutzmaßnahmen für den gesamten Technologiepark „investiert“ wurde (siehe Nr. 3).

Die Eingriffsbilanzierung des LBP zum BP 168 („2. Bauabschnitt“) erbrachte – neben den „üblichen“ Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets (öffentliche Grünflächen, Pflanzgebote) – die Notwendigkeit zur Durchführung von Maßnahmen auf einer zusätzlichen „Ausgleichsfläche“ von ca. 7 ha auf bisherigen Intensiv-Ackerflächen südöstlich des eigentlichen Baugebiets. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird somit ein vollständiger Ausgleich der planbedingten Eingriffe gewährleistet. Die Ausgleichsfläche wird i.R. eines Pachtvertrags mit der AGNU Haan gemäß den Vorgaben des LBP als extensives Grünland bewirtschaftet.

Funktionserhaltende Artenschutzmaßnahmen

Unabhängig von den Inhalten der Bauleitplanung gilt, dass zwar nicht der Bebauungsplan selbst, aber Vorhaben auf Genehmigungsbasis des Bebauungsplans gem. § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) artenschutzrechtlichen Tatbeständen nicht entgegenstehen dürfen. Andernfalls wäre der Bebauungsplan nicht vollziehbar.

Bereits im Rahmen der Umweltprüfung, Teilbereich Artenschutz zum Bebauungsplan 162 (Planungsbüro Selzner, Oktober 2005/2006) wurde festgestellt, dass Brutreviere der planungsrelevanten Feldvogelarten Kiebitz und Feldlerche auf den Flächen des Technologieparks vorhanden sind. Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann (UNB) wurde befunden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 162 (1. Bauabschnitt) die Funktion der Bruthabitate im räumlichen Zusammenhang noch nicht unmittelbar gefährdet sei und somit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach dem BNatSchG durch den Bebauungsplan Nr. 162 (noch) nicht ausgelöst würden, da lediglich eine Teilfläche des Vorkommens bei Haan-Kriekhausen betroffen war. Konflikte waren jedoch zur damaligen Zeit bereits absehbar, wenn mit Realisierung auch des Bebauungsplans Nr. 168 (2. Bauabschnitt) Flächen im Nordosten der Ortslage Haan-Kriekhausen beansprucht worden wären, da sich hier der Schwerpunkt der Haaner Brutreviere befand.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bereits im Vorgriff zu vermeiden, wurde deshalb schon im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 162 festgelegt, dass durch sogen. CEF-Maßnahmen*

- die lokalen Feldvogel-Populationen bis zur endgültigen Inanspruchnahme i.R. des zweiten Bauabschnitts im Bereich der Brutplätze in Haan-Kriekhausen zu stärken sind und
- gleichzeitig Ersatzlebensräume, z. B. im Bereich Haan-Elp und (nach Auslaufen der Maßnahmen in Kriekhausen) ab dem Jahr 2013 auf weiteren Flächen im Verbreitungsraum der lokalen Populationen (hier: der sogen. „Mettmanner Lößterrassen“) zu schaffen sind.

* Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte („Continued Ecological Functionality“)

Aufgrund der naturschutzrechtlich zulässigen Gleichsetzung von Kompensationsmaßnahmen i.R. der Eingriffsregelung und CEF-Maßnahmen wurde in Abstimmung mit der UNB der planexterne Kompensationsbedarf des BP 162 ermittelt, monetarisiert und zur Finanzierung der für den gesamten Technologiepark erforderlichen CEF-Maßnahmen bereitgestellt (s. Nr.2).

Seit 2008 ließ die Stadt Haan über die „Stiftung Rheinische Kulturlandschaft“ (nach MUNLV anerkannter Maßnahmenträger) produktionsintegrierte Artenschutzmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von mindestens 5 ha durchführen. Die Maßnahmen entsprachen den fachlichen Anforderungen des Leitfadens „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ (LANUV 2013) und erfolgten im Bereich Haan-Kriekhausen (bis zum Entwicklungsbeginn des BP 168), im Bereich Haan-Elp sowie auf wechselnden Flächen im Verbreitungsgebiet „Mettmanner Lößterrassen“.

Aufgrund der neueren Rechtsprechung wurde die Vorgehensweise, mit einem geeigneten Vertragspartner zeitlich befristete Verträge zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen abzuschließen aufgegeben, da diese den rechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprach.

Seit dem Jahr 2017 werden deshalb im Rahmen einer eingetragenen Grunddienstbarkeit für Artenschutzmaßnahmen zu Gunsten der Stadt Haan sowie im Rahmen eines Bewirtschaftungsvertrags mit dem Eigentümer und Bewirtschafter der hierzu geeigneten Flächen in Wülfrath-Obschwarzbach auf Flächen von jeweils

mindestens 5 ha CEF-Maßnahmen durchgeführt und durch die Biologische Station Haus Bürgel fachlich betreut und kontrolliert.

Finanz. Auswirkung:

Anlagen:

20220209 Technopark Gesamtübersicht 1 BA

Antrag GAL 23.11.2021 - Kosten-Nutzen-Analyse 1.BA Techno-Park