

ZUSAMMENFASSUNG NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MÖNCHENGLADBACH



QUELLE: WFMG (ABGERUFEN AM 20.05.2023).

AUGUST 23

AUFTRAGNEHMER:

Georg Consulting
Lerchenstraße 28a
22767 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 35 67 48 48
www.georg-ic.de

ANSPRECHPARTNER:

Achim Georg

VERFASSER:

Achim Georg
Timur Omurzakov

AUFTRAGGEBER:

Im Auftrag der Stadt Mönchengladbach
Dezernat Planen, Bauen, Mobilität, Umwelt
Stadtdirektor und Technischer Beigeordneter
Dr.-Ing. Gregor Bonin

Fachbereich Stadtentwicklung und Planung (FB 61)
Abteilung Stadterneuerung und Stadtentwicklung (Abt. 61.30)
Ansprechpartner: Florian Spieß (Abt. 61.30)
Rathaus Rheydt, Eingang G, Markt 11, 41236 Mönchengladbach
T: 02161 25-9214
E: florian.spiess@moenchengladbach.de

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Bericht das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

ZUSAMMENFASSUNG

In Mönchengladbach wurde eine Neuausrichtung der Gewerbeflächenpolitik aufgrund verschiedener Anforderungen und Entwicklungen erforderlich. Die Stadt hat mehrere Fachausschuss- und Ratsbeschlüsse im Rahmen des regionalen Strukturwandels und der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen verabschiedet, um ein zukunftsorientiertes und nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept (NGK) zu erarbeiten. Dieses fungiert als lenkender Kompass bei flächenbezogenen Zielkonflikten und ermöglicht eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung.

Der Regionalrat Düsseldorf beschloss im Juni 2020 mit Fortschreibung im März 2021 ein Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK), das als Grundlage für zukünftige Regionalplanänderungen für neue Gewerbe- und Industriebereiche dient. Die Änderungen betonen die Notwendigkeit, den Strukturwandel aktiv zu gestalten und ökologische Aspekte zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund bietet das NGK eine umfassende strategische Ausrichtung für die Gewerbeflächenentwicklung in Mönchengladbach. Es legt klare Leitlinien und Handlungsempfehlungen fest, um die begrenzten Ressourcen optimal zu nutzen, wirtschaftliche Chancen zu schaffen und ökologische sowie soziale Aspekte zu berücksichtigen. Der nachhaltige Umgang mit Flächen und die Schonung natürlicher Ressourcen stehen im Fokus des NGK. Effiziente Flächennutzung und Revitalisierung von Brachflächen gewährleisten eine sparsame und nachhaltige Ausweitung des Gewerbes. Zudem wird die Ansiedlung umweltfreundlicher und ressourcenschonender Unternehmen gefördert, um eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung zu unterstützen. Ein weiteres Kernziel des NGK ist die Berücksichtigung sozialer und gesellschaftlicher Aspekte. Es strebt eine ausgewogene soziale Infrastruktur an, fördert Arbeitsplatzschaffung und die Integration verschiedener Akteure in die Gewerbeflächenentwicklung. Eine ausgewogene Verteilung der Gewerbeansiedlungen zielt darauf ab, soziale Ungleichheiten zu verringern und die Lebensqualität in der gesamten Stadt zu verbessern.

Das nachhaltige Gewerbeflächenkonzept für Mönchengladbach wurde in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Planung sowie der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach entwickelt. Der Bearbeitungszeitraum erstreckte sich von Dezember 2021 bis August 2023. Insgesamt wurden 188 Einzelflächen hinsichtlich ihrer Eignung für gewerbliche und industrielle Nutzungen untersucht, wovon 137 Flächen als potenziell nutzbar bewertet wurden. Die Gewerbegebiete und Einzelflächen wurden vor Ort besichtigt und Daten wurden in eine Flächen-Datenbank eingetragen. Das Konzept wurde durch eine Projektgruppe begleitet, die aus Vertretern verschiedener städtischer Abteilungen bestand. Zudem fanden Fachgespräche, eine Unternehmensbefragung und Workshops mit relevanten Akteuren statt.

Das Konzept gliedert sich in verschiedene Kapitel, die die Makrolage und verkehrliche Erreichbarkeit, das Standortprofil, übergeordnete Trends, Unternehmenstypen, Nachhaltigkeit, das Gewerbeflächenangebot, die Gewerbeflächenachfrage, das Flächenpotential und abschließende Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in Mönchengladbach behandeln.

Endogene und Exogene Herausforderungen in Mönchengladbach

Ein zentraler Aspekt der Untersuchung im Rahmen des NGKs besteht in der Analyse der endogenen und exogenen Entwicklungstendenzen (vgl. Abb. I) innerhalb von Mönchengladbach. Die endogenen Herausforderungen werden mithilfe einer umfassenden Auswertung des statistischen Standortprofils von Mönchengladbach ermittelt. Diese Analyse beleuchtet die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Wirtschaftsstandortes. Die exogenen Herausforderungen werden durch die Identifizierung maßgeblicher übergeordneter Trends abgeleitet, zu denen beispielsweise die Digitalisierung, die Wissensökonomie und der Ansatz Zero Emission zählen.

Das Ziel besteht darin, auf Basis der ermittelten Entwicklungstendenzen strategische Richtlinien für die Standortpolitik des NGK abzuleiten und zu formulieren.

ABBILDUNG I: ENDOGENE UND EXOGENE HERAUSFORDERUNGEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Statistisches Standortprofil Mönchengladbach

Die Untersuchung zum statistischen Standortprofil von Mönchengladbach umfasst verschiedene Aspekte, darunter die Dynamik der Arbeitsplatzentwicklung, die Qualifikationsstruktur der dort beschäftigten Personen, die Veränderungen in der Pendlermobilität, den Anteil der Beschäftigten in wissensintensiven Wirtschaftsbereichen sowie den Anteil der Arbeitnehmer in gewerbeflächenabhängigen Sektoren. Basierend auf den Erkenntnissen dieser Analyse wurde ein SWOT-Profil für Mönchengladbach erstellt, das die internen Stärken und Schwächen umfasst.

SWOT-Profil Mönchengladbach

Die vorliegende Tabelle bietet eine zusammenfassende und stichpunktartige Darstellung der Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Mönchengladbach.

TABELLE I: STÄRKEN UND SCHWÄCHEN – WIRTSCHAFTSSTANDORT MÖNCHENGLADBACH

| Stärken | Schwächen |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> Positive Einwohnerentwicklung Positive Beschäftigungsentwicklung Hoher Beschäftigtenanteil bei den wissensintensiven Dienstleistungen Vergleichsweise hoher Anteil der Beschäftigten in den direkt gewerbe­flächen­abhängigen Wirtschaftszweigen; Arbeitsplatzperspektiven auch für Geringqualifizierte, u.a. in der Logistik­branche Vergleichsweise hohe Akademikerquote an den Beschäftigten Tendenziell rückläufige Arbeitslosen­zahlen Einpendlerüberschuss und Erhöhung des Einpendlerüberschusses im Zeitver­lauf (Stärkung des Arbeitsstandortes) | <ul style="list-style-type: none"> Rückgang der Einwohner im erwerbs­fähigen Alter infolge der demografischen Alterung (nicht MG-spezifisch) Vergleichsweise geringer Beschäftigten­anteil bei den wissensintensiven Industrien bei rückläufigem Anteil im Zeitver­lauf Verarbeitendes Gewerbe mit Arbeits­platzverlusten sowie Rückgang der Zahl der Betriebsstätten Geringe Exportquote im Verarbeiten­den Gewerbe Geringe Produktivität, wobei Produktivi­tät im sekundären Sektor höher ausfällt als im tertiären Sektor. Endlichkeit der Ressource „Boden“ |

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Während des ersten Workshops¹ erfolgte eine Erweiterung des SWOT-Profiles, welche neben der Identifikation der Stärken und Schwächen von Mönchengladbach auch eine Analyse der potenziellen Chancen und Risiken einschloss (vgl. Abb. II).

ABBILDUNG II: SWOT-PROFIL MÖNCHENGLADBACH



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

¹ Hierzu eingeladen waren, je nach Workshop unterschiedlich: Fachbereiche und Abteilungen der Stadtverwaltung (Dezernat VI), Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach (EWMG), Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein (IHK), Kreishandwerkerschaft Mönchengladbach, Standort Niederrhein GmbH, Unternehmenschaft der Metall- und Elektroindustrie zu Mönchengladbach e. V., NIRS Institut –Hochschule Niederrhein, Flughafengesellschaft Mönchengladbach GmbH, Planungspolitische Sprecher der Mönchengladbacher Fraktionen, Vertreter der Anrainerkommunen, Bezirksregierung Düsseldorf, Zweckverband LANDFOLGE Garzweiler, Zukunftsagentur Rheinisches Revier GmbH

Zusammenfassend zeigt sich, dass Mönchengladbach als vielversprechender Wirtschaftsstandort fungiert. Die Stadt profitiert von ihrer verkehrsgünstigen Lage und Oberzentrum-Funktion. Sie hat sich als Dienstleistungsstandort etabliert, insbesondere im Bereich wissensintensiver Dienstleistungen und der Mode- und Textilwirtschaft. Die Anwesenheit von Clustern sowie die Beschäftigungsmöglichkeiten, auch für Geringqualifizierte, sind hervorzuheben.

Trotz dieser Stärken steht Mönchengladbach vor Herausforderungen wie unterdurchschnittlicher Produktivität, Beschäftigungsrückgang in der Industrie, erhöhter Arbeitslosigkeit und Verlusten in wertschöpfungsintensiven Branchen.

Die Stadt hat jedoch die Möglichkeit, sich als wissensintensiver Dienstleistungsstandort und Forschungszentrum zu profilieren, was Potenzial für Innovation und Wachstum bietet. Um diese Chancen zu nutzen und gleichzeitig Risiken wie Fachkräftemangel anzugehen, muss Mönchengladbach gezielte Maßnahmen zur Fachkräftesicherung, flexible Arbeitsmarktgestaltung und strategische Büroflächenplanung ergreifen.

Übergeordnete Trends

Es gibt zahlreiche übergeordnete Trends, die z. T. auf die Gewerbeflächennachfrage und die Gestaltung von Industrie- und Gewerbegebieten einwirken. Die wichtigsten übergeordneten Trends sind in der folgenden Abbildung (s. Abb. III) dargestellt.

ABBILDUNG III: ÜBERGEORDNETE TRENDS IN MÖNCHENGLADBACH



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Beispielsweise bringt die fortschreitende Digitalisierung neue Geschäftsmodelle und Produktionsprozesse hervor, weshalb die Stadt eine leistungsfähige Informations- und Kommunikationsinfrastruktur aufbauen und die Chancen der Digitalisierung zur Steigerung der Produktivität nutzen sollte. Im Zusammenhang mit der wissensbasierten Wirtschaftsentwicklung ist es ratsam, den Wissenstransfer zwischen Hochschulen und Unternehmen zu fördern sowie eine Willkommenskultur für qualifizierte Arbeitskräfte zu schaffen. Besonders wissensintensive Unternehmen und attraktive Gewerbeflächen könnten den Standort stärken. Die steigende Bedeutung der Work-Life-Balance erfordert Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, wobei flexible Arbeitskonzepte wie Co-Working-Spaces an Bedeutung gewinnen und die Nachfrage nach innovativen Arbeitskonzepten und Büroflächen steigern könnten. Der Trend zur "Zero Emission" erfordert die Förderung erneuerbarer Energien und den Umbau der Energieversorgung. Mönchengladbach könnte erneuerbare Energie-

quellen nutzen, um den Standort zu stärken und innovative Mobilitäts- und Logistikkonzepte einzuführen. Zudem lenkt die Covid-19-Pandemie und die Veränderungen in den globalen Lieferketten das Augenmerk auf regionale Lieferketten, die zur regionalen Wertschöpfung beitragen und Umweltauswirkungen reduzieren könnten.

Diese Erkenntnisse bieten Mönchengladbach die Gelegenheit, sich als attraktiver und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort zu etablieren, indem sie auf die genannten Trends und Entwicklungen reagieren und entsprechende Strategien und Maßnahmen umsetzen.

Zwischenfazit: Standortpolitische Leitlinien für Mönchengladbach

Mönchengladbach benötigt zur Förderung der stadtökonomischen Entwicklung diverse Maßnahmen. Hierzu zählen die vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung zur Erhaltung und Schaffung von Industriearbeitsplätzen, um die Produktivität und Wertschöpfung zu steigern. Die gewerbliche Bestandssicherung birgt Nutzungskonflikte und erfordert Unterstützung, mit möglichen Einschränkungen beim Emissionsschutz.

Als zukünftige standortpolitische Leitlinien wurden konkret herausgearbeitet:

- Innovationsorientierter Wirtschaftsstandort
- Ansiedlungsstrategie und bedarfsgerechte Flächenangebote
- Aktive Liegenschaftspolitik und vorrausschauende Flächensicherung
- Bestandsoptimierung und Zukunftsfähigkeit
- Interkommunale Kooperation
- Transparenz, Monitoring und Evaluation.

Unternehmensbefragung

Im Zeitraum zwischen dem 21. Juni und dem 2. September 2022 wurde eine umfangreiche Unternehmensbefragung in Mönchengladbach durchgeführt, deren Hauptziel darin bestand, Einblicke in die Expansionspläne der Unternehmen zu erhalten sowie notwendige Gewerbeflächen und unterstützende Maßnahmen zu identifizieren.

Die Ergebnisse zeigen, dass etwa ein Viertel der befragten Unternehmen Expansionspläne hat, die jedoch größtenteils nicht am aktuellen Betriebsstandort umgesetzt werden können. Diese Pläne könnten innerstädtische Verlagerungen oder gar Abwanderungen zur Folge haben, würden aber in den meisten Fällen zu einem Beschäftigungszuwachs führen. Bezüglich Nachhaltigkeitsaspekten wurden vor allem Energie, Mobilität, Kreislaufwirtschaft und eine nachhaltige Gestaltung der Betriebsgrundstücke als wichtig erachtet. Einige Unternehmen setzen bereits Maßnahmen zur Nachhaltigkeit am Standort um, was auf Offenheit für Erneuerungsiniciativen hinweist. Es besteht auch allgemeines Interesse bei den meisten befragten Unternehmen an der Bildung einer Standortgemeinschaft.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Ergebnisse begrenzte Aussagekraft haben, da nicht alle befragten Unternehmen auf jede Frage geantwortet haben.

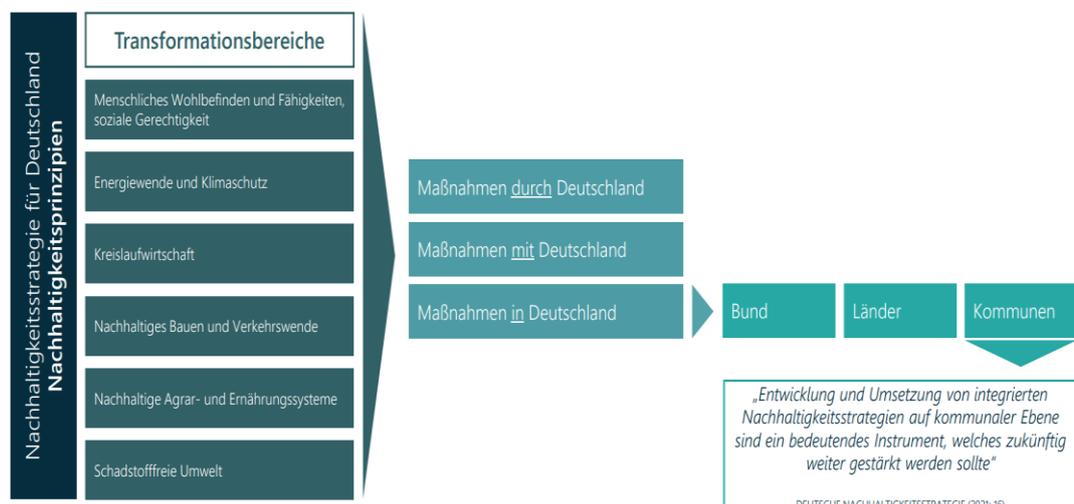
Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung

Der Zweck dieses Kapitels besteht darin sich dem breiten Themenkomplex der Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen. Zusammengefasst beinhaltet es die Definition von "Zero Emission" und die Darstellung der damit verbundenen Chancen und Herausforderungen. Weiterhin werden Möglichkeiten und Standards für die Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt. Darauf aufbauend wird ein Kriterienkatalog speziell für Mönchengladbach abgeleitet.

Die Vereinten Nationen haben Leitlinien zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung entwickelt, darunter die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung (SDG – Sustainable Development Goals), die 17 Ziele umfasst, darunter "Nachhaltige Städte und Gemeinden" (Ziel 11). Die Bundesregierung Deutschlands hat diese Ziele in nationalen Strategien und Gesetzesentwürfen² übernommen. Diese Ziele betonen die Dimensionen Soziales, Wirtschaft und Umwelt und sollen im Mehrebenensystem umgesetzt werden.

Die Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland (DNS) ist ein umfassendes Konzept, das Nachhaltigkeitsprinzipien, Transformationsbereiche und verschiedene Umsetzungsebenen einschließt (vgl. Abb. IV). Die DNS berücksichtigt Maßnahmen auf nationaler und internationaler Ebene, einschließlich Entwicklungszusammenarbeit. Besonders wichtig ist die Rolle der Kommunen, die bei der Entwicklung und Umsetzung von integrierten Nachhaltigkeitsstrategien eine Schlüsselrolle spielen und durch ihre Nähe zur Bevölkerung und direkten Einflussmöglichkeiten zur nachhaltigen Entwicklung beitragen können.

ABBILDUNG IV: NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE FÜR DEUTSCHLAND – WEITERENTWICKLUNG 2021



QUELLEN: EIGENE DARSTELLUNG NACH DIE BUNDESREGIERUNG.DE (2021); GEORG CONSULTING (2023).

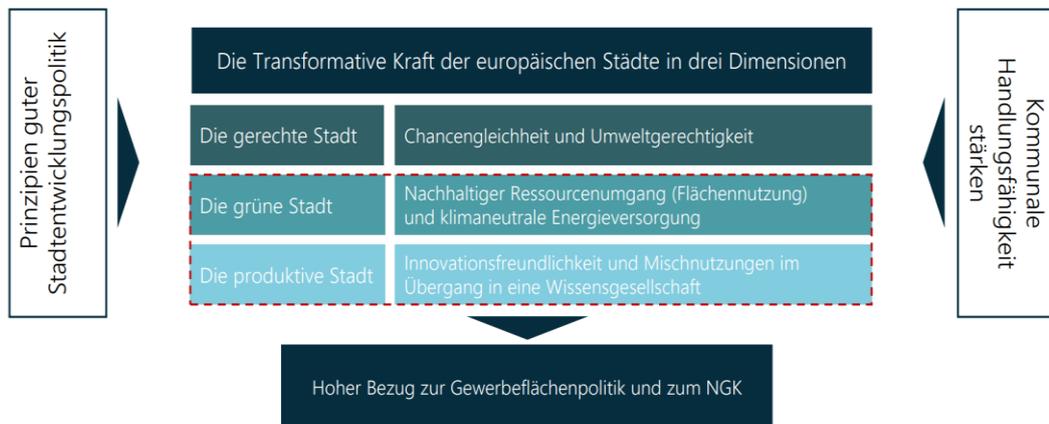
Die Neue Leipzig Charta³ (vgl. Abb. V) basiert auf der DNS und hat einen starken Bezug zu den Sustainable Development Goals (SDGs). Sie fungiert als Leitfaden für

² Bundesregierung.de (2023): Nachhaltigkeitsziele verständlich erklärt. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/weitere-themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklart-232174>

³ Die „Leipzig-Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ (2007) und ihre Fortschreibung als „Neue Leipzig-Charta“ (2020) sind die Leitdokumente für die Nationale Stadtentwicklungspolitik. Sie schaffen Grundlagen für eine zeitgemäße Stadtpolitik in Deutschland und in ganz Europa

die Umsetzung nachhaltiger Stadtentwicklung in den Kommunen. Sie berücksichtigt soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte und setzt auf Partizipation und Zusammenarbeit, um eine nachhaltige Entwicklung voranzutreiben.

ABBILDUNG V: NEUE LEIPZIG-CHARTA



QUELLEN: EIGENE DARSTELLUNG NACH BUNDESMINISTERIUM DES INNEREN UND FÜR HEIMAT.DE (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Ferner sind sie eng mit der Gewerbeflächenpolitik und dem NGK verbunden. Sie bilden das Fundament für nachhaltiges Handeln in Bezug auf die Entwicklung und Nutzung von Gewerbeflächen.

Chancen und Herausforderungen für eine nachhaltige Flächenentwicklung

Mönchengladbach strebt eine ganzheitliche Optimierung der bestehenden Gebiete unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten an, inklusive Revitalisierung ungenutzter Potenziale. Zudem beabsichtigt die Stadt, die Inanspruchnahme von Flächen im eigenen Stadtgebiet zu reduzieren und externe Entwicklungen in Abstimmung mit Nachbarkommunen durch interkommunale Gewerbesteuerverbände zu fördern.

Vor diesem Hintergrund wurden im ersten Schritt die Herausforderungen und Potenziale in Bezug auf nachhaltige Entwicklung von Gewerbegebieten im Rahmen eines zweiten Workshops analysiert. Es bildet die Grundlage für zukünftige technische und verkehrstechnische Standards sowie für einen Kriterienkatalog zur Flächenentwicklung in Mönchengladbach. Insgesamt wurden im Workshop folgende Themen bearbeitet:

- Chancen einer Interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung
- Herausforderungen einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung
- Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung im Bestand
- Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung neuer Gebiete.

Lösungsansätze für die nachhaltige Flächenentwicklung

Im zweiten Schritt werden die Lösungsansätze der zuvor aufgezeigten Herausforderungen der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung bei der Neuentwicklung und im Bestand aufgezeigt. Aufgearbeitete Erfahrungen aus der Praxis werden hierbei mit den Erfahrungen aus dem NGK-Prozess ergänzt.

ABBILDUNG VI: ERFAHRUNGEN AUS DEM NGK-PROZESS – ANFORDERUNGEN AN EINE NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG BEI NEUEN GEWERBEGEBIETEN

Anforderungen an eine nachhaltige Flächenentwicklung bei neuen Gewerbegebieten

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Interaktionsebene | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kooperation der Unternehmen bei Themen wie z. B. Energie, Mobilität ▪ Koordination und Vernetzung über ein übergreifendes Management ▪ Verbindlichkeit muss gegeben sein, ansonsten „nice to have“ |
|  | Planungsebene | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Langfristig ausgerichtetes Bodenmanagement zur Erhöhung des städtischen Zugriffs |
|  | Öffentlicher Raum | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Impulse für Akteure der Privatwirtschaft durch ökologische Aufwertungen im öffentlichen Raum |
|  | Grundstücksebene | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vereinbarkeit von Mehrfachnutzungen und multicodierte Flächennutzung ▪ Hohe Flächenausnutzung zur Reduzierung der Neuinanspruchnahmen |
|  | Gebäudeebene | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorantreiben horizontaler Entwicklungen („gestapeltes Gewerbe“) ▪ Mitdenken von Lebenszyklen von Unternehmen (Verweis zu Erbbaurecht) |

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022) NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MÖNCHENGLADBACH.

Die Workshop-Erkenntnisse zeigen Anforderungen an nachhaltige Flächenentwicklung für neue Gewerbegebiete auf fünf Ebenen auf (vgl. Abb. VI). Verbindlichkeit ist besonders wichtig, vor allem für Kooperationen in Energie und Mobilität, um ein "Versteigerungsproblem" zu vermeiden. Eine hohe Flächenausnutzung ist auf Gebäude- und Planungsebene wichtig, um die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Erschlossene Flächen sollten hohe Betriebsdichte aufweisen, während die bauliche Nutzung auf der Planungsebene berücksichtigt werden sollte. Ökologische Aspekte spielen bei Investoren oft eine geringere Rolle.

ABBILDUNG VII: ERFAHRUNGEN AUS DEM NGK-PROZESS – ANFORDERUNGEN EINER NACHHALTIGEN GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG IM BESTAND

Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung im Bestand

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Interaktionsebene | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vernetzung von Nachbarschaftsbetrieben ▪ Auslotung von Synergiepotenzialen |
|  | Planungsebene | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flexibilisierung von Bebauungsplänen (z. B. Nachverdichtung) ▪ Ermöglichung von Nutzungsänderungen ▪ Verankerung von Nachhaltigkeit in der Planung |
|  | Öffentlicher Raum | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung von Infrastruktur in bestehenden räumlichen Gefügen (z. B. Fahrradinfrastrukturen auf bestehenden Straßen) ▪ Ergänzung von Infrastrukturen (z. B. soziale Infrastrukturen) |
|  | Grundstücksebene | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sensibilisierung von Eigentümer(vertretungen) ▪ Aktive Einbindung und Mitnahme von Eigentümer(vertretungen) |
|  | Gebäudeebene | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beratungsangebote zu Wirtschaftlichkeits- und Vorteilsbetrachtungen von Nachhaltigkeitsmaßnahmen ▪ Abschreibung von Gebäuden hemmen Investitionen |

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022) NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MÖNCHENGLADBACH.

Ferner verdeutlichen die Workshop-Erkenntnisse die Anforderungen an nachhaltige Flächenentwicklung im Bestand (vgl. Abb. VII). Auf Gebäudeebene sind Informations- und Beratungsangebote nötig, um wirtschaftliche Vorteile von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu verdeutlichen. Auf der Grundstücksebene ist aktive Einbindung der Eigentümer oder Vertretungen wichtig. Öffentliche Räume müssen an Nachhaltigkeitsziele angepasst werden, z. B. durch Fahrradinfrastruktur. Nachhaltigkeitsaspekte sollten von Anfang an in die Planung integriert werden. Vernetzung benachbarter Unternehmen auf der Interaktionsebene ermöglicht Synergieeffekte.

Standards für nachhaltige Flächenentwicklung

Im Erarbeitungsprozess wurden erstrebenswerte Standards für nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungen definiert. Diese umfassen Bereiche wie erneuerbare Energien, wie Photovoltaik und Geothermie, zur Förderung energieautarker und emissionsfreier Standorte. Ein Kreislaufwirtschaftsansatz mit Abwärmenutzung wird angestrebt. Flächennutzung erfordert langfristigen Zugriff für nachhaltige Folgenutzungen, z. B. durch Erbbaurechte. Vertikale Gebäudekonzepte sparen Fläche, mit Betrachtung von Gebäude- und Unternehmenslebenszyklen. Soziale Nachhaltigkeit beinhaltet Infrastrukturen wie Kindertagesstätten und gesellschaftlich wertvolle Arbeitsplätze. Mobilität, etwa Anbindung an ÖPNV, ist relevant. Standortübergreifendes Management fördert Kooperationen zwischen Unternehmen, um Maßnahmen erfolgreich umzusetzen und Synergien zu realisieren.

Zero Emission Parameter

Der Zero Emission-Ansatz ist eine Erweiterung der Industriesymbiosen und des Eco-Industrial Park-Konzepts, bei dem die ökologische, ökonomische und soziale Dimension idealerweise gleichrangig berücksichtigt werden⁴. Es handelt sich um einen holistischen Ansatz, bei dem das Ziel besteht, alle schädlichen Nebenwirkungen des Wirtschaftens in einem Gebiet zu reduzieren, idealerweise bis auf null, also "Zero".

Definition:

*Grundsätzlich, so die Workshop-Teilnehmer, sollte Zero Emission als Prozess in Richtung „Null“ gesehen werden. Die Implementierung einer **Kreislaufwirtschaft** (im Gegensatz zu einem linearen Wirtschaftsmodell) wird als wichtiges Instrument hierfür gesehen. Zudem ist es wichtig, den Grundsatz der **Innen- vor Außenentwicklung** zu berücksichtigen. Dabei sollte das Hauptaugenmerk darauf liegen, die **Versiegelung** und **Nutzung** von **Flächen zu reduzieren** sowie die **Entwicklung neuer Infrastruktur zu minimieren**.*

Die Umstellung auf emissionsfreie Betriebsweise ist eine komplexe Aufgabe, besonders für Unternehmen, die von emissionsintensiven Prozessen abhängig sind. Daher sollten realistische Ansätze verfolgt werden, um Emissionen zu reduzieren und Unternehmen auf den Weg zur Nachhaltigkeit zu führen, z. B. durch Investitionen in Technologien, Forschung und Entwicklung sowie Schulungen.

⁴ Bbsr.bund.de (2010): Zero Emission Park – länderübergreifendes Modellprojekt zur Entwicklung nachhaltiger Industriegebiete in Deutschland. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2010/9/Inhalt/DL_Wolf.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Fazit: zukünftige Kriterien für die Entwicklung von Gewerbeflächen in Mönchengladbach

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem gesamten NGK-Erarbeitungsprozess, einschließlich Workshops und Projektgruppensitzungen, werden folgend anwendbare Kriterien für die Stadt Mönchengladbach und für die zukünftige, nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung abgeleitet (vgl. Tab. II). Einige dieser Kriterien können mehreren Rubriken zugeordnet werden, weshalb diese entsprechend gekennzeichnet (1) werden. Im Gesamtbericht werden diese genauer betrachtet und näher erläutert.

TABELLE II: KRITERIENKATALOG FÜR NACHHALTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

| Ökologische Kriterien | Ökonomische Kriterien | Soziale Kriterien |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Größtmögliche Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft | Effiziente Flächenentwicklung (2) | Beteiligung aller relevanter Personengruppen am Entwicklungsprozess |
| Minimierung des Flächenverbrauchs (u.a. Nutzung von Brachen und Altlasten) | Bildung von Synergien zwischen den angesiedelten Unternehmen | Schaffung eines qualitätsvollen Umfeldes |
| Minimierung des Energieverbrauchs und Versorgung des Standortes mit regenerativer Energie | Lebenszyklus-Analyse aller Produkte und Dienstleistungen am Standort | Entwicklung imagebildender Faktoren nach innen und außen |
| Nachhaltiges Wassermanagement | Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten | Bei größeren Standorten Berücksichtigung von Versorgungsangeboten und Kinderbetreuung |
| Reduktion der Gebiets-Emissionen | Kreislaufwirtschaft etablieren | Anbindung an Verkehrsinfrastruktur und nachhaltige Mobilitätsformen (3) |
| Nachhaltiges Abfallkonzept und Verwertung von Abfällen | | |
| Nachhaltige Verkehrsplanung (z.B. Vermeidung von Leerfahrten bei LKW-Verkehren, Car-Sharing) | | |
| Baubiologische und kostensparende Bauplanung (1) | | |
| Grad der Flächen zu multifunktionaler Nutzung | | |

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Messbare Indikatoren

Nachfolgend wird beispielhaft (komprimiert) ein Katalog an Indikatoren für die Erfolgsmessung der genannten Kriterien vorgeschlagen, wobei die praktische Handbarkeit hinsichtlich des Mess-/Erhebungsaufwands variiert. Zukünftige Planungen für gewerblich-industrielle Nutzungen in Bestandgewerbegebieten sowie im Rahmen von neuen Gewerbeflächenentwicklungen sollen hiernach beurteilt werden, wobei die Indikatoren einerseits direkt auf ein Gebäude-/Flächenobjekt, auf ein Gewerbegebiet oder andererseits auf die städtische Gesamtbilanz einzahlen können. Die Indikatoren sollen zukünftig die positive Auswirkung einer Planung hinsichtlich ihres Beitrags für die Steigerung der Nachhaltigkeit beurteilen lassen. Zukünftige Verantwortliche werden im Anschluss dargelegt.

- Ökologische Kriterien
 - Größtmögliche Vermeidung von in der Natur und Landschaft
 - Minimierung des Flächenverbrauchs
 - Reduktion der Gebiets-Emissionen
- Ökonomische Kriterien
 - Effiziente Flächenentwicklung
 - Bildung von Synergien zwischen den angesiedelten Unternehmen
 - Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten
- Soziale Kriterien
 - Schaffung eines qualitätsvollen Umfeldes
 - Entwicklung imagebildender Faktoren nach innen und außen
 - Anbindung an Verkehrsinfrastruktur und nachhaltige Mobilitätsformen

Federführende Akteure bei der Umsetzung der Kriterien:

- Unternehmen und Investoren, die die Gewerbeflächen entwickeln oder nutzen
- Planungs- und Architekturbüros, die für die Gestaltung und Umsetzung verantwortlich sind
- Mitarbeiter von Behörden und Stadtplaner, die die Rahmenbedingungen und Vorschriften festlegen
- Interessengruppen und Bürgerinitiativen, die sich für eine nachhaltige Entwicklung einsetzen
- Zertifizierungsstellen und Nachhaltigkeitsorganisationen, die Standards und Bewertungssysteme bereitstellen.

Welche Kriterien zählen auf Zero-Emission ein?

- Minimierung des Energieverbrauchs und Versorgung des Standortes mit regenerativer Energie
- Nachhaltige Flächenentwicklung

- Nachhaltiges Wassermanagement
- Kreislaufwirtschaft und nachhaltiges Abfallkonzept
- Baubiologische und kostensparende Bauplanung
- Nachhaltige Verkehrsplanung.

Diese Kriterien zielen darauf ab, die verschiedenen Emissionsquellen zu minimieren oder vollständig zu beseitigen, um eine Zero-Emission-Umgebung zu schaffen. Durch die Umsetzung dieser Maßnahmen können Abfälle, Abwasser, Luftemissionen, Lärm und Lichtemissionen auf ein Minimum reduziert werden.

Teilkonzepte

Mit Blick auf diese Kriterien wird deutlich, dass es eine unterschiedliche Operationalisierung für Bestandsgebiete und für geplante Gebiete gibt. So lassen sich z. B. nachhaltige Versorgungsstrukturen und städtebauliche Nachhaltigkeitsaspekte in neuen Standorten gut planen und umsetzen. Das Thema Kreislaufwirtschaft ist ein Nachhaltigkeitsaspekt, der gut in Bestandsgebieten umgesetzt werden kann, weil hier bereits viele Betriebe ansässig sind und entsprechend Möglichkeiten zwischen den Betrieben ausgelotet werden können.

Im Hinblick auf die konkrete Anwendung und Umsetzung der Kriterien müssen somit, insbesondere für neue Gewerbegebiete, verschiedene Teilkonzepte erstellt und miteinander verknüpft werden:

- Teilkonzept Städtebau
- Teilkonzept Erschließung
- Teilkonzept Bebauung
- Teilkonzept Verkehr und Mobilität
- Teilkonzept Energie
- Teilkonzept Klima
- Teilkonzept Landschaft und Grün
- Teilkonzept Wasser
- Teilkonzept nachhaltiges Wirtschaften
- Teilkonzept soziale Qualität.

Gewerbeflächensituation in Mönchengladbach

Der Mönchengladbacher Gewerbeflächenmarkt von 2011 bis 2021 zeigte eine Tendenz zur Veräußerung von überdurchschnittlich großen Grundstücken. In diesem Zeitraum wurden insgesamt 152 Kaufverträge für Gewerbebauland abgeschlossen, was einem Durchschnitt von etwa 13,8 Verkäufen pro Jahr entspricht.

Der Flächenumsatz aus diesen Käufen belief sich auf insgesamt 120,3 Hektar. Die durchschnittliche Flächenumsatz ergibt sich aus dem Verhältnis von Flächenumsatz und Kaufverträgen und betrug im Durchschnitt 10,9 Hektar pro Jahr. Über den gesamten Betrachtungszeitraum lag die durchschnittlich vermarktete Grundstücksgröße

bei 8.000 Quadratmetern, was im Vergleich zu bundesweiten Durchschnittswerten (2.000 bis 6.000 Quadratmeter) recht groß ist. Es zeigten sich jedoch im Verlauf deutliche Schwankungen, wie zum Beispiel eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 3.000 Quadratmetern im Jahr 2021 und 14.000 Quadratmetern im Jahr 2017.

Im nächsten Schritt wurde das verfügbare Flächenangebot in Mönchengladbach ermittelt und bewertet. Dabei wurden bekannte Flächen aus dem Flächennutzungsplan und Regionalplan, sowie weitere Entwicklungspotenziale wie Brachflächen und Innenentwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Diese Flächen wurden auf Eignung für gewerbliche/industrielle Entwicklungen untersucht.

Insgesamt wurden 137 Flächen GIS-basiert aufgenommen und mit entsprechenden Attributen in eine Datenbank eingestellt. Mit dieser Datenbank kann die Stadtverwaltung weiterarbeiten. Insofern stellt die vorliegende Studie ein sogenanntes „living-document“ dar. Die 137 Flächen beinhalten ein Flächenpotenzial in der Größenordnung von insgesamt 353,5 Hektar. Von diesen Flächen gehören 26 der Stadt oder der Entwicklungsgesellschaft EWMG, während die restlichen 111 in Privatbesitz sind. Insgesamt sind lediglich 43,4 Hektar (brutto) im städtischen Besitz. Abzüglich des Strukturwandel-Potenzials (JHQ 55 ha, Flughafen MGL 10 ha) und der Flächen mit geringer Entwicklungsperspektive (Hardt/Mackenstein 45 ha, Trabrennbahn 6 ha) bleiben **237 ha** verfügbare Fläche (brutto). Die Fläche von Sasserath (36,41 ha) wird nicht abgezogen.

Das Gros der Flächen, etwa 85 Hektar, eignet sich primär für Industrie und Produktion, gefolgt von wissens- und technologieorientierten Dienstleistungen mit ca. 83 Hektar. Die Eignung für Handwerk und Kleingewerbe beträgt 81 Hektar (brutto). Die Identifizierung ausreichender Flächen für wissens- und technologieorientierte Dienstleistungen sowie die Vermeidung von Flächenneuersiegelung und die Nutzung von Brach- und Wiedernutzungspotenzialen sind Schritte in Richtung Umsetzung der städtischen Gesamtstrategie. Dies kann die Wirtschaft in Mönchengladbach stärken, Arbeitsplätze schaffen und Innovationen fördern.

Hinsichtlich zukünftiger Flächenentwicklung ist es unwahrscheinlich, dass Potenzialflächen völlig konfliktfrei sind. Vielmehr geht es um Flächen mit möglichst geringen Konflikten und die Möglichkeit, vorhandene Konflikte zu lösen oder auszugleichen. Nachfolgend werden einige Ansätze und Beispiele vorgestellt, wie mit solchen Konflikten umgegangen werden kann und wie sie bewertet und dargestellt werden können:

- Konfliktbewertung ist nötig, um Art, Schwere und Auswirkungen der Konflikte zu analysieren
- Kompromisslösungen, wie räumliche Anpassungen oder die Integration von Umwelt- und Sozialaspekten in die Planung, sind wichtig
- Stakeholder-Einbindung von Anwohnern, Unternehmen, Umweltverbänden und Behörden ist entscheidend, um Konflikte zu identifizieren und akzeptable Lösungen zu entwickeln

- Bei nicht vermeidbaren Konflikten können Kompensationsmaßnahmen, wie die Schaffung von Ersatzlebensräumen oder finanzielle Unterstützung von Umweltprojekten, ergriffen werden.

Orientierungsrahmen der Flächennachfrage 2040 bzw. 2045

Vor dem Hintergrund des Strukturwandels ist zu berücksichtigen, dass viele Betriebe eine Bestandsveränderung benötigen werden. Dies gilt nicht nur für Mönchengladbach mit seiner lokalen Bedeutung, sondern auch auf regionaler Ebene als Oberzentrum und größte Stadt im Rheinischen Revier.

Die Stadt Mönchengladbach wird bis zum Jahr 2045 voraussichtlich etwa 157 bis 170 Hektar an Gewerbebaugrundstücken (Nettoflächen) benötigen, was einem geschätzten Bruttoflächenbedarf von etwa 204 bis 221 Hektar entspricht. Die Nachfrage nach Nutzergruppen kann nur näherungsweise anhand der Erfahrungswerte der WFMG eingeschätzt werden. Schätzungsweise werden etwa 79 bis 85 Hektar (netto) für Industrie und Produktion benötigt, wovon 31 bis 34 Hektar für wissensorientiertes Gewerbe vorgesehen sind. Zudem wird voraussichtlich eine ähnliche Größenordnung an Baugrundstücken für das Handwerk und wissensintensive Dienstleistungen bis zum Jahr 2045 nachgefragt.

Ein Flächenmonitoring wird dazu beitragen, die Nachfrage im Zeitverlauf zu verifizieren und die zukünftige Entwicklung der Gewerbebaugrundstücke besser zu prognostizieren. Angesichts des Strukturwandels und der zu erwartenden Veränderungen in den Betriebsstrukturen ist eine entsprechende Planung und Bereitstellung von Gewerbeflächen von großer Bedeutung, um den Bedarf angemessen decken zu können.

Abgleich Flächenangebot und Orientierungsrahmen

Die Gegenüberstellung des Flächenangebots mit dem Orientierungsrahmen 2045 macht deutlich, dass es rein rechnerisch ein ausreichendes Flächenangebot in Mönchengladbach bis zum Jahr 2045 gibt. Dem Angebot von rund 237 Hektar (brutto) steht ein Orientierungsrahmen in der Größenordnung von 204 bis 221 Hektar (brutto) gegenüber. Da aber nicht alle Flächenpotenziale restriktionsfrei zur Verfügung stehen, könnte es im Zeitverlauf durchaus zu Flächenengpässen kommen, auch weil unternehmensspezifische Standortanfragen nicht gedeckt werden könnten. Lösungsansätze für den Umgang mit den Restriktionen finden sich in den Handlungsempfehlungen. Nachhaltige und sozialökonomisch verträgliche Wertschöpfung muss zukünftig bei der Flächenentwicklung im Vordergrund stehen.

Handlungsempfehlungen

Im Zusammenhang mit den vorliegenden Studienergebnissen können die konkreten Handlungsempfehlungen für die Stadt Mönchengladbach der nachfolgenden Grafik zusammen mit den Zielen und Leitlinien des NGK entnommen werden (vgl. Abb. VIII). Eine detaillierte Ausarbeitung der Empfehlungen sowie der einzelnen Kapitel kann im umfassenden Bericht "Nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach" eingesehen werden.

ABBILDUNG VIII: NGK MG – ZIELE, LEITLINIEN UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).