

# NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MÖNCHENGLADBACH



QUELLE: WFMG (ABGERUFEN AM 20.05.2023).

BERICHT 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](http://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](mailto: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.

**Gemeinsam. Vielfalt.****Das Nachhaltige Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach – Unsere Basis für eine nachhaltige Flächenentwicklung**

Die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen in den vergangenen Jahren zeugt von der großen Attraktivität der Stadt Mönchengladbach als Wirtschaftsstandort. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels gilt es einerseits, auch in Zukunft ein quantitativ sowie qualitativ attraktives Angebot an Gewerbeflächen sicherzustellen. Andererseits sind Flächeninanspruchnahme und Bebauung nachhaltig zu gestalten. Daher hat die Stadt Mönchengladbach in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH (WFMG) das Nachhaltige Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach (NGK MG) erarbeitet. Das Ergebnis liegt nun vor Ihnen. Unterstützt wurden Stadt und Wirtschaftsförderung durch das Hamburger Beratungsbüro Georg Consulting sowie durch eine Vielzahl an Fachkolleg\*innen aus der Verwaltung, gewählten politischen Vertreter\*innen und von externen Stakeholdern. Auch die engagierten Unternehmer\*innen haben mit ihrer Teilnahme an der Unternehmensbefragung einen wichtigen Beitrag geleistet und gezeigt, dass sie ein großes Interesse am Thema nachhaltige Gewerbegebiete haben. Für Ihre Unterstützung möchten wir uns herzlich bedanken!

Die im Rahmen der Konzepterstellung erfolgte Gegenüberstellung des theoretisch entwickelbaren Gewerbeflächenpotentials auf dem Gebiet der Stadt Mönchengladbach mit der berechneten Flächennachfrage bis 2045 macht deutlich, dass ein ausreichendes Flächenangebot in Mönchengladbach bis zum Jahr 2045 entwickelt werden könnte, wobei der Strukturwandel besondere Anforderungen an die Gewerbeflächenkulisse stellt. In den Fokus des Gewerbeflächenkonzepts kommen hierbei die Innen- und Brachflächenentwicklung, die Konversion, die Sicherung der Betriebe im Bestand sowie der Umgang mit bestehenden Flächenreserven und Flächenergänzungen, hierbei auch die nachhaltige Entwicklung für Gewerbe von bisher anderweitig genutzten Flächen. Ziel ist es, die Flächennutzung effizienter zu gestalten, un- und mindergenutzte Flächen zu minimieren und somit den Flächenverbrauch zu reduzieren. Darüber hinaus muss die Stadt sich mit der Fragestellung auseinandersetzen, wie kommunal übergreifende Gewerbeflächen- und Gewerbesteuerverbände zu bilden sind. Es zeigt sich aber auch, dass lediglich ein kleiner Anteil der Flächenpotentiale restriktionsfrei zur Verfügung steht und verschiedene Herausforderungen in der Flächenentwicklung gemeinsam angegangen werden müssen. Es gilt insbesondere die Marktverfügbarkeit, potentiell auch unter Anwendung des Bodenordnungsrechts, herzustellen.

Das Nachhaltige Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach bietet eine wichtige strategische Grundlage für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Mönchengladbach. Es legt hierfür klare Leitlinien, Nachhaltigkeitskriterien sowie konkrete Handlungsempfehlungen fest, um den wertvollen, verfügbaren Boden optimal zu nutzen, wirtschaftliche Chancen zu schaffen und weitere ökologische sowie soziale Aspekte zu berücksichtigen.

Wir, die Stadt Mönchengladbach und die Wirtschaftsförderung, verfügen mit dem vorliegenden Konzept über die notwendige Faktenbasis und die konzeptionellen Leitlinien, auf deren Grundlage wir eine Prioritätenliste für die gemeinsame Entwicklung konkreter Gewerbeflächenstandorte erstellen, um uns weiterhin zielorientiert in die Zukunft zu entwickeln.

*Felix Heinrichs*

Oberbürgermeister der  
Stadt Mönchengladbach

*Dr.-Ing. Gregor Bonin*

Stadtdirektor und  
Technischer Beigeordneter  
Stadt Mönchengladbach

*Dr. Ulrich Schückhaus*

Vorsitzender der Geschäftsführung  
WFMG – Wirtschaftsförderung  
Mönchengladbach GmbH

*Friedhelm Lange*

Geschäftsführer  
WFMG – Wirtschaftsförderung  
Mönchengladbach GmbH

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>HINTERGRUND UND AUFGABE</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ERARBEITUNGSPROZESS UND METHODIK</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>MAKROLAGE UND ERREICHBARKEIT</b> .....	<b>6</b>
3.1	MAKROLAGE .....	6
3.2	VERKEHRLICHE ERREICHBARKEIT .....	8
3.3	FAZIT .....	9
<b>4</b>	<b>STATISTISCHES STANDORTPROFIL</b> .....	<b>10</b>
4.1	DEMOGRAFIE .....	10
4.1.1	ZWISCHENFAZIT .....	12
4.2	BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSMARKT .....	12
4.2.1	ZWISCHENFAZIT .....	15
4.3	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	15
4.3.1	ZWISCHENFAZIT .....	21
4.4	PRODUKTIVITÄT .....	22
4.4.1	ZWISCHENFAZIT .....	23
4.5	FAZIT: SWOT-PROFIL FÜR MÖNCHENGLADBACH .....	23
<b>5</b>	<b>ÜBERGEORDNETE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN</b> .....	<b>26</b>
5.1	DIGITALISIERUNG .....	26
5.2	TREND ZUR WISSENSÖKONOMIE .....	27
5.3	INDIVIDUALISIERUNG UND NEW WORK .....	28
5.4	ZERO EMISSION .....	28
5.5	REGIONALISIERUNG VON LIEFERKETTEN .....	32
5.6	EXKURS: FABRIK DER ZUKUNFT .....	32
5.7	HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN STANDORT MÖNCHENGLADBACH .....	35
5.8	FAZIT: STANDORTPOLITISCHE LEITLINIEN FÜR MÖNCHENGLADBACH .....	36
<b>6</b>	<b>UNTERNEHMENSTYPEN DES ANGEBOTS UND DER NACHFRAGE</b> .....	<b>39</b>
6.1	UNTERNEHMENSTYP „INDUSTRIE“ .....	39
6.2	UNTERNEHMENSTYP „LOGISTIK“ .....	40
6.3	UNTERNEHMENSTYP „WISSENSORIENTIERTES GEWERBE“ .....	41
6.4	UNTERNEHMENSTYP „DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN“ .....	42
6.5	UNTERNEHMENSTYP „HANDWERK & KLEINGEWERBE, PRODUKTION“ .....	42
6.6	NUTZUNGSMIX DER UNTERNEHMENSTYPEN .....	43

<b>7</b>	<b>ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG .....</b>	<b>44</b>
7.1	STRUKTURMERKMALE DER BEFRAGUNG .....	44
7.2	UNTERNEHMENSENTWICKLUNG .....	48
7.3	NACHHALTIGKEIT UND STANDORTENTWICKLUNG .....	52
7.4	FAZIT .....	56
<b>8</b>	<b>NACHHALTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG .....</b>	<b>57</b>
8.1	CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG .....	60
8.2	LÖSUNGSANSÄTZE FÜR DIE NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG .....	66
8.3	STANDARDS FÜR DIE NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG .....	69
8.4	ZERO EMISSION PARAMETER .....	71
8.5	FAZIT: ZUKÜNFTIGE KRITERIEN FÜR DIE ENTWICKLUNG VON GEWERBEFLÄCHEN IN MÖNCHENGLADBACH .....	77
<b>9</b>	<b>GEWERBEFLÄCHENANGEBOT .....</b>	<b>84</b>
9.1	CHARAKTERISIERUNG DER MÖNCHENGLADBACHER GEWERBEGEBIETE .....	84
9.2	GESAMTE FLÄCHENKULISSE .....	89
9.3	AKTIVIERUNGSHEMMNISSE .....	93
9.4	NUTZERGRUPPENEIGNUNG .....	95
9.5	SIEDLUNGSFLÄCHENMONITORING (SFM) .....	98
9.6	MEHRWERT FÜR ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT .....	99
9.7	FAZIT .....	102
<b>10</b>	<b>GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE UND ORIENTIERUNGSRAHMEN 2040/2045 103</b>	
10.1	KAUFFÄLLE UND FLÄCHENUMSATZ .....	103
10.2	QUALITATIVE ASPEKTE DER FLÄCHENNACHFRAGE .....	105
10.3	ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN MÖNCHENGLADBACH BIS ZUM JAHR 2040 BZW. 2045 .....	106
10.4	QUALITATIVER ORIENTIERUNGSRAHMEN .....	108
10.5	FAZIT .....	109
<b>11</b>	<b>ABGLEICH FLÄCHENANGEBOT UND ORIENTIERUNGSRAHMEN .....</b>	<b>110</b>
11.1	QUANTITATIVER ABGLEICH .....	110
11.2	FAZIT .....	111
<b>12</b>	<b>STANDORT- UND FLÄCHENPOTENTIAL AUF GEBIETSEBENE .....</b>	<b>112</b>
12.1	QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE – GEWERBEGEBIETSEBENE .....	112
12.2	NUTZERGRUPPENEIGNUNG – GEWERBEGEBIETE .....	114
12.3	QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE – STÄDTISCHES EIGENTUM .....	114
12.4	AKTIVIERUNGSHEMMNISSE UND VERFÜGBARKEIT .....	115

12.5 NUTZERGRUPPENEIGNUNG.....	116
12.6 SIEDLUNGSFLÄCHENMONITORING.....	117
12.7 MEHRWERT FÜR ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT 117	
12.8 ANALYSE STÄDTISCHER POTENZIALFLÄCHEN AUßERHALB VON GEWERBEGEBIETEN 118	
12.9 AKTIVIERUNGSHEMMNISSE UND VERFÜGBARKEIT .....	119
12.10 NUTZERGRUPPENEIGNUNG.....	119
12.11 MEHRWERT FÜR ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT 120	
12.12 FAZIT .....	121
<b>13 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN .....</b>	<b>122</b>

## **ABBINDER**

## **QUELLENVERZEICHNIS**

## **ANHANG**

## 1 HINTERGRUND UND AUFGABE

Es waren gleich mehrere Anforderungen und Entwicklungen, die eine Neuorientierung der Gewerbeflächenpolitik in Mönchengladbach notwendig machten. Im Zuge des regionalen Strukturwandels und der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen (GIB) hat die Stadt Mönchengladbach mehrere Fachausschuss- und Ratsbeschlüsse verabschiedet, um ein zukunftsorientiertes und nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept zu erarbeiten<sup>1</sup>. Diese Beschlüsse legen den Grundstein für die strategische Ausrichtung und geben den Rahmen für die zukünftige Flächennutzung vor.

Der Regionalrat Düsseldorf hat im Juni 2020 mit Fortschreibung im März 2021 ein Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK)<sup>2</sup> beschlossen. Es ist die Entscheidungsgrundlage für zukünftige Regionalplanänderungen für neue Siedlungsbereiche für Industrie und Gewerbe. Hierbei erfolgte eine neue Bedarfsberechnung und es wurde eine aktuelle Flächenbilanz gezogen. Die Berechnungen der Bezirksregierung Düsseldorf ergaben nach Abzug aller vorhandenen Flächenreserven für die Stadt Mönchengladbach einen zukünftigen Flächenbedarf (bis 2040) von 65 Hektar.

Mönchengladbach ist Teil des Rheinischen Reviers. Zentraler Anlass für die 2021 beschlossene 10. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPDÄ)<sup>3</sup> im Gebiet der Städte Grevenbroich, Jüchen und Mönchengladbach (Gewerbeflächen für den Strukturwandel im Rheinischen Revier) war die Unterstützung des Strukturwandels im Rheinischen Revier durch die regionalplanerischen Festlegungen neuer Industrie- und Gewerbeflächen in den Tagebaurandkommunen Grevenbroich, Jüchen und Mönchengladbach. Diese sollen zur Ansiedlung neuer von der Braunkohle unabhängiger Industrie- und Gewerbebetriebe dienen. Die 10. Änderung des Regionalplans sah deshalb weitere strukturwandelbedingte GIB Flächenentwicklungen vor. Der zukünftige gewerbliche Flächenbedarf der Stadt Mönchengladbach bis zum Jahr 2045 wurde auf 142 Hektar angepasst. Dieser Flächenbedarf wurde mit der 10. Regionalplanänderung mittels regionaler Flächenumverteilungen sowie über die Darstellung neuer Gebiete im Regionalplan Düsseldorf für zukünftige gewerbliche Nutzungen rechnerisch gedeckt. Die Entwicklung dieser Flächen ist herausfordernd.

Diese Änderung betont die Notwendigkeit, den Strukturwandel aktiv zu gestalten und dabei auch die ökologischen Aspekte zu berücksichtigen. Die Stadt Mönchengladbach erkennt die Bedeutung einer nachhaltigen Flächenentwicklung an und strebt an,

---

<sup>1</sup> Gremienbeschlüsse seit 2021: Nr. 0056/X, 09.02.2021: European Energy Award – städtische Klimaschutzstrategie und Maßnahmenplan; Strategiebuch Klima; Nr. 0457/X, 08.06.2021: Regionale Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen (GIB) im Strukturwandel; Nr. 0926/X, 06.10.2021: Regionalplan Düsseldorf (RPD) – 10. Änderung; Nr. 1205/X, 08.12.2021: Nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach (Vergabeausschuss); Nr. 1745/X, 14.09.2022: Gewerbeflächenansiedlung und Entsigelung (Fraktionsantrag von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP)

<sup>2</sup> Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2021 (RGIK): <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/siedlungsentwicklung/gewerbe/regionales-gewerbe-und>

<sup>3</sup> 10. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) im Gebiet der Städte Grevenbroich, Jüchen und Mönchengladbach: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalplanung/aenderungen-des-regionalplanes-duesseldorf-rpd/10-aenderung-des>

Gewerbegebiete in Orientierung an dem "Zero Emission"-Standard einzuführen. Dieser Grundsatz wurde auf Initiative der Stadt Mönchengladbach in den Regionalplan Düsseldorf (RPD) aufgenommen, wie der Beschluss Nr. 0926/X vom 06. Oktober 2021 bestätigt.

Des Weiteren hat der Vergabeausschuss mit dem Beschluss Nr. 1205/X am 8. Dezember 2021 die Erarbeitung eines nachhaltigen Gewerbeflächenkonzepts für Mönchengladbach auf den Weg gebracht. Dieses Konzept soll die langfristige Planung und Entwicklung von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Aspekte gewährleisten.

Im Fokus des Gewerbeflächenkonzepts stehen unter anderem die Innen- und Brachflächenentwicklung, die Konversion, die Sicherung der Betriebe im Bestand sowie der Umgang mit bestehenden Flächenreserven und Flächenergänzungen. Ziel ist es, die Flächennutzung effizienter zu gestalten, un- und mindergenutzte Flächen zu minimieren und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Darüber hinaus strebt die Stadt Mönchengladbach zukünftig interkommunale Ansätze wie Flächenumverteilungen in neue kommunal übergreifende Gewerbeflächen- und Gewerbesteuerverbünde an. Dies ermöglicht eine kooperative Zusammenarbeit und eine effektive Nutzung der Flächenressourcen in der Region.

Das nachhaltige Gewerbeflächenmanagement spielt eine zentrale Rolle bei der Umsetzung des Konzepts. Es werden umweltfreundliche Maßnahmen wie Energieeffizienz, Ressourcenschonung und CO<sub>2</sub>-Reduktion in den Planungsprozess integriert. Zudem wird die gute Anbindung der Gewerbeflächen an den öffentlichen Nahverkehr angestrebt, um die Verkehrsbelastung zu reduzieren und die Erreichbarkeit für Mitarbeiter zu verbessern.

Die Stadt Mönchengladbach stellt sich darüber hinaus im Sinne der neuen Leipzig-Charta den Herausforderungen einer integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung. Des Weiteren positioniert sich die Stadt Mönchengladbach als Exzellenzregion für nachhaltiges Bauen, mit dem Ziel, die regionale Bauwirtschaft für zukünftige Anforderungen zu stärken und im Sinne einer umfänglich nachhaltigen Entwicklung die dafür benötigten Bedingungen zu erarbeiten. Zudem ist die Versorgung der heimischen Wirtschaft mit regenerativen Energien im Zuge des Strukturwandels sicherzustellen. Hierbei tritt ein konkurrierender Flächenbedarf auf. Um Mönchengladbach gemeinsam mit der Region in den Bereichen Wirtschaft sowie hinsichtlich der Optimierung der Umweltbedingungen weiterzuentwickeln, ist eines der Ziele der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt.

Die Aufgabe der Stadt Mönchengladbach ist es somit, diese Herausforderungen weiter zielgerichtet anzugehen:

1. Erstens ist die Bereitstellung von ausreichend Raum für die wirtschaftliche Entwicklung zu gewährleisten,
2. zweitens ist die bestehende und zukünftige Flächeninanspruchnahme und Bebauung nachhaltig zu gestalten.

Die städtische Gesamtstrategie<sup>4</sup> der Stadt Mönchengladbach benennt hierzu insbesondere in den Handlungsfeldern „Wirtschaft am Standort auf wertschöpfungsstarke Branchen & Wirtschaft 4.0 ausrichten“ und „Nachhaltigkeit, Umwelt- & Klimaschutz bei Stadtentwicklung & kommunalem Handeln priorisieren“ konkrete strategische Ziele, welche zu erfüllen sind: *„Wir fördern die Ansiedelung von Unternehmen aus Branchen mit einer hohen Wertschöpfung (Cluster).“* *„Im innerstädtischen Bereich wollen wir Flächen für urbanes Arbeiten schaffen.“* *„Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen gelten die Grundsätze „Qualität vor Flächenverbrauch (Flächenproduktivität)“ und „Fläche für die Wissensökonomie“ – nach diesen Grundsätzen handeln wir.“*

Vor dem skizzierten Hintergrund wurde das Beratungsinstitut Georg Consulting mit der Erarbeitung eines nachhaltigen Gewerbeflächenkonzepts für die Stadt Mönchengladbach beauftragt. Aufgabe des „Nachhaltigen Gewerbeflächenkonzepts Mönchengladbach“ (NGK MG) ist es, die Gewerbeflächenreserven und -potenziale zu eruieren und zu bewerten, den zukünftigen Flächenbedarf einzuschätzen sowie Handlungsempfehlungen für die Etablierung einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung zu erarbeiten. Dabei soll das Konzept so ausgestaltet sein, dass sich der Wirtschaftsstandort Mönchengladbach zukunftsfest entwickeln kann und der wirtschaftliche Strukturwandel u. a. unter Berücksichtigung von Energieumbau, Klimaschutz und Klimaanpassung bewältigt wird.

---

<sup>4</sup> Städtische Gesamtstrategie: Eine Stadt. Gemeinsam Mönchengladbach: <https://www.moenchengladbach.de/de/aktuell-aktiv/gesamtstrategie>

## 2 ERARBEITUNGSPROZESS UND METHODIK

Das Konzept wurde unter Federführung des Fachbereichs Stadtentwicklung und Planung (FB 61), Abteilung Stadterneuerung und Stadtentwicklung (Abt. 61.30), der Stadt Mönchengladbach in Kooperation mit der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach GmbH (WFMG) erarbeitet. Der Bearbeitungszeitraum erstreckte sich vom 20.12.2021 bis zum 07.08.2023. Untersucht wurden insgesamt 188 Einzelflächen hinsichtlich der Eignung für gewerblich/industrielle Nutzungen, woraus insgesamt 137 Flächen als potenziell nutzbar ausgewertet wurden, die sich auf verschiedene Standorte und Bestandsgewerbegebiete verteilen. Die Mönchengladbacher Gewerbegebiete und die Einzelflächen wurden vor Ort (soweit einsehbar oder zugänglich) besichtigt. Zu allen Flächen wurden des Weiteren Daten im Geoinformationssystem (GIS) erhoben und in eine Datenbank eingestellt, die dem Auftraggeber zusätzlich zu dem vorliegenden Ergebnisbericht überreicht wurden. Im Zusammenhang mit der Flächen-Datenbank kann bei dem „Nachhaltigen Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach“ von einem sogenannten „living-document“ gesprochen werden, mit dem die Stadt Mönchengladbach kontinuierlich weiterarbeiten und beispielsweise zukünftige Flächeninanspruchnahmen selbstständig nachhalten kann.

Die Erstellung des Konzepts wurde durch eine Projektgruppe begleitet, die sich aus Vertreter der Abteilung Stadterneuerung und Stadtentwicklung (Abt. 61.30), der Stabsstelle Strukturwandel (VI/SW) sowie der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach (WFMG) zusammensetzte. Mit der Projektgruppe wurden die Meilensteine diskutiert und die jeweiligen nächsten Arbeitsschritte abgestimmt.

Darüber hinaus gab es weitere Beteiligungsformate. Diese waren:

- Durchführung von Fachgesprächen
- Durchführung einer online-gestützten Unternehmensbefragung<sup>5</sup> zum Flächenbedarf und zu Nachhaltigkeitsaspekten
- Durchführung von insgesamt drei Workshops (WS) mit einem erweiterten Akteurskreis<sup>6</sup> und den folgenden Themenstellungen:
  - Workshop 1: Analyse und Diskussion Wirtschaftsstandort Mönchengladbach
  - Workshop 2: Gewerbeflächenmarkt Mönchengladbach und Aspekte moderner nachhaltiger Gewerbegebiete

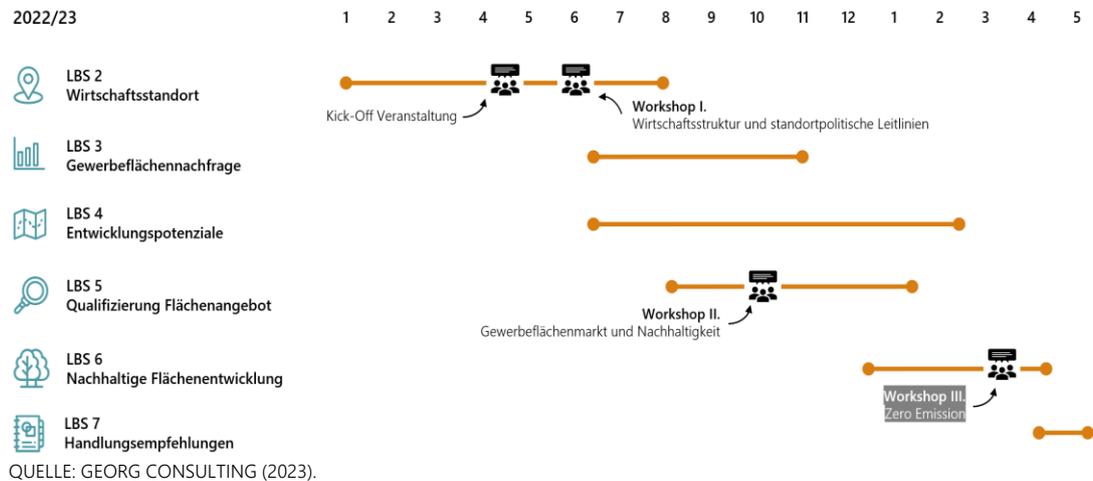
---

<sup>5</sup> Unternehmensbefragung Sommer 2022: <https://georg-consulting.li-mequery.com/599153?lang=de>

<sup>6</sup> 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, Unternehmerschaft 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

- Workshop 3: Diskussion und Abstimmung zum Zero-Emission-Ansatz und Nachhaltigkeitsaspekten

ABBILDUNG 1: PROZESSGESTALTUNG



Das vorliegende nachhaltige Gewerbeflächenkonzept ist wie folgt gegliedert:

- Im dritten Kapitel wird die Makrolage und verkehrliche Erreichbarkeit Mönchengladbachs beschrieben.
- Das vierte Kapitel zeigt das statistische Standortprofil für die Stadt Mönchengladbach mit der Analyse und Bewertung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen; im Ergebnis wird ein Stärken- und Schwächen-Profil präsentiert.
- Im fünften Kapitel werden die relevanten übergeordneten Trends beschrieben und für den Standort Mönchengladbach impliziert.
- Die Unternehmenstypen des Angebots und der Nachfrage sind Themen des Kapitels 6.
- Hieran an schließt sich mit Kapitel 7 die Präsentation der Ergebnisse aus der Unternehmensbefragung.
- Kapitel 8 thematisiert das Thema Nachhaltigkeit für zukünftige Gewerbeflächenentwicklungen in Mönchengladbach.
- Das Gewerbeflächenangebot wird im Kapitel 9 aufgezeigt und analysiert.
- Im Kapitel 10 wird die Gewerbeflächennachfrage analysiert und der zukünftige Flächenbedarf mit Zeithorizont 2040/2045 eingeschätzt.
- Im Kapitel 11 erfolgt ein Abgleich des Flächenangebots mit dem Orientierungsrahmen 2040/2045.
- Kapitel 12 stellt das Standort- und Flächenpotential auf Gebietsebene vor.
- Und im 13. Kapitel werden umsetzungsfähige Handlungsempfehlungen im Sinne eines nachhaltigen Gewerbeflächenkonzepts präsentiert.

### 3 MAKROLAGE UND ERREICHBARKEIT

#### 3.1 MAKROLAGE

Es gibt verschiedene schematische Darstellungen der wirtschaftsräumlichen Struktur Europas, bekannt als Raummodelle. Diese Modelle bieten sowohl abstrakte Informationen über tatsächliche Verteilungen als auch Aussagen über politisch angestrebte, erwartete oder vermutete Veränderungen im Raum. Die Blaue Banane beherbergt die wichtigsten Produktionsstätten Europas und zeichnet sich nicht nur im produzierenden Sektor, sondern auch im tertiären Bereich durch wirtschaftliche Stärke aus. Zahlreiche institutionelle Zentren der EU sowie fünf Hauptstädte als Verwaltungszentren befinden sich im Bereich der „Blauen Banane“. Die hohe Bevölkerungskonzentration ist ein weiteres Abgrenzungskriterium, da zeitweise etwa 40 Prozent der EU-Bevölkerung innerhalb dieses Gürtels lebten.

Der wirtschaftliche Kernraum der Blauen Banane wurde durch verschiedene Elemente erweitert. Die Gelbe Banane erstreckt sich von Paris über Brüssel/Amsterdam bis Hamburg und umfasst großzügig Berlin. Eine gestrichelte Linie repräsentiert das wirtschaftliche Zentrum Europas. Außerhalb des Kernraums gibt es einen Gürtel von Hightech-Regionen, der die Bedeutung von Städten wie Toulouse, Glasgow oder Kopenhagen/Malmö zeigt. Der Begriff "Sunbelt" wurde inspiriert vom kalifornischen Silicon Valley. Diese Regionen weisen teilweise eine gute Ausstattung mit weichen Standortfaktoren auf, jedoch sind Faktoren wie Bildungs- und Forschungseinrichtungen, Arbeitskräfteangebot, Infrastruktur und staatliche Aufträge entscheidend.

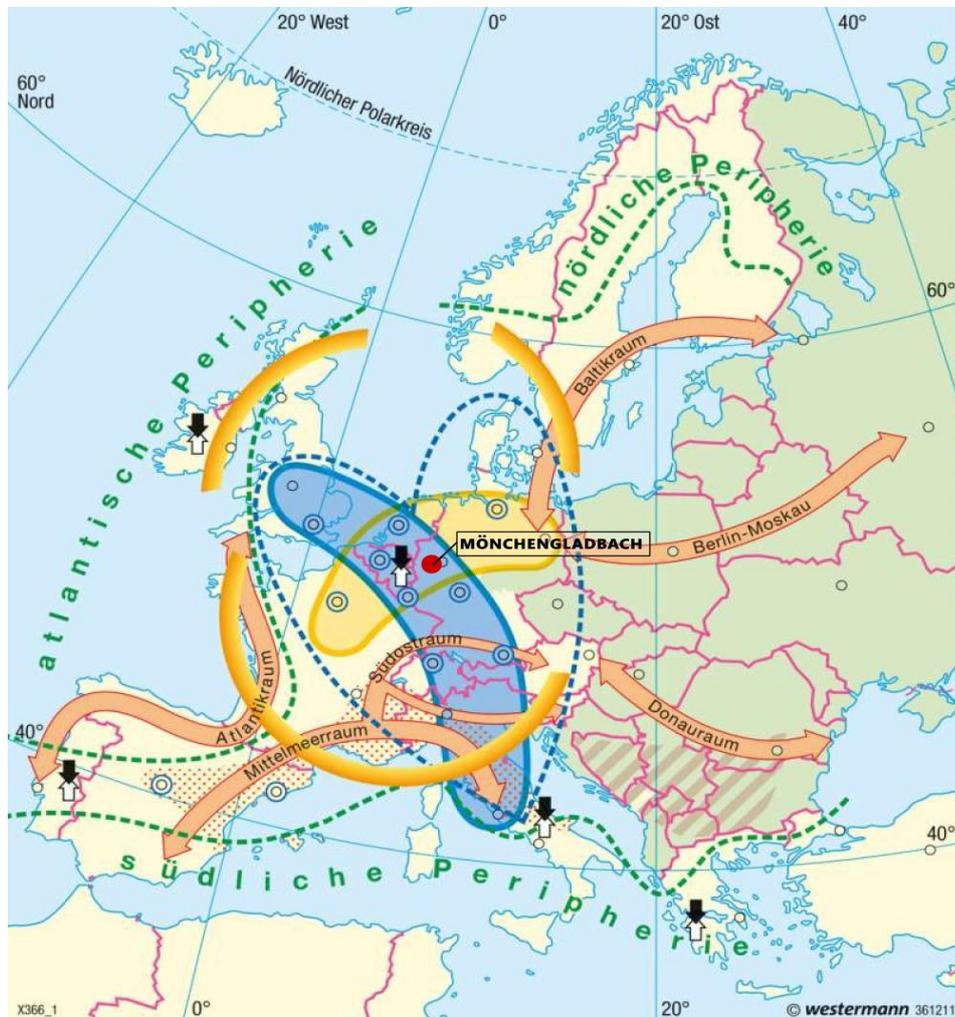
Mönchengladbach liegt in der sogenannten "Blauen Banane" (s. Abb. 2), dem Kernraum Europas. Die Blaue Banane erstreckt sich von London über die Randstad Holland, Brüssel, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Rhein-Neckar, Oberrhein, Basel und Zürich bis nach Oberitalien. Dieses Modell entstand aus einer Untersuchung des europäischen Städtesystems.

Mönchengladbach, gelegen im Rheinischen Revier zwischen den Flüssen Rhein und Maas, stellt als Großstadt eine bedeutende Schnittstelle für wirtschaftliche Ströme zwischen der Randstad in den Niederlanden, Antwerpen und der Rhein-Ruhrregion dar. Der Wirtschaftsstandort Mönchengladbach wird maßgeblich durch eine Vielzahl mittelständischer Unternehmen geprägt, neben multinationalen Konzernen. Während die Bereiche Textil und Bekleidung nach wie vor eine starke Imagewirkung auf den Standort ausüben, gehören Maschinenbau/Elektronik, Telekommunikation/Informationstechnologie, Logistik sowie Medizintechnik/Gesundheitswesen zu den führenden Branchen in Mönchengladbach. Die enge Zusammenarbeit mit der Hochschule Niederrhein, insbesondere in den Bereichen Forschung, Ausbildung und Technologietransfer, stellt eine bedeutende Partnerschaft für die Wirtschaft dar.

Das Rheinische Revier steht vor erheblichen Herausforderungen im Zuge des Strukturwandels, da es stark von der Braunkohleförderung und -verstromung abhängig ist, was jedoch an Bedeutung verliert aufgrund des Kohleausstiegs und des steigenden Umweltbewusstseins. Dies wirkt sich weitreichend auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt aus, insbesondere auf die ansässigen Unternehmen und Arbeitnehmer. Ein Beispiel für den Strukturwandel ist der ehemalige Textilstandort Mönchengladbach, der

durch die Globalisierung und den Strukturwandel in der Textilindustrie mit einem erheblichen Rückgang der Beschäftigungsmöglichkeiten und wirtschaftlichen Herausforderungen konfrontiert wurde. Dennoch sind sowohl das Rheinische Revier als auch Mönchengladbach bestrebt, den Strukturwandel erfolgreich zu bewältigen und neue zukunftsfähige Wirtschaftszweige anzusiedeln. Dies beinhaltet den Ausbau erneuerbarer Energien, die Förderung von Innovationen und die Verbesserung der Infrastruktur, Bildungs- und Qualifizierungsangebote sowie die Steigerung der Attraktivität für Investoren. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft sowie gezielte Förderprogramme können beide Regionen den Übergang zu einer modernen und zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur erfolgreich gestalten, was neue Arbeitsplätze, Innovationen und nachhaltiges Wirtschaftswachstum ermöglicht.

ABBILDUNG 2: LAGE MÖNCHENGLADBACHS IM MITTLEREN ABSCHNITT DER „BLAUEN BANANE“

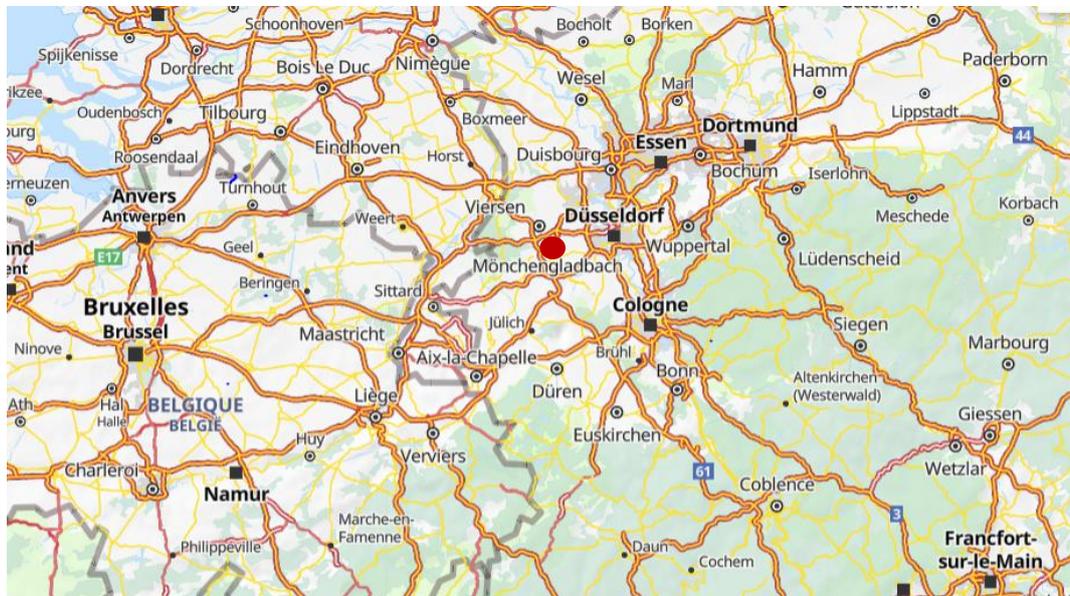


QUELLE: DIERCKE.DE (ABGERUFEN IM MAI 2023; ABGEÄNDERT DURCH GEORG CONSULTING 2023).

### 3.2 VERKEHRLICHE ERREICHBARKEIT

Die positive Lagegunst Mönchengladbachs ist verbunden mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit. Die Wirtschaftsmetropole und Landeshauptstadt Düsseldorf mit ihrem internationalen Flughafen liegt nur etwa 30 Kilometer, die Millionenmetropole Köln nur rund 60 Kilometer und der größte europäische Binnenhafen Duisburg ca. 50 Kilometer entfernt (vgl. Abb. 3). Die Nähe zu den Absatzmärkten an Rhein und Ruhr wird komplettiert durch die gute Anbindung (Autobahnen A3 (Nord-Süd-Verbindung Köln-Oberhausen), A40 (Ruhrschnellweg Duisburg-Dortmund), A42 (Verbindung Ruhr-Niederrhein), A52 (westliches Ruhrgebiet-nördliches Rheinland) und A57 (Nord-Süd-Verbindung Köln-Moers)) und Erreichbarkeit der sogenannten ZARA-Häfen (Zeebrügge, Antwerpen, Rotterdam, Amsterdam).

ABBILDUNG 3: STANDORT MÖNCHENGLADBACH IM AUTOBANHNETZ



QUELLE: DIGITALER MICHELIN-ATLAS (ABGERUFEN IM MAI 2023); ABGEÄNDERT DURCH GEORG CONSULTING (2023).

Mönchengladbach ist seit dem Jahr 2009 an zwei IC- und ICE-Verbindungen in Richtung Berlin angeschlossen. Über Düsseldorf hat Mönchengladbach zudem Anschluss an das gesamte bundesdeutsche IC-/ICE-Netz. Mit dem Bahnhof Düsseldorf ist Mönchengladbach über die Regionalbahn (RE4) Aachen-Dortmund und eine S-Bahnlinie verbunden. Die Fahrzeit zum Düsseldorfer Hauptbahnhof beträgt nur 24 Minuten mit dem RE13. Dank des Regionalexpressanschlusses bietet Mönchengladbach eine Nahverkehrsverbindung nach Venlo in den Niederlanden. In Venlo besteht zudem Anschluss an das IC-System der niederländischen Bahn. Diese Verbindung ermöglicht den einfachen und bequemen grenzüberschreitenden Verkehr zwischen Mönchengladbach und den Niederlanden. Ferner verfügt Mönchengladbach über eine rudimentäre Fernbahnanbindung, die bis nach Berlin und ins Hinterland bis Aachen reicht. Die vorhandene Verbindung ist zweifellos von Vorteil, da sie Reisenden die Möglichkeit bietet, überregional zu reisen und wichtige Ziele zu erreichen. Ein Ausbau der Fernbahnanbindung hätte mehrere deutliche Vorteile für Mönchengladbach und die umliegenden Regionen. Beispielsweise erleichtert eine verbesserte Fernanbindung Pendlern den Zugang zu Arbeitsplätzen. Dies eröffnet den Einwohnern der

Stadt eine größere Auswahl an Arbeitsmöglichkeiten und ermöglicht es Unternehmen, qualifizierte Arbeitskräfte aus einem größeren Einzugsgebiet anzuziehen.

Mönchengladbach ist Standort eines Verkehrslandeplatzes. Der Flugplatz wird vorrangig für die Wartung von Flugzeugen, die Ausbildung von Piloten, Charterflüge, Flugsportaktivitäten sowie den privaten Geschäftstourismus genutzt. Außerdem sind dort Unternehmen aus der Luftfahrtindustrie und ein großes Ausbildungszentrum für Piloten angesiedelt. Insgesamt erfüllt der Flugplatz eine Vielzahl von Funktionen, die von der Wartung von Flugzeugen über die Ausbildung von Piloten bis hin zur Unterstützung des Flugsports und des Geschäftstourismus reichen. Jede dieser Nutzungen trägt zur Dynamik und Bedeutung des Flugplatzes in seiner jeweiligen Rolle bei.

Eine Studie von Georg Consulting (Dezember 2022) im Auftrag der Stadt Mönchengladbach attestiert dem Flugplatz Potenziale zur Fortentwicklung als Innovations- und Forschungsflugplatz für die Luftfahrtindustrie. Im Kontext des Entwicklungsansatzes steht auch eine mögliche Entwicklung von Gewerbeflächen (u. a. in Kooperation mit den Umlandgemeinden Willich und Korschenbroich).

### 3.3 FAZIT

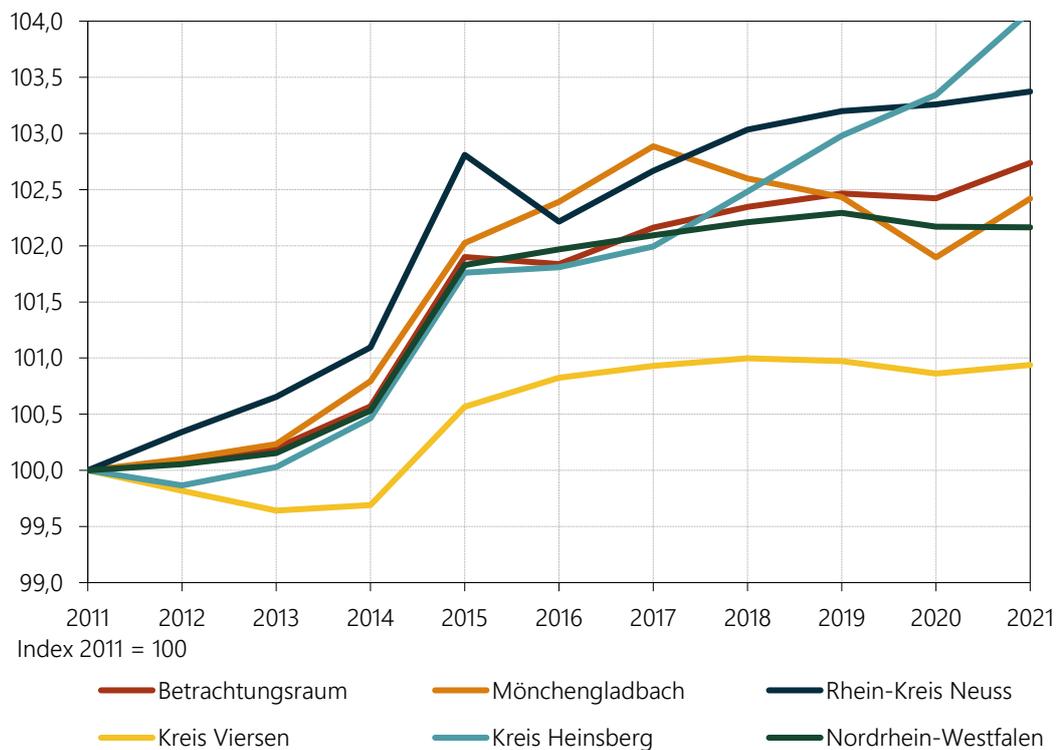
Mönchengladbach verfügt über eine hohe Lagegunst verbunden mit einer guten verkehrlichen Erreichbarkeit. Aufgrund der Lagegunst steht Mönchengladbach im Interesse von überregionalen und internationalen Unternehmensansiedlungen. Insbesondere Ansiedlungen von außerhalb haben positive Effekte auf den wirtschaftlichen Strukturwandel. Die positive Makrolage sollte Mönchengladbach nutzen, indem attraktive Gewerbeflächen entwickelt werden, die die Standortanforderungen von Investoren, Projektentwicklern und (international agierenden) Unternehmen erfüllen. Durch die Lage Mönchengladbachs im Kernbereich der „Blauen Banane“ ist der Standort allerdings auch einer erhöhten Standortkonkurrenz ausgesetzt.

## 4 STATISTISCHES STANDORTPROFIL

### 4.1 DEMOGRAFIE

Die Einwohnerentwicklung in Mönchengladbach verlief im Zeitraum von 2011 bis 2021<sup>7</sup> unter positiven Vorzeichen. Insgesamt wuchs die Zahl der Einwohner um 4.831 Personen. Das entspricht einem Zuwachs von 2,4 Prozent (vgl. Abb. 4). Im definierten Betrachtungsraum, der die Stadt Mönchengladbach und seine Umlandkreise (Kreis Heinsberg, Rhein-Kreis Neuss, Kreis Viersen) umfasst, fiel der Einwohnerzuwachs mit 8,4 Prozent höher aus. In Nordrhein-Westfalen (NRW) fiel das Wachstum von 2,2 Prozent leicht geringer aus. Einen relativ hohen Zuwachs verzeichneten der Rhein-Kreis Neuss (+3,4 %), der von Überschwappeffekten aus der Landeshauptstadt Düsseldorf profitiert sowie der Kreis Heinsberg (+4,1 %). Den niedrigsten Einwohnerzuwachs gab es im Kreis Viersen (+0,9 %).

ABBILDUNG 4: EINWOHNERENTWICKLUNG (INDEXIERT)



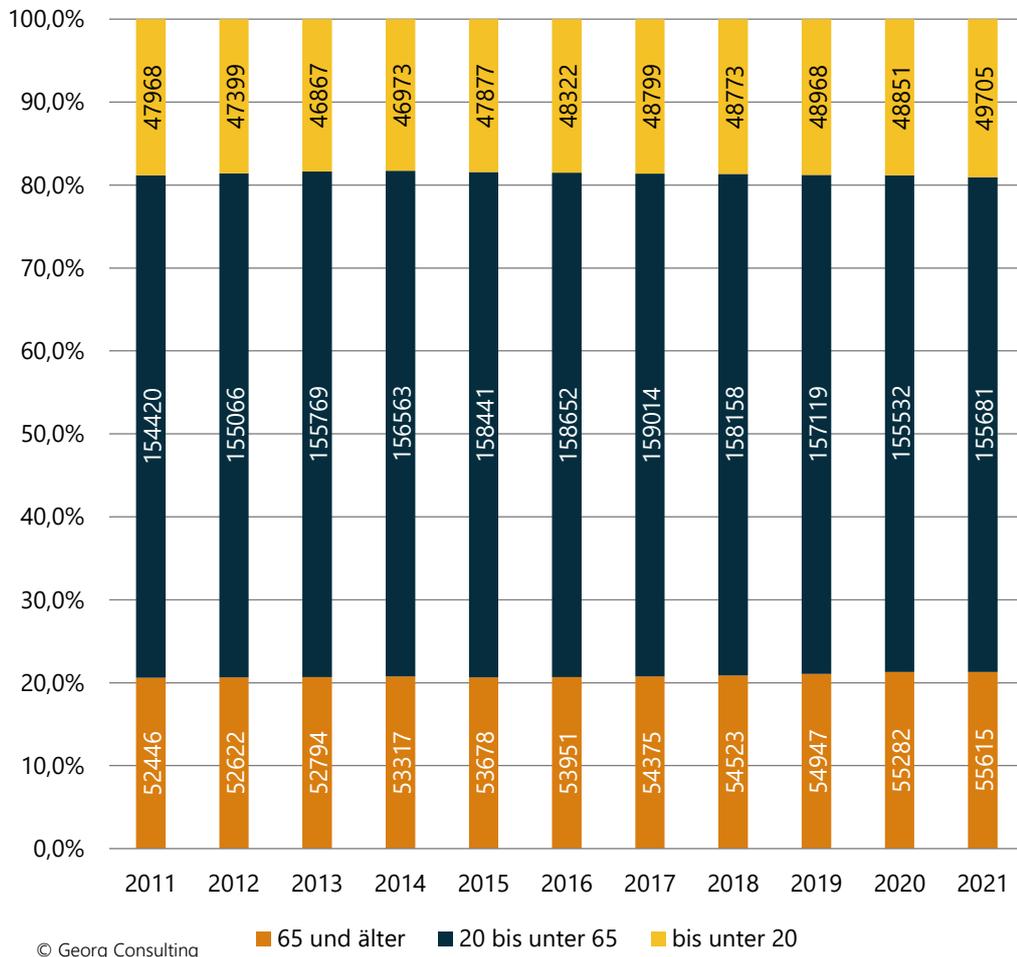
QUELLEN: IT.NRW (2022). GEORG CONSULTING (2023).

Wird der Einwohnerzuwachs in Mönchengladbach im Hinblick auf ausgewählte Altersgruppen betrachtet, so ist auffällig, dass der Zuwachs bei den Einwohnern mit 65 Jahren und älter sowohl absolut und relativ betrachtet am stärksten ausfiel (+6,0 % bzw. 3.169 Personen). Die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (20 bis unter 65 Jahre) hat sich im Zeitraum von 2011 bis 2021 um 1.261 Personen bzw. um 0,8 Prozent erhöht (vgl. Abb. 5). Die Zahl der Einwohner bis unter 20 Jahren stieg um 3,6

<sup>7</sup> Da die verfügbaren Daten für einen Großteil der Informationen bis zum Jahr 2021 reichen, wurde zur Vereinheitlichung dieser Zeitraum ausgewählt.

Prozent an. In der Zusammenschau zeigt sich, dass etwa 51 Prozent des Einwohnerzuwachses auf den Anstieg der Älteren (65 Jahre und älter) entfiel.

ABBILDUNG 5: EINWOHNERENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN IN MÖNCHENGLADBACH



QUELLEN: IT.NRW (2022). GEORG CONSULTING (2023).

Im Betrachtungsraum (Mönchengladbach und seine Umlandkreise) stieg die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter um ein Prozent an. Im Kreis Heinsberg betrug der Zuwachs in dieser Altersgruppe 2,2 Prozent und im Rhein-Kreis Neuss 1,1 Prozent. Im Kreis Viersen blieb die Zahl der Personen in dieser Altersgruppe konstant, während in NRW ein Zuwachs von 1,1 Prozent festgestellt werden konnte.

Eine Prognose des Statistischen Landesamtes NRW (IT.NRW), geht davon aus, dass sich die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter in allen betrachteten Regionen bis zum Jahr 2030 deutlich verringern wird. Dies liegt daran, dass die Altersgruppe der sogenannten „Babyboomer“ dann im Ruhestand ist.

So geht die Zahl der Einwohner im erwerbsfähigen Alter im Betrachtungsraum (Mönchengladbach und seine Umlandkreise) allein bis zum Jahr 2030 um 9,0 Prozent zurück. In Mönchengladbach selbst wird ein Rückgang der entsprechenden Altersgruppe um 5,4 Prozent prognostiziert. In NRW soll der Rückgang 3,8 Prozent umfassen.

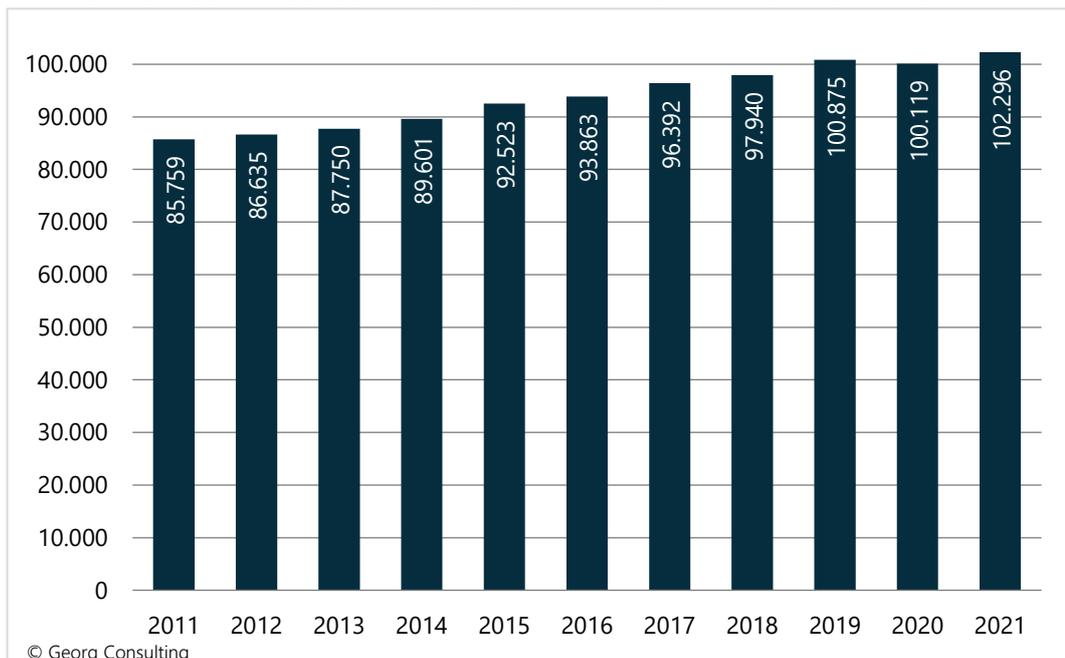
#### 4.1.1 ZWISCHENFAZIT

Angesichts der demografischen Entwicklung und Alterung werden die Themen Qualifikation, Fort- und Weiterbildung sowie Fachkräftegewinnung und -sicherung zu zentralen Herausforderungen für die Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung. Die Digitalisierung kann Produktionsprozesse und -abläufe weiter automatisieren, sodass dadurch in einem gewissen Umfang der absehbare Fachkräftemangel abgemildert werden kann. Dennoch wird der Wirtschaftsstandort Mönchengladbach, wie Deutschland insgesamt, mittel- und langfristig auf die Zuwanderung qualifizierter Menschen angewiesen sein. Entsprechend dieser Notwendigkeit sollte sich eine positive Willkommenskultur für die Neu-Bürger entwickeln.

#### 4.2 BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSMARKT

Die Beschäftigungsentwicklung in Mönchengladbach verlief im Zeitraum von 2011 bis 2021 positiv. Die Zahl der Beschäftigten am Arbeitsort hat im Betrachtungszeitraum um 19,3 Prozent zugenommen (vgl. Abb. 6). Im Jahr 2021 gab es rund 102.300 Beschäftigte am Arbeitsort Mönchengladbach.

ABBILDUNG 6: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG AM ARBEITSORT MÖNCHENGLADBACH

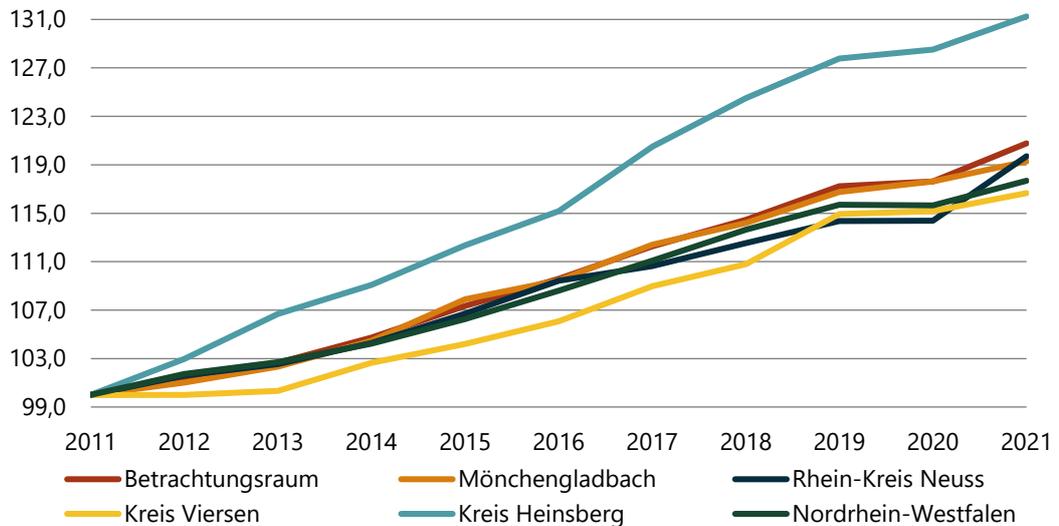


QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Die Beschäftigtenentwicklung in Mönchengladbach verlief dabei positiver als in NRW (+17,7 %). Im Betrachtungsraum (Mönchengladbach und seine Umlandkreise) nahm die Beschäftigung um knapp 21 Prozent zu (vgl. Abb. 7). Innerhalb des Betrachtungsraumes war die Entwicklung insbesondere im Kreis Heinsberg sehr positiv (+31,3 %). Den niedrigsten relativen Zuwachs verzeichnete der Kreis Viersen (+16,7 %).

ABBILDUNG 7: BESCHÄFTIGTENENTWICKLUNG (INDEXIERT)

Index 2011 = 100



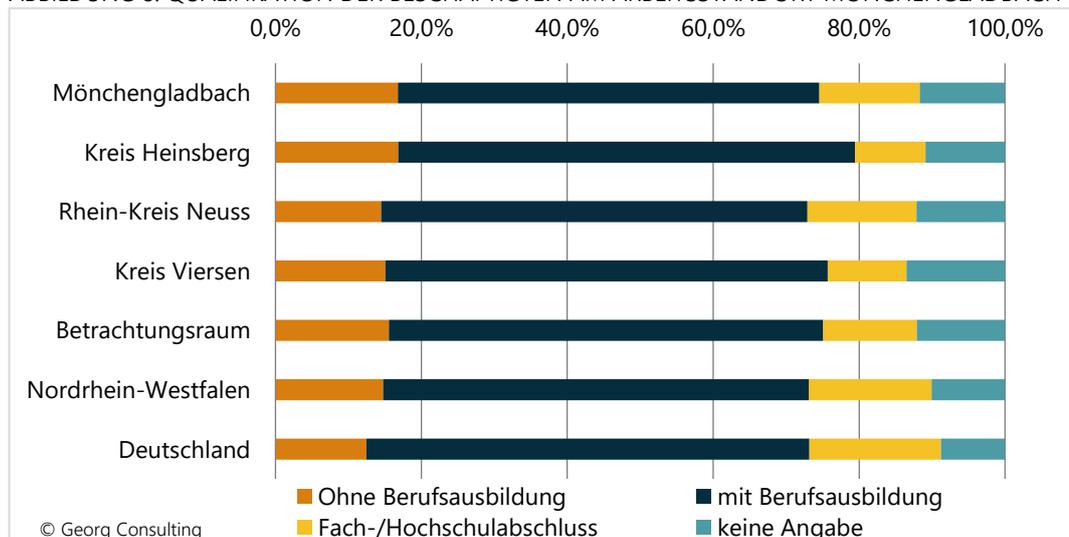
© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Die Qualifikation der Beschäftigten zeigt, dass knapp 14 Prozent der Beschäftigten am Arbeitsort Mönchengladbach einen akademischen Abschluss aufweist (vgl. Abb. 8). Im Betrachtungsraum erreicht der Anteil 12,8 Prozent. In NRW liegt der entsprechende Anteil sogar bei knapp 17 Prozent.

In Mönchengladbach verfügen 57,8 Prozent der Beschäftigten über eine abgeschlossene Berufsausbildung und 18,8 Prozent der Beschäftigten haben keine Berufsausbildung. Im Betrachtungsraum (Mönchengladbach und seine Umlandkreise) haben knapp 60 Prozent aller Beschäftigten eine abgeschlossene Berufsausbildung. In NRW liegt der entsprechende Anteil bei 58,4 Prozent. Knapp 16 Prozent der Beschäftigten im Betrachtungsraum haben keine anerkannte Berufsausbildung; in NRW liegt der Anteil bei 14,1 Prozent (vgl. Abb. 8).

ABBILDUNG 8: QUALIFIKATION DER BESCHÄFTIGTEN AM ARBEITSSTANDORT MÖNCHENGLADBACH



© Georg Consulting

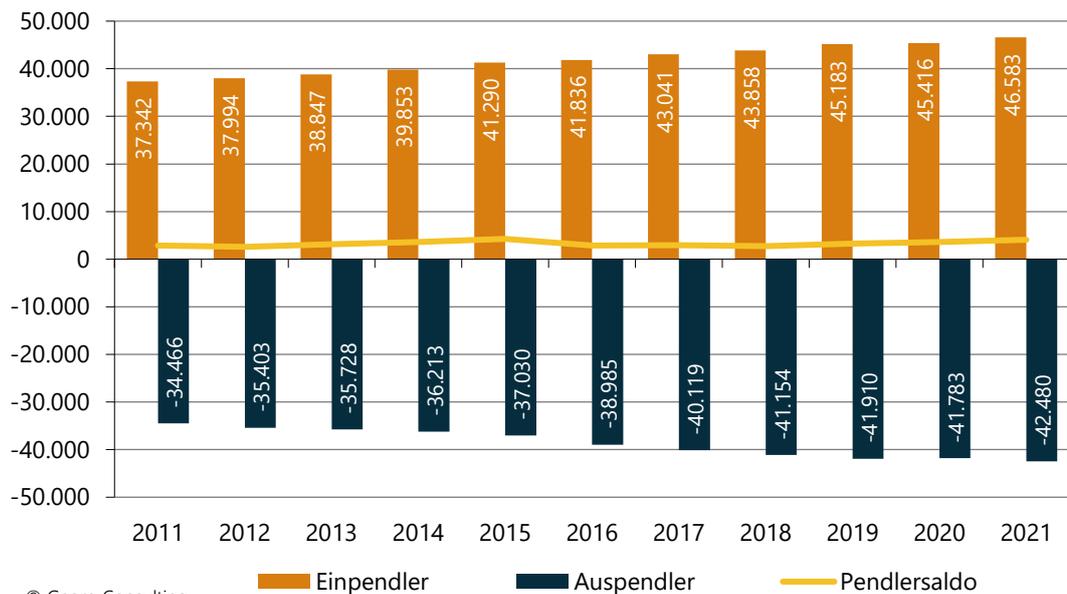
QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Die Arbeitslosenquote in Mönchengladbach lag im Jahr 2021 bei 10,3 Prozent und damit nur leicht unter der Quote aus dem Jahr 2011 (11,1 %). Im Jahr 2019 wurde die Zehnermarke deutlich unterschritten. In Folge der Covid-19-Pandemie stieg die Arbeitslosenquote aber wieder an. Die niedrigste Arbeitslosenquote hat der Kreis Heinsberg mit 5,4 Prozent (2021). In NRW lag die Quote bei 7,5 Prozent. Gemäß den neuesten statistischen Daten (Juni 2023) der Bundesagentur für Arbeit liegt die Arbeitslosenquote in Mönchengladbach bei 9,7 %. Diese Zahlen deuten erneut auf eine positive Entwicklung hin<sup>8</sup>.

Sowohl die Zahl der Einpendler als auch die Zahl der Auspendler ist im Zeitverlauf angestiegen. Pendelten im Jahr 2011 37.342 Personen zum Arbeiten in die Stadt Mönchengladbach ein, so lag die Zahl der Einpendler im Jahr 2021 bei 46.583 (vgl. Abb. 10). Das entspricht einem Zuwachs von 24,7 Prozent. Die Zahl der Auspendler ist im gleichen Zeitraum um 23,3 Prozent angestiegen. Im Jahr 2021 pendelten rund 42.500 Personen aus Mönchengladbach zum Arbeiten aus.

Da sich die Zahl der Einpendler positiver entwickelt hat, als die Zahl der Auspendler hat sich der positive Pendlersaldo erhöht. Lag der Einpendlerüberschuss im Jahr 2011 noch bei 2.876 Personen, so ist er bis zum Jahr 2021 auf 4.103 angestiegen (+42,7 %).

ABBILDUNG 10: ENTWICKLUNG DER PENDLERZAHLEN IN MÖNCHENGLADBACH



© Georg Consulting

QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

13,6 Prozent der Einpendler Mönchengladbachs haben keine abgeschlossene Berufsausbildung. Knapp 59 Prozent verfügen über eine Berufsausbildung und knapp 19 Prozent der Einpendler sind Akademiker.

Die Qualifikationsstruktur der Auspendler ist tendenziell der Struktur der Einpendler ähnlich. 13,7 Prozent der Auspendler haben keine abgeschlossene Berufsausbildung.

<sup>8</sup> Statistik.Arbeitsagentur.de (2023): <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/SGB-II-Traeger/Nordrhein-Westfalen/36502-Moenchengladbach-Stadt.html>

Knapp 57 Prozent der Auspendler haben eine abgeschlossene und anerkannte Berufsausbildung. 18,5 Prozent der Auspendler sind Akademiker.

#### 4.2.1 ZWISCHENFAZIT

Über den Betrachtungszeitraum wurden in Mönchengladbach zusätzlich 16.537 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse geschaffen (+19,3 %). Seit 2011 ist die Akademikerquote in Mönchengladbach um rund 2,3 %-Punkte angestiegen. Mit einem Anteil von 13,8 % lag diese zwar über dem regionalen Referenzwert (12,8 %), aber deutlich unter dem Landeswert (16,8 %).

Bis 2019 verlief die Entwicklung der Arbeitslosenquote in Mönchengladbach zwar rückläufig, zog aber jüngst in den Jahren 2020 und 2021 wieder an. Die Arbeitslosenquote in der Stadt lag zuletzt (2021) noch deutlich über dem Landesniveau (+2,8 %-Punkte) und dem Niveau im regionalen Betrachtungsraum (3,5 %-Punkte). Entsprechend den aktuellen statistischen Erhebungen (Juni 2023) der Bundesagentur für Arbeit hat die Arbeitslosenquote in Mönchengladbach erneut auf 9,7 % abgenommen, was auf eine positive Tendenz hinweist.

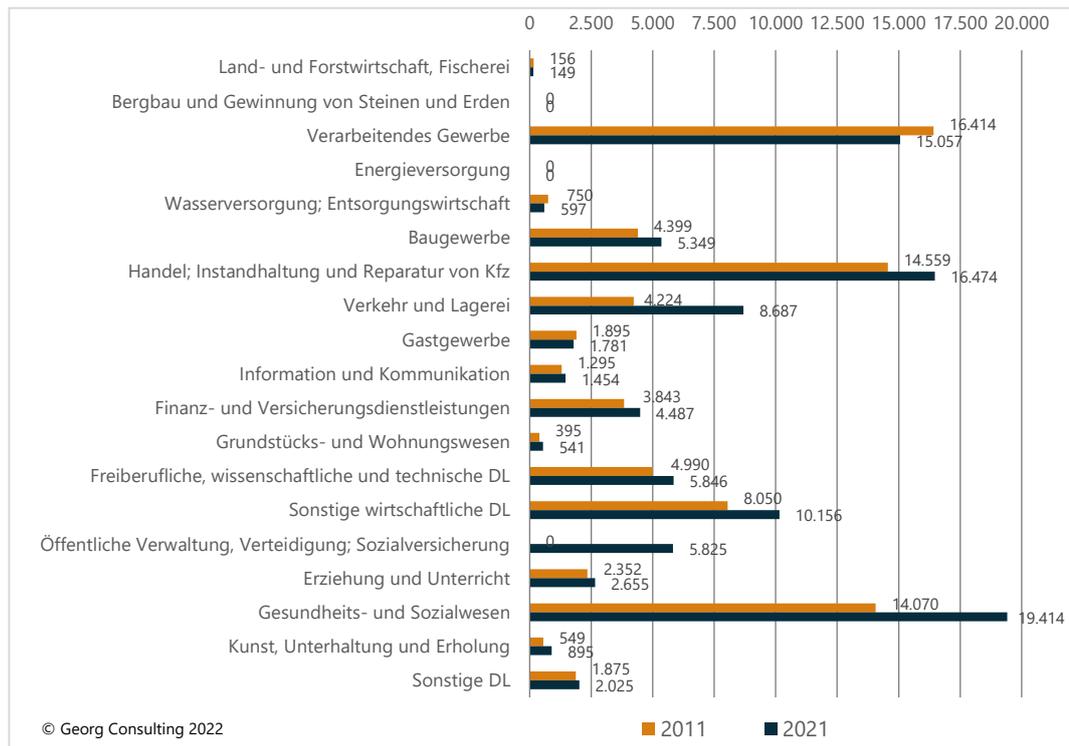
Über den Betrachtungszeitraum hinweg zeigt sich ein positiver Saldo an Pendelnden für die Stadt Mönchengladbach, wobei deutlich mehr Beschäftigte mit Berufsabschluss (+3.053) oder akademischem Abschluss (+747) einpendelten als auspendelten. Der Anstieg des Einpendlerüberschusses ist ein Beleg dafür, dass die Stadt ihre Bedeutung als regionaler Arbeitsstandort stärken konnte. Die Qualifikation der Einpendler zeigt, dass in den letzten Jahren auch hochwertige Arbeitsplätze in Mönchengladbach entstanden sind.

### 4.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Der größte Arbeitgeber in Mönchengladbach ist mit rund 19.400 Beschäftigten das Gesundheits- und Sozialwesen. Im Vergleich zum Jahr 2011 hat die Beschäftigung in diesem Wirtschaftszweig um 38 Prozent zugenommen (vgl. Abb. 11). Der Handel ist mit rund 16.500 Beschäftigten der zweitgrößte Wirtschaftszweig in Mönchengladbach (inkl. Kfz-Handel & Großhandel). Im Zeitraum von 2011 bis 2021 ist die Zahl der Beschäftigten in diesem Wirtschaftszweig um 13,2 Prozent angestiegen. An dritter Stelle folgt das Verarbeitende Gewerbe (zu dem auch die Textil- und Bekleidungswirtschaft gehört) mit rund 15.100 Beschäftigten; hier hat sich die Zahl der Beschäftigten seit 2011 um 8,3 Prozent verringert.

Zu den Beschäftigungsgewinnern im Zeitraum 2011 bis 2021 gehören auch die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (+26,2 %); hierunter fällt auch die sogenannte Arbeitnehmerüberlassung. Auch die Logistik (mit E-Commerce) hat in Mönchengladbach Arbeitsplätze geschaffen. Im Betrachtungszeitraum lag der Zuwachs bei über 92 Prozent (vgl. Abb. 11). Positiv hervorzuheben ist, dass sich die Zahl der Beschäftigten in den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen ebenfalls deutlich erhöht hat (+17,2 %).

ABBILDUNG 11: BESCHÄFTIGUNG NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN IN MÖNCHENGLADBACH



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Überdurchschnittlich stark vertreten am Wirtschaftsstandort Mönchengladbach (Lokationsquotient<sup>9</sup> größer 100; Bezugsbasis NRW) sind z. B. die Logistik, der Handel, die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, das Gesundheits- und Sozialwesen sowie die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (vgl. Tab 1). Das Verarbeitende Gewerbe ist im Vergleich zu NRW unterrepräsentiert. Der Beschäftigungsanteil des Baugewerbes entspricht in etwa dem entsprechenden Anteil in NRW.

TABELLE 1: BESCHÄFTIGUNGSENTWICKLUNG NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN UND LOKATIONSQUOTIENT IN MÖNCHENGLADBACH

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen	2011	2021	Anteil 2021	Entwicklung 2011–2021	Entwicklung 2011–2021	Lokationsquotient
Stichtag 30. Juni	Anzahl	Anzahl	%	%	Anzahl	NRW = 100,0
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	156	149	0,1	-4,7	-7	29,3
Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden	*	*	*	*	*	*
Verarbeitendes Gewerbe	16.414	15.057	14,7	-9,0	-1.357	78,5
Energieversorgung	*	*	*	*	*	*
Wasserversorgung; Entsorgungswirtschaft	750	597	0,6	-25,6	-153	66,5
Baugewerbe	4.399	5.349	5,2	17,8	950	100,8
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	14.559	16.474	16,1	11,6	1.915	113,3
Verkehr und Lagerei	4.224	8.687	8,5	51,4	4.463	150,8
Gastgewerbe	1.895	1.781	1,7	-6,4	-114	75,1

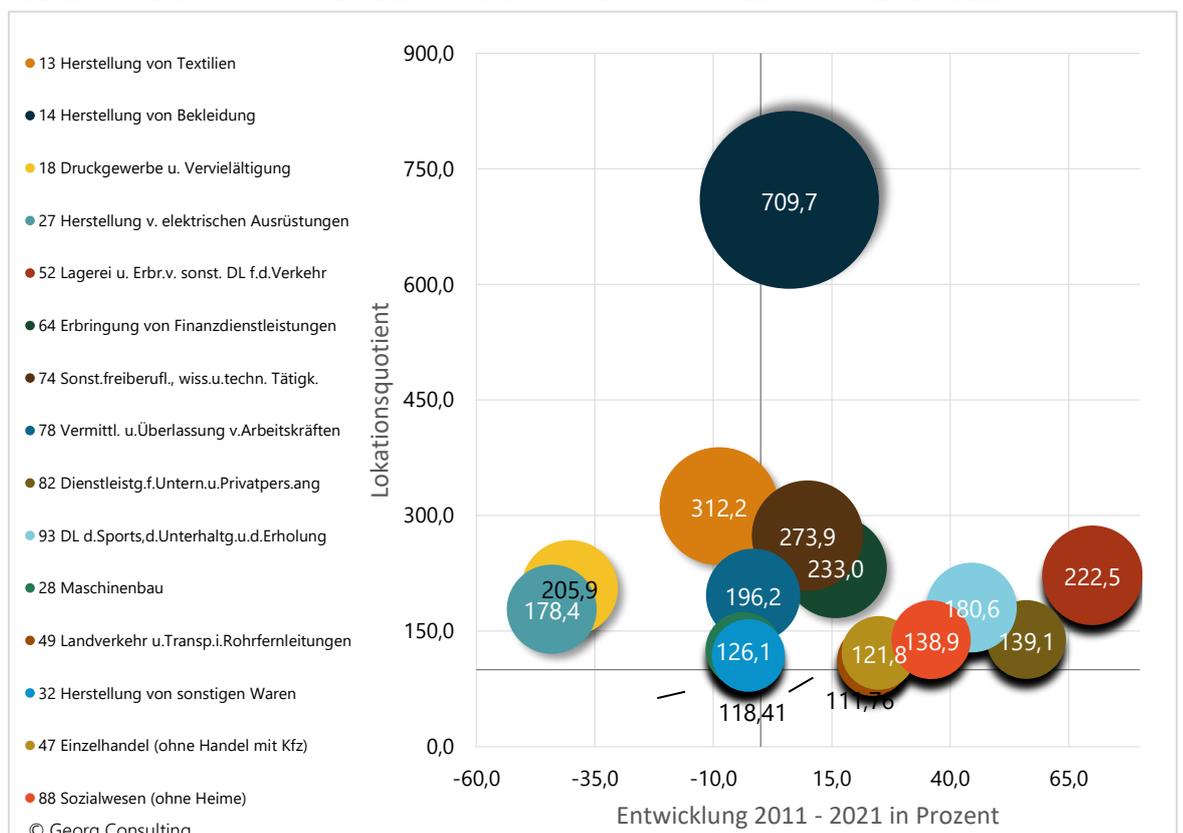
<sup>9</sup> Der Lokationsquotient ist eine statistische Kennzahl, die die Konzentration einer Branche in einer Region im Vergleich zum nationalen Durchschnitt misst.

Information und Kommunikation	1.295	1.454	1,4	10,9	159	42,7
Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	3.843	4.487	4,4	14,4	644	151,7
Grundstücks- und Wohnungswesen	395	541	0,5	27,0	146	66,7
Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen	4.990	5.846	5,7	14,6	856	78,3
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	8.050	10.156	9,9	20,7	2.106	133,7
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	*	5.825	5,7	*	*	104,6
Erziehung und Unterricht	2.352	2.655	2,6	11,4	303	64,3
Gesundheits- und Sozialwesen	14.070	19.414	19,0	27,5	5.344	113,3
Kunst, Unterhaltung und Erholung	549	895	0,9	38,7	346	106,1
Sonstige Dienstleistungen	1.875	2.025	2,0	7,4	150	76,6
Private Haushalte	*	*	*	*	*	*
Exterritoriale Organisationen und Körperschaften	*	*	*	*	*	*
Insgesamt	85.759	102.296	100,0	16,2	16.537	100

QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

In einer tiefergehenden Betrachtung zeigt sich, dass in der Herstellung von Bekleidung in Mönchengladbach relativ sieben Mal mehr Personen beschäftigt sind als in NRW üblich.

ABBILDUNG 12: LOKATIONSKOEFFIZIENT UND ENTWICKLUNG IN PROZENT NACH ZWEISTELLERN



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

In der Herstellung von Textilien sind relativ drei Mal so viele Personen beschäftigt wie sonst in NRW üblich. Während die Beschäftigtenzahl in der Herstellung von Bekleidung anstieg, schrumpfte sie bei der Herstellung von Textilien.

Im Maschinenbau sind relativ rund 30 Prozent mehr Beschäftigte als sonst in NRW üblich beschäftigt; allerdings ging auch hier die Beschäftigtenzahl deutlich zurück. Dies kann u. U. mit Produktionsgewinnen einhergehen. Starke Beschäftigungszuwächse erzielte die sogenannte Lagerei, welche vor allem aus dem beschäftigungsintensiven E-Commerce resultiert. Hier sind relativ über zweimal mehr Personen beschäftigt als sonst in NRW.

Generell wird bei der Analyse von Wirtschaftsstrukturen zwischen den wissensintensiven Industrien (z. B. Maschinenbau, Medizintechnik, Elektrotechnik) und den wissensintensiven Dienstleistungen (z. B. Gesundheitswirtschaft, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen) unterschieden.

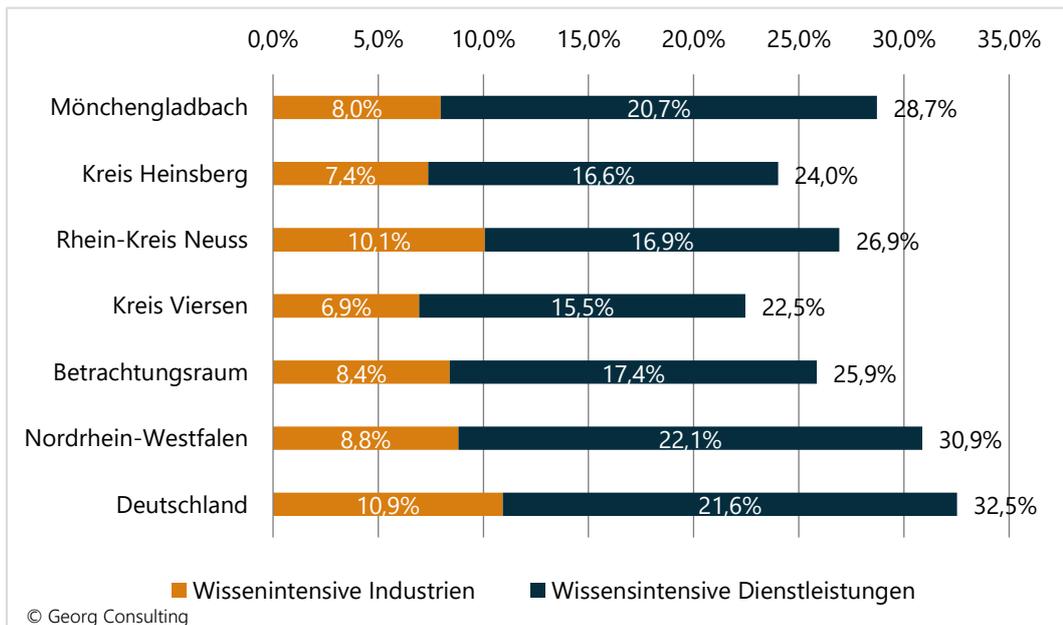
Knapp 29 Prozent aller Beschäftigten in Mönchengladbach sind den sogenannten wissensintensiven Wirtschaftszweigen zuzuordnen. In NRW sind es knapp 32 Prozent und in Deutschland rund 33 Prozent. In den anderen Vergleichsregionen liegen die Werte alle unter denen von Mönchengladbach (vgl. Abb. 13).

Der Beschäftigtenanteil der wissensintensiven Industrien liegt in Mönchengladbach bei acht Prozent und damit leicht unter dem Landes- sowie deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Abb. 12). Am höchsten im Betrachtungsraum fällt der Anteil mit 10,1 Prozent im Rhein-Kreis Neuss aus.

Der Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Dienstleistungen fällt in Mönchengladbach mit knapp 21 Prozent vergleichsweise hoch aus. Grund hierfür ist das starke Gesundheitswesen sowie ein überdurchschnittlich starkes Finanz- und Versicherungswesen. Kein Umlandkreis der Stadt erreicht einen höheren Beschäftigtenanteil in den wissensintensiven Dienstleistungen (vgl. Abb. 13). Der entsprechende Beschäftigtenanteil in Mönchengladbach entspricht fast dem Landesniveau: er liegt nur leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (21,6 %).

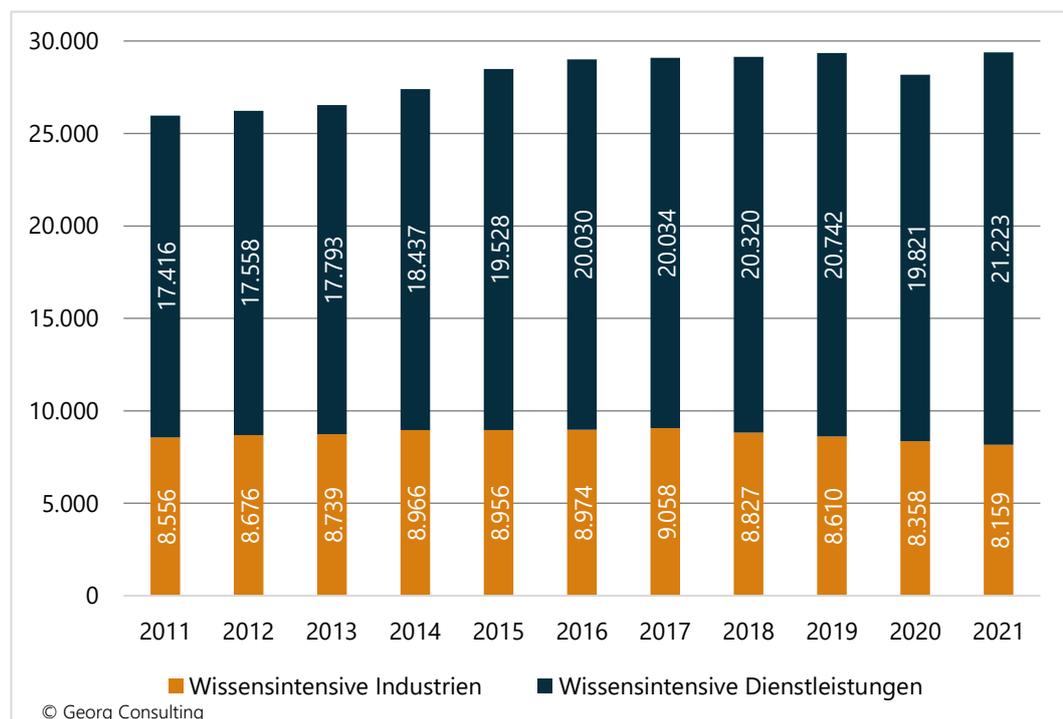
Auffällig ist, dass sich die Zahl der Beschäftigten in den wissensbasierten Industrien in Mönchengladbach zwischen 2011 und 2021 um 4,8 Prozent verringert hat (vgl. Abb. 13). Dem gegenüber ist die Zahl der Beschäftigten in den wissensbasierten Dienstleistungen, u. a. aufgrund des Beschäftigtenzuwachses im Gesundheitswesen, deutlich angestiegen (+17,9 %). Insgesamt hat sich der Zahl der Beschäftigten in den wissensintensiven Wirtschaftszweigen im Zeitraum von 2011 bis 2021 in Mönchengladbach um 11,6 Prozent erhöht (vgl. Abb. 14).

ABBILDUNG 13: BESCHÄFTIGTENANTEIL IN DEN WISSENSBASIERTEN WIRTSCHAFTSZWEIGEN



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

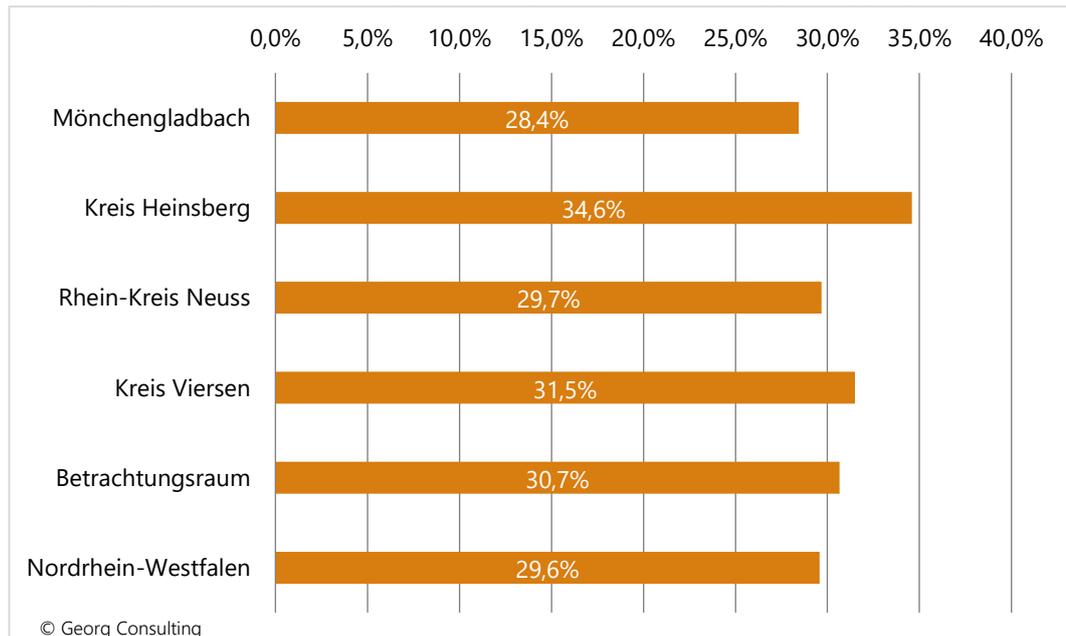
ABBILDUNG 14: ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN IN DEN WISSENSINTENSIVEN BEREICHEN IN MÖNCHENGLADBACH



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Der Anteil der sogenannten direkt gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung liegt bei rund 28 Prozent (vgl. Abb. 15). Zu den direkt gewerbeflächenabhängigen Wirtschaftszweigen zählt Georg Consulting die Wirtschaftszweige Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe sowie Verkehr und Lagerei.

ABBILDUNG 15. ANTEIL DER DIREKT GEWERBEFLÄCHENRELEVANTEN BESCHÄFTIGUNG



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Die Entwicklung der Zahl der direkt gewerbeflächenabhängigen Beschäftigung in Mönchengladbach zeigt im Zeitraum 2011 bis 2019 einen nahezu kontinuierlichen Anstieg (vgl. Abb. 16). In Folge der Covid-19-Pandemie sank die Beschäftigtenzahl jedoch wieder. Die einzelnen Wirtschaftszweige der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigung haben sich im Zeitraum von 2011 bis 2021 wie folgt entwickelt (vgl. Abb. 16):

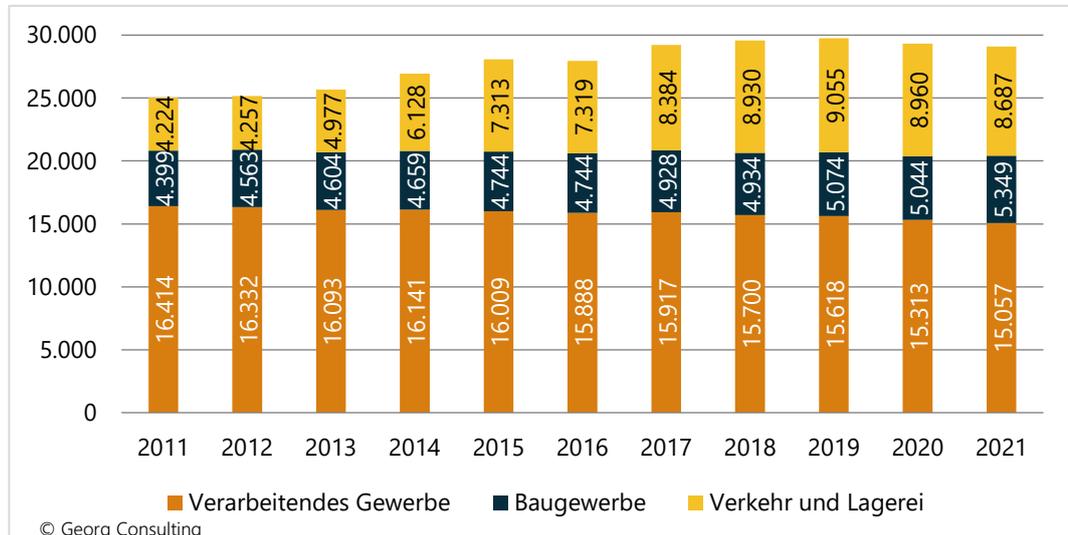
- Verarbeitendes Gewerbe (-8,3 %)
- Baugewerbe (+12,5 %)
- Verkehr und Lagerei (+105.7 %)

Das Verarbeitende Gewerbe in Mönchengladbach hat bzw. hatte einen Fokus auf die Herstellung von Textilien (u. a. auch technische Textilien) und Bekleidung. Ferner gibt es ein überdurchschnittlich starkes Druckgewerbe. Auch der Wirtschaftszweig Herstellung elektronischer Ausrüstungen ist überdurchschnittlich stark am Standort vertreten. Ebenso gibt es zahlreiche Maschinenbauunternehmen in Mönchengladbach. Auffällig für das Verarbeitende Gewerbe in Mönchengladbach ist die geringe Exportquote. Sie lag im Jahr 2019 bei rund 17,5 Prozent. Im Jahr 2011 wurde noch ein Wert von 28,7 Prozent erreicht. Der Rückgang hängt u. a. mit dem Strukturwandel innerhalb der Textil- und Bekleidungsindustrie in Mönchengladbach zusammen. Im Rhein-Kreis Neuss lag die Exportquote im Jahr 2019 bei 35,8 Prozent und ist hier auf den hohen Besitz an exportstarker wissensintensiven Industrie zurückzuführen. Deutschlandweit lag die Exportquote bei 27,5 Prozent (2019).

Ferner ist der große Anstieg von Verkehr und Lagerei hervorzuheben. Die Ansiedlung von Unternehmen wie Amazon und Zalando in Mönchengladbach hat dazu beigetragen, den Beschäftigtenanstieg im Bereich Verkehr und Lagerei in den letzten Jahren zu erklären. Zum aktuellen Zeitpunkt beläuft sich die Mitarbeiterzahl bei Amazon auf ungefähr 2.300 Personen, während sie bei Zalando bei etwa 2.100 liegt, sowohl

im Stamm- als auch im saisonalen Spitzenbereich. Diese Unternehmen haben die logistische Infrastruktur der Region gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen, um den wachsenden Bedürfnissen des E-Commerce-Sektors gerecht zu werden.

ABBILDUNG 16: ENTWICKLUNG DER BESCHÄFTIGTEN IN DEN DIREKT GEWERBEFLÄCHENABHÄNGIGEN BESCHÄFTIGTEN IN MÖNCHENGLADBACH



QUELLEN: BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Die Wirtschaftsstruktur in Mönchengladbach wird maßgeblich durch kleine und mittlere Unternehmen geprägt, wobei Kleinstunternehmen mit weniger als 10 Beschäftigten den größten Anteil (78,2 %) an allen Betriebsstätten ausmachen.

Insbesondere im Verarbeitenden Gewerbe wurden nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Mönchengladbach Betriebsstätten aufgelöst oder verlagert (-132). Diese Entwicklung ging einher mit dem Abbau an Beschäftigung. Hingegen zeugt der Rückgang der Betriebsstättenzahl im Wirtschaftszweig Verkehr und Lagerei (-10) bei zeitgleich signifikantem Beschäftigungszuwachs (+4.463) davon, dass die bestehenden Betriebe gewachsen sind. Im Baugewerbe sind neue Betriebsstätten (+57) in Mönchengladbach entstanden, damit war ein Beschäftigungszuwachs von (+950) verbunden.

#### 4.3.1 ZWISCHENFAZIT

Mönchengladbach hat einen starken Dienstleistungssektor, der zudem wächst. In aller Regel sind Städte Träger des Strukturwandels hin zu einer Dienstleistungs- und Wissensökonomie. Jeder fünfte Beschäftigte in Mönchengladbach ist in den sogenannten wissensintensiven Dienstleistungen beschäftigt. Insgesamt arbeitet mehr als jeder dritte Beschäftigte in den wissensintensiven Bereichen (einschließlich der wissensintensiven Industrien). Der relativ geringe Beschäftigtenanteil der wissensintensiven Industrien geht einher mit einer geringen Exportquote im Verarbeitenden Gewerbe.

Ebenfalls mehr als jeder dritte Beschäftigte ist in den sogenannten direkt gewerbe- flächenabhängigen Wirtschaftszweigen tätig. Damit kommt der quantitativen und qualitativen Gewerbe- flächenvorsorge in Mönchengladbach eine hohe Bedeutung zur

Fortentwicklung des Wirtschaftsstandortes zu. Der Aufbau von Beschäftigungsverhältnissen in Verkehr und Lagerei (+4.463) sowie im Baugewerbe (+950) konnte den Beschäftigungsverlust im Verarbeitenden Gewerbe (-1.357) mehr als kompensieren.

Bei begrenzten Flächenpotenzialen sollte sich Mönchengladbach im Sinne der aktiven Gestaltung des Strukturwandels auf die Ansiedlung wissensintensiver Unternehmen (Industrien & Dienstleistungen) konzentrieren, da mit diesen hochwertige Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung verbunden sind.

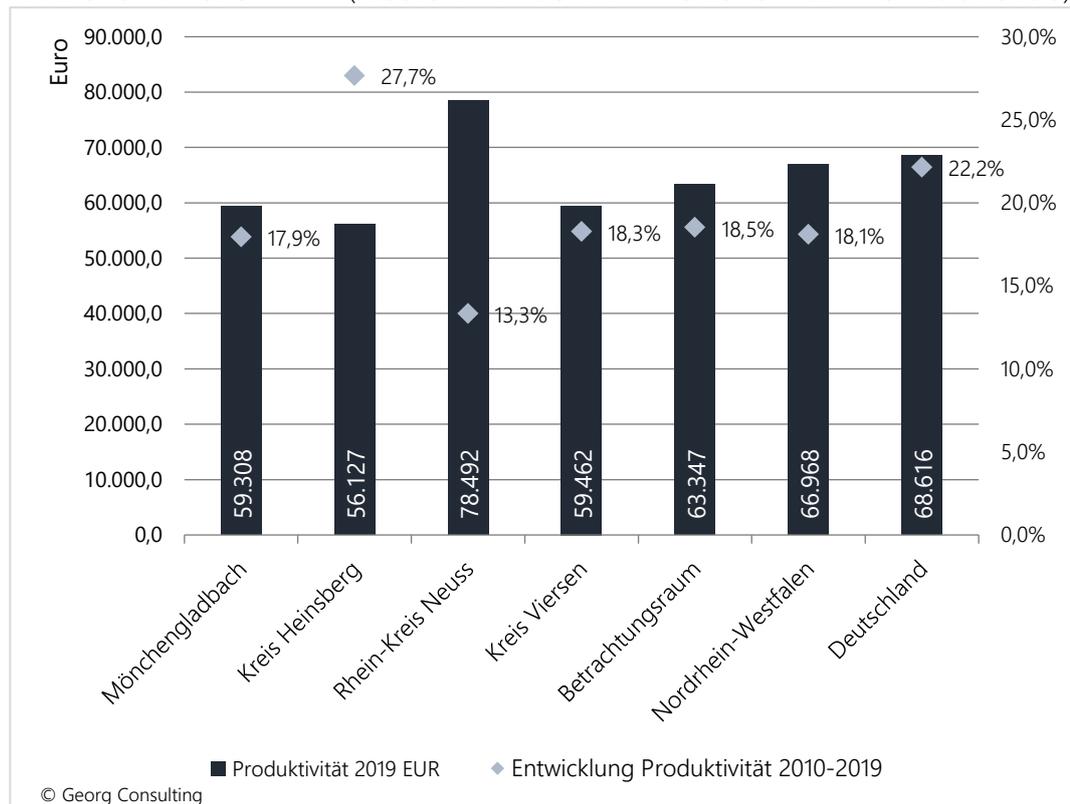
#### 4.4 PRODUKTIVITÄT

Die Produktivität drückt das Verhältnis der Wertschöpfung je Erwerbstätigen in Euro aus. Die Daten liegen für das Jahr 2019 vor. In Mönchengladbach lag die Produktivität im Jahr 2019 bei 59.308 Euro je Erwerbstätigen und damit 11,4 Prozent unter dem Landes- und 13,6 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt (66.968 Euro bzw. 68.616 Euro). Den höchsten Wert innerhalb des Betrachtungsraumes (Mönchengladbach erreicht der Rhein-Kreis Neuss mit 78.497 Euro (vgl. Abb. 17).

Bundesweit stieg die Produktivität im Zeitraum von 2010 bis 2019 um 22,2 Prozent an (vgl. Abb. 17). In Mönchengladbach betrug der Anstieg knapp 18 Prozent. Damit entsprach der Anstieg in etwa dem Zuwachs in NRW. Den höchsten Anstieg im Betrachtungsraum verzeichnete der Kreis Heinsberg mit +27,7 Prozent. Allerdings erfolgte die Steigerung von einem vergleichsweise niedrigen Ausgangsniveau aus.

Wird die Produktivität nach Sektoren bzw. Bereichen betrachtet, so ist für Mönchengladbach auffällig, dass die Produktivität im sekundären Sektor (72.490 Euro) und im Verarbeitenden Gewerbe (66.512 Euro) deutlich über der Produktivität im tertiären Sektor liegt (56.323 Euro). Das Baugewerbe in Mönchengladbach weist mit 67.768 Euro eine im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt (62.266 Euro bzw. 65.361 Euro) überdurchschnittliche Produktivität auf. In den übrigen Sektoren und Bereichen ist die Produktivität in Mönchengladbach im Vergleich zur Landes- und Bundesebene unterdurchschnittlich.

ABBILDUNG 17: PRODUKTIVITÄT (ABSOLUTE WERTE UND ENTWICKLUNG IM ZEITRAUM 2010 BIS 2019)



QUELLEN: STATISTISCHES BUNDESAMT (2019); GEORG CONSULTING (2023).

#### 4.4.1 ZWISCHENFAZIT

Die Produktivität in Mönchengladbach liegt unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt. Mit einem Anstieg der Produktivität um rund 18 Prozent (2010 bis 2019) gab es aber eine positive Entwicklung, die in etwa der Entwicklung in NRW entspricht. Die Produktivität im sekundären Sektor ist in Mönchengladbach unterdurchschnittlich, sodass die Notwendigkeit weiterer Produktivitätsfortschritte besteht.

Dennoch zeigt sich, dass die Produktivität im sekundären Sektor deutlich über derjenigen im tertiären Sektor liegt. Daher sollte sich Mönchengladbach, trotz Strukturwandel zur Dienstleistungsökonomie, dafür einsetzen, Industriearbeitsplätze zu erhalten bzw. auszubauen.

#### 4.5 FAZIT: SWOT-PROFIL FÜR MÖNCHENGLADBACH

Die vorliegende Tabelle bietet eine zusammenfassende und stichpunktartige Darstellung der Stärken und Schwächen des Wirtschaftsstandorts Mönchengladbach. Zudem wurde in Zusammenarbeit mit den relevanten Akteuren im Rahmen eines ersten Workshops ein SWOT-Profil für Mönchengladbach erarbeitet, das zusätzlich die Chancen und Risiken des Standorts beleuchtet.

TABELLE 2: STÄRKEN UND SCHWÄCHEN WIRTSCHAFTSSTANDORT MÖNCHENGLADBACH

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

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Das im ersten Workshop erarbeitete SWOT-Profil (s. Abb. 18) für Mönchengladbach zeigt auf, dass die Stadt folgende Stärken hat: Mönchengladbach weist eine verkehrlich günstige Lage und gute Erreichbarkeit sowie Funktionen als Oberzentrum auf. Dies bietet Potenzial für den Aufbau von Beschäftigungsmöglichkeiten sowohl am Wohn- als auch am Arbeitsort. Die Stadt verzeichnet einen positiven Pendlersaldo und eine erhöhte Arbeitsplatzzentralität. Mönchengladbach hat sich erfolgreich als Dienstleistungsstandort mit einer Headquarter-Funktion positioniert. Zudem spielen wissensintensive Dienstleistungen eine wichtige Rolle, und es existieren Cluster in der Mode- und Textilwirtschaft. Arbeitsplatzperspektiven auch für Geringqualifizierte, u.a. in der Logistikbranche sind ebenfalls hervorzuheben. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass Mönchengladbach ein attraktiver Wirtschaftsstandort ist.

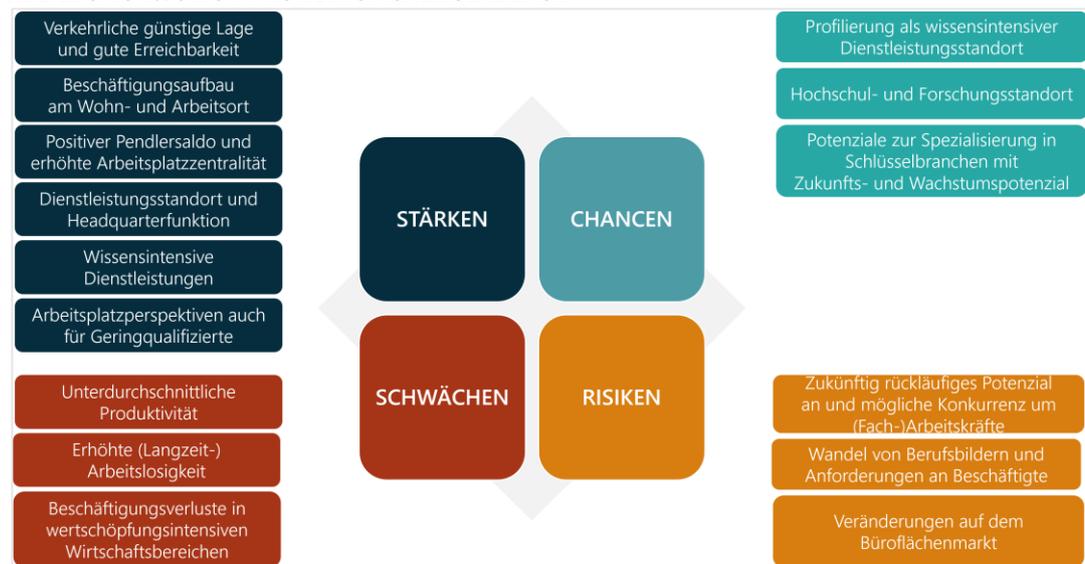
Es ist festzustellen, dass Mönchengladbach trotz seiner Stärken auch mit einigen Herausforderungen konfrontiert ist. Dazu zählen die unterdurchschnittliche Produktivität in Industrie und Dienstleistungen, ein Beschäftigungsrückgang im Verarbeitenden Gewerbe sowie erhöhte (Langzeit-)Arbeitslosigkeit. Besonders wertschöpfungsintensive Wirtschaftsbereiche wie die Fertigung haben mit erheblichen Beschäftigungsverlusten zu kämpfen. Diese Schwächen zeigen den Bedarf an Maßnahmen und Strategien zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten in diesen Bereichen auf.

Ferner weist die Stadt vielfältige Chancen auf, um die wirtschaftliche Entwicklung voranzutreiben. Insbesondere die Profilierung als wissensintensiver Dienstleistungsstandort und Hochschul- und Forschungsstandort eröffnet Möglichkeiten für Innova-

tionen und technologischen Fortschritt. Darüber hinaus besteht Potenzial zur Spezialisierung in Schlüsselbranchen, die zukunftsorientiertes Wachstum versprechen. Durch gezielte Investitionen und strategische Maßnahmen kann Mönchengladbach diese Chancen nutzen und seine Position als attraktiver Standort für innovative Unternehmen weiter stärken.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass Mönchengladbach zwar vielversprechende Chancen für seine wirtschaftliche Entwicklung hat, jedoch auch bestimmte Risiken berücksichtigt werden müssen. Insbesondere der mögliche Rückgang an verfügbaren (Fach-)Arbeitskräften und die zunehmende Konkurrenz um qualifiziertes Personal stellen Herausforderungen dar. Zudem erfordert der Wandel von Berufsbildern und Anforderungen an Beschäftigte sowie Veränderungen auf dem Büroflächenmarkt eine Anpassungsfähigkeit seitens der Stadt. Durch eine gezielte Fachkräftesicherung, eine flexible Arbeitsmarktgestaltung und eine proaktive Büroflächenplanung kann Mönchengladbach diesen Risiken begegnen und seine Wettbewerbsfähigkeit langfristig sichern.

ABBILDUNG 18: SWOT-PROFIL MÖNCHENGLADBACH



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## 5 ÜBERGEORDNETE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN

Während im vorherigen Kapitel die endogenen Entwicklungstrends von Mönchengladbach analysiert und die damit verbundenen Chancen und Risiken abgeleitet wurden, ergeben sich aus den übergeordneten Trends die exogenen Herausforderungen für den Wirtschafts- und Gewerbeflächenstandort (vgl. Abb. 19).

ABBILDUNG 19: ENDOGENE UND EXOGENE HERAUSFORDERUNGEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

Die wichtigsten übergeordneten Trends sind in der folgenden Abbildung dargestellt; sie werden nachfolgend kurz beschrieben und für Mönchengladbach Schlussfolgerungen abgeleitet.

ABBILDUNG 20: ÜBERGEORDNETE TRENDS



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

### 5.1 DIGITALISIERUNG

Die Digitalisierung ist der wesentliche Treiber des wirtschaftlichen Strukturwandels. Infolge der zunehmenden Digitalisierung kommt es zu neuen Geschäftsmodellen und Produktionsprozessen, die etablierte Branchen nachhaltig beeinflussen und verändern. Auf regionaler Ebene ist dieser Trend vor allem für Regionen mit einem hohen Besitz an Industrieunternehmen und produzierendem Mittelstand, von hoher Bedeutung. Digitalisierte Produktionsprozesse erhöhen bekanntermaßen die Produktivität. Mit der Digitalisierung gehen ferner Chancen für mehr Effizienz und Nachhaltigkeit einher.

Im Hinblick auf die zunehmende Digitalisierung lassen sich für den Wirtschaftsstandort Mönchengladbach die folgenden Schlussfolgerungen ableiten:

- Gewerbegebiete in Mönchengladbach benötigen eine leistungsfähige Informations- und Kommunikations-Infrastruktur (I&K), die nicht nur den Anforderungen von heute entsprechen muss, sondern auch den von morgen und übermorgen. Wichtig ist eine I&K-Infrastruktur, die Echtzeit-Übertragungen erlaubt.
- Durch die Digitalisierung und neue Produktionsmethoden ergeben sich Möglichkeiten, die Produktivität zu steigern, was zu einer Stärkung des Wirtschaftsstandorts Mönchengladbach führen wird.
- Durch die Digitalisierung entstehen neue Produktionsprozesse und neue Geschäftsideen, was sich positiv auf die Gewerbeanmeldungen in Mönchengladbach auswirken dürfte.
- Durch die Digitalisierung sind neue umweltschonende und ressourceneffiziente Produktionsmethoden möglich, sodass die Produktion smarter und stadtverträglicher wird.

## 5.2 TREND ZUR WISSENSÖKONOMIE

Die zunehmende Digitalisierung ist u. a. auch Treiber des sogenannten wissensbasierten Strukturwandels. Dieser Trend konnte auch im Rahmen der Analyse der Wirtschaftsstruktur Mönchengladbachs festgestellt werden. Folglich wird Wissen zum Kern- und Ankerpunkt für den Erfolg von Unternehmen in Mönchengladbach.

Auf der Beschäftigtenseite setzt diese Transformation einen kontinuierlichen Kompetenzerwerb voraus. Denn infolge technologischer Innovationen kommt es zum immer schnelleren Kompetenzverlust bzw. zur immer schnelleren Entwertung einst erworbener Kompetenzen.

Auf Unternehmerseite äußert sich die Transformation zu einer Wissensökonomie u. a. durch eine zunehmende Tertiärisierung innerhalb der Industrie; d. h. einer Angleichung der Tätigkeitsfelder produzierender Unternehmen an den Dienstleistungssektor, was weiterhin zu einem Wandel der nachgefragten Berufsbilder führt. Die Verfügbarkeit von (hoch-)qualifizierten (Fach-)Arbeitskräften gewinnt gerade auch in dem skizzierten Zusammenhang als Standortaspekt an Bedeutung.

Im Hinblick auf den Trend zur Wissensökonomie lassen sich für den Wirtschafts- und Gewerbeflächenstandort Mönchengladbach die folgenden Schlussfolgerungen ableiten:

- Ausbau der Möglichkeiten für den Wissenstransfer zwischen Hochschulen und Forschungseinrichtungen und den Mönchengladbacher Unternehmen als neuer „harter Standortfaktor“.
- Willkommenskultur für gut qualifizierte Arbeitskräfte schaffen.
- Unter Umständen Fokussierung der Ansiedlungen von außerhalb auf wissensintensive Unternehmen.
- Attraktive Gewerbeflächen für wissensintensive Unternehmen schaffen.

### 5.3 INDIVIDUALISIERUNG UND NEW WORK

Generell lässt sich bereits seit einiger Zeit beobachten, dass die Sinnfrage im beruflichen Kontext und ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen Leben und Arbeiten an Bedeutung gewinnen. Arbeitgeber setzen sich dabei auch stärker mit den individuellen Potenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Mitarbeiter auseinander. Parallel haben sich in den vergangenen Jahren flexiblere Arbeitskonzepte, wie etwa Co Working-Spaces etabliert.

Die COVID-19-Pandemie hat den Wandel der Arbeitswelt hin zu flexiblen Arbeitsformen stark beschleunigt. Dies könnte sich restriktiv auf die zukünftige Büroflächen nachfrage auswirken. Die großen Maklerhäuser gehen von einem langfristigen Rückgang der Nachfrage in der Größenordnung von 10 bis 15 Prozent aus. Inwiefern der Büroimmobilienmarkt Mönchengladbach von diesem Trend betroffen ist, müsste im Rahmen einer gesonderten Untersuchung analysiert werden.

Aus der permanenten Veränderung der Arbeitswelt lassen sich für Mönchengladbach die folgenden Implikationen ableiten:

- Soll sich Mönchengladbach als familienfreundlicher Standort etablieren, müssen die Unternehmen und sonstigen Arbeitgeber Maßnahmen zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf ergreifen.
- Im Rahmen des Wandels in der Arbeitswelt werden zunehmend neue Raum- und Flächenkonzepte nachgefragt, insbesondere von Unternehmen aus innovativen und technologieorientierten Branchen sowie von Freelancern.
- Infolgedessen könnte die Nachfrage nach innovativen Büroflächen und Co-Working-Spaces in Mönchengladbach steigen.

### 5.4 ZERO EMISSION

Der übergeordnete Trend der "Zero Emission" (null Emissionen) bezieht sich auf die Bemühungen, den Ausstoß von Treibhausgasen und schädlichen Emissionen auf null zu reduzieren. Es ist eine Antwort auf die Herausforderungen des Klimawandels und der Umweltverschmutzung.

Der Trend zu "Zero Emission" ist in verschiedenen Sektoren zu beobachten, darunter Dekarbonisierung und Energieumbau, Klimaschutz und Klimaanpassung, Mobilität, und Gebäudemanagement.

#### *Dekarbonisierung und Energieumbau sowie Klimaschutz und Klimaanpassung*

Der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern ist beschlossen. Um dieses Ziel erreichen zu können, müssen heute grundsätzliche Entscheidungen getroffen und Weichen gestellt werden. Das Klimaschutzgesetz von NRW fordert Emissionen bis zum Jahr 2030 um 65 Prozent und bis 2040 um 88 Prozent im Vergleich zu 1990 zu redu-

zieren. Das Ziel der Klimaneutralität, bei dem keine netto Treibhausgase mehr emittiert werden, ist spätestens bis zum Jahr 2045 vorgesehen<sup>10</sup>. Diese rechtlichen Vorgaben verdeutlichen das Engagement von NRW im Kampf gegen den Klimawandel und die Notwendigkeit einer nachhaltigen Entwicklung. Das Rheinische Braunkohlerevier – zu dem die Stadt Mönchengladbach gehört – hat sich schon vorher der Vision einer CO<sub>2</sub>-neutralen Region verschrieben und will nicht weniger als im Zuge des Strukturwandels zur europäischen Modellregion für Energieversorgungs- und Ressourcensicherheit zu werden.

Ein effizienter Umgang mit Energie im Wohn- und Gewerbebau spielt eine entscheidende Rolle im Beitrag zum Klimaschutz. Durch eine nachhaltige Planung und Bauausführung können Ressourcen gespart und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert werden. Maßnahmen wie eine optimierte Gebäudedämmung, der Einsatz erneuerbarer Energien wie Solar- oder Geothermie sowie energieeffiziente Haustechnik tragen dazu bei, den Energieverbrauch zu minimieren und den Gebäudebetrieb umweltfreundlicher zu gestalten. Dies unterstützt die Reduzierung von Treibhausgasemissionen und den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Gesellschaft. Die Förderung von energieeffizientem Wohn- und Gewerbebau ist somit ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Entwicklung von Städten und Gemeinden.

Ferner müssen Wohn- und Gewerbequartiere dem Klimawandel angepasst werden. Das heißt, sie müssen umgestaltet werden. Das betrifft nicht nur die Quartiere insgesamt, sondern auch die einzelnen (bebauten) Grundstücke. Der Entwicklung von Maßnahmen gegen Trockenheit und Wetterextreme kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Energieumbau, Klimaschutz und Klimaanpassung haben großen Einfluss auf den Wirtschaftsstandort Mönchengladbach und zwar in folgender Art und Weise:

- Mit Biomasse, Photovoltaik Windenergie, Tiefen-Geothermie und Wärmegewinnung durch Power-to-heat<sup>11</sup> stehen lokal und regional verfügbare Ressourcen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie bereit. Diese Energieträger der Zukunft müssen zukünftig auch für die Versorgung von Gewerbegebieten in Mönchengladbach genutzt werden.
- Zeitgleich verschärft sich einerseits die Konkurrenz für Flächenentwicklungen zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Wohnen, Gewerbe, Grünflächen, Erneuerbare Energien). Die Stadt Mönchengladbach hat sich einem nachhaltigen Umgang mit Flächen verschrieben: Zukünftig sind regional kooperative Lösungsansätze wie Flächenumverteilungen in neue kommunal übergreifende Gewerbeflächen- und Gewerbesteuerverbände sowie nachhaltige Gewerbeflächenmanagementstrategien, Innen- und Brachflächenentwicklung, Konversion, Sicherung der Betriebe im Bestand sowie Umgang mit bestehenden Flächenreserven und Flächenergänzungen gefragt (Vorlage Nr. 0457/X).

---

<sup>10</sup> Nordrhein-Westfalen wird klimaneutral (2022): [https://www.wirtschaft.nrw/system/files/media/document/file/klimaschutzauditbericht\\_endfassung\\_barrierefrei.pdf](https://www.wirtschaft.nrw/system/files/media/document/file/klimaschutzauditbericht_endfassung_barrierefrei.pdf)

<sup>11</sup> Wird seitens der Stadt Mönchengladbach zusammen mit der NEW AG im Rahmen des zurzeit in Ausarbeitung befindlichen Energiekonzepts untersucht.

Das führt dazu, dass sich stärker als bisher um bestehende Quartiere (Wohnen und Gewerbe) gekümmert werden muss.

- Die Berücksichtigung von Umwelt- und Klimaschutzanpassungsmaßnahmen wird vor dem Hintergrund einer zu erwartenden Zunahme von Extremwetterereignissen (z. B. Hitze, Starkregen) zu einem zentralen Kriterium bei der Standortentwicklung und Optimierung von bestehenden Gewerbegebieten.
- Die erforderliche Modernisierung des Gebäudebestands bietet ein großes Energieeinspar- sowie Auftragspotenzial für die lokale und regionale Bauwirtschaft und die Handwerksunternehmen, sodass sich das Handwerk zukünftig positiv entwickeln dürfte.
- Regenwassermanagement in Gewerbegebieten umfasst die Versickerung von Regenwasser zur Grundwasserneubildung und Bewässerung von Pflanzen, die Rückhaltung bei Starkregen für einen verzögerten Abfluss sowie die Nutzung von Brauchwasser im Kreislauf zur Einsparung von Trinkwasser.
- Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen soll – so weit wie möglich – nach dem Grundsatz „Zero Emission“ erfolgen.

### *Neue Mobilität*

Die Mobilität in Deutschland steht aktuell vor einem großen Umbruch, der sich durch diverse parallele Entwicklungen bemerkbar macht. Die Automobilkonzerne entwickeln neue Antriebstechniken (z. B. Elektro-, Hybrid- und Wasserstoffmotoren), die den Verbrennungsmotor zunehmend ablösen, und investieren in die Technisierung, wodurch die IT-Nutzung in Fahrzeugen zunimmt. Der Umstieg auf alternative Verkehrsmittel zum Auto (z. B. ÖPNV, Fahrrad) ist ein zentrales Element der Verkehrswende.

Zusätzlich hat die "Neue Mobilität" hat einen erheblichen Einfluss auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen, insbesondere im Bereich der E-Auto-Produktion, Chip-Produktion und Batteriezellenproduktion. In der Vergangenheit konnten Anfragen für solche Projekte nicht erfüllt werden. Der tiefgreifende Wandel der Wirtschaft, der über die Neue Mobilität hinausgeht, führt derzeit zu einer enormen Flächennachfrage.

Im Hinblick auf die neue Mobilität lassen sich u. a. die folgenden Hinweise für Mönchengladbach ableiten:

- Erhöhung der Gewerbeflächennachfrage aufgrund der zunehmenden Umstellung von automobilzusammenhängenden Industriezweigen auf z. B. Batteriezellenproduktion.
- Es ergeben sich erhebliche Investitionsbedarfe in die lokale Verkehrsinfrastruktur wie etwa Ladesäulen für die E-Mobilität, Parkplätze für Carsharing-Anbieter und Ausbau der Fahrradinfrastruktur.

- Bei den Automobil-Zulieferern und in den Kfz-Werkstätten (auch in Mönchengladbach) entsteht mit der zunehmenden Umstellung auf E-Mobilität ein entsprechender Bedarf an Aus- und Fortbildung.
- Neue Gewerbegebiete werden innovative Mobilitäts- und Logistikkonzepte beinhalten müssen.

### *Bau- und Gebäudemanagement*

In der Gebäudetechnik werden energieeffiziente Lösungen wie verbesserte Isolierung, intelligente Gebäudeautomationssysteme und erneuerbare Energienutzung angestrebt.

Des Weiteren können beim Bauen Prinzipien der Kreislaufwirtschaft angewandt werden. Die Kreislaufwirtschaft beim Bauen bezieht sich auf die Prinzipien des nachhaltigen Bauens, bei denen Ressourceneffizienz, Abfallvermeidung und Recycling im Vordergrund stehen. Anstatt Materialien nach ihrer Nutzung wegzuerwerfen, werden sie in den Produktionskreislauf zurückgeführt, um neue Produkte zu schaffen oder als Rohstoffe für andere Branchen zu dienen.

Im Hinblick auf Bau- und Gebäudemanagement, einschließlich der Umsetzung von Kreislaufwirtschaftsprinzipien, lassen sich für Mönchengladbach die folgenden Hinweise ableiten:

- Förderung von nachhaltigen Baumaterialien: Die Stadt Mönchengladbach könnte Initiativen starten, um den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien zu fördern. Dies könnte beinhalten, lokale Unternehmen zu ermutigen, umweltfreundliche Materialien wie recyceltes Holz, Beton mit hohem Recyclinganteil oder andere nachhaltige Baustoffe zu verwenden.
- Schaffung von Recycling- und Wiederverwendungsmöglichkeiten: Die Stadt kann die Schaffung von Recycling- und Wiederverwendungsmöglichkeiten für Bauabfälle unterstützen. Dies könnte den Aufbau von Recyclingzentren oder spezialisierten Einrichtungen zur Wiederverwendung von Baumaterialien beinhalten, um Abfall zu reduzieren und den Materialkreislauf zu schließen.
- Förderung von modularem und demontierbarem Bauen: Mönchengladbach könnte den Einsatz von modularem und demontierbarem Bauen fördern, um die Flexibilität und Wiederverwendbarkeit von Gebäuden zu verbessern. Dies würde es ermöglichen, Komponenten und Materialien leicht zu demontieren und bei Bedarf wiederzuverwenden, was zu geringeren Abfallmengen und einer längeren Lebensdauer der Baustoffe führt.

## 5.5 REGIONALISIERUNG VON LIEFERKETTEN

In Folge der Covid-19-Pandemie sowie den Verwerfungen der internationalen Lieferketten wird der Trend zur Globalisierung teilweise auch unter kritischen Gesichtspunkten betrachtet. Dabei verläuft der Diskurs zwischen den Aspekten der Kostenvorteile durch eine internationale Arbeitsteilung und der Sicherheit von Lieferketten bzw. der Nachhaltigkeit.

Die Vorteile von regionalen Lieferketten liegen auf der Hand: Innerhalb der Europäischen Union gibt es keine Handelshemmnisse, eine Reihe von Partnerländern teilt die gleiche Währung, einige gar den Sprach- oder Kulturraum. Die persönliche Zusammenarbeit lässt sich einfacher organisieren, je näher Lieferanten beheimatet sind. Eine ressourcenschonende Vorgehensweise besteht darin, den Transport von Waren über weite Strecken zu vermeiden, da damit eine Reduktion der Umweltauswirkungen einhergeht. Insbesondere bei kürzeren Transportwegen verringert sich das Risiko von Störungen. Das wiederum ermöglicht eine höhere Flexibilität durch schnellere Lead Times und geringere Lagerhaltung.

Als Problem bei der Re-Regionalisierung erweist sich vor allem der Mangel von Produktionskapazitäten. Unternehmen, die es mit der Re-Regionalisierung der eigenen Lieferkette ernst meinen, müssen in vielen Fällen den Aufbau von Fertigungsstätten zunächst einmal unterstützen, bevor sie in größerem Maßstab auf dem eigenen Kontinent beschaffen können. Zu den eingangs genannten Vorteilen einer regionalen Lieferbeziehung kommt die Tatsache, dass eine Steigerung der regionalen Produktion die regionale Wertschöpfung intensiviert und entsprechend neue Arbeitsplätze schafft. Gerade im aktuellen Prozess des Strukturwandels im Rheinischen Revier, könnte die Regionalisierung von Lieferketten also Perspektiven schaffen.

## 5.6 EXKURS: FABRIK DER ZUKUNFT

Die „Fabrik der Zukunft“ ist im Hochlohnland Deutschland vor allem auf Effizienz ausgerichtet. Angesichts der globalen wirtschaftlichen Verwerfungen zeichnet sich ein Trend zu regionaleren Wertschöpfungsketten ab. Das betrifft vor allem die Beschaffungsseite und wirkt sich auf die Lieferketten aus.

Früher galten Lagerbestände als nicht wirtschaftlich, weil sie Kapital binden. Die Bestandshaltung wird angesichts der Erfahrungen der letzten Jahre jedoch wieder wichtiger. Weniger „just in time“ bedeutet auch weniger LKW-Verkehr.

Ferner wird die „Fabrik der Zukunft“ angesichts des Energieumbaus und des wachsenden Klimaschutzes dem Ziel einer „klimaneutralen Produktion“ folgen. Der effiziente Einsatz von Material, Energie und anderen natürlichen Ressourcen wird damit selbstverständlich.

Die Produktion wird zunehmend datentechnisch erfasst. Ein „digitaler Zwilling“ der Fabrik wird der neue Normalzustand sein. Die Daten werden strukturiert gesammelt, über alle Systemebenen integriert und unter Nutzung von künstlicher Intelligenz auswertbar. Damit können Veränderungen in den Produktionsprozessen vorab simuliert werden. Plattformen für Logistikdaten und der entsprechende Datenhandel erlauben

die Steuerung und Koordination der Lieferketten. So wird zum Beispiel die CO<sub>2</sub>-Kalkulation oder die gemeinsame Nutzung von Transportmitteln einfacher und die Rückführungslogistik besser. Leerfahrten werden zukünftig so weit wie möglich vermieden.

Es gibt bereits regional vorhandene Praxisbeispiele und städtische Vorhaben für moderne Fabriken, bspw. die geplante „Textilfabrik 7.0 in Mönchengladbach“ und „Papierfabrik in Düren“. Diese Fabriken werden durch ihre innovativen Ansätze und fortschrittlichen Produktionsverfahren charakterisiert. Im Folgenden werden diese Beispiele genauer erläutert.

### ***Textilfabrik 7.0 (Mönchengladbach)***

Die Textilfabrik 7.0 in Mönchengladbach repräsentiert einen wegweisenden Ansatz für die Zukunft der Textilindustrie. Als modernes Produktionszentrum setzt die Fabrik auf innovative Technologien und nachhaltige Praktiken. Durch den Einsatz von automatisierten Systemen und digitalen Fertigungstechnologien werden Effizienz und Produktivität gesteigert. Die Fabrik verfolgt zudem einen umweltbewussten Ansatz, indem sie ressourcenschonende Materialien, energieeffiziente Prozesse und Kreislaufwirtschaftsmodelle integriert. Dies ermöglicht eine Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks und unterstützt die Nachhaltigkeitsziele der Branche. Die Textilfabrik 7.0 in Mönchengladbach dient als inspirierendes Beispiel für eine zukunftsorientierte und verantwortungsbewusste Textilproduktion.

### ***Papierfabrik (Düren)***

Die Papierfabrik in Düren ist ein bedeutender Akteur in der Papierindustrie und zeichnet sich durch fortschrittliche Produktionsverfahren aus. Die Fabrik setzt auf moderne Technologien und kontinuierliche Innovation, um hochwertige Papiere herzustellen. Dabei legt sie großen Wert auf Umweltschutz und Nachhaltigkeit, indem sie ressourceneffiziente Prozesse und Recyclingverfahren einsetzt. Die Papierfabrik in Düren verfolgt auch strenge Qualitätsstandards, um den Kunden hochwertige Produkte zu bieten. Durch ihre regionale Präsenz trägt die Fabrik zur wirtschaftlichen Entwicklung in Düren bei und schafft Arbeitsplätze in der Gemeinde.

### ***Produktionsniederlassung Hettich Holding (Kreis Herford)***

Neben den zuvor genannten regionalen Beispielen lassen sich auch bundesweit weitere Beispiele für moderne Fabriken aufzeigen.

Die Produktionsniederlassung der Hettich Holding (Möbelbeschläge) im Kreis Herford umfasst auf zwei Geschossen und vier Höhenebenen rund 24.500 Quadratmeter. Ein außenliegendes Tragwerk ermöglicht eine nahezu stützenfreie Produktionshalle und reduziert das zu belüftende und beheizende Innenraumvolumen.

Über die Lüftungsanlagen wird ein Wärmerückgewinnungsgrad von mehr als 80 Prozent erreicht. Der Primärenergiebedarf gegenüber Referenzgebäuden nach EnEV 2016 wird um mehr als 46 Prozent unterschritten. Die Energie für Heizung und Warmwasser stammt zu mehr als 60 Prozent aus der Produktionsabwärme. Rund 25 Prozent des Gesamtenergiebedarfs des Gebäudes wird von der PV-Anlage auf dem Dach gedeckt.

ABBILDUNG 21: MODERNE PRODUKTIONSSTÄTTE DER HETTICH HOLDING



QUELLE: BANZ UND RIECKS: HETTICH B7. ([HTTPS://WWW.BANZ-RIECKS.DE/PROJECTS/HETTICH-FERTIGUNGSSTANDORT-B-7/](https://www.banz-riecks.de/projects/hettich-fertigungsstandort-b-7/), ABGERUFEN AM 23.04.2023).

### *Industrial Cube von Garbe Logistik*

Der Projektentwickler Garbe Logistik hat ein Konzept für eine mischgenutzte moderne Gewerbeimmobilie entwickelt. Das Konzept sieht vor, dass Logistik, Produktion und Büro innerhalb eines Gebäudes gestapelt werden, wobei die gewerblichen Nutzungen die Logistikflächen einrahmen. Mit dem Konzept ist eine effizientere Nutzung der wertvollen Ressource Boden sowie eine höhere Arbeitsplatzdichte pro Hektar verbunden. Das könnte sich auch positiv auf das Gewerbesteueraufkommen auswirken. Zu den wirtschaftlichen und baulichen Aspekten (z. B. Preise je Quadratmeter BGF, Höhenbeschränkungen) liegen keine Informationen vor. Die jeweiligen Aspekte werden stark vom spezifischen Objekt und seinem Nutzungskonzept abhängig sein.

ABBILDUNG 22: INDUSTRIAL CUBE VON GARBE LOGISTIK



QUELLE: DVZ: UNSER CUBE IST KEINE SCIENCE-FICTION. ([HTTPS://WWW.DVZ.DE/RUBRIKEN/LOGISTIKIMMOBILIEN/DETAIL/NEWS/UNSER-CUBE-IST-KEINE-SCIENCE-FICTION.HTML](https://www.dvz.de/rubriken/logistikimmobilien/detail/news/unsere-cube-ist-keine-science-fiction.html), ABGERUFEN AM 23.04.2023).

## 5.7 HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN STANDORT MÖNCHENGLADBACH

Im Rahmen des Workshops wurden, aufbauend auf der Wirtschaftsstrukturanalyse und den übergeordneten Trends, spezifische Herausforderungen für Mönchengladbach identifiziert (vgl. Abb. 23).

ABBILDUNG 23: HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN WIRTSCHAFTSSTANDORT MÖNCHENGLADBACH



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Schaffung von "wertigen" Arbeitsplätzen mit Fokus auf sozialer Nachhaltigkeit ist ein wichtiges Anliegen. Es geht darum, Arbeitsplätze zu schaffen, die existenzsichernd sind, gute Arbeitsbedingungen bieten, fair entlohnt werden und Entwicklungsmöglichkeiten für die Beschäftigten bieten. Durch die Förderung wertiger Arbeitsplätze kann soziale Ungleichheit verringert, Arbeitszufriedenheit gesteigert und eine nachhaltige soziale Entwicklung vorangetrieben werden.

Die Digitalisierung führt zu einem Wandel der Berufsbilder und neuen Anforderungen an Arbeitskräfte. Durch den Einsatz von Technologien und Automatisierung verändern sich die Anforderungsniveaus, insbesondere in arbeitsintensiven Bereichen wie der Logistik. Es ist wichtig, auf diese Veränderungen vorbereitet zu sein und die Fachkräfteverfügbarkeit sicherzustellen. Der Wandel der Berufsbilder bietet jedoch auch Chancen für neue Arbeitsfelder und Karrieremöglichkeiten.

Es gibt Potenziale zur Weiterentwicklung in bestehenden Schlüsselbranchen wie der Textilproduktion und der Hochschulforschung. Durch Investitionen und Fördermaßnahmen können diese Branchen gestärkt werden, um Innovationen voranzutreiben und neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Die kommunale Steuerungsfunktion kann durch den Zugriff auf Flächen, insbesondere bspw. durch Erbbaurechte, erhöht und langfristig erhalten werden. Durch die Vergabe von Erbbaurechten könnte die Kommune die Nutzung und Entwicklung von Grundstücken steuern, langfristige Planungen umsetzen und sicherstellen, dass die Flächen im öffentlichen Interesse genutzt werden. Eine aktive und vorausschauende Liegenschaftspolitik ist entscheidend für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Durch den gezielten Ankauf und die Verwaltung von Liegenschaften kann die Kommune Einfluss auf die räumliche Entwicklung nehmen und langfristige Ziele wie Gewerbeflächenentwicklung und Infrastrukturplanung unterstützen.

Bei der nachhaltigen Flächenvermarktung ist es wichtig, die Zahlungsbereitschaft unterschiedlicher Nutzergruppen zu berücksichtigen und ökologische sowie soziale Faktoren in die Preisgestaltung einzubeziehen. Dabei sollten potenzielle Nutzer, wie Unternehmen oder Privatpersonen, dazu ermutigt werden, in nachhaltige Lösungen zu investieren und einen Mehrwert für die Gesellschaft zu schaffen

Die Fokussierung auf Innenentwicklung vor Außenentwicklung und interkommunale Kooperationen sind wichtige Ansätze, um nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu fördern. Durch interkommunale Kooperationen können Ressourcen effizient genutzt und Synergien geschaffen werden. Dies bedeutet, dass bestehende Flächen innerhalb der Gemeinden und Städte vorrangig genutzt und entwickelt werden, bevor neue Flächen außerhalb erschlossen werden.

Die Nachverdichtung durch gestapeltes Gewerbe ist eine effektive Maßnahme, um vorhandene Flächen effizient zu nutzen und die Flächenversiegelung zu minimieren. Durch die vertikale Ausrichtung von Gewerbegebieten, beispielsweise durch mehrgeschossige Gebäude oder Gewerbeparks, können mehr Arbeitsplätze auf kleineren Flächen geschaffen werden. Dies ermöglicht eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung, da weniger Flächenverbrauch und weniger Verkehrsbelastung entstehen.

Bei der Nachnutzung von Logistikimmobilien und -flächen sollten nachhaltige Lösungen berücksichtigt werden. Eine Möglichkeit besteht darin, diese Flächen für andere Zwecke umzuwidmen, wie beispielsweise für Gewerbe- oder Industrieparks, Bildungs- oder Forschungseinrichtungen. Es ist wichtig, dabei auf eine effiziente Ressourcennutzung und Energieeffizienz zu achten, beispielsweise durch den Einsatz erneuerbarer Energien und energieeffizienter Gebäudetechnologien.

## 5.8 FAZIT: STANDORTPOLITISCHE LEITLINIEN FÜR MÖNCHENGLADBACH

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass Mönchengladbach zur Förderung der stadtökonomischen Entwicklung auf verschiedene Maßnahmen angewiesen ist. Dazu zählen die Erhaltung und Schaffung von Industriearbeitsplätzen durch eine vorausschauende Gewerbeflächenentwicklung, um den Bedürfnissen der Unternehmen gerecht zu werden und die Wertschöpfung und Produktivität zu steigern. Die gewerbliche Bestandssicherung in Mönchengladbach ist mit häufig auftretenden Nutzungskonflikten verbunden und erfordert Unterstützung, wobei andere Zielsetzungen wie der Emissionsschutz eingeschränkt werden können. Eine aktive Wohnbaulandpolitik ist notwendig, um Einwohner langfristig zu binden und neue anzuziehen, insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Alterung.

Die Gewerbeflächenentwicklung spielt eine entscheidende Rolle, da eine große Anzahl von Arbeitsplätzen in Mönchengladbach von Gewerbeflächen abhängig ist. Eine strategische Planung und Bereitstellung attraktiver Gewerbeflächen ist wichtig, um

Unternehmen anziehen und vorhandene zu unterstützen. Zusätzlich sollten Anstrengungen unternommen werden, um wissensintensive und technologieorientierte Industrieunternehmen anzusiedeln, da diese Branchen ein bedeutendes wirtschaftliches Potenzial bieten.

Insgesamt erfordert es eine angebotsorientierte Standortpolitik sowie eine langfristige Planung und Entwicklung von Gewerbe- und Wohnflächen, um das wirtschaftliche Potenzial von Mönchengladbach zu maximieren, Arbeitsplätze zu schaffen und die Stadt sowohl für Unternehmen als auch Einwohner attraktiv zu machen.

Als zukünftige standortpolitische Leitlinien wurden konkret herausgearbeitet:

- Innovationsorientierter Wirtschaftsstandort:

Mönchengladbach ist ein innovationsorientierter Wirtschaftsstandort, der eine große Offenheit gegenüber wissens- und zukunftsorientierten Branchen aufweist, die Fortentwicklung von Schlüsselbranchen und bestehenden Spezialisierungen unterstützt und in Anlehnung an lokale Bildungsschwerpunkte interessante Erwerbsperspektiven bereithält.

- Ansiedlungsstrategie und bedarfsgerechte Flächenangebote:

Die städtische Ansiedlungsstrategie stellt den langfristigen wirtschaftlichen und sozialen Nutzen einer Ansiedlung in den Vordergrund und zielt darauf ab, bedarfsgerechte Flächenangebote und preispolitische Anreize für unterschiedliche Nutzergruppen unter Berücksichtigung sich wandelnder Standortanforderungen zu schaffen.

- Aktive Liegenschaftspolitik und vorrausschauende Flächensicherung:

Um einen verantwortungsvollen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden sicherzustellen und die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt in Zukunft auszuweiten, wird eine aktive Liegenschaftspolitik verfolgt, bei der Flächenpotenziale frühzeitig gesichert („nachhaltige Flächensicherung“), neue Wege der Flächenvergabe gegangen und potenzielle Drittverwertungsmöglichkeiten von Beginn an geprüft werden.

- Bestandsoptimierung und Zukunftsfähigkeit:

Im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik verfolgt die Stadt Mönchengladbach das Ziel einer konsequenten Optimierung der Bestandsgebiete unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten sowie einer Revitalisierung und Wiedereingliederung ungenutzter Potenziale in den Flächenkreislauf.

- Interkommunale Kooperation:

Die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungspolitik in Mönchengladbach sieht vor, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf dem eigenen Stadtgebiet zu reduzieren und Außenentwicklungen möglichst in enger Abstimmung mit den Nachbarkommunen durch die Errichtung interkommunaler Gewerbesteuerverbände zu forcieren<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Vgl. hierzu in Kapitel 8.1: Grundsätze des LEP NRW

- **Transparenz, Monitoring und Evaluation:**

Eine konsequente Datensammlung, -aufbereitung und -interpretation bildet die fundierte Grundlage einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklungspolitik, bei der Innenentwicklungspotenziale gehoben, Bestandsgebiete optimiert, revitalisiert und zukunftsfähig gemacht werden und die auf die Schaffung eines bedarfsgerechten und nutzergruppenspezifischen Flächenangebotes ausgelegt ist.

## 6 UNTERNEHMENSTYPEN DES ANGEBOTS UND DER NACHFRAGE

In diesem Kapitel werden die Standort- und Grundstücksanforderungen der unterschiedlichen Unternehmenstypen bzw. Nutzergruppen skizziert. Ziel ist es in den dann nachfolgenden Kapiteln, das Flächenangebot und auch die zukünftige Flächennachfrage nach diesen Unternehmenstypen bzw. Nutzergruppen zu strukturieren.

### 6.1 UNTERNEHMENSTYP „INDUSTRIE“

Industrieunternehmen sind in aller Regel größere produzierende Betriebe. Wichtig ist die gute verkehrliche Erreichbarkeit. Größere Unternehmen unterscheiden bei ihren Standortentscheidungen nach beabsichtigten Funktionen (z. B. Standort für ein deutsches oder europäisches Headquarter, Produktionsstandorte, regionale Niederlassungen zur Erschließung von Marktpotenzialen, Servicestandorte zur Betreuung von Kunden etc.). Für die Funktion als Headquarter sind der Anschluss an einen IC-/ICE-Haltepunkt, die Nähe zu einem internationalen Flughafen sowie die gute Erreichbarkeit der überregionalen Straßenverkehrsinfrastruktur wichtige Standortaspekte. Industrieunternehmen haben ferner einen hohen Bedarf an Arbeits- bzw. Fachkräften.

Zu unterscheiden ist ferner zwischen emissionsintensiver Industrie sowie Industrie, die weniger stark emittiert. Meist werden Grundstücke von über ein oder zwei Hektar nachgefragt. Die Grundflächenzahl richtet sich nach der jeweiligen Funktion des Betriebsstandortes. Da Großunternehmen größere Grundstücke nachfragen (Verhandlungsmacht), zahlen sie bezogen auf den Durchschnittspreis eines Standortes meist durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Grundstückspreise.

Insbesondere größeren Industrieunternehmen ist gemein, dass sie über eine umfangreiche Zahl an Büroarbeitsplätzen verfügen und meist auch F&E-Aktivitäten ausüben. Ferner rufen sie eine mehr oder weniger starke logistische Nachfrage hervor, da Logistik zunehmend einfache Tätigkeiten innerhalb des Produktionsprozesses übernimmt.

ABBILDUNG 24: BEISPIEL – UNTERNEHMENSTYP „INDUSTRIE“



QUELLE: AUNDE: AUNDE VOR ORT. ([HTTPS://WWW.AUNDE.COM/STANDORTE](https://www.aunde.com/standorte), ABGERUFEN AM 07.05.2023).

## 6.2 UNTERNEHMENSTYP „LOGISTIK“

Im Hinblick auf Logistik muss unterschieden werden zwischen der Konsumgüterlogistik und der produktionsorientierten Logistik. Erstere siedeln sich bevorzugt in Regionen mit einer hohen Verkehrszentralität an. Wichtig sind, je nach Funktion der Logistik, die gute innerregionale Erreichbarkeit (z. B. für sogenannte KEP-Dienste – Kurier-, Express- und Postdienste, oder die Lebensmitteldistribution) und/oder die gute überregionale Erreichbarkeit von anderen Wirtschaftszentren, etwa im Rahmen einer LKW-Tagesfahrt sowie die Verfügbarkeit von Arbeitskräften. Eine zunehmende Bedeutung für Logistik gewinnen die Standorte mit Möglichkeiten zum „Kombinierten Ladeverkehr“ (Straße-Schiene/Straße-Schiene-Hafen). Logistikstandorte bzw. -parks befinden sich meist direkt an oder in der Nähe einer Autobahnanschlussstelle.

Für die Produktionsgüterlogistik gelten ähnliche Standortaspekte; hier spielt aber noch die Nähe bzw. gute Erreichbarkeit zu den Kunden, den Produktionsbetrieben eine große Rolle. Produktionslogistik übernimmt z. T. auch Tätigkeiten der Produktionskette (z. B. Montage/Demontage von Teilen, Verpackung, Veredlung, Qualitätskontrolle). Produktionsgüterlogistik ist wesentlich arbeitsplatzintensiver als die Konsumgüterlogistik.

Logistikunternehmen fragen z. T. Baugrundstücke zur Eigennutzung nach. Zunehmend werden jedoch Logistikhallen von Projektentwicklern errichtet und zur Miete (Logistikhallen, Businessparks mit Büro-, Service- und Lagerflächen zur Miete) angeboten.

Logistikunternehmen benötigen je nach Funktion unterschiedlich große Grundstücke (ca. 5 bis 20 ha). Die optimale Grundflächenzahl für Logistik liegt bei 0,8. Der Grundstückspreis ist aufgrund der großen nachgefragten Grundstücke ein relevanter Entscheidungsfaktor. Dem Grundstückspreis werden aber die Kosten für den laufenden Betrieb (Transportkosten, Arbeitskosten, Gewerbesteuer) gegenübergestellt. Ein 24-Stundenbetrieb an sieben Tagen ist erfahrungsgemäß für einen erfolgreichen Logistikstandort zwingend geboten.

ABBILDUNG 25: BEISPIEL – UNTERNEHMENSTYP LOGISTIK



QUELLE: AMAZON: AMAZON KOMMT NACH MÖNCHENGLADBACH. ([HTTPS://WWW.ABOUTAMAZON.DE/NEWS/LOGISTIK-UND-ZUSTELLUNG/AMAZON-KOMMT-NACH-MOENCHENGLADBACH-JETZT-BEWERBEN](https://www.aboutamazon.de/news/logistik-und-zustellung/amazon-kommt-nach-moenchengladbach-jetzt-bewerben), ABGERUFEN AM 07.05.2023).

### 6.3 UNTERNEHMENSTYP „WISSENSORIENTIERTES GEWERBE“

Mit diesem Standorttyp ist schwerpunktmäßig der technologieorientierte Mittelstand gemeint (z. B. Maschinenbauunternehmen, medizintechnische Unternehmen, Elektronikindustrie – teilweise High-Tech-Unternehmen). Unternehmen des wissensorientierten Gewerbes fragen schwerpunktmäßig Baugrundstücke zur Eigennutzung an.

Der technologieorientierte Mittelstand ist aufgrund der hohen Kapitalintensität in aller Regel relativ standorttreu. Er gehört damit nicht zu den überregional mobilen Ansiedlungsgruppen. Er benötigt eine Standortregion mit einem hohen Facharbeitskräftepotenzial (hoher Anteil an Hochqualifizierten). Technologieorientierter Mittelstand ist erfahrungsgemäß auf eine gute überregionale und internationale Erreichbarkeit (Anschluss oder Nähe zu einem IC-/ICE-Haltepunkt, internationalem Flughafen etc.) angewiesen.

Der Zugang zu Forschung und Entwicklung ist ein weiteres wichtiges übergreifendes Standortkriterium. Der technologieorientierte Mittelstand fragt eher überschaubare Flächengrößen zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar (im Einzelfall auch darüber) nach. In aller Regel lässt sich ein relativ hoher Anteil von Büronutzung gegenüber Produktions- und Logistikflächen feststellen. Meist haben die Unternehmen hohe Standort- und Grundstücksanforderungen. Sie bevorzugen Standorte und Grundstücke mit guter Sichtbarkeit. Die Unternehmen platzieren sich gern in Bereichen mit einem höheren Grünflächenanteil und einem nicht störenden Umfeld („Arbeiten im Park“-Konzepte). Insofern werden zum Teil auch niedrigere Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,6) für das eigene Grundstück akzeptiert. Zugleich hat der technologieorientierte Mittelstand einen höheren Anspruch an die Architektur (Architektur als „Visitenkarte“ des Unternehmens). Daher tendieren die Unternehmen zu markanten und/oder gut sichtbaren Stellen in einem Gebiet.

ABBILDUNG 26: BEISPIEL – UNTERNEHMENSTYP „WISSENSINTENSIVES GEWERBE“



QUELLE: GRÄBER, MARTIN: DIE CO<sub>2</sub>-NEUTRALE FABRIK. ([HTTPS://WWW.INDUSTRIEBAU-ONLINE.DE/AKTUELLES/DIE-CO<sub>2</sub>-NEUTRALE-FABRIK/](https://www.industriebau-online.de/aktuelles/die-co2-neutrale-fabrik/), ABGERUFEN AM 07.05.2023).

## 6.4 UNTERNEHMENSTYP „DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN“

Dienstleistungsunternehmen (z. B. IT-Unternehmen, Wirtschaftsprüfer & Steuerberater, Consulting-Unternehmen, Ingenieurbüros, Rechtsanwälte, Werbe- und Marketingagenturen) sind stark auf die Wirtschaftszentren fokussiert. Sie benötigen, ebenfalls wie größere, produzierende und/oder Technologieunternehmen, die sogenannten Agglomerationsvorteile von Metropolen. Wichtig ist die gute Erreichbarkeit von Autobahnen, Flughäfen und IC-/ICE-Haltestellen. In Mittelstädten, die über keinen ausgewiesenen Büromarkt im Zentrum verfügen, finden sich auch zahlreiche Dienstleister in Gewerbegebieten.

Von ebenso hoher Bedeutung sind das Arbeitskräftepotenzial und Kunden-/Unternehmensnetzwerke. Dienstleistungsunternehmen benötigen in aller Regel ein urbanes Umfeld. Neben der bevorzugten innerstädtischen Lage siedeln sich große Dienstleister aber auch gerne in sogenannten Büroparks und/oder in Gewerbegebieten an, die über eine hohe städtebauliche Attraktivität verfügen (z. B. „Arbeiten-im-Park-Konzepte“).

Insbesondere große Dienstleistungsunternehmen fragen Baugrundstücke auch zur Eigennutzung nach. Dennoch ist die Flächennachfrage von Dienstleistern schwerpunktmäßig auf Mietflächen ausgerichtet. Neben den innerstädtischen Büromietflächen realisieren Projektentwickler solche auch in Gewerbegebieten (z. T. kombinierte Büro- und Gewerbeparks).

Dienstleistungsunternehmen sind bereit, höhere Grundstückspreise als im Durchschnitt zu zahlen. Sie haben meist höhere architektonische Ansprüche und setzen sich gern an markante Stellen eines Gebiets. Eine Grundflächenzahl zwischen 0,4 bis 0,6 wird in aller Regel akzeptiert.

## 6.5 UNTERNEHMENSTYP „HANDWERK & KLEINGEWERBE, PRODUKTION“

Handwerksunternehmen und Kleingewerbe agieren lokal bis regional und sind auf ein ausreichendes privates und/oder gewerbliches Kundenpotenzial angewiesen. Ein großer Teil des Handwerks produziert, Kleingewerbe ebenso. Der Aktionsradius beträgt meist nicht über 50 Kilometer. Handwerksunternehmen und Kleingewerbe fragen kleine Grundstücke (ca. 0,2 bis 0,4 ha) nach.

Sofern Handwerksunternehmen nicht auf eine Kundenfrequenz, wie z. B. das Sanitär-, Klima- und Heizungshandwerk, angewiesen sind, können sie auch in der „zweiten Reihe“ von Gewerbegebieten platziert werden. Handwerksunternehmen zahlen bezogen auf den Durchschnittspreis des Standortes erfahrungsgemäß eher unterdurchschnittliche Grundstückspreise. Lagerflächen und Büroräume sind bei Handwerk und Kleingewerbe meist in der (Produktions-)Halle integriert.

ABBILDUNG 27: BEISPIEL UNTERNEHMENSTYP „HANDWERK & KLEINGEWERBE“



QUELLE: SCHREINEREI-BINANZER: INNOVATIONEN MIT HERZ ZUM HOLZ VON SCHREINEREI THOMAS BINANZER ([HTTPS://WWW.SCHREINEREI-BINANZER.DE/UEBER-UNS.PHP](https://www.schreinerei-binanzer.de/ueber-uns.php), ABGERUFEN AM 07.05.2023).

## 6.6 NUTZUNGSMIX DER UNTERNEHMENSTYPEN

Anhand der Standort- und Grundstückanforderungen lässt sich ablesen, welche Unternehmenstypen zusammenpassen. So haben z. B. wissensorientiertes Gewerbe und Dienstleistungen ähnliche Standort- und Grundstückanforderungen und können somit an einem Standort gut miteinander kombiniert werden (vgl. Tab. 3).

TABELLE 3: KOMBINATIONSMÖGLICHKEITEN DER UNTERNEHMENSTYPEN (IDEALTYPISCHE KOMBINATIONEN)

	Industrie (größere produzierende Unternehmen)	Logistik	Wissensorientiertes Gewerbe (Mittelstand)	Handwerk & Kleingewerbe, Produktion	(wiss. & tech.) Dienstleistungsunternehmen
Industrie & Produktion	X	X		(X)	
Logistik	X	X			
Wissensorientiertes Gewerbe (Mittelstand)			X		X
Handwerk & Kleingewerbe, Produktion	(X)			X	
(wiss. & tech.) Dienstleistungsunternehmen			X		X

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Größere Industrie- und Gewerbegebiete können in verschiedene Zonen bzw. Baufelder eingeteilt werden, sodass sie für eine Vielzahl von Unternehmenstypen geeignet sind.

## 7 ERGEBNISSE DER UNTERNEHMENSBEFRAGUNG

Die Unternehmensbefragung wurde in dem Zeitraum vom 21. Juni bis zum 2. September 2022 durchgeführt. Es wurde eine breite Ansprache von Unternehmen sowohl über den E-Mail-Verteiler der WFMG als auch über verschiedene soziale Medienplattformen wie Facebook, Twitter und LinkedIn durchgeführt. Aufgrund dieser vielfältigen Kommunikationswege ist es nicht möglich, eine genaue Aussage darüber zu treffen, wie viele Unternehmen letztendlich von der WFMG kontaktiert wurden, um eine Rücklaufquote für die Befragung zu ermitteln. Der bereinigte Datensatz ergibt eine Grundgesamtheit von 82 Unternehmen.

Das primäre Ziel der Befragung bestand darin, wichtige Einblicke in die Expansionspläne der Unternehmen in Mönchengladbach zu gewinnen und die erforderlichen Gewerbeflächen sowie unterstützende Maßnahmen zu identifizieren. Dafür wurden zunächst die geplanten Expansionsvorhaben der Unternehmen ermittelt, um die entsprechenden Anforderungen an Gewerbeflächen und Infrastruktur besser einschätzen zu können. Darüber hinaus wurde die Bedeutung von Flächenverfügbarkeit und der Fachkräftesituation vor Ort für die Entwicklung der Unternehmen untersucht. Ein weiterer wichtiger Aspekt der Befragung lag auf den Nachhaltigkeitsaspekten am Betriebsstandort. Hierbei wurde analysiert, ob Nachhaltigkeitsmaßnahmen bereits ergriffen worden sind und welche Art von Unterstützung benötigt wird, um diese Maßnahmen verstärkt umzusetzen.

Die Anzahl der Antworten kann von Frage zu Frage variieren, weshalb die Variable "n" in der Umfrage unterschiedliche Werte annimmt. Dies kann beispielsweise darauf zurückzuführen sein, dass bestimmte Fragen für das Unternehmen irrelevant sind oder sensible Daten beinhalten. Folglich ist zu beachten, dass Aussagen, die aus den Antworten abgeleitet werden, nur einen Ausschnitt abbilden und einen bedingt repräsentativen Charakter haben. Einige Fragen haben möglicherweise nur wenige Antworten erhalten, was die Aussagekraft dieser Ergebnisse einschränken kann. Dennoch liefern die erhaltenen Antworten relevante Einblicke und können als Indikatoren für bestimmte Trends oder Tendenzen dienen.

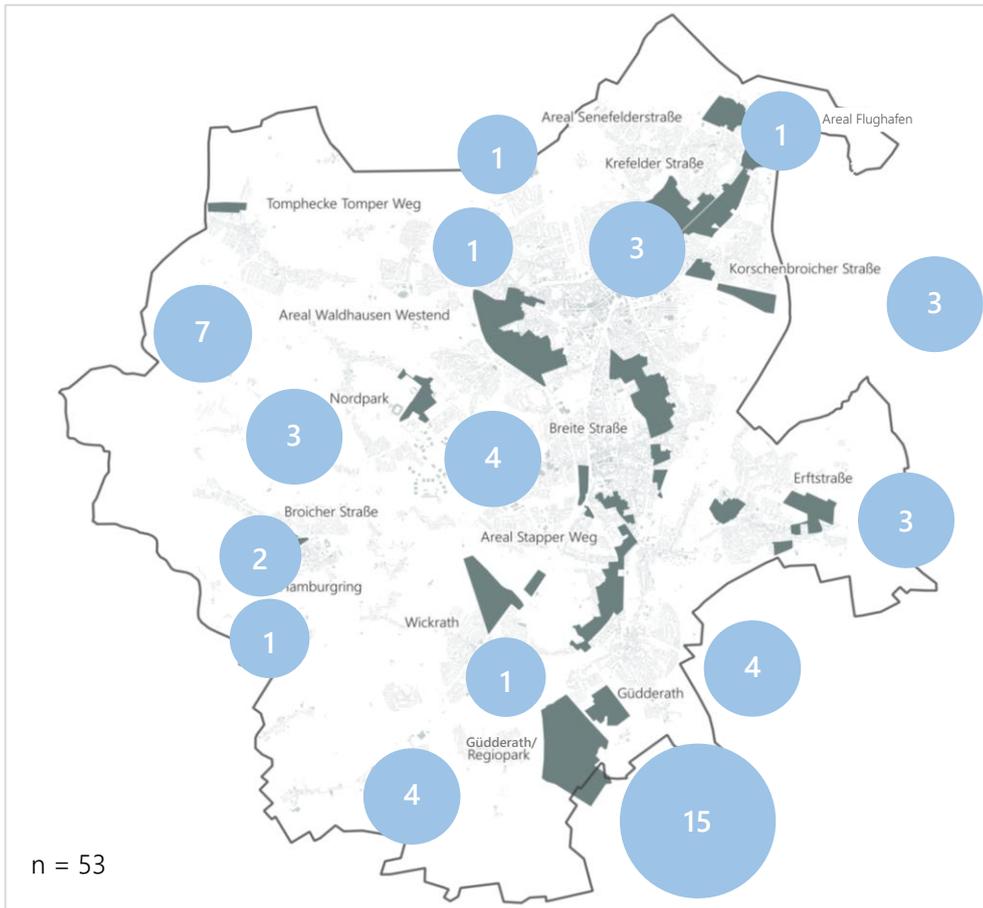
In den folgenden Abschnitten werden die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse dieser Befragung dargestellt.

### 7.1 STRUKTURMERKMALE DER BEFRAGUNG

Die Abbildung 19 gibt Auskunft über die Verteilung der Betriebsstandorte der befragten Unternehmen in Mönchengladbach. Von den insgesamt 53 Unternehmen, welche die Frage beantwortet haben, befinden sich 7 im Gewerbegebiet "Areal Waldhausen Westend". Es folgen die Gewerbegebiete "Breite Straße" und "Güdderath" sowie "Güdderath/Regiopark" mit jeweils 4 Unternehmen als Betriebsstandort. Lediglich ein Unternehmen hat seinen Standort am "Areal Flughafen" bzw. "Areal Senefelderstraße" sowie am "Hamburgring" bzw. "Tomphecke/Tomper Weg" verortet. Die ver-

bleibenden Gewerbegebiete wurden von jeweils ein bis drei Unternehmen als Standort genannt. Insgesamt haben sich 15 Unternehmen als "Sonstige" eingestuft und haben somit keinen der genannten Gewerbegebiete als ihren Standort angegeben.

ABBILDUNG 28: BETRIEBSSTANDORTE NACH GEWERBEGEBIETEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023) UND GEODATEN STADT MÖNCHENGLADBACH

Die Befragungsergebnisse hinsichtlich der Fragestellung, seit welchem Jahr das Unternehmen am Betriebsstandort ansässig ist, zeigen, dass der größte Teil der befragten Unternehmen (23) bereits seit vor dem Jahr 2000 am Standort tätig ist. Das entspricht fast der Hälfte (48,9 %) aller Unternehmen, die an der Befragung teilgenommen haben. Weitere neun Unternehmen sind seit dem Zeitraum von 2000 bis 2009 am Betriebsstandort ansässig, was etwa 19,2 Prozent aller befragten Unternehmen ausmacht. Etwa ein Drittel, was 31,9 Prozent bzw. 15 Unternehmen entspricht, sind seit dem Jahr 2010 am Betriebsstandort aktiv (vgl. Abb. 29).

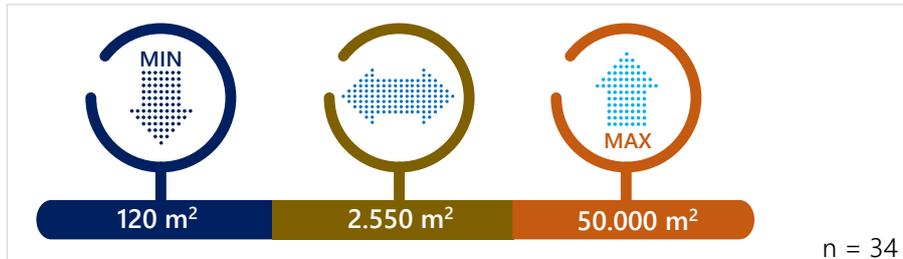
ABBILDUNG 29: UNTERNEHMENSANSÄSSIGKEIT AM BETRIEBSSTANDORT NACH JAHREN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Basierend auf den Angaben von 47 befragten Unternehmen ergibt sich bezüglich der Betriebsgrundstücksgröße bzw. der Mietfläche eine große Bandbreite von minimal 120 Quadratmetern bis maximal 50.000 Quadratmetern. Demnach sind Unternehmen mit äußerst unterschiedlichen Raumbedürfnissen vertreten. Der Median der Grundstücksfläche beläuft sich auf 2.550 Quadratmeter (vgl. Abb. 30).

ABBILDUNG 30: GRUNDSTÜCKSGRÖßEN DER BETRIEBSSTANDORTE



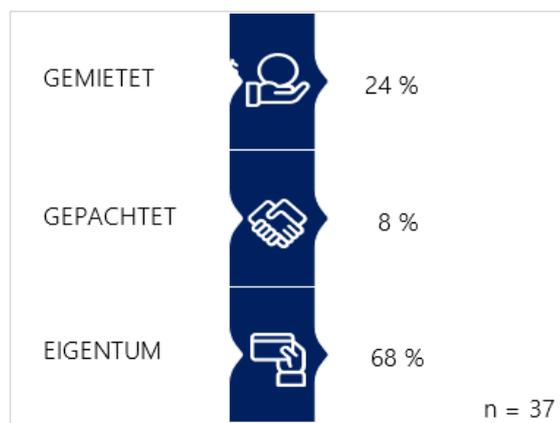
QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Ergebnisse der Unternehmensbefragung zeigen, dass 24 Prozent der befragten Unternehmen, die diese Frage beantwortet haben, ihre Standorte auf gemieteten Grundstücken etabliert haben. Zusätzlich haben acht Prozent der befragten Unternehmen ihre Grundstücke gepachtet.

Mieten von Grundstücken bezieht sich auf die kurz- oder langfristige Nutzung eines Grundstücks gegen Zahlung eines vereinbarten Mietpreises. Der Mieter hat kein Eigentumsrecht an dem Grundstück und ist in der Regel an die vereinbarten Mietbedingungen gebunden. Der Mietvertrag kann in der Regel relativ einfach gekündigt oder verlängert werden. Pachten von Grundstücken hingegen bezieht sich auf eine längerfristige Nutzung eines Grundstücks gegen Zahlung einer regelmäßigen Pacht. Der Pächter hat zwar kein Eigentumsrecht an dem Grundstück, jedoch gewisse Nutzungsrechte und Verpflichtungen gemäß dem Pachtvertrag. Im Gegensatz zur Miete sind Pachtverträge oft für einen längeren Zeitraum bindend und können weniger flexibel sein.

Hingegen gab die Mehrheit der Unternehmen, nämlich 68 Prozent, an, Eigentümer ihrer genutzten Grundstücke zu sein (vgl. Abb. 31).

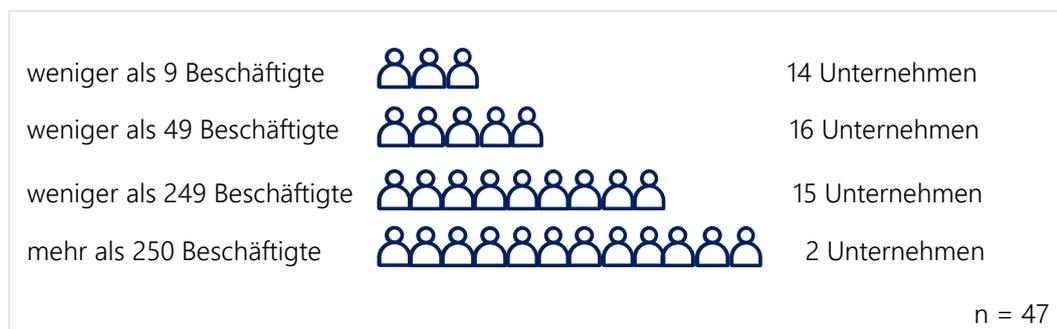
ABBILDUNG 31: GRUNDSTÜCKSVERHÄLTNISSE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Insgesamt 47 der befragten Unternehmen gaben Auskunft über die Anzahl der Beschäftigten an dem jeweiligen Betriebsstandort. Unter diesen Unternehmen befinden sich 14, die weniger als 9 Beschäftigte aufweisen; dies entspricht etwa 30 Prozent der Gesamtzahl an befragten Unternehmen. Darüber hinaus beschäftigten 16 der befragten Unternehmen zwischen 9 und 49 Personen, was ungefähr 34 Prozent der Unternehmen ausmacht. Für weitere 15 Unternehmen liegt die Anzahl der Beschäftigten zwischen 50 und 249, was etwa 32 Prozent der befragten Unternehmen entspricht. Lediglich 2 Unternehmen beschäftigen mehr als 250 Personen, was etwa 4 Prozent der Gesamtzahl der befragten Unternehmen darstellt (vgl. Abb. 32). Es lässt sich feststellen, dass der Großteil der befragten Unternehmen (ca. 96%) zu den kleineren und mittelständischen Unternehmen (KMU) gehört, während nur eine sehr geringe Anzahl von Unternehmen zu den großen Unternehmen zählen.

ABBILDUNG 32: ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN AM BETRIEBSSTANDORT



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die befragten Unternehmen verteilen sich wie folgt auf verschiedene Branchen: Der größte Anteil der Antworten stammt aus dem Bereich der Produktion (30,4 %), gefolgt von sonstigen Dienstleistungen (19,6 %) und dem Großhandel (12,5 %). Auch das Handwerk (8,9 %), Logistik, Transport und Spedition sowie IT-Dienstleistungen (jeweils 7,1 %) wurden häufig genannt. Diese Branchen decken mit 85,6 Prozent den Großteil der befragten Unternehmen ab. Weitere Rückmeldungen kamen aus dem Baugewerbe, der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie dem KFZ-Handel und -Gewerbe mit jeweils 3,6 Prozent. Ebenfalls beteiligt waren die Gesundheitswirtschaft und der Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, die jeweils 1,8 Prozent der Antworten ausmachten (vgl. Abb. 33).

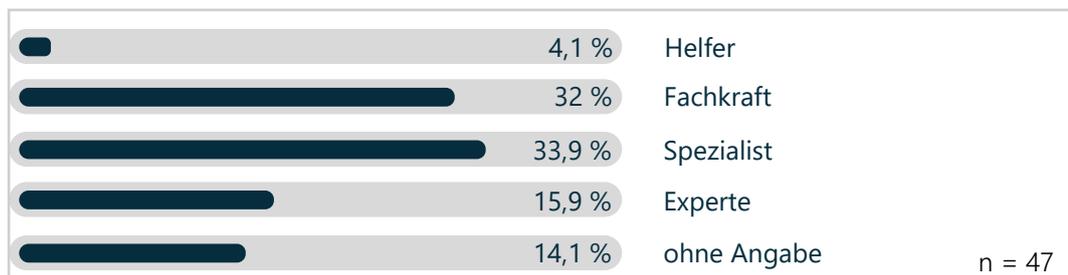
ABBILDUNG 33: BRANCHENTÄTIGKEIT DER UNTERNEHMEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Abbildung 34 bietet einen Überblick über die Beurteilung der Unternehmen hinsichtlich der Qualifikationsanforderungen an ihre Mitarbeiter. Die Unternehmen wurden gebeten, die Anforderungsniveaus der verschiedenen ausgeübten Tätigkeiten anhand von vier Kategorien (Helfer, Fachkraft, Spezialist und Experte) einzuschätzen. Aus den Ergebnissen geht hervor, dass 4,1 Prozent der Mitarbeiter der befragten Unternehmen in Helferpositionen arbeiten, während Fachkräfte 32 Prozent und Spezialisten 33,9 Prozent der Belegschaft ausmachen. Zusätzlich geben die befragten Unternehmen an, dass 15,9 Prozent ihrer Beschäftigten Experten in ihrer ausgeübten Tätigkeit sind. Der Anteil der Mitarbeiter, zu denen in der Unternehmensbefragung keine Angaben zum Anforderungsniveau der ausgeübten Tätigkeiten vorliegen, beträgt 14,1 Prozent (vgl. Abb. 25).

ABBILDUNG 34: EINSCHÄTZUNG DES ANFORDERUNGSNIVEAUS DER BELEGSCHAFT

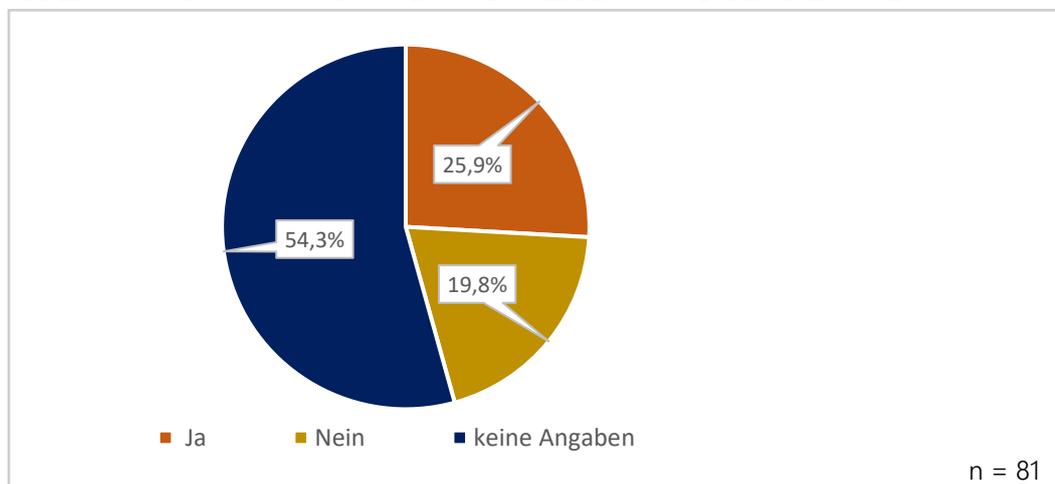


QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## 7.2 UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

Die Abbildung 35 zeigt, dass bei 25,9 Prozent der befragten Unternehmen konkrete Überlegungen für die Expansion ihres Unternehmens innerhalb der kommenden drei Jahre vorhanden sind. Dahingegen gaben 19,8 Prozent der befragten Unternehmen an, kein Vorhaben für eine Expansion innerhalb dieses Zeitrahmens zu haben. Mehr als die Hälfte der befragten Unternehmen (54,3 %) machten jedoch keine Angaben zu konkreten Expansionsabsichten. Dies kann verschiedene Gründe haben, wie zum Beispiel die Assoziation von Expansion mit Erfolg und Reduzierung mit Misserfolg, wodurch Unternehmen möglicherweise keine Angaben machen möchten.

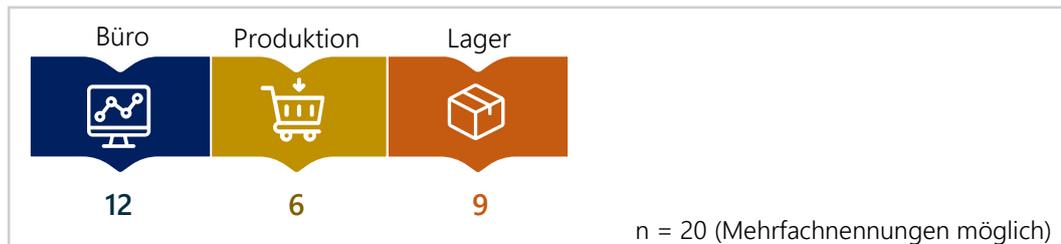
ABBILDUNG 35: EXPANSIONSABSICHTEN INNERHALB DER KOMMENDEN DREI JAHRE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Umfrageergebnisse hinsichtlich der von den befragten Unternehmen angegebenen erforderlichen Flächentypen haben ergeben, dass ein signifikanter Bedarf an Büroflächen besteht. Zwölf der befragten Unternehmen haben angegeben, diese Art von Fläche zu benötigen. An zweiter Stelle stehen Lagerflächen mit neun Antworten, während Reproduktionsflächen mit lediglich sechs Antworten den geringsten Bedarf aufzeigen (vgl. Abb. 36).

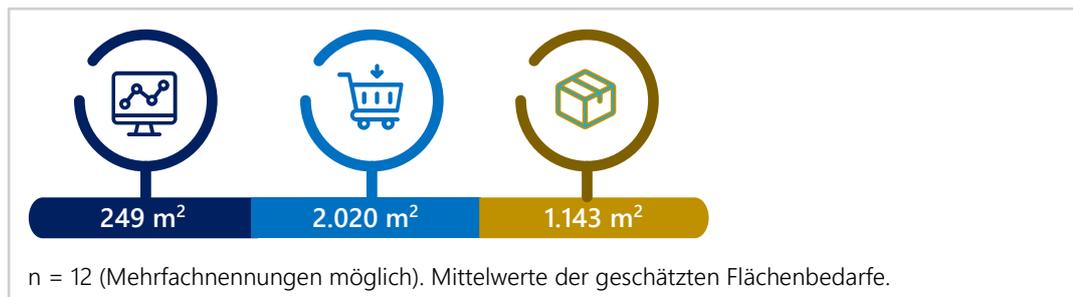
ABBILDUNG 36: BEDARF AN FLÄCHEN NACH ART



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Zusätzlich zur Bewertung der erforderlichen Flächentypen wurden die Unternehmen befragt, wie hoch der Flächenbedarf in den Kategorien Bürofläche, Produktionsfläche, und Lagerfläche eingeschätzt wird. Die Ergebnisse zeigen, dass die befragten Unternehmen den höchsten Bedarf an Produktionsflächen mit 2.020 Quadratmetern bewerten. An zweiter Stelle stehen Lagerflächen mit einer geschätzten Fläche von 1.143 Quadratmetern. Büroflächen wurden mit 249 Quadratmetern eingeschätzt und machen somit einen vergleichsweise geringen Anteil des Flächenbedarfs aus (vgl. Abb. 37).

ABBILDUNG 37: BEDARF AN FLÄCHENART



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Wie vorhergehend erläutert, planen die meisten befragten Unternehmen eine Expansion ihrer Geschäftstätigkeit in absehbarer Zeit. Jedoch stellt sich für eine erfolgreiche Umsetzung die Frage nach ausreichenden Flächenkapazitäten. Die Mehrheit der befragten Unternehmen glaubt nicht, dass die Flächenbedarfe am aktuellen Betriebsstandort gedeckt werden können (15 von 20 Unternehmen). Die Antworten zur Frage nach der Deckung des Flächenbedarfs innerhalb der Stadt Mönchengladbach sind uneinheitlich: Während 6 von 15 befragten Unternehmen davon ausgehen, dass ihre Flächenbedarfe innerhalb der Stadt gedeckt werden können, verneint eine Mehrheit von 9 von 15 Unternehmen dies.

Ungeachtet eventueller Auflagen hinsichtlich nachhaltiger Bauweise, erneuerbarer Energie oder Klimaschutz sind 19 von 26 Unternehmen bereit, sich an einem solchen

Standort niederzulassen (vgl. Abb. 38). Dies deutet darauf hin, dass Unternehmen das Thema Nachhaltigkeit als äußerst wichtig erachten. Allerdings lässt sich erkennen, dass bisher nur eine teilweise Umsetzung erfolgt, was darauf schließen lässt, dass Maßnahmen seitens der Stadt, Förderprogramme, Auflagen oder Anreize erforderlich sind, um die Nachhaltigkeitsprinzipien umfassend umzusetzen.

ABBILDUNG 38: DECKUNG DES FLÄCHENBEDARFS



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Untersuchungsergebnisse bezüglich der Standortanforderungen (vgl. Abb. 39) aus Sicht der befragten Unternehmen verdeutlichen, dass die Verfügbarkeit einer Kita bzw. Kinderbetreuung für viele Unternehmen einen entscheidenden Faktor darstellt.

ABBILDUNG 39: STANDORTANFORDERUNGEN VON UNTERNEHMEN (KOMMENTARE)



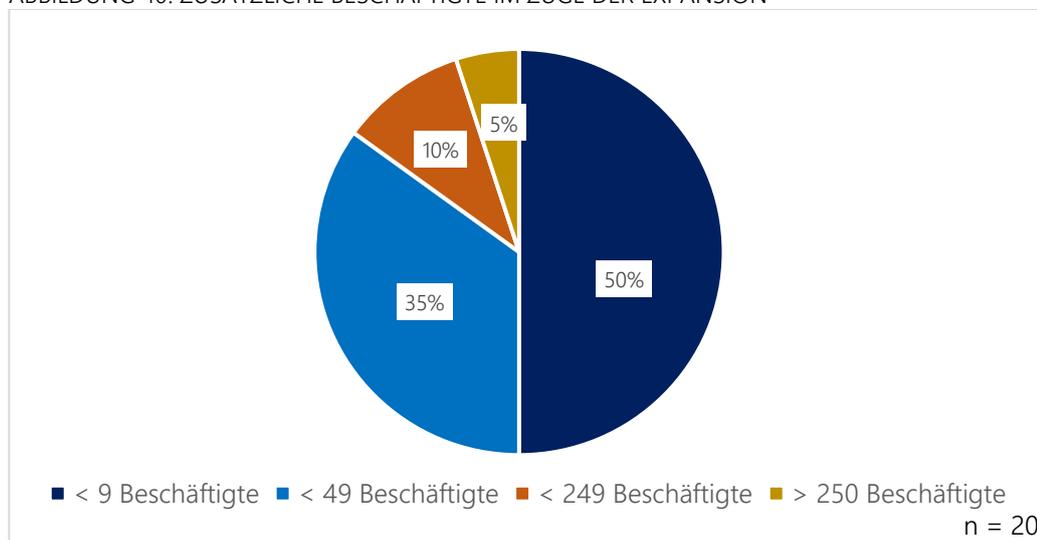
QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Aus der Perspektive der befragten Unternehmen ermöglicht eine gesicherte Kinderbetreuung vor Ort eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Darüber hinaus werden die Erreichbarkeit – insbesondere per LKW und mit dem Fahrrad – sowie gute Verkehrsanbindungen als wichtige Standortanforderungen genannt. Ausreichende Parkflächen, die Verbesserung der Fahrradwege sowie eine bessere Taktung des ÖPNV sind ebenfalls wichtige Bedingungen. Besonders relevante Faktoren im Bereich der digitalen Infrastruktur sind eine Highspeed-Internetverbindung und öffentliche Ladesäulen für Elektro-PKW. Viele Unternehmen legen überdies Wert auf eine Kombination aus Büro- und Produktionsflächen sowie Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden. Die Möglichkeit, während der Arbeitspause oder nach Feierabend in der Umgebung zu entspannen und Freizeitaktivitäten zu unternehmen, wird ebenfalls mehrfach

genannt. Letzteres bezieht sich jedoch zumeist auf eher vage Wünsche, für die von Unternehmen häufig keine finanziellen Mittel bereitgestellt oder verbindliche Vereinbarungen getroffen werden.

Von den Unternehmen, die eine Expansion anstreben, plant insgesamt die Hälfte (50 %) die Einstellung von bis zu neun zusätzlichen Beschäftigten. Etwas mehr als ein Drittel (35 %) der Unternehmen planen, bis zu 49 Beschäftigte einzustellen. Bei 10 Prozent der Unternehmen liegt die geplante Einstellungszahl zwischen 50 und 249 Beschäftigten. Lediglich 5 Prozent der Unternehmen planen, mehr als 250 zusätzliche Beschäftigte einzustellen. Die vorliegenden Zahlen zeigen, dass die meisten Unternehmen eher eine moderate Erweiterung anstreben, während nur eine kleine Minderheit auf eine sehr umfangreiche Expansion abzielt (vgl. Abb. 40).

ABBILDUNG 40: ZUSÄTZLICHE BESCHÄFTIGTE IM ZUGE DER EXPANSION



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

In Bezug auf die Frage, ob es innerhalb der nächsten drei Jahre zu freien Flächen am Betriebsstandort kommt, bejahen 21 Prozent der Unternehmen diese Möglichkeit, während die Mehrheit (19,8 %) diese Frage verneint. Es gibt jedoch eine große Anzahl von Unternehmen, die sich nicht dazu äußerten und keine Angaben machten (54,3 %) (vgl. Abb. 41).

ABBILDUNG 41: FREIFLÄCHEN AM BETRIEBSSTANDORT INNERHALB DER NÄCHSTEN DREI JAHRE

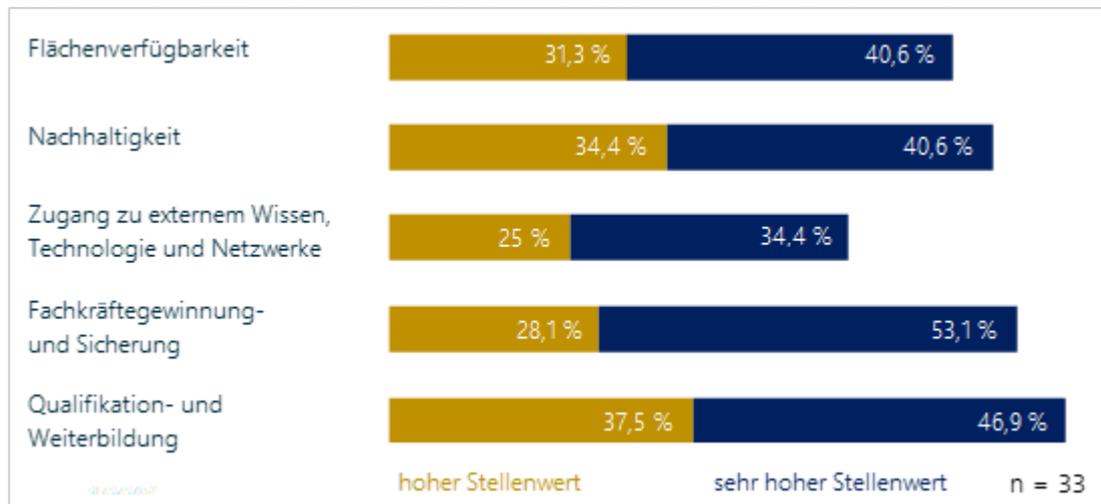


QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

### 7.3 NACHHALTIGKEIT UND STANDORTENTWICKLUNG

Um eine Einschätzung verschiedener Aspekte für die Entwicklung eines Unternehmens zu erhalten, wurden die befragten Unternehmen gebeten, die jeweiligen Aspekte auf einer Skala von hohem bis sehr hohem Stellenwert zu bewerten (vgl. Abb. 42). Die Abbildung 12 veranschaulicht, dass die Flächenverfügbarkeit, Nachhaltigkeit, Zugang zu externem Wissen, Technologie und Netzwerken, Fachkräftegewinnung und -sicherung sowie Qualifikation- und Weiterbildung als wichtige Faktoren für die Unternehmensentwicklung betrachtet werden. Die Flächenverfügbarkeit wurde von mehr als 70 Prozent der Befragten als hohes (31,3 %) oder sehr hohes Anliegen (40,6 %) eingestuft. Noch wichtiger für die Unternehmen ist das Thema der Nachhaltigkeit: Fast 75 Prozent der befragten Unternehmen betrachten ebendiese als hohes (34,4 %) oder sehr hohes Anliegen (40,6 %). Die Bedeutung des Zugangs zu externem Wissen, Technologie und Netzwerken ergibt eine Gesamtbeurteilung von 59,4 Prozent, wobei dies auf eine vergleichsweise geringere Relevanz im Vergleich zu den anderen betrachteten Faktoren hinweist. Höher priorisiert wird hingegen die Fachkräftegewinnung- und -sicherung: 80 Prozent der befragten Unternehmen sehen darin ein hohes (28,1 %) oder sehr hohes Anliegen (53,1 %). Schließlich werden die Qualifikation und Weiterbildung als wichtigster Aspekt betrachtet, wobei 37,5 Prozent der Befragten angaben, dass dies einen hohen Stellenwert hat und 46,9 Prozent angaben, dass dies einen sehr hohen Stellenwert hat.

ABBILDUNG 42: STELLENWERT VERSCHIEDENER ASPEKTE DER UNTERNEHMENSENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Neben der Einschätzung verschiedener Aspekte für die Unternehmensentwicklung wurden die Unternehmen zu dem Handlungsbedarf von Nachhaltigkeitsmaßnahmen an ihrem Betriebsstandort befragt (vgl. Abb. 43). Die Ergebnisse zeigen, dass der Aspekt der Energiegewinnung und -speicherung mit insgesamt 90,3 Prozent als besonders dringend betrachtet wird: 38,7 Prozent sehen in dieser Hinsicht einen hohen Handlungsbedarf, während über die Hälfte (51,6 %) sogar einen sehr hohen Hand-

lungsbedarf angeben. Auch die Kreislaufwirtschaft wird mit 61,3 Prozent als ein Bereich mit hoher (25,8 %) respektive sehr hoher Priorität (35,5 %) eingestuft. Eine ähnliche Tendenz zeigte sich bei der Gestaltung von Betriebsgrundstücken und -immobilien, wo insgesamt 61,3 Prozent einen hohen (32,3 %) oder sehr hohen Bedarf (29%) feststellen. In Bezug auf die Optimierung der betrieblichen Logistik nehmen verhältnismäßig weniger Unternehmen (48,4 %) eine hohe (29 %) oder sehr hohe Dringlichkeit (19,4 %) wahr. Etwas höher wird der Handlungsbedarf hinsichtlich der Investitionen zur Effizienzsteigerung gesehen: 38,7 Prozent bewerten ebendiesen als hoch, 25,8 Prozent als sehr hoch. Die zweitwichtigste Bedeutung erhält der Aspekt der baulichen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung, in dem fast die Hälfte der Unternehmen (48,4 %) eine hohe und 16,1 Prozent eine sehr hohe Wichtigkeit hierin sehen.

ABBILDUNG 43: EINSCHÄTZUNG DES HANDLUNGSBEDARFS FÜR NACHHALTIGKEITSMABNAHMEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Ergebnisse zeigen, dass über die Hälfte der Unternehmen einen sehr hohen Handlungsbedarf in Bezug auf die Energiegewinnung und -speicherung erkennen, dagegen jedoch nur knapp ein Sechstel eine hohe Notwendigkeit in baulichen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sehen (vgl. Abb. 35). Eine mögliche Erklärung für den hohen Handlungsbedarf hinsichtlich Energiegewinnung und -speicherung im Vergleich zu den baulichen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung könnte sein, dass Unternehmen in erster Linie die direkten Kosten und den Nutzen bestimmter Maßnahmen betrachten – insbesondere in Anbetracht der steigenden Energiekosten. Auf der anderen Seite erfordern bauliche Maßnahmen zur Effizienzsteigerung oft größere Investitionen und möglicherweise umfangreichere Veränderungen in den Unternehmensstrukturen. Unternehmen könnten zögern, diese Maßnahmen umzusetzen, wenn sie die unmittelbaren Kosten als zu hoch einschätzen oder nicht genügend Informationen über die potenziellen langfristigen Vorteile haben. Darüber hinaus ist es möglich, dass Unternehmen davon ausgehen, dass die Infrastruktur für die Energiegewinnung und -speicherung noch nicht ausreichend entwickelt ist und mehr Unterstützung von der Stadt oder anderen Akteuren benötigt wird.

Die Auswertung hinsichtlich der Umsetzung verschiedener Nachhaltigkeitsmaßnahmen (vgl. Abb. 44) zeigt, dass mehr als drei Viertel (76,2 %) der befragten Unternehmen bisher keine der genannten Maßnahmen für Nachhaltigkeit an ihrem Betriebsstandort umgesetzt haben. In Bezug auf Energiegewinnung und -speicherung setzen neun Betriebe diese Maßnahme bereits um, während 21 Betriebe angaben, dies noch nicht zu tun. Ähnlich sieht es bei der Kreislaufwirtschaft aus, welche von lediglich sechs Betrieben bereits umgesetzt wird, während dies bei 24 Betriebe noch nicht der Fall ist. Auch bei der Gestaltung von Betriebsgrundstücken und Immobilien sowie bei baulichen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sind die Zahlen ähnlich: Lediglich vier bzw. sechs Betriebe geben an, diese Maßnahmen bereits umzusetzen, während 26 bzw. 24 Betriebe bislang keine der entsprechenden Maßnahmen ergreifen. Bei der betrieblichen Mobilität und der Optimierung der betrieblichen Logistik sieht es etwas besser aus: Hier setzen bereits sieben bzw. zehn Betriebe diese Maßnahmen um, während 23 bzw. 20 Betriebe angaben, dies noch nicht zu tun.

ABBILDUNG 44: BISHERIGE UMSETZUNG VERSCHIEDENER NACHHALTIGKEITSMABNAHMEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Damit die zuvor aufgeführten Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden können, müssen laut der befragten Unternehmen mehrere Faktoren gegeben sein (vgl. Abb. 45). Die meisten Befragten sehen die Notwendigkeit in Fördermitteln und/oder zinsgünstigen Darlehen, in der Finanzierung sowie in Netzwerken mit Wissen über Fördermöglichkeiten. Eine ähnlich hohe Bedeutung hat die Bereitstellung von Beratung, Fördermitteln und Fachbetrieben sowie einem Mix aus Kredit, Fördermitteln und Subventionen. Darüber hinaus gaben die Befragten auch die Kompetenz in öffentlichen Gremien bzw. den Willen seitens der öffentlichen Verwaltung als notwendige Voraussetzung für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen an

ABBILDUNG 45: RELEVANTE VORAUSSETZUNGEN ZUR UMSETZUNG NACHHALTIGER MAßNAHMEN (KOMMENTARE)

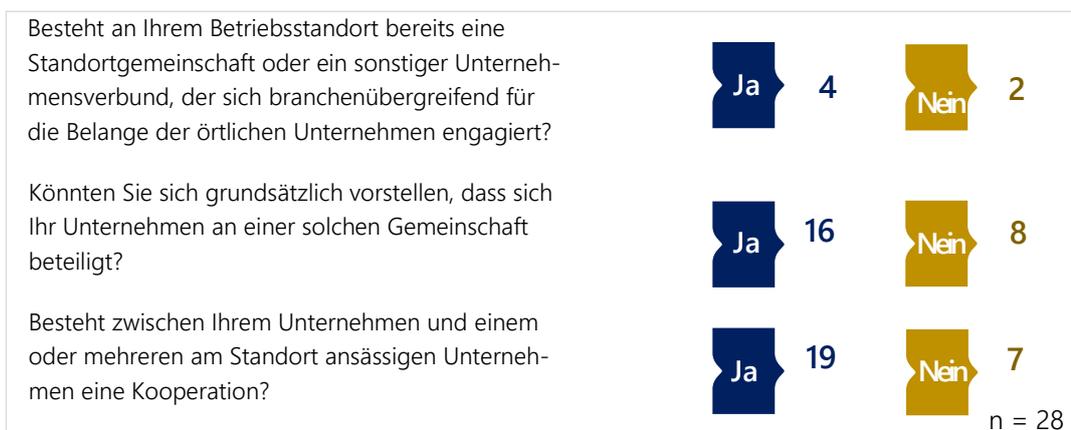


QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Eine Standortgemeinschaft ist eine Gruppierung von Unternehmen, die sich dazu entschlossen haben, ihre Geschäftstätigkeiten an einem gemeinsamen Standort zu konzentrieren. Die Abbildung 46 zeigt, dass nur 4 von insgesamt 28 befragten Unternehmen an ihrem Betriebsstandort bereits Teil einer Standortgemeinschaft oder eines sonstigen Unternehmensverbunds sind, der sich branchenübergreifend für die Belange der örtlichen Unternehmen engagiert. Interessanterweise konnten sich jedoch 16 der 24 Unternehmen, die derzeit nicht Teil einer Standortgemeinschaft oder eines Verbunds sind, grundsätzlich vorstellen, sich an einer solchen Gemeinschaft zu beteiligen, während nur 8 der befragten Unternehmen dies ablehnten. Angesichts dieser Ergebnisse bietet sich die Aktivierung von Unternehmen an, um bereits bestehende Standortgemeinschaften und Unternehmensverbände zu erweitern bzw. neue zu schaffen. Darüber hinaus haben fast zwei Drittel der befragten Unternehmen (19 von 28) angegeben, dass sie derzeit mit einem oder mehreren am Standort ansässigen Unternehmen kooperieren. Dies deutet darauf hin, dass sich die Unternehmen vor Ort durchaus vernetzen und zusammenarbeiten.

Insgesamt lässt sich aus diesen Daten schließen, dass es bereits diverse Verbände und Branchennetzwerke gibt. Dennoch ist Potenzial für eine verstärkte Zusammenarbeit der Unternehmen am Standort erkennbar, insbesondere im Hinblick auf die Gründung einer Standortgemeinschaft oder eines Verbunds.

ABBILDUNG 46: BILDUNG VON STANDORTGEMEINSCHAFTEN UND KOOPERATIONEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Bei der Anbahnung von Kooperationen können verschiedene Barrieren auftreten, wobei insbesondere Personal- und Zeitfaktoren von den befragten Unternehmen als erschwerend empfunden werden (vgl. Abb. 47). Darüber hinaus stellen Kosten, berufsrechtliche Beschränkungen sowie fehlende thematische Überschneidungen mit

Nachbarn große Herausforderungen dar. Problematisch werden ebenfalls die sehr heterogenen Strukturen herkömmlicher Gewerbegebiete gesehen. Hygienevorschriften im Lebensmittelbereich werden zudem als ein wichtiger Aspekt genannt, wenn eine Zusammenarbeit mit einem Unternehmen angestrebt wird, das nicht in der Lebensmittelbranche tätig ist.

ABBILDUNG 47: BARRIEREN, DIE EINE ANBAHNUNG EINER KOOPERATION ERSCHWEREN (KOMMENTARE)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## 7.4 FAZIT

Über ein Viertel der befragten Unternehmen in Mönchengladbach hat Expansionspläne, die aber überwiegend nicht am Betriebsstandort gedeckt werden. Sollten die Expansionspläne umgesetzt werden, hätte das innerstädtische Verlagerungen oder gar Abwanderungen zur Folge. Die Umsetzung der Expansion wäre in den meisten Fällen mit einem Beschäftigungszuwachs verbunden.

Hinsichtlich der Bedeutung von Nachhaltigkeitsaspekten wurden zuvörderst die Themen Energie, Mobilität, Kreislaufwirtschaft sowie eine nachhaltige Gestaltung der Betriebsgrundstücke genannt. Zum Teil werden am Betriebsstandorte schon entsprechende Maßnahmen umgesetzt. Das zeigt, dass die Unternehmen offen sind für Erneuerungsmaßnahmen zum Thema Nachhaltigkeit am Standort. Interessant ist, dass die Mehrheit der Unternehmen den Handlungsbedarf hinsichtlich der Energiegewinnung und -speicherung als sehr hoch einschätzen, während deutlich weniger Unternehmen Handlungsbedarf bei baulichen Maßnahmen zur Effizienzsteigerung sehen. Es besteht möglicherweise der Eindruck, dass die Infrastruktur für die Energiegewinnung und -speicherung noch nicht ausreichend entwickelt ist und zusätzliche Unterstützung durch die Stadt benötigt wird.

Ferner besteht bei den meisten der befragten Unternehmen Interesse an der Bildung einer Standortgemeinschaft.

Zu beachten ist jedoch, dass die Ergebnisse nur eine begrenzte Aussagekraft haben, da nicht alle der befragten Unternehmen auf jede Frage geantwortet haben.

## 8 NACHHALTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG

Die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung steht im Fokus internationaler, nationaler und regionaler Initiativen, um den wachsenden Bedarf an wirtschaftlicher Entwicklung und gleichzeitig den Schutz der Umwelt in Einklang zu bringen. In diesem Zusammenhang haben die Vereinten Nationen (UN) in enger Zusammenarbeit mit Regierungen weltweit Leitlinien und Empfehlungen erarbeitet, um eine nachhaltige Nutzung von Gewerbeflächen zu fördern. Deutschland, als eine der führenden Industrienationen, hat diese Ziele auf nationaler und regionaler Ebene aufgegriffen.

Das Ziel dieses Kapitels besteht darin, sich mit dem Themenkomplex Nachhaltigkeit auseinanderzusetzen. Es beinhaltet 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. Schließlich erfolgt eine Spiegelung und Implikation dieser Kriterien auf das Flächenangebot der Stadt. Es dient als Grundlage für zukünftige Entscheidungen und Maßnahmen im Zusammenhang mit der Flächenentwicklung in der Stadt.

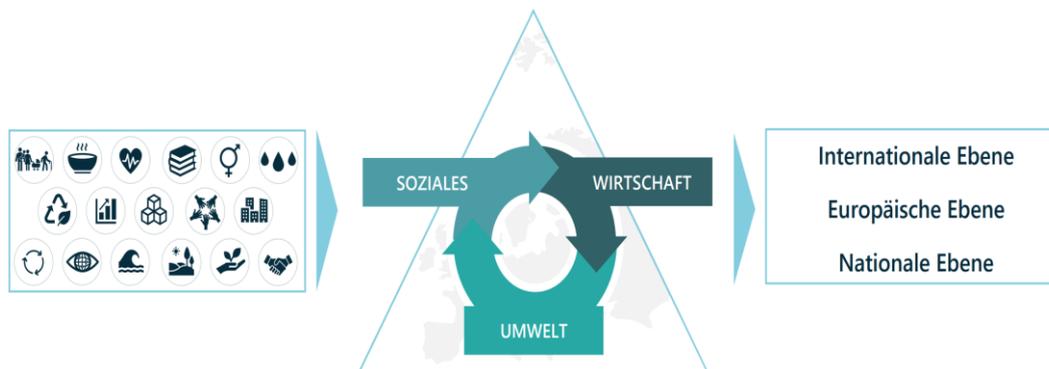
Die Vereinten Nationen haben mehrere Leitlinien und Konventionen zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung entwickelt. Dazu gehört beispielsweise die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung (SDG – Sustainable Development Goals), die 17 Ziele umfasst, darunter "Nachhaltige Städte und Gemeinden" (Ziel 11). Dieses Ziel zielt darauf ab, Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig zu machen. Es beinhaltet auch den Schutz von Ökosystemen, die Förderung von effizienter Nutzung von Ressourcen und die Förderung von nachhaltigen Stadtplanungs- und Managementpraktiken.

Die Bundesregierung Deutschlands hat die Zielsetzungen der Vereinten Nationen zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung in nationalen Strategien und Gesetzesentwürfen aufgegriffen. Die 17 Ziele für eine nachhaltige Entwicklung (SDGs) der Vereinten Nationen bilden die Grundlage für die Nachhaltigkeitspolitik der Bundesregierung<sup>13</sup>. Diese Ziele orientieren sich am Nachhaltigkeitsdreieck, das die Dimensionen Soziales, Wirtschaft und Umwelt umfasst und sind im Mehrebenensystem umzusetzen (s. Abb. 48). Ferner hat sich die Bundesregierung verpflichtet, bis 2030 ihre Anstrengungen zur Umsetzung von Maßnahmen zur Nachhaltigkeit massiv auszuweiten. Dabei spielen die SDGs eine zentrale Rolle. Die Regierung hat die Dekade des Handels 2020-2030 ausgerufen, um die Agenda 2030 umzusetzen.

---

<sup>13</sup> Bundesregierung.de (2023): Nachhaltigkeitsziele verständlich erklärt. <https://www.bundesregierung.de/breg-de/weitere-themen/nachhaltigkeitspolitik/nachhaltigkeitsziele-erklaert-232174>

ABBILDUNG 48: DEUTSCHE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE – WEITERENTWICKLUNG 2021



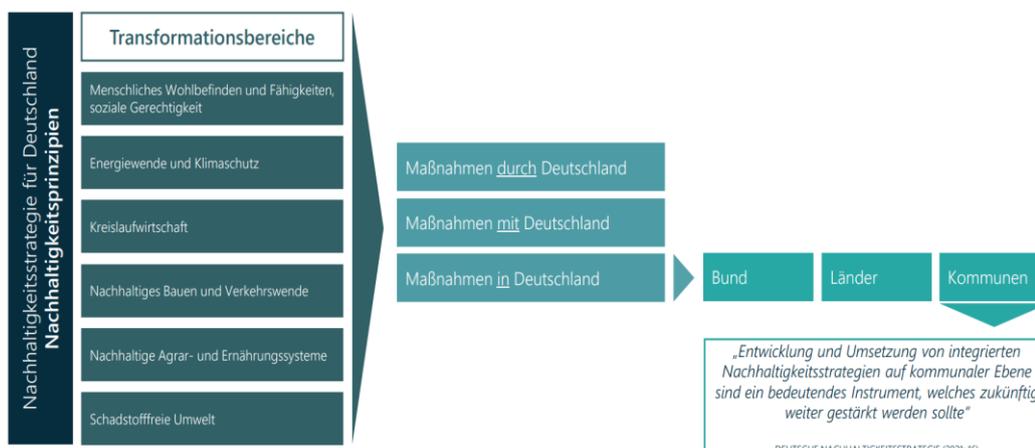
QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH DIE BUNDESREGIERUNG.DE (2021); GEORG CONSULTING (2023).

Die Nachhaltigkeitsstrategie für Deutschland (DNS) ist ein umfassendes Konzept, das auf verschiedenen Ebenen aufgebaut ist (s. Abb. 49). Es umfasst Nachhaltigkeitsprinzipien, Transformationsbereiche und unterschiedliche Umsetzungsebenen. Die Strategie berücksichtigt Maßnahmen, die von Deutschland sowohl innerhalb des Landes als auch in internationalen Kooperationen und der Entwicklungszusammenarbeit durchgeführt werden.

Die Transformationsbereiche der DNS umfassen verschiedene gesellschaftliche und wirtschaftliche Bereiche, die einer nachhaltigen Transformation bedürfen. Dazu zählen beispielsweise Energie und Klima, Mobilität, Landwirtschaft, Bildung, Gesundheit und Stadtentwicklung. In diesen Bereichen werden konkrete Ziele und Maßnahmen definiert, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und die Transformation hin zu einer nachhaltigen Gesellschaft voranzutreiben.

Die Umsetzung der DNS erfolgt auf unterschiedlichen Ebenen, wobei der kommunalen Ebene eine besondere Bedeutung zukommt. Kommunen spielen eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung und Umsetzung von integrierten Nachhaltigkeitsstrategien. Durch ihre Nähe zu den Bürgern und ihrer direkten Einflussmöglichkeit können sie einen bedeutenden Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung leisten. Es ist daher wichtig, die Stärkung von integrierten Nachhaltigkeitsstrategien auf kommunaler Ebene weiter voranzutreiben.

ABBILDUNG 49: NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE FÜR DEUTSCHLAND – WEITERENTWICKLUNG 2021



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

Die Neue Leipzig Charta (s. Abb. 50) basiert auf der DNS und hat einen starken Bezug zu den Sustainable Development Goals (SDGs). Sie wurde von den Ministerinnen und Ministern der Länder auf dem informellen Ministertreffen Stadtentwicklung im November 2020 verabschiedet und dient als politischer Rahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik.

Die Charta betont die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl und legt Prinzipien, Dimensionen und konkrete Handlungsfelder fest. Sie strebt einen Wandel hin zu einer gerechten, grünen und produktiven Stadtgesellschaft an.

Die gerechte Stadt schafft Chancengleichheit und Umweltgerechtigkeit durch den gleichwertigen Zugang zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Die grüne Stadt bekämpft den Klimawandel und verbessert die Umweltqualität durch nachhaltige Flächennutzung, Energieeffizienz, CO<sub>2</sub>-neutrale Gebäude und integrierte Stadtentwicklung. Die produktive Stadt betontutzungsgemischte Quartiere und strebt die Rückkehr der Produktion in die Stadt durch emissionsarme und umweltverträgliche Methoden an.

ABBILDUNG 50: NEUE LEIPZIG CHARTE – DIE TRANSFORMATIVE KRAFT DER STÄDTE FÜR DAS GEMEINWOHL



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

Die Neue Leipzig Charta fungiert als Leitfaden für 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. 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.

### *Operationalisierung*

In die Entwicklung und Steuerung von Gewerbegebieten sind verschiedene Akteure mit unterschiedlichen Partikularinteressen involviert. Es gibt komplexe Verfügungsrechte und Möglichkeiten der Steuerung. Bevor konkrete Kriterien für nachhaltige

Gewerbegebiete festgelegt werden können, ist es wichtig, zu klären, welche Handlungsspielräume die Akteure in bestehenden Gewerbestrukturen überhaupt haben. Die beteiligten Akteure haben unterschiedliche Perspektiven und Interessen.

Die Akteure der Kommunen, einschließlich der Wirtschaftsförderungsgesellschaften (wie die WFMG), haben den Blick auf den Standort und sind an einer positiven Unternehmensentwicklung interessiert. Sie verfolgen Ziele wie neue Betriebs-/Standortansiedlungen und die Förderung bestehender Betriebe. Die Kommune hat andererseits auch die Pflicht, die Interessen des Umweltschutzes, der Klimafolgenanpassung, den Erhalt der Biodiversität zu beachten. Außerdem muss beim Umgang mit Flächen zunehmend die sozial- und gesellschaftspolitischen Interessen mit in die Entscheidungen einfließen.

Viele der Sustainable Development Goals (SDGs) haben direkte oder zumindest indirekte wirtschaftliche Bezüge. Es gibt unterschiedliche Interessenlagen, die sowohl Schnittmengen als auch konträre Blickwinkel aufweisen. Eine ganzheitliche Umsetzung von Nachhaltigkeit erfordert die Zusammenarbeit und Kooperation aller Beteiligten, bei der sowohl öffentliche als auch privatwirtschaftliche Perspektiven und Einflüsse berücksichtigt werden müssen.

Mit Erfahrungswerten der beteiligten Akteure aus Praxis und Erkenntnissen aus dem Erarbeitungsprozess dieses Konzepts, welches Projektgruppensitzungen und Workshops beinhaltet, wurde der Operationalisierungsprozess im Bestand und bei Neuentwicklungen herausgearbeitet.

## 8.1 CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR EINE NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG

Die umfassende Analyse der Herausforderungen und Potenziale im Zusammenhang mit der nachhaltigen Entwicklung von Bestands- und interkommunalen Gewerbegebieten ist von herausragender Bedeutung. Diese dient als Grundlage für die Festlegung von zukünftigen bautechnischen und verkehrlichen Standards sowie für die Definition eines Kriterienkatalogs zur Flächenentwicklung in Mönchengladbach. Diese Herangehensweise ermöglicht eine zielgerichtete und nachhaltige Gestaltung der Gewerbegebiete in der Region.

Im Sinne einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik, verfolgt die Stadt Mönchengladbach das Ziel einer konsequenten Optimierung der Bestandsgebiete unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten sowie einer Revitalisierung und Wiedereingliederung ungenutzter Potenziale in den Flächenkreislauf.

Ferner sieht die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungspolitik in Mönchengladbach vor, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf dem eigenen Stadtgebiet zu reduzieren und Außenentwicklungen möglichst in enger Abstimmung mit den Nachbarkommunen durch die Errichtung interkommunaler Gewerbesteuerverbände zu forcieren.



#### 5-4 Grundsatz LEP NRW<sup>14</sup>:

„Um Strukturbrüche zu vermeiden, soll der Strukturwandel in den Kohleregionen **in regionaler Zusammenarbeit** gestaltet werden. Dafür sollen regionale Konzepte zur Unterstützung des laufenden Strukturwandels durch Ausweisung und **konzeptionelle Entwicklung geeigneter Gewerbe- und Industrieflächen** sowie von Wohngebieten nachhaltig raumplanerisch unterstützt und mit geeigneten Infrastrukturmaßnahmen gefördert werden.“

#### 6.3-4 Grundsatz LEP NRW:

„Bevor ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt wird, ist eine **interkommunale Zusammenarbeit** an Standorten in anderen Gemeinden, die unmittelbar an vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen anschließen, **anzustreben**. Auch bei der Umsetzung von unmittelbar an vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen anschließenden Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sollen die **Chancen interkommunaler Zusammenarbeit** genutzt werden.“

Die Berücksichtigung dieser Grundsätze gewährleistet eine kohärente und abgestimmte Gewerbeflächenentwicklung im Rahmen der gesamtreionalen Planung.

Darüber hinaus ist es entscheidend, die Beschlüsse der einzelnen Stadträte in den Prozess einzubeziehen. Jede Kommune hat ihre eigenen spezifischen Ziele, Interessen und Vorgaben, die bei der interkommunalen Zusammenarbeit berücksichtigt werden müssen. Die Auseinandersetzung mit diesen Beschlüssen ermöglicht eine gemeinsame Basis für die Entwicklung von Gewerbeflächen und fördert die Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen.

#### Städtische Ratsbeschlüsse:

- Städt. Beratungsvorlage 0457/X Regionale Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen (GIB) im Strukturwandel
- Städt. Beratungsvorlage 0926/X Regionalplan Düsseldorf (RPD) – 10. Änderung

Indem sowohl der LEP NRW als auch die städtischen Ratsbeschlüsse in den Planungsprozess einfließen, wird sichergestellt, dass die interkommunale Gewerbeflächenentwicklung im Einklang mit den übergeordneten Zielen und den spezifischen Bedürfnissen der beteiligten Kommunen erfolgt. Dies trägt zur Stärkung der regionalen Zusammenarbeit, zur Vermeidung von Konflikten und zur Schaffung einer nachhaltigen und effizienten Gewerbestruktur bei.

All diese Faktoren sind zu berücksichtigen, um die von der interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung ausgehenden Chancen zu erreichen.

---

<sup>14</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen: <https://landesplanung.nrw.de/landesentwicklungsplan>

### Herausforderungen einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung

Im Rahmen des zweiten Workshops wurden zusätzlich die Herausforderungen einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung erörtert (s. Abb. 52). Eine zentrale Herausforderung besteht darin, ein gemeinsames Fundament zu schaffen, auf dem Begegnungen zwischen den Kommunen auf Augenhöhe ermöglicht werden können. Es erfordert, dass Eigeninteressen zurückgestellt werden und eine grundsätzliche Zielübereinstimmung hergestellt wird. Ein weiteres Hindernis liegt darin, dass Prozesse und Absprachen in interkommunalen Kooperationen anfänglich zeitaufwendiger und komplexer sind, was Ausdauer erfordert. Insbesondere dann, wenn die anfängliche Flächennachfrage nicht den Erwartungen entspricht, besteht das Risiko, dass nachhaltige Ziele vernachlässigt werden.

Die Entwicklung einer gemeinsamen qualitativen Ansiedlungsstrategie und Marke stellt eine weitere große Herausforderung dar, um ein deutliches Profil für die interkommunalen Flächen zu schaffen. Es gilt auch, die Positionierung dieser Flächen im Gesamtflächenportfolio der jeweiligen Stadt zu berücksichtigen. Schließlich sind die Zuständigkeiten in der Entwicklung regional bedeutender Gewerbe- und Industriestandorte eine weitere Herausforderung. Dies betrifft beispielsweise Genehmigungsprozesse, die Aufteilung von Gewerbesteuern und die Kosten der Erschließung.

Die Auseinandersetzung mit diesen Herausforderungen ist entscheidend, um erfolgreiche interkommunale Gewerbeflächenentwicklungen zu ermöglichen. Sie erfordert eine umfassende Planung, Koordination und Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Kommunen, um gemeinsame Ziele zu erreichen und nachhaltige Ergebnisse zu erzielen.

ABBILDUNG 52: HERAUSFORDERUNGEN EINER INTERKOMMUN. GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

### Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung im Bestand

Im Rahmen des zweiten Workshops wurden zusätzlich die Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung im Bestand analysiert (s. Abb. 53). Eine bedeutende Herausforderung liegt im Planungsrecht. Dies umfasst die Auseinandersetzung mit bestehendem Planungsrecht und möglichen Anpassungen veralteter Bebauungspläne, um mehr Flexibilität zu ermöglichen, beispielsweise durch eine Erweiterung der Baufenster zur Nachverdichtung. Zudem ist die Einbeziehung und Überzeugung der Eigentümer eine weitere Herausforderung, bei der potenzielle Mehrwerte aufgezeigt werden müssen.

Ein weiteres Kriterium stellt die Gebäudesituation dar. Häufig werden bereits abgeschriebene Gebäude als unattraktiv für Investitionen seitens Unternehmen betrachtet. Darüber hinaus kann die Anpassung oder der Umbau bestehender Betriebe komplizierter sein als ein Neubau, da beispielsweise statische Probleme auftreten können.

Des Weiteren besteht eine Herausforderung in der Flächenverfügbarkeit im Bestand. In Mönchengladbach wenig große, zusammenhängende Bestandsflächen zur Realisierung eines ganzheitlichen, nachhaltigen Gewerbegebiets vorhanden. Es fehlt an Raum für neue oder ergänzende Infrastrukturmaßnahmen (Verkehr, Soziales usw.). **In diesem Zusammenhang stellt auch die Identifikation, Kategorisierung und Reaktivierung von Brachflächen eine Herausforderung dar. Dies kann sich auch auf die Sanierung und Umnutzung von Flächen ausweiten.**

ABBILDUNG 53: HERAUSFORDERUNGEN EINER NACHHALT. GEWERBEFLÄCHENENTW. IM BESTAND



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2022).

*Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung neuer Gebiete*

Zusätzlich wurden im Rahmen des zweiten Workshops die Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung neuer Gebiete untersucht (s. Abb. 54). Wie bereits zu Beginn dieses Kapitels erläutert, steht für die Stadt Mönchengladbach grundsätzlich im Fokus den Verbrauch neuer Flächen möglichst gering zu halten. Eine zentrale Herausforderung besteht im strategischen Flächenerwerb, insbesondere im Hinblick auf die bestehenden Konflikte mit anderen Nutzungen (Landwirtschaft, Naturschutz etc.). Zudem steht eine höhere Flächenausnutzung neuer Gebiete im Konflikt mit den Vorgaben des Planungsrechts, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung. Die begrenzte Verfügbarkeit und die damit verbundenen unterschiedlichen Nutzungsansprüche begrenzen die Möglichkeiten, neue Gewerbeflächen auszuweisen.

Eine weitere Herausforderung besteht darin, bereits in der Planungsphase eine klare und konsequente Zielsetzung zu formulieren und zu verfolgen. Es ist entscheidend, eine gemeinsame Zielsetzung aller beteiligten Akteure zu erreichen, da häufig Interessenskonflikte bestehen.

Finanzielle Aspekte stellen ebenfalls eine große Herausforderung dar. Aufgrund der unterschiedlichen Gewerbesteueraufkommen in den Kommunen sind abgestimmte Vorgehensweisen bei interkommunaler Zusammenarbeit erforderlich. Zudem müssen die anfallenden Erschließungskosten, insbesondere im Hinblick auf den ÖPNV, berücksichtigt werden. Die Integration nachhaltiger Bauweisen stellt eine weitere Hürde dar, da diese oft (noch) nicht rentabel sind bzw. als nicht wirtschaftlich bewertet werden und daher (noch) auf geringe Akzeptanz stoßen.

ABBILDUNG 54: HERAUSFORDERUNGEN EINER NACHHALT. GEWERBEFLÄCHENENTW. NEUER GEBIETE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

## 8.2 LÖSUNGSANSÄTZE FÜR DIE NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG

Im folgenden Abschnitt werden die Lösungsansätze der zuvor aufgezeigten Herausforderungen der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung aufgezeigt. Aufgearbeitete Erfahrungen aus der Praxis werden hierbei mit den Erfahrungen aus dem NGK-Prozess ergänzt.

### *Praxiserfahrungen*

Die gesammelten Praxiserfahrungen (s. Abb. 55.), die während des zweiten Workshops ermittelt wurden, belegen, dass die Anwendung des Erbbaurechts ein effektiver Lösungsansatz ist, um die langfristige Kontrolle bzw. Zugriffsmöglichkeit über Gewerbeflächen zu behalten. Die Bebauung und damit einhergehende Versiegelung von Flächen stößt in der Regel auf gesellschaftliche Ablehnung und stellt daher eine Herausforderung dar, die durch frühzeitige Informationsveranstaltungen und Beteiligungsformate proaktiv angegangen werden kann. Ein Lösungsansatz ist, neben der Revitalisierung bereits versiegelter Flächen, die Kombination von Nutzungen (Multi-kodierung) zur Vermeidung von Flächenverbrauch. In der Praxis werden oft aus wirtschaftlichen Gründen Gestaltungsrichtlinien vernachlässigt, weshalb die Verbindlichkeit z. B. über Kaufvertrag oder Grundstücksvergabe herzustellen ist.

ABBILDUNG 55: ERFAHRUNGEN AUS DER PRAXIS MIT BEZUG ZU EINER NACHH. GEWERBEFLÄCHENENTW.



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

### *Operationalisierung in der Neuentwicklung*

Die standortpolitischen Leitlinien (s. Abb. 56 u. Kap. 5.8) bieten eine Grundlage für potenzielle Kriterien, insbesondere in Bezug auf die soziale und wirtschaftliche Dimension. Diese Leitlinien können als geeignete Prinzipien in einem Nachhaltigkeitskonzept herangezogen werden.

ABBILDUNG 56: ERFAHRUNGEN AUS DEM NGK-PROZESS – STANDORTPOLITISCHE LEITLINIEN

Standortpolitische Leitlinien



QUELLEN: EIGENE DARSTELLUNG NACH DIE BUNDESREGIERUNG (2021) DEUTSCHE NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE – WEITERENTWICKLUNG 2021; GEORG CONSULTING (2022) NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MÖNCHENGLADBACH.

Die Erkenntnisse aus dem Workshop zeigen Anforderungen an eine nachhaltige Flächenentwicklung bei neuen Gewerbegebieten auf, welche sich auf fünf Ebenen verteilen (s. Abb. 57). Hierbei ist die Verbindlichkeit ein wichtiger Aspekt, insbesondere bei der Institutionalisierung von Kooperationen zu Themen wie Energie oder Mobilität, da andernfalls insbesondere im Bestand das Risiko eines "Versteigerungsproblems" besteht. Es wurde betont, dass klare Zielgruppen definiert werden müssen. Eine hohe Flächenausnutzung spielt sowohl auf der Gebäude- als auch auf der Planungsebene eine Rolle, um die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich zu halten. Die erschlossenen Flächen sollten eine hohe Dichte an Betrieben aufweisen (Gewerbe-Konzentration), während auf der Planungsebene das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt werden sollte. Es ist anzumerken, dass ökologische Aspekte bei Investoren oft eine untergeordnete Rolle spielen.

ABBILDUNG 57: ERFAHRUNGEN AUS DEM NGK-PROZESS – ANFORDERUNGEN AN EINE NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG BEI NEUEN GEWERBEGBEITEN

Anforderungen an eine nachhaltige Flächenentwicklung bei neuen Gewerbegebieten

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

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022) NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MÖNCHENGLADBACH.

Im nächsten Schritt wurden die von der WFMG entwickelten, bisherigen Nachhaltigkeitskriterien für die Vergabe von Flächen berücksichtigt und entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten und Steuerungsoptionen zugeordnet (s. Abb. 58). Aus der Erfahrung der WFMG heraus ist zu beachten, dass die Maßnahmen je nach Standort, Vorhaben und Kontext individuell geprüft werden müssen. Aufgrund möglicher Zielkonflikte zwischen den Nachhaltigkeitsdimensionen haben sich pauschale Kriterien bisher nicht als zielführend erwiesen (z.B. Schaffung von wertvollen Arbeitsplätzen trotz Inanspruchnahme neuer Flächen). Es sollte eine Orientierung am Nachhaltigkeitsdreieck erfolgen. Auf Grundstücksebene kann das Kriterium der Flächenausnutzung angewendet werden, auf Gebäudeebene das Kriterium der Dachflächennutzung, auf Kooperationsebene das Effizienz- und Energiekonzept, im öffentlichen Raum bzw. auf Grundstücksebene die Mobilität und auf der Gebäudeebene das nachhaltige und gesunde Bauen. Die bisherige, konkrete Ausgestaltung und Steuerungsmöglichkeiten dieser Kriterien sind in Abbildung 58 dargestellt.

ABBILDUNG 58: ERFAHRUNGEN AUS DEM NGK-PROZESS – BISHERIGE NACHHALTIGKEITSKRITERIEN BEI DER FLÄCHENVERGABE BEI DER WFMG

Nachhaltigkeitskriterien bei Flächenvergabe

Maßnahme	Ausgestaltung	Gestaltbarkeit bzw. Steuerungsmöglichkeit
Flächennutzung	Hochwertige Begrünungsanteile	Rechtsverbindliche Festsetzung über Planungsrecht
Dachflächennutzung	Ergänzende Dachbegrünung, Dachflächennutzung mit PV-Anlagen	Freiwilliges Beratungsangebot mit Vorteilsbetrachtung, Rechtsverbindliche Festsetzung über Planungsrecht
Effizienz- und Energiekonzepte	Vernetzung und Förderung im Verbund mit Netzwerkpartnern	Freiwilliges Angebot mit Vorteilsbetrachtung
Mobilität	Errichtung von E-Ladepunkte	Aushandlungsprozess bei Vergabe
Nachhaltiges und gesundes Bauen	Vernetzung und Förderung im Verbund mit Netzwerkpartnern	Freiwilliges Angebot mit Vorteilsbetrachtung

QUELLE: EIGENE DARSTELLUNG NACH WFMG (2022).

### *Operationalisierung im Bestand*

Die Erkenntnisse aus dem Workshop verdeutlichen die Anforderungen an eine nachhaltige Flächenentwicklung im Bestand, die sich auch auf die fünf identifizierten Ebenen erstrecken (s. Abb. 59). Auf der Ebene der Gebäude sind Informations- und Beratungsangebote erforderlich, um die wirtschaftlichen und vorteilhaften Aspekte von Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu bewerten und um Vorbehalte abzubauen. Auf der nächsthöheren Ebene der Grundstücke ist die aktive Einbindung und Mitwirkung der Eigentümer oder ihrer Vertretungen von großer Bedeutung. Im öffentlichen Raum müssen bestehende räumliche Strukturen, wie beispielsweise Straßen, an die Nachhaltigkeitsziele angepasst werden, beispielsweise durch die Integration von Fahrradinfrastrukturen. Auf der Planungsebene ist es entscheidend, Nachhaltigkeitsaspekte von Anfang an in die Planung zu integrieren, da nachträgliche Anpassungen zeitaufwändig und kostspielig sein können. Auf der Ebene der Interaktion ist die Vernetzung von benachbarten Unternehmen von Bedeutung, um Synergieeffekte optimal nutzen zu können.

ABBILDUNG 59: ERFahrungen aus dem NGK-Prozess – Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung im Bestand

Herausforderungen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung im Bestand

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

QUELLE: GEORG CONSULTING (2022) NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT MÖNCHENGLADBACH.

### 8.3 STANDARDS FÜR DIE NACHHALTIGE FLÄCHENENTWICKLUNG

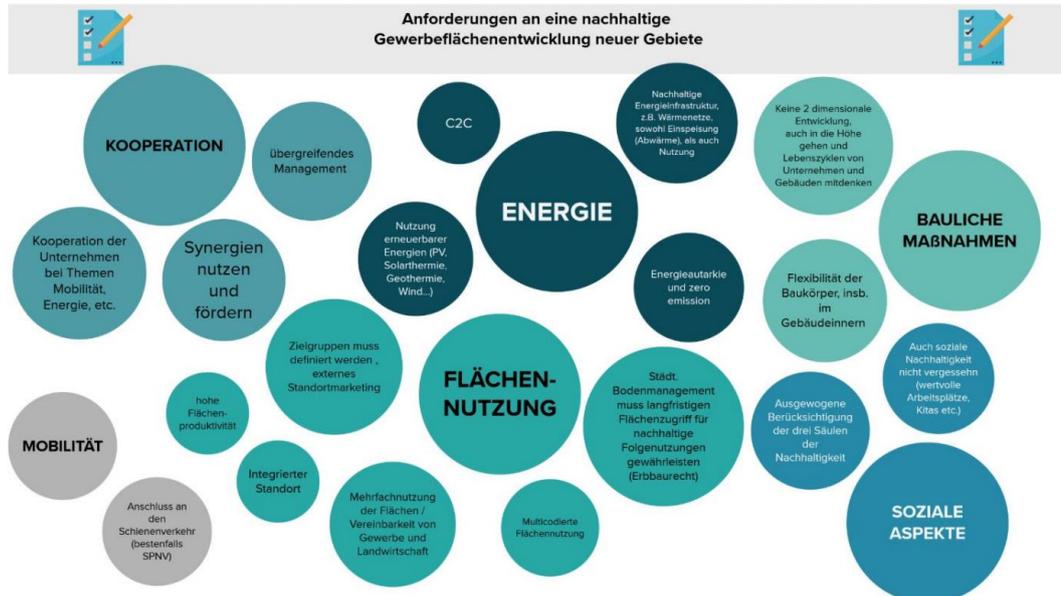
Im Rahmen des Erarbeitungsprozesses wurden (nach dem „Stand der Technik“) erstrebenswerte Standards und Anforderungen für nachhaltige Gewerbeflächenentwicklungen (s. Abb. 60) erarbeitet. Diese Standards umfassen verschiedene Themenbereiche, wie z. B. Energie. Es ist notwendig, erneuerbare Energiequellen wie Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie, Windenergie usw. zu nutzen, um möglichst energieautarke und eine emissionsfreie Standortentwicklung zu ermöglichen. Ferner ist ein Kreislaufwirtschaftsansatz, bei dem Abwärme aus dem Produktionsprozess eines Unternehmens als Wärmequelle für umliegende Unternehmen genutzt wird, anzustreben.

Im Bereich der Flächennutzung ist es wichtig, dass die Stadt langfristig den Zugriff auf Flächen behält, um nachhaltige Folgenutzungen zu gewährleisten, beispielsweise durch die Vergabe von Erbbaurechten. Darüber hinaus sind bauliche Maßnahmen wie die Vertikalisierung von Gebäuden zur Flächeneinsparung sinnvoll, wobei auch die Lebenszyklen der Gebäude und Unternehmen berücksichtigt werden sollten.

Die soziale Nachhaltigkeit spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, indem sie Infrastrukturen wie Kindertagesstätten umfasst und gesellschaftlich wertvolle Arbeitsplätze schafft. In diesem Zusammenhang ist auch die Mobilität zu berücksichtigen, beispielsweise durch Anbindungen an den ÖPNV (idealerweise den SPNV).

Um all diese Maßnahmen ganzheitlich zu planen, zu organisieren und umzusetzen, ist die Kooperation ein entscheidendes Thema, das den Einsatz eines standortübergreifenden Managements beinhaltet. Dieses Management fördert die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen in den genannten Bereichen, um Maßnahmen erfolgreich umzusetzen und die erwarteten Synergien zu realisieren.

ABBILDUNG 60: DISKUSSIONSBEITRAG ZUR NACHHALTIGKEIT BEI NEUENTWICKLUNGEN – ANFORDERUNGEN AN EINE NACHHALTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG NEUER GEBIETE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

Die einzelnen Anforderungen, die im Workshop erarbeitet wurden, sind in etwas detaillierterer Form in den Abbildungen 61 bis 64 dargestellt. Diese Abbildungen enthalten eine Darstellung der spezifischen Anforderungen und können als Referenz genutzt werden.

ABBILDUNG 61: ANFORDERUNGEN AN ZUKUNTSORIENTIERTE GEWERBEGEBIETE – MOBILITÄT



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2022).

ABBILDUNG 62: ANFORDERUNGEN AN ZUKUNTSORIENTIERTE – BODEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

ABBILDUNG 63: ANFORDERUNGEN AN ZUKUNFTSORIENTIERTE – SOZIALES



KINDERTAGESSTÄTTE DER AWO IM GEWERBEGEBIET, CAMPUS STUBENWALD (KREIS BERGSTRASSE)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

ABBILDUNG 64: ANFORDERUNGEN AN ZUKUNFTSORIENTIERTE – ENERGIE



INTERREGIONALES GEWERBEGEBIET SIEGERLAND-FLUGHAFEN MIT HOLZKRAFTHEIZWERK



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

## 8.4 ZERO EMISSION PARAMETER

Die bisherige Betrachtung der nachhaltigen Entwicklung von Gewerbeflächen hat bereits gezeigt, dass eine Vielzahl von Herausforderungen existieren. Das Thema "Zero Emission" erhöht jedoch den Grad der Komplexität nochmals. Denn zunächst muss Klarheit darüber herrschen, was genau mit "Zero Emission" gemeint ist und welche Bedeutung diesem Begriff zukommt

Im Vorfeld wird der Herleitungsprozess dargestellt, welcher zur Definition von „Zero Emission“ geführt hat. Das Ergebnis wurde im Rahmen des dritten (fachverwaltungs-internen) Workshops zu „Zero Emission“ erarbeitet.

### *Kreislaufwirtschaft*

Zur Annäherung an das Thema „Zero Emission“ wird zunächst das Konzept der Kreislaufwirtschaft erläutert.

Die Kreislaufwirtschaft stellt einen grundlegenden Paradigmenwechsel vom linearen Wirtschaftsmodell hin zu einem nachhaltigen Ansatz dar. Beim linearen Wirtschaften werden Rohstoffe für die Produktion verwendet, die Produkte werden genutzt und anschließend entsorgt oder deponiert.

In der Kreislaufwirtschaft hingegen wird auf nachhaltige Produktion gesetzt, indem langlebige und nachhaltige Produkte entwickelt werden, die wiederverwendet und recycelt werden können. Die Produktion erfolgt dabei energie- und materialeffizient.

Auch die Verwendung der Produkte spielt eine wichtige Rolle, indem ein nachhaltiger und bewusster Konsum gefördert wird. Produkte werden repariert, um ihre Lebensspanne zu verlängern. Des Weiteren wird auf Recycling und Wiederverwendung gesetzt, um Stoffkreisläufe zu schließen und Abfälle zu vermeiden. Durch das Sammeln und Wiederverwenden von Materialien können Ressourcen effizient genutzt werden. Die Kreislaufwirtschaft strebt somit eine nachhaltige und ressourcenschonende Wirtschaftsweise an.

### *Industriesymbiosen als Ansatz einer Kreislaufwirtschaft*

Die Konzeption der Industriesymbiosen basiert auf dem Leitbild der Kreislaufwirtschaft und orientiert sich am biologischen Konzept der Symbiose, bei dem verschiedene Arten zusammenleben und gegenseitigen Nutzen aufweisen. Das Ziel der industriellen Symbiosen besteht darin, Energie- und Stoffkreisläufe zwischen Unternehmen zu koppeln oder zu schließen (s. Abb. 65). Dabei werden Nebenprodukte aus dem Produktionsprozess, wie beispielsweise Emissionen (z. B. Abwärme) oder Sekundärrohstoffe (z. B. Abfälle), nutzbar gemacht und verwertet. Dadurch wird eine nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen angestrebt.

In der Praxis finden industrielle Symbiosen vor allem in Form von multilateralen Verbindungen statt, insbesondere in Chemieparks oder an Standorten mit fossilen Kraftwerken. Diese Standorte sind häufig durch eine einseitige Ausrichtung oder verwandte Industrien geprägt und zeichnen sich durch hohe Energieintensität und das Vorhandensein geeigneter Stoffströme für Symbiosen aus. Industrielle Symbiosen werden in der Praxis oft auch durch sogenannte Eco-Industrial Parks institutionalisiert, in denen eine ganzheitliche Betrachtung von Umwelt- und Wirtschaftsaspekten stattfindet.

ABBILDUNG 65: INDUSTRIESYMBIOSEN ALS ANSATZ EINER KREISLAUFWIRTSCHAFT



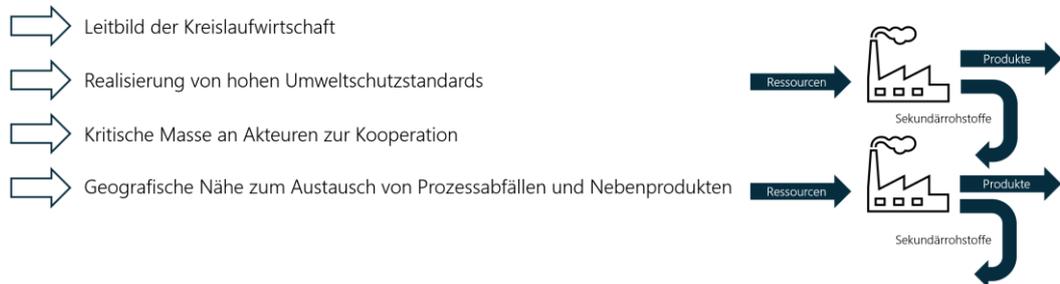
QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

### *Industriesymbiosen in Form von Eco-Industrial Parks*

Eco-Industrial Parks verfolgen das Leitbild der Kreislaufwirtschaft und bieten aufgrund ihrer geografischen Nähe optimale Voraussetzungen für positive Synergien zwischen den Nutzern (s. Abb. 66). Dies ermöglicht den Austausch von Prozessabfällen oder Sekundärrohstoffen. Aus geografischer Sicht ähneln Eco-Industrial Parks einem Cluster. Diese Parks legen oft hohe Umweltschutzstandards fest, indem sie umweltfreundliche Bauweisen, wassersparende Produktionsverfahren und gemeinsame Abfallwirtschaftskonzepte umsetzen.

Ein funktionierender Eco-Industrial Park erfordert idealerweise eine Vielzahl von Nutzern oder eine kritische Anzahl beteiligter Unternehmen. Während bilaterale Kooperationen als Grundlage für zukünftige Netzwerke angesehen werden, werden erst Netzwerke mit drei oder mehr Partnern als vollständige Symbiosen betrachtet.

ABBILDUNG 66: INDUSTRIESYMBIOSEN IN FORM VON ECO-INDUSTRIAL PARKS



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

### *Zwischenfazit*

Die im vorherigen Unterkapitel (Kap. 8.1 bis 8.3) betrachteten nachhaltigen Gewerbegebiete unterscheiden sich von Eco-Industrial Parks in ihrem Konzept. Während Eco-Industrial Parks hauptsächlich die ökologische Dimension ansprechen, basieren nachhaltige Gewerbegebiete auf dem Leitbild Nachhaltiger Entwicklung, das die ökologische, ökonomische und soziale Dimension gleichrangig betrachtet. Eco-Industrial Parks konzentrieren sich auf die Schließung von energetischen und stofflichen Kreisläufen.

Die Erweiterung des Ansatzes um die ökonomische und soziale Dimension führt zu einer erhöhten Komplexität bei der Definition von Zielen. Es können Zielkonflikte zwischen den Dimensionen auftreten, da die Ziele nicht immer miteinander vereinbar sind. Im Nachhaltigkeitsdreieck werden die Ziele der einzelnen Dimensionen verdeutlicht. Die ökologische Dimension zielt auf die Reduktion der Übernutzung und den Erhalt der ökologischen Systeme als natürliche Lebensgrundlage ab. Die ökonomische Dimension strebt die Maximierung des materiellen und immateriellen Wohlstandsniveaus an. Die soziale Dimension konzentriert sich auf den Erhalt und Ausbau des Sozialkapitals.

### *Zero Emission als ganzheitlicher Ansatz*

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 werden<sup>15</sup>. 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". Um Emissionen zu bewerten und schließlich zu messen, ist ferner ein gemeinsames Verständnis von Zero und Emissionen erforderlich.

<sup>15</sup> 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](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2010/9/Inhalt/DL_Wolf.pdf?__blob=publicationFile&v=1)

### *Zero Emission als Grundsatz im Regionalplan*

Im Rahmen der 10. Änderung des Regionalplans wird das Thema Zero Emission in erster Linie mit CO<sub>2</sub>-Einsparzielen in Verbindung gebracht. Der Fokus liegt dabei hauptsächlich auf der ökologischen Nachhaltigkeitsdimension. Im Gegensatz zu den vorherigen Definitionen von Wolf aus dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)-Modellprojekt "Zero Emission"<sup>16</sup> wird die soziale Dimension in diesem Zusammenhang nicht explizit berücksichtigt.

Eine weitere offene Frage betrifft die Definition von "Null". Es bleibt unklar, was genau damit gemeint ist. Im nachfolgenden Exkurs werden verschiedene Ansätze zur Festlegung von "Null" aufgezeigt.

#### *„Zero“*

Die absolute Null bezeichnet das Fehlen jeglicher Emissionen, was in der Praxis normalerweise gesetzlichen Vorgaben unterliegt (s. Abb. 67). Da dies mit hohen Kosten verbunden ist, besteht betriebswirtschaftlich gesehen nur geringes Interesse an einer Umstellung des Produktionsprozesses, um absolute Null zu erreichen. Eine weitere Möglichkeit ist die vollständige Eliminierung von Emissionen über die Systemgrenzen, was die schärfste und konkreteste Definition von "Null" darstellt.

Die analytische Null basiert auf der Festlegung von Schwellenwerten, die sich im Laufe der Zeit ändern können und regelmäßige Anpassungen erfordern. Hierbei werden nur die Emissionen nachgewiesen, die gemessen werden können. Emissionen, die unterhalb des festgelegten Schwellenwerts liegen und nicht nachweisbar bzw. messbar sind, werden als "Null" betrachtet. Diese Definition von "Null" ist praktikabler.

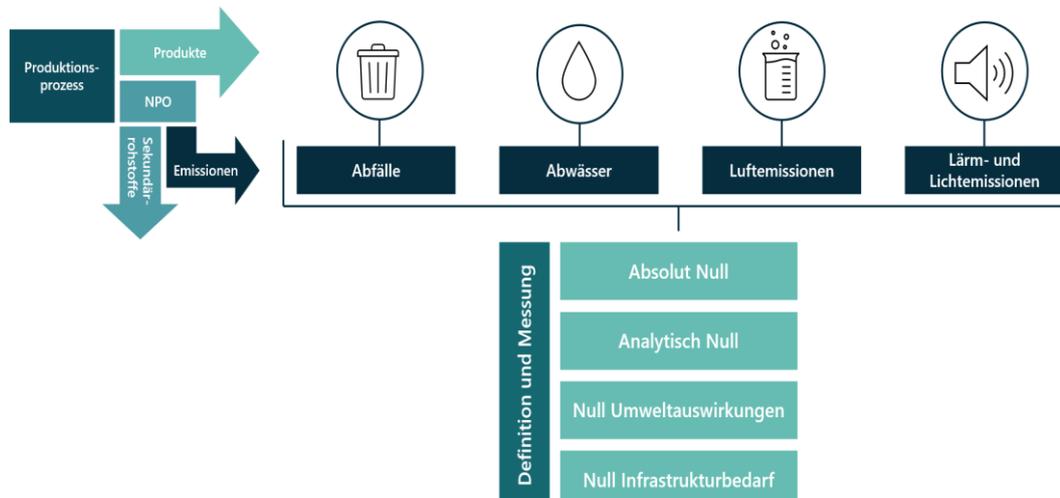
#### *„Emission“*

Emissionen sind nicht-produktbezogene Ergebnisse des Produktionsprozesses, die in verschiedene Kategorien unterteilt werden, einschließlich fester, wässriger und gasförmiger Emissionen sowie energetischer Emissionen wie Lärm und Lichtemissionen. Die Festlegung und Bewertung dieser Emissionen kann auf verschiedene Weisen erfolgen.

---

<sup>16</sup> Ebd.

ABBILDUNG 67: ANSÄTZE ZUR FESTLEGUNG VON „NULL“

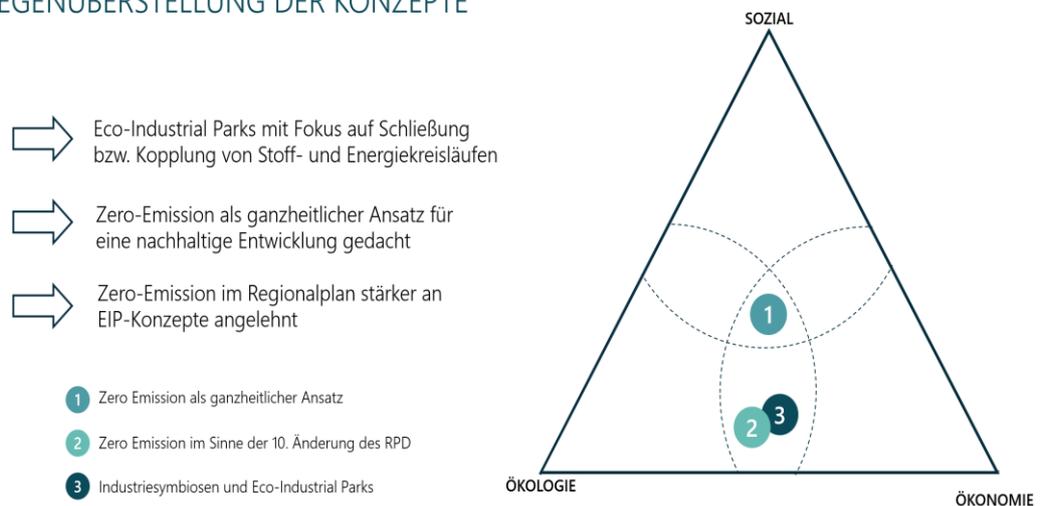


QUELLEN: SCHNITZER (2012:128 FF.); GEORG CONSULTING (2023).

### Zweites Zwischenfazit

Bei der Gegenüberstellung und Verortung bisheriger Ansätze und Konzepte im Nachhaltigkeitsdreieck sind Überlappungsbereiche sichtbar, in denen Schnittmengen zwischen den Dimensionen bestehen können (s. Abb. 68). Dies liegt daran, dass aufgrund von Wechselwirkungen oder Interdependenzen häufig nicht nur eine Dimension durch einen Ansatz adressiert wird.

ABBILDUNG 68: GEGENÜBERSTELLUNG DER KONZEPTE.  
GEGENÜBERSTELLUNG DER KONZEPTE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Im Kontext der nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung wurden die Konzepte der Industriesymbiosen oder der Eco-Industrial-Parks diskutiert. Diese Konzepte weisen eine große Schnittmenge mit dem Thema Zero Emission auf, wie es durch die Bezirksregierung dargestellt wurde. Obwohl der Fokus hauptsächlich auf der ökologischen Nachhaltigkeitsdimension liegt, werden auch die ökonomische Dimension angesprochen, wenn auch nicht explizit formuliert.

Der Zero-Emission-Ansatz, wie er in der Literatur oder im Modellvorhaben des BBSR diskutiert wird, ist dagegen ein ganzheitlicher, holistischer Ansatz. Er wird in der Mitte des Nachhaltigkeitsdreiecks verortet. Des Weiteren wurde festgestellt, dass es unterschiedliche Ansätze zur Definition von "Null" und zur Messung bzw. Festlegung von Grenzwerten gibt. Diese Unterschiede bestehen sowohl zwischen den verschiedenen Konzepten als auch innerhalb der Diskussionen zu Zero Emission.

Im Rahmen des Workshops wurden die verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit diskutiert und für die Gewerbegebietsentwicklung beurteilt. Nach Abschluss dieses Prozesses wurde die Definition von Zero Emission für die Stadt Mönchengladbach entwickelt:

*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**.*

Es muss anerkannt werden, dass die Umstellung auf eine emissionsfreie Betriebsweise eine komplexe und langfristige Aufgabe ist. Viele Unternehmen, insbesondere in bestimmten Industriezweigen, sind momentan noch stark von emissionsintensiven Prozessen abhängig. Eine sofortige und vollständige Emissionsfreiheit ist für diese Betriebe möglicherweise aus technologischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar.

In solchen Fällen müssen realistische Ansätze verfolgt werden. Statt die betroffenen Betriebe zu benachteiligen, sollten Maßnahmen ergriffen werden, um ihre Emissionen zu reduzieren und sie auf den Weg zur Nachhaltigkeit zu bringen. Dies könnte beispielsweise durch Investitionen in innovative Technologien, Forschung und Entwicklung sowie Schulungen und Beratungsleistungen erfolgen.

In den nachfolgenden „Zukunfts-Kriterien“ werden für die einzelnen Nachhaltigkeitsdimensionen relevante Aspekte und Kriterien benannt. An diesen Kriterien sollte sich die zukünftige gewerbliche Flächenentwicklung in Mönchengladbach orientieren. Dabei wird auch dargelegt, inwieweit hin zu Zero Emission eingezahlt werden kann.

## 8.5 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. 4). Einige dieser Kriterien können mehreren Rubriken zugeordnet werden, weshalb diese entsprechend gekennzeichnet (1) werden. Im Nachgang werden diese genauer betrachtet und näher erläutert.

TABELLE 4: KRITERIENKATALOG FÜR NACHHALTIGE GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG IN MG

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 qualitativvollen 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).

**(1)** Die baubiologische und kostensparende Bauplanung umfasst verschiedene Merkmale und Prinzipien, die im Folgenden zusammengefasst werden:

- Auswahl umweltfreundlicher Materialien, die natürliche und nachhaltige Eigenschaften besitzen und frei von Schadstoffen sind.
- Fokus auf Energieeffizienz, indem das Gebäude so gestaltet wird, dass der Energieverbrauch minimiert wird. Dazu gehören eine gute Wärmedämmung, effiziente Heizungs- und Kühlsysteme, die Nutzung erneuerbarer Energien und die Vermeidung von Energieverschwendung.
- Schaffung eines gesunden Raumklimas durch die Gewährleistung guter Luftqualität und den Einsatz von natürlicher Belüftung. Schadstoffe und Schimmelbildung werden vermieden.
- Wasser- und Ressourceneffizienz durch den Einsatz von wassersparenden Maßnahmen wie Regenwassernutzung und effizienten Sanitäranlagen. Zudem wird der optimierte Einsatz von Ressourcen wie Wasser und Baumaterialien berücksichtigt.
- Die Umsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung wird als Maßnahme zur Steigerung der Energieeffizienz, Verbesserung des Mikroklimas im Gebiet und Förderung der Regenwassernutzung betrachtet.
- Kostenoptimierung durch eine sorgfältige Planung, die Auswahl geeigneter Materialien und die Berücksichtigung des Lebenszyklus des Gebäudes. Dadurch können Baukosten und Betriebskosten reduziert werden.

Diese Merkmale dienen dazu, Bauprojekte ökologisch nachhaltig zu gestalten, die Gesundheit der Bewohner zu schützen, Ressourcen zu schonen und die Kosten zu optimieren. Folglich lässt sich dieses Kriterium auch ggf. auf die beiden anderen Rubriken ausweiten.

**(2)** Effiziente Flächenentwicklung beinhaltet auch den Aspekt der "multifunktionalen Nutzung". Diese Art der Nutzung kann sowohl wirtschaftlich sinnvoll sein als auch soziale Vorteile bieten, indem Flächen verschiedenen Nutzergruppen zur Verfügung gestellt werden. Einige Beispiele hierfür sind:

- Parkplätze, die außerhalb der gewerblich genutzten Zeiten durch Anwohner genutzt werden können.
- Räumlichkeiten, die von Vereinen und Initiativen für Meetings genutzt werden können.
- Die Möglichkeit, Kantinen und Mensen auch externen Personen zur Verfügung zu stellen.
- Gestapeltes Gewerbe, welche die Gewerbeeinheiten auf mehrere Etagen übereinander anordnet und dadurch zur effizienteren Flächennutzung beiträgt.

Durch diese multifunktionale Nutzung werden Flächen effizienter genutzt und verschiedene Bedürfnisse können gleichzeitig erfüllt werden. Dies fördert nicht nur die

wirtschaftliche Rentabilität, sondern schafft auch soziale Mehrwerte und bietet vielfältige Möglichkeiten der Interaktion und des Austauschs zwischen verschiedenen Nutzergruppen.

**(3)** Wenn ein Standort gut mit verschiedenen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Nahverkehr, Fahrradwegen oder Fußwegen erreichbar ist, können Menschen ihre täglichen Aktivitäten ohne die Notwendigkeit eines eigenen Autos bewältigen. Dies führt zu einer Reduzierung der individuellen Transportkosten und trägt zur finanziellen Entlastung der Menschen bei. Darüber hinaus fördert eine gute Erreichbarkeit die soziale Integration, indem sie Menschen ermöglicht, an gesellschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen, ihre Arbeit zu erreichen, Bildungseinrichtungen zu besuchen und auf eine breite Palette von Dienstleistungen zuzugreifen. Dies trägt zu einer inklusiven Gesellschaft bei, in der alle Menschen die gleichen Chancen haben, unabhängig von ihrer Mobilitätssituation. Daher ist die Erreichbarkeit sowohl aus ökologischer als auch aus sozialer Sicht von großer Bedeutung.

#### *Messbare Indikatoren*

Nachfolgend wird 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:**

1. Größtmögliche Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft:
  - Anzahl der geschützten oder erhaltenen Naturlandschaften auf dem Gelände
  - Flächenanteil für den Naturschutz reserviert
  - Grad der Flächen zu multifunktionaler Nutzung
2. Minimierung des Flächenverbrauchs:
  - Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz oder Einwohner im Vergleich zum Durchschnitt
  - Anteil der genutzten Brachen und Altlasten<sup>17</sup> am Gesamtflächenverbrauch

---

<sup>17</sup> Für den Umgang mit Altlasten stehen Fördermöglichkeiten bereit. Auf Ebene der Landesförderung sind Informationen zur Erfassung bzw. Verifizierung von Altlasten auf folgender Webseite zu entnehmen: <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/bodenschutz-und-altlasten/foerderung>. Zur Umsetzung neuer Nutzungen auf den Brachflächen bietet das Instrument „Bau, Land, Partner (NRW Urban) weitere Unterstützung: <https://www.baulandleben.nrw/>. Für Brachflächenrecycling-Projekte bietet außerdem die Wirtschaftsförderung attraktive Möglichkeiten: <https://www.wirtschaft.nrw/foerderung-von-regionen>

3. Minimierung des Energieverbrauchs und Nutzung regenerativer Energie<sup>18</sup>:
  - Energieeffizienzklasse des Gebäudes (z. B. nach BREEAM<sup>19</sup>)
  - Anteil erneuerbarer Energien<sup>20</sup> am Gesamtenergieverbrauch
4. Nachhaltiges Wassermanagement:
  - Wasserrecyclingrate oder Wassereinsparungen im Vergleich zum Durchschnitt
  - Implementierung von Maßnahmen zur Regenwassernutzung
5. Reduktion der Gebiets-Emissionen:
  - CO<sub>2</sub>-Emissionsreduktion pro Quadratmeter oder pro Mitarbeiter
  - Einsatz von emissionsarmen Transportmitteln auf dem Gelände
6. Nachhaltiges Abfallkonzept und Verwertung von Abfällen:
  - Abfalltrennungsrate oder Recyclingquote
  - Einsatz von ressourcenschonenden Materialien und Verpackungen
7. Nachhaltige Verkehrsplanung
  - Vermeidung von Leerfahrten bei LKW-Verkehren
  - Implementierung von Car-Sharing-Programmen
8. Baubiologische und kostensparende Bauplanung (1)
  - Integration baubiologischer Aspekte in die Planung (z. B. Verwendung umweltfreundlicher Materialien)
  - Kostenoptimierung im Bauprozess durch effiziente Nutzung von Ressourcen

### Ökonomische Kriterien:

1. Effiziente Flächenentwicklung:
  - Ausnutzungsgrad der Fläche (z. B. Belegungsdichte)
  - Flächenverfügbarkeit und -nutzung im Vergleich zum Bedarf

<sup>18</sup> Hinweis: Unterstützung durch Änderungen des Landesentwicklungsplan NRW - „Ziel 10.2-12 Windenergienutzung in Industrie- und Gewerbegebieten“ und dem „Grundsatz 10.2-18 Freiflächen-Solarenergie im Siedlungsraum“ die Energieversorgung von Gewerbegebieten mit EE bzw. die Vereinbarkeit und Multifunktionale Flächennutzung (Gewerbe + Erneuerbare Energien).  
<https://landesplanung.nrw.de/landesentwicklungsplan/aenderungsverfahren-des-landesentwicklungsplans-zum-ausbau-der-erneuerbaren>

<sup>19</sup> Tuvsud.com (o.J.) BREEAM – Nachhaltigkeitszertifizierung von Immobilien.  
<https://www.tuvsud.com/de-de/branchen/real-estate/immobilien/energie-und-nachhaltigkeit-bei-immobilien/breem>

<sup>20</sup> Hinweis: Dazu gibt es eine verpflichtende Installation einer Photovoltaikanlage über neu hergestellten Parkplätzen auf Gewerbeflächen – gesetzliche Neuregelung des § 8 Abs. 2 LBauO NRW.  
<https://www.goerg.de/de/aktuelles/veroeffentlichungen/08-03-2022/verpflichtende-installation-einer-photovoltaikanlage-ueber-neu-hergestellten-parkplaetzen-auf-gewerbeflaechen-ein-ueberblick-ueber-die-gesetzliche-neuregelung-des-ss-8-abs-2-lbauo-nrw#:~:text=2%20LBauO%20NRW,-Dr.&text=Zum%201.,%20Anlagen%20Pflicht%E2%80%9C>

2. Bildung von Synergien zwischen den angesiedelten Unternehmen:
  - Anzahl der Kooperationsprojekte oder gemeinsamen Ressourcennutzung
  - Wertschöpfung durch Kooperationen im Vergleich zum Einzelbetrieb
3. Lebenszyklus-Analyse aller Produkte und Dienstleistungen am Standort:
  - Anzahl der durchgeführten Lebenszyklus-Analysen
  - Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks über den gesamten Lebenszyklus
4. Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten:
  - Anteil der lokalen Lieferanten und Dienstleister
  - Umsatzanteil der lokal ansässigen Unternehmen
5. Kreislaufwirtschaft etablieren
  - Implementierung von Konzepten zur Förderung der Kreislaufwirtschaft in der Gewerbeflächenentwicklung
  - Einsatz von ressourcenschonenden Produktions- und Nutzungsprozessen
  - Integration von Recycling- und Wiederverwendungsmaßnahmen für Materialien und Ressourcen
  - Reduktion von Abfallmengen durch effizientes Ressourcenmanagement und Abfallvermeidung
  - Zusammenarbeit mit lokalen Recycling- und Entsorgungsunternehmen, um eine geschlossene Kreislaufwirtschaft zu fördern

### **Soziale Kriterien:**

1. Beteiligung aller relevanten Personengruppen am Entwicklungsprozess:
  - Anzahl der Bürgerbeteiligungsveranstaltungen oder Workshops
  - Grad der Einbeziehung der lokalen Gemeinschaft in Entscheidungsprozesse
2. Schaffung eines qualitätsvollen Umfeldes:
  - Anzahl der öffentlichen Grünflächen oder Gemeinschaftseinrichtungen
  - Bewertung der Qualität der öffentlichen Räume durch Nutzerumfragen
3. Entwicklung imagebildender Faktoren nach innen und außen:
  - Anzahl der Auszeichnungen oder Zertifizierungen für Nachhaltigkeit
  - Bekanntheitsgrad des Standorts als nachhaltiger und attraktiver Arbeitsplatz
4. Bei größeren Standorten Berücksichtigung von Versorgungsangeboten und Kinderbetreuung:
  - Verfügbarkeit von Einrichtungen wie Supermärkten, Restaurants oder Kindergärten auf dem Gelände oder in der Nähe
  - Zufriedenheit der Mitarbeiter mit den vorhandenen Versorgungsangeboten
5. Anbindung an Verkehrsinfrastruktur und nachhaltige Mobilitätsformen

- Optimale Anbindung der Gewerbeflächen an öffentliche Verkehrsmittel wie Busse, Bahnen und Fahrradwege
- Förderung der Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen wie Fußgängerverkehr, Fahrradfahren und Elektromobilität
- Schaffung von Fahrrad- und Fußgängerinfrastruktur innerhalb und um die Gewerbeflächen herum
- Bereitstellung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge auf dem Gelände
- Zusammenarbeit mit regionalen Verkehrsbehörden, um eine nachhaltige Verkehrsplanung zu unterstützen und Verkehrsstaus zu

### **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?*

Die folgenden Kriterien tragen zur Zero-Emission im Sinne der NGK-Definition (s. Kap. 84) bei:

- Minimierung des Energieverbrauchs und Versorgung des Standortes mit regenerativer Energie: Durch die effiziente Nutzung von Energie und den Einsatz erneuerbarer Energien wird der Ausstoß von Treibhausgasen und anderen Schadstoffen reduziert, was zu einer Verringerung von Luftemissionen beiträgt.
- Nachhaltige Flächenentwicklung: Eine nachhaltige Flächenentwicklung beinhaltet die sorgfältige Auswahl und Nutzung von Flächen, um Umweltauswirkungen zu minimieren und ökologische Ressourcen zu schützen. Dies umfasst die Berücksichtigung von ökologischen Kriterien wie dem Schutz von Natur- und Landschaftsflächen, der multifunktionalen Nutzung von Flächen und der Minimierung des Flächenverbrauchs.
- Nachhaltiges Wassermanagement: Ein nachhaltiges Wassermanagement zielt darauf ab, den Wasserverbrauch zu minimieren, Abwasser zu reduzieren und die Wiederverwendung von Wasser zu fördern. Dadurch werden Abwasseremissionen reduziert.

- Kreislaufwirtschaft und nachhaltiges Abfallkonzept: Die Implementierung von Konzepten zur Förderung der Kreislaufwirtschaft trägt dazu bei, den Verbrauch von Rohstoffen zu minimieren, Abfälle zu reduzieren und die Wiederverwendung und das Recycling von Materialien zu fördern. Dadurch wird die Deponierung von Abfällen reduziert und die Umweltauswirkungen verringert.
- Baubiologische und kostensparende Bauplanung: Baubiologische Maßnahmen zielen darauf ab, schadstoffarme Baumaterialien zu verwenden und eine gesunde Raumluftqualität in Gebäuden sicherzustellen. Durch die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe und eine gute Gebäudedämmung können Luftemissionen verringert werden.
- Nachhaltige Verkehrsplanung: Eine nachhaltige Verkehrsplanung beinhaltet Maßnahmen zur Reduzierung von Lärm- und Luftemissionen im Verkehrssektor. Dies umfasst die Förderung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln wie öffentlichem Nahverkehr, Fahrradwegen und Fußgängerzonen.

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:

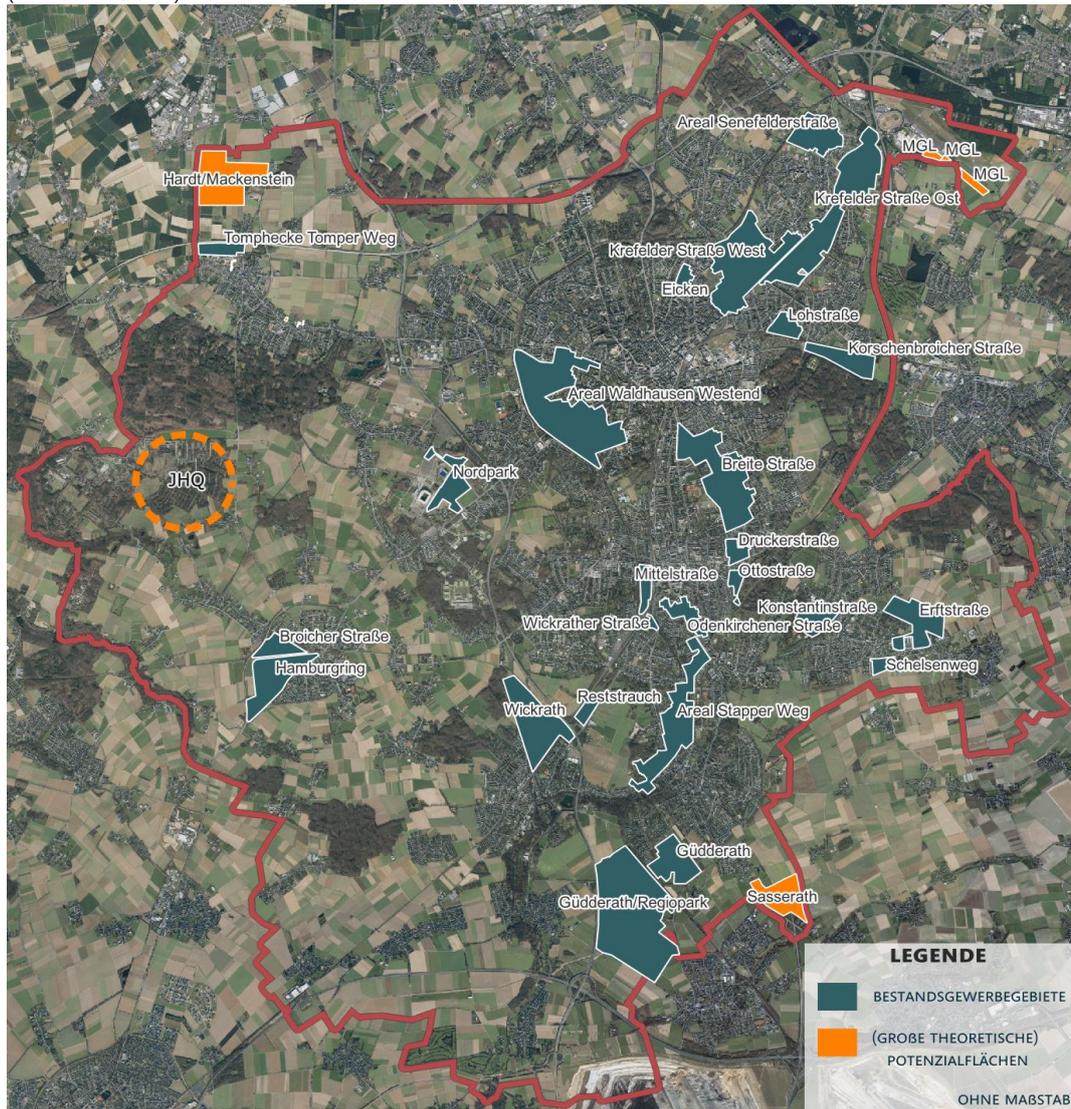
- Teilkonzept Städtebau
- Teilkonzept Erschließung
- Teilkonzept Bebauung
- Teilkonzept Verkehr und Mobilität
- Teilkonzept Energie
- Teilkonzept Klima
- Teilkonzept Landschaft und Grün
- Teilkonzept Wasser
- Teilkonzept nachhaltiges Wirtschaften
- Teilkonzept soziale Qualität.

## 9 GEWERBEFLÄCHENANGEBOT

### 9.1 CHARAKTERISIERUNG DER MÖNCHENGLADBACHER GEWERBEGBIETE

In diesem Kapitel erfolgt eine Charakterisierung der Bestandsgebiete. Die Charakterisierung erfolgt anhand der GIS-Auswertung, welche z. B. die infrastrukturelle und ÖPNV-Ausstattung abdeckt und auf Vor-Ort-Begehungen basiert.

ABBILDUNG 69: UNTERSUCHUNGSRAUM MG – BESTANDSGEWERBEGBIETE UND WEITERE GROBE (THEORETISCHE) POTENZIALFLÄCHEN\*



QUELLEN: LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION NORDRHEIN-WESTFALEN; STADT MG; GEORG CONSULTING (2023). \*HINWEIS: DIE ABGRENZUNG FÜR DIE FLÄCHE AUF DEM GELÄNDE DES EHEMALIGEN JHQ WIRD ZURZEIT INTERN UND MIT DER REGIONALPLANUNGSBEHÖRDE ABGESTIMMT. ES WIRD DAHER LEDIGLICH EIN „SUCHRAUM“ IM RAHMEN DES NGK DARGESTELLT.

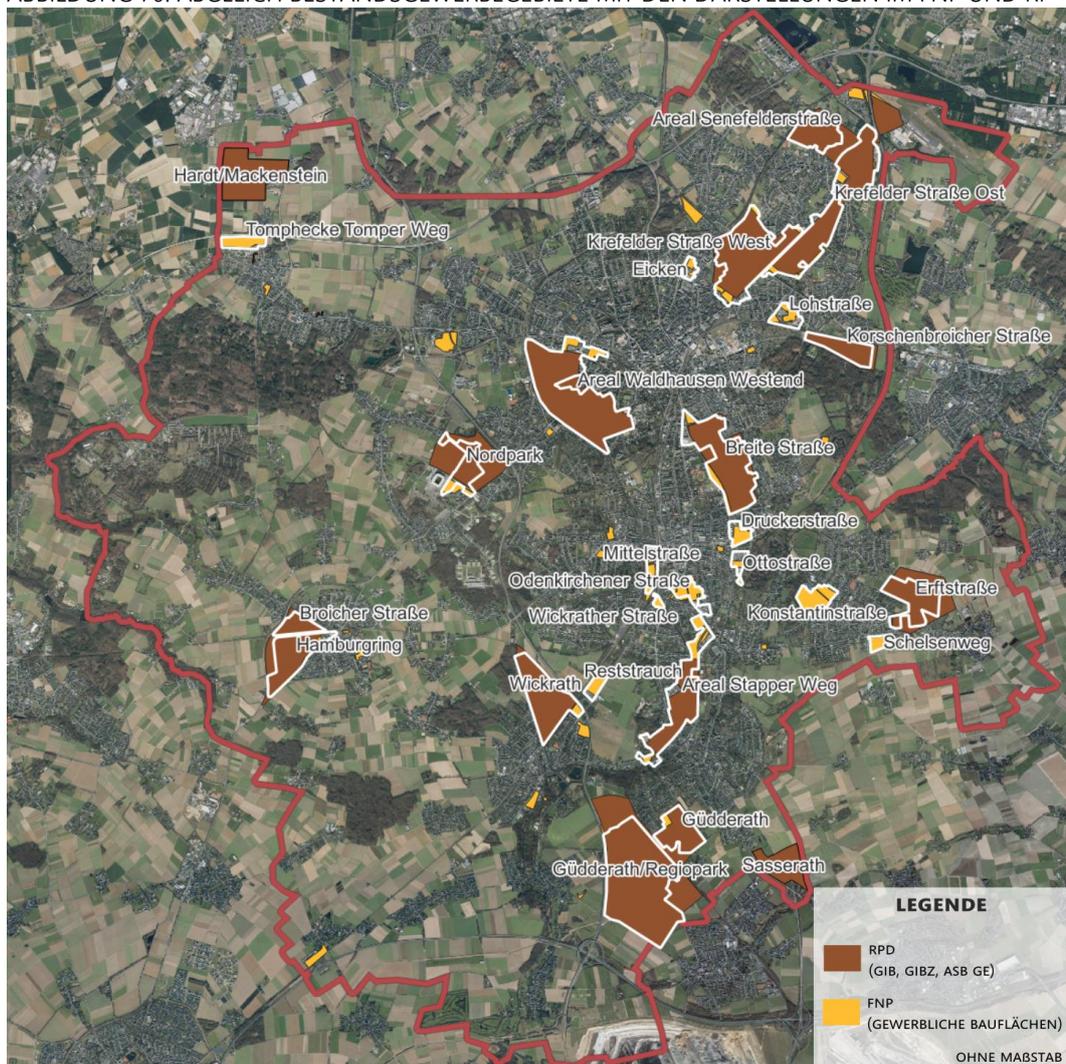
Auf der Abbildung 69 sind die 25 Bestandsgewerbegebiete in Mönchengladbach abgebildet sowie vier größere (theoretische) Potenzialflächen. Es handelt sich hierbei

um Mackenstein, Sasserath, JHQ und den Flughafen Mönchengladbach (MGL). Zudem wurden auch abseits der Bestandsgebiete mögliche Wiedernutzungspotentiale identifiziert. Diese werden in dieser Karte bewusst ausgelassen, um die Übersichtlichkeit zu bewahren, sind aber in der digitalen GIS-Datei, welcher der Stadt durch Georg Consulting bereitgestellt wird, hinterlegt und können zukünftig fortgeführt und entwickelt werden.

#### *Abgleich der Bestandsgewerbegebiete mit den Darstellungen im FNP und RP*

An dieser Stelle (s. Abb. 70) erfolgt ein Abgleich der anhand des Luftbilds kartierten Bestandsgewerbegebiete mit den Darstellungen des Regionalplans Düsseldorf (RPD) und des Wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Mönchengladbach. Der Abgleich des RPD beinhaltet Flächen für industriell gewerblichen Bereich (GIB), industriell gewerbliche Bereiche für zweckgebundene Nutzungen (GIBz) sowie allgemeine Siedlungsbereiche für Gewerbe (ASB GE). Der Abgleich des FNP erfolgt ausschließlich auf gewerbliche Bauflächen. Hierzu wird nachfolgend eine Definition von denkbaren zukünftigen „Korrekturen“ für beide Planwerke erläutert.

ABBILDUNG 70: ABGLEICH BESTANDSGEWERBEGBEITE MIT DEN DARSTELLUNGEN IM FNP UND RP



QUELLEN: LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION NORDRHEIN-WESTFALEN; STADT MG; GEORG CONSULTING (2023).

Die Karte zeigt, dass Bereiche im Regionalplan bestehen, welche noch nicht Teil eines Bestandsgewerbegebiets sind (z.B. die Teilbereiche der Gebiete Güdderath/Regio-park, Erftstraße). Dies sind theoretisch entwickelbare Potentialflächen, für welche eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen müsste, wobei die Grundsätze der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung anzuwenden sind. Basierend auf der Untersuchung könnte des Weiteren eine potenzielle Maßnahme darin bestehen, neue Gewerbegebiete zu entwickeln und entsprechend im FNP, um den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen abzudecken und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu unterstützen (z.B. ASB-GE Sasserath, Mackenstein, JHQ). Dabei sollten jedoch ebenso ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt werden, um sicherzustellen, dass die neuen Flächen nachhaltig und gut in das bestehende städtische Gefüge integriert werden. Des Weiteren könnte eine Aktualisierung der Flächennutzungsplanung in Betracht gezogen werden, um bestehende Gewerbegebiete zu optimieren, beispielsweise durch die Umnutzung von Brachflächen oder die Umgestaltung von bereits genutzten Flächen, um Platz für neue Gewerbeaktivitäten zu schaffen. Dies würde zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Ressourcen führen und möglicherweise zu einer besseren Auslastung der Gewerbegebiete beitragen. Inwieweit dies mit bspw. immisionsrechtlichen Aspekten vereinbar ist, müsste vorab gesondert geprüft werden. Mehrere Bestandsgewerbegebiete sind zudem im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt, jedoch nicht im RPD als Bereich für Gewerbe und Industrie. Dies betrifft insbesondere ältere, nahe des Rheydter Zentrum gelegene Gewerbegebiete. Eine Anpassung der RPD-Darstellung an dieser Stelle ist aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen eher unwahrscheinlich.

In der vorliegenden tabellarischen Auswertung (s. Tab. 5) der Bestandsgebiete werden verschiedene Parameter wie Bushaltestellen, E-Ladesäulen und Kitas berücksichtigt, um eine Einschätzung der Versorgungssituation zu erhalten. Im GIS-Projekt wurden diese Parameter mit drei Puffern (100m, 200m und 300m) hinterlegt, um beispielsweise die Anzahl der Bushaltestellen zu ermitteln, die ein Bestandsgewerbegebiet beeinflussen, und um eine Aussage über die allgemeine Versorgungssituation in dem Gebiet zu treffen. Die Versorgungseinschätzung erfolgt durch das Unternehmen Georg Consulting auf der Grundlage eines dreistufigen Systems. Die Bewertung reicht von einem Plus (geringe Versorgung) bis zu drei Plus (gute Versorgung), während ein Minus die vollständige Abwesenheit einer Versorgung im Radius von 300 Metern signalisiert.

TABELLE 5: CHARAKTERISIERUNG DER BESTANDSGEBIETE ANHAND DER GIS-AUSWERTUNG

Bestandsgewerbegebiet	ÖPNV (Bushaltestellen)	E-Ladesäulen	Kitas	Glasfaseranschluss
1. Areal Senefelderstraße	++	-	+	-
2. Krefelder Straße Ost	+++	+	+	++
3. Krefelder Straße West	+++	+	+	++
4. Eicken	+++	-	++	-
5. Lohstraße	++	+	+	-
6. Korschenbroicher Straße	++	+	-	++
7. Breite Straße	+++	+	++	+++
8. Areal Waldhausen Westend	+++	+	++	+++
9. Tomphecke Tomper Weg	+	-	++	++
10. Nordpark	+++	-	++	++(+)
11. Druckerstraße	+++	-	++	+
12. Ottostraße	+++	++	+++	+
13. Mittelstraße	++	+	-	++
14. Odenkirchener Straße	+++	++	++	++
15. Wickrather Straße	+++	-	+	++
16. Areal Stapper Weg	+++	++	-	+
17. Konstantinstraße	+++	++	+	++
18. Erftstraße	+++	-	+	+++
19. Schelsenweg	++	-	-	++
20. Reststrauch	-	+	-	-
21. Wickrath	++	+	+	++
22. Broicher Straße	+++	+	++	++
23. Hamburgring	+++	+	+	+
24. Güdderath	+++	-	-	+++
25. Güdderath/Regiopark	+++	-	-	+++

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023) UND WFMG (2023).

Die Auswertung ergibt, dass die vorhandenen Gewerbegebiete in Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr gut versorgt sind, da die meisten Haltestellen in einem Radius von 100 bis 300 Metern erreichbar sind. Jedoch werden in diesem Fall die Frequenz und die Anzahl der Buslinien nicht in Betracht gezogen. Ein anschauliches Beispiel dafür ist das Gewerbegebiet Tomphecke Tomper Weg. Obwohl es über eine gute Versorgung mit öffentlichen Haltestellen verfügt, ist die Taktung der Busse und die Anzahl der Linien dort eher gering. Hinsichtlich der E-Ladesäuleninfrastruktur sieht es im Allgemeinen schlechter aus. Die Ladestationen befinden sich entweder außerhalb dieses Radius oder grenzen in einem Radius von 300 Metern an den äußeren Grenzen der bestehenden Gewerbegebiete an. In Bezug auf KITAS sieht es etwas besser aus, da eine überwiegende Versorgung gegeben ist, jedoch besteht in einigen Gewerbegebieten Handlungsbedarf.

Es wurde auch eine Untersuchung der Glasfaserausstattung in Gewerbegebieten durchgeführt. Hierbei ist eine gesonderte Systematik zur Einordnung der Glasfaserversorgung verwendet worden.

- +++: Mindestens eine flächendeckende Doppelversorgung mit Glasfaser für Business- und Kleinfirmen-Angebote wurde bereits umgesetzt oder befindet sich in verbindlicher Planung.
- ++: Es liegt ein Business-Glasfaserangebot eines Anbieters vor.
- +: Die Versorgung mit Business-Glasfaserangeboten von einem Anbieter ist teilweise gegeben.
- -: Es besteht keine flächendeckende Glasfaserversorgung, nur vereinzelte Individualanbindungen sind möglich.

Die Analyse der Glasfaserversorgung zeigt, dass in den meisten Gebieten mindestens ein Business-Glasfaserangebot eines Anbieters vorhanden ist. Allerdings besteht in einigen Gebieten immer noch keine flächendeckende Glasfaserversorgung oder die Versorgung ist nur teilweise gegeben.

Die Kriterien, die zur Qualifizierung der Flächen herangezogen wurden, umfassen Gründachpotenziale, die Verfügbarkeit von Ladesäuleninfrastruktur, die Nähe zu KITAS, Bushaltestellen und dem Radwegenetz sowie die ortsdurchfahrtsfreie Erreichbarkeit und den Hochwasserschutz. Diese Kriterien dienen als Grundlage für die Bewertung der Gewerbegebiete auf einer übergeordneten Ebene.

Im Rahmen des GIS-Projekts werden auch die Gleisanbindung, Radwege, Ortsdurchfahrten, Gründachpotenziale sowie Hochwasserschutz dargestellt. Diese Parameter lassen sich am besten im GIS-Projekt betrachten, daher wurde auf eine separate Auflistung oder Darstellung verzichtet. Beispielhaft kann jedoch festgestellt werden, dass alle Gewerbegebiete zumindest an das bestehende Radwegenetz angebunden sind. Allerdings liefert dies keine Informationen über die interne Radinfrastruktur. In Bezug auf den Gleisanschluss ist die Versorgung geringer, da 10 von 25 Gewerbegebieten keinen Gleisanschluss haben. Die Informationen zu den Ortsdurchfahrtslinien geben Auskunft darüber, ob ein Gewerbegebiet ohne Durchquerung von Ortschaften er-

reichbar ist. Aufgrund der zentralen Lage vieler Gewerbegebiete in Mönchengladbach ist eine vollständig ortsdurchfahrtsfreie Anbindung in vielen Fällen nicht gegeben.

Vorrangig besteht daher Bedarf an Maßnahmen zur Erweiterung der E-Ladesäuleninfrastruktur, zur Verbesserung der Kita-Versorgung sowie der Ausbau der Glasfaserversorgung.

## 9.2 GESAMTE FLÄCHENKULISSE

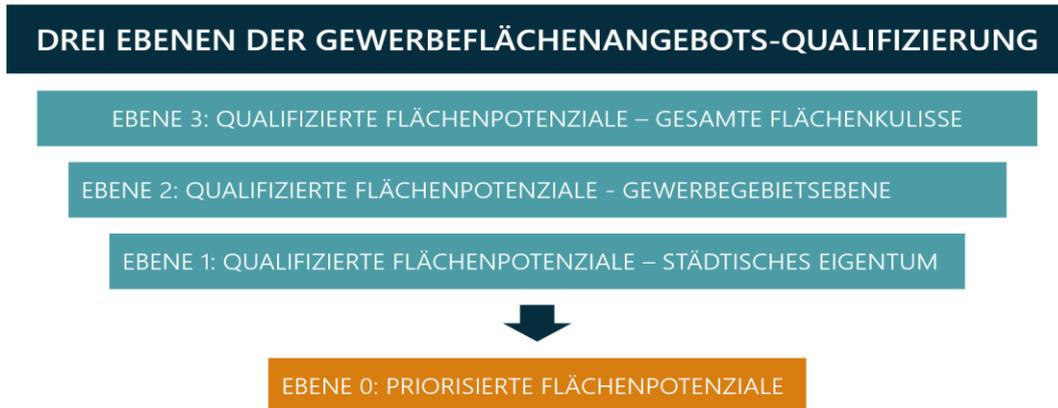
Im Rahmen eines weiteren Arbeitsschrittes wurde das verfügbare Flächenangebot in Mönchengladbach ermittelt und bewertet. Grundlage der zu untersuchenden Flächenkulisse bildet grundsätzlich das kontinuierlich fortgeschriebene Siedlungsflächenmonitoring (SFM) der Stadt Mönchengladbach zusammen mit der Regionalplanungsbehörde. Im Rahmen des SFM werden die gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan<sup>21</sup> und gemäß dem Regionalplan planungsrechtlich bereits bekannten/dargestellten bzw. verfügbaren Flächen für gewerblich/industrielle Entwicklungen inkl. Betriebserweiterungsflächen ab einer Flächengröße  $\geq 0,2$  ha als sogenannte Flächenentwicklungsreserven erfasst. Des Weiteren bestehen weitere Flächenentwicklungspotentiale (bspw. Brachflächen, Baulücken, Innenentwicklungspotentiale, besondere Standorte etc.). Beide Flächenarten wurden im Rahmen der Konzeptausarbeitung hinsichtlich ihrer Eignung für gewerblich/industrielle Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen begutachtet und berücksichtigt. Im vorliegenden Bericht wird zwecks besserer Lesbarkeit nachfolgend vorwiegend einheitlich von Flächenpotentialen gesprochen. Es ist zudem wichtig zu betonen, dass alle aufgeführten Potenzialflächen den Bruttowert widerspiegeln. Aufgrund der Vielzahl der Flächen in Mönchengladbach, die teilweise kleinteilig sind und unterschiedliche räumliche Gegebenheiten und Besonderheiten aufweisen, ist eine Standard-Nettoflächenberechnungsmethode, bei der ein pauschaler Abzug von 30 Prozent für Erschließung und Grünanteil erfolgt, nicht zielführend. Daher muss bei der Entwicklung einer Potenzialfläche ein individueller Ansatz gewählt werden, der den abzugsfähigen Anteil aufgrund spezifischer Standortbedingungen wie beispielsweise Schutzgütern berücksichtigt.

Um die Übersichtlichkeit des Gewerbeflächenangebots in Mönchengladbach zu gewährleisten, werden die qualifizierten Flächenpotenziale auf drei unterschiedlichen Ebenen (vgl. Abb. 71) betrachtet:

---

<sup>21</sup> Erhoben werden im Rahmen des SFM alle im FNP dargestellten gewerblich nutzbaren Flächen, gemäß dem SFM-Handbuch sind folgende FNP-Darstellungen betroffen: Gewerblich nutzbare Flächen gewerbliche Bauflächen (G), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI), Kerngebiete (MK), Mischgebiete (MI), Dorfgebiete (MD), urbane Gebiete (MU) und dörfliche Wohngebiete (MDW) mit überwiegend gewerblicher Nutzung.

ABBILDUNG 71: PRIORISIERUNGSSYSTEMATIK DER FLÄCHENKULISSE



QUELLE: GEORG CONSULTING 2023.

Vor der Analyse des Gewerbeflächenangebots in Mönchengladbach ist zu berücksichtigen, dass zwei Flächen (Hardt/Mackenstein und MGL-Trabrennbahn) teilweise in die statistische Berechnung einbezogen wurden, jedoch voraussichtlich in naher Zukunft keine Möglichkeit für gewerbliche Entwicklungen bieten werden. Die Flächen Mackenstein und insbesondere der Innenbereich der MGL-Trabrennbahn sind nach den aktuellen Informationen voraussichtlich nicht für eine Entwicklung geeignet. Es wird jedoch empfohlen, diese Flächen als theoretisches Entwicklungspotenzial in Betracht zu ziehen, insbesondere im Zusammenhang mit Flächentauschmaßnahmen im Rahmen von Bedarfsrechnungen des Regionalplans (vgl. Tab. 6).

Die voraussichtliche Entscheidung, die Flächen Mackenstein und insbesondere den Innenbereich der MGL-Trabrennbahn nicht für das Vorhaben der Gewerbeflächenentwicklung zu nutzen, basiert auf einer umfassenden Analyse der aktuellen Gegebenheiten. Für die Fläche Mackenstein wurden folgende Gründe identifiziert: Schwierige eigentumsrechtliche Verfügbarkeiten, Widerspruch zum Landschaftsplan, hochwertige Böden sowie die bereits bestehende Nutzung für Windenergie. Im Hinblick auf den Innenbereich der Trabrennbahn besteht eine ungelöste Entwässerungsproblematik, die eine Gewerbenutzung derzeit nicht möglich macht. Zusätzlich sollte auch die Einordnung der Flächen JHQ und Sasserath (ASB-GE) überprüft werden. Es ist wichtig zu untersuchen, ob eine Entwicklung auf diesen Flächen ebenfalls mit Nachhaltigkeitsprinzipien vereinbar ist.

Ein Hauptfokus sollte auf der Nachverdichtung bzw. auf der Bestandsentwicklung, bei der die Wiedernutzungspotenziale bereits vorhandener Brachflächen im Vordergrund stehen, liegen. Durch die Konzentration auf die Weiterentwicklung bestehender Flächen können Leerstände reduziert, Brachflächen reaktiviert und eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur erreicht werden.

Des Weiteren berücksichtigt die Regionalplanung theoretische/perspektivische Reserven wie Mackenstein und Sasserath. Diese Flächen können als potenzielle Entwicklungsgebiete betrachtet werden, falls in der Zukunft ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen entsteht. Der Regionalplan ermöglicht somit zukünftige Anpassungen und berücksichtigt langfristige Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Erkenntnisse aus der MGL-Machbarkeitsstudie zeigen, dass die innere Fläche der Trabrennbahn – wenn überhaupt - eher für die Entwässerung genutzt werden sollte. Diese Erkenntnisse fließen in die Entscheidungsfindung mit ein und dienen als weitere Grundlage für eine nachhaltige und effektive Gewerbeflächenentwicklung. Die bereits versiegelten Flächen an der Trabrennbahn (Außenflächen), die bewusst als separate Einzelflächen im GIS abgegrenzt wurden, bieten Potenzial für Wiedernutzungen und Entwicklung, da keine zusätzliche Versiegelung erforderlich ist (s. Tab. 6).

TABELLE 6: VORAUSSICHTLICH NACH AKTUELLER INFORMATIONSLAGE NICHT ENTWICKELBARE FLÄCHENPOTENZIALE

Voraussichtlich nicht entwickelbare Flächenpotenziale	Summe in ha
Hardt/Mackenstein	45,00
Flächen an der MGL-(GIB)Trabrennbahn*	6,41
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>51,41</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023). \* DIE GESAMTE GIB-FLÄCHE BETRÄGT 21,7 HA, WOBEI – WENN ÜBERHAUPT - VIER BEREITS VERSIEGELTE EINZELFLÄCHEN ALS WIEDERNUTZUNGSPOTENTIAL INFRAGE KÄMEN (DIES GILT ES DETAILLIERT ZU UNTERSUCHEN).

Die qualifizierte Flächenkulisse in Mönchengladbach umfasst 137 Einzelflächen (GIS-Projektdatei) mit insgesamt rund 353,5 Hektar (brutto). Von den insgesamt 137 qualifizierten Einzelflächen befinden sich 26 gänzlich im Eigentum der Stadt Mönchengladbach respektive wurden von der Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach GmbH (EWMG) angekauft, während die restlichen 111 sich in Privatbesitz befinden (vgl. Tab. 7). Insgesamt sind lediglich 43,4 Hektar (brutto) im städtischen Besitz.

TABELLE 7: QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE NACH EIGENTUMSVERHÄLTNISSEN UND FLÄCHE

Eigentumsverhältnis	Flächen nach Eigentum	Summe in ha
Privat	111	310,07
Stadt	26	43,38
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>137</b>	<b>353,45</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Zur Qualifizierung der Einzelflächen und der übergeordneten Gewerbegebiete im GIS-Projekt wurden verschiedene Kriterien herangezogen. Zunächst fand eine Vor-Ort-Begehung der Flächen statt, um einen direkten Eindruck von deren Beschaffenheit zu gewinnen. Es wurden zudem Fachämter<sup>22</sup> befragt, um grundstücksspezifische Herausforderungen und bestehende Planungsvorhaben zu erfassen. Diese Informationen wurden von Georg Consulting aufgearbeitet und zusammen mit der Abteilung

<sup>22</sup> Beteiligte Fachämter: Wirtschaftsförderung Mönchengladbach (WFMG), Entwicklungsgesellschaft Mönchengladbach (EWMG), Abteilung Bauleitplanung und Stadtgestaltung (61.20), Abteilung Stadterneuerung und Stadtentwicklung (61.30), Abteilung Kommunale Verkehrsplanung und Mobilitätsplanung (61.40), Untere Naturschutzbehörde (64.30), Untere Bodenschutzbehörde (64.40)

Stadterneuerung und Stadtentwicklung und der WFMG (Wirtschaftsförderung Mönchengladbach) final qualifiziert.

Durch diese umfassende Bewertung konnte eine fundierte Einschätzung der Potenziale und Herausforderungen der einzelnen Flächen sowie der Gewerbegebiete insgesamt erlangt werden. Dies ermöglichte eine gezielte Planung und Entwicklung von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung relevanter Aspekte wie Umweltschutz, Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Nachfolgenden werden zur visuellen Unterstützung beispielhaft Flächen aufgezeigt, welche sich im städtischen Besitz (respektive EWMG) befinden und bei der Vor-Ort Begehung besichtigt wurden.

ABBILDUNG 72: AN DER MGL-TRABRENNBAHN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2022).

ABBILDUNG 73: GEP12 FLÄCHE – BESTANDSGEBIET AREAL STAPPER WEG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

ABBILDUNG 74: BAUG14 FLÄCHE – BESTANDSGEBIET KREFELDER STRAÙE OST



QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Diese Flächen stellen einen Ausgangspunkt für zukünftige Flächenentwicklungen dar, welche jedoch neben den Eigentumsverhältnissen auch von anderen Faktoren wie der Struktur der Gewerbegebiete, spezifischer Flächenzuschnitt sowie standortpolitischen Leitlinien abhängig sind. Es ist zudem wichtig, den Kriterienkatalog für Nachhaltigkeit (vgl. Kap. 13) bei der Betrachtung heranzuziehen, um eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbeflächen zu gewährleisten.

### 9.3 AKTIVIERUNGSHEMMNISSE

Die Aktivierungshemmnisse der Flächen stellen ein bedeutendes Kriterium für zukünftige Entwicklungen dar. Diese können jeweils nach Verfügbarkeit und Restriktionen bzw. Entwicklungsherausforderungen differenziert werden.

Die Verfügbarkeit wird in sofortige, kurzfristige, mittelfristige und langfristige Kategorien unterteilt (vgl. Tab. 8). Die Einschätzung erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Mönchengladbach und der Wirtschaftsförderung Mönchengladbach und resultiert teilweise aus den Ergebnissen der individuellen Standort-Restriktionen wie z. B. naturräumliche Herausforderungen, eigentumsrechtliche Verfügbarkeit, geltendes Planungsrecht etc.

Die unmittelbar und kurzfristig verfügbaren Flächen konzentrieren sich hauptsächlich innerhalb bestehender Gewerbegebiete oder grenzen an diese an. Zum Beispiel befinden sich angrenzend an den Nordpark insgesamt 14,93 Hektar sofort verfügbarer Fläche. Am Hamburger Ring gibt es 3,94 Hektar sofort verfügbare Fläche, während im Gebiet Gütterath/Regiopark 2,35 Hektar sofort verfügbar sind. Die restlichen Flächen verteilen sich kleinteiliger auf weitere einzelne Bestandsgewerbegebiete sowie auch vereinzelt außerhalb bestehender Gewerbegebiete.

Die Ergebnisse zeigen eindeutig, dass insgesamt 20 Flächen (ca. 14 Prozent) der Gesamtflächen unverzüglich oder in naher Zukunft für eine Entwicklung bereitstehen, während die verbleibenden 117 Flächen (ca. 86 Prozent) der Flächen erst mittel- bis langfristig entwickelt werden können. Dies bedeutet, dass eine umfangreichere Planung und Entwicklung erforderlich ist, um diese Flächen für gewerbliche Zwecke

nutzbar zu machen. Es kann verschiedene Gründe für diese Verzögerung geben, wie zum Beispiel fehlende Infrastruktur, rechtliche Aspekte oder Umweltauflagen, die zunächst geklärt werden müssen, bevor eine Entwicklung stattfinden kann.

Diese Erkenntnisse betonen die Notwendigkeit einer strategischen Herangehensweise an die Gewerbeflächenentwicklung, um die vorhandenen sofort verfügbaren Flächen effizient zu nutzen und gleichzeitig die langfristigen Entwicklungsreserven zu aktivieren. Eine ausgewogene Planung, die sowohl die kurzfristigen als auch die mittel- bis langfristigen Perspektiven berücksichtigt, ist entscheidend, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Gewerbeflächenentwicklung zu gewährleisten.

TABELLE 8: QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE NACH VERFÜGBARKEIT IN ZEITHORIZONTEN

Verfügbarkeit	Anzahl	Summe in ha
Sofort	18	25,44
Kurzfristig (bis 2 Jahre)	2	7,60
Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)	29	29,43
Langfristig (5 bis 10 Jahre)	88	290,98
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>137</b>	<b>353,45</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die zu bewältigenden Restriktionen und Entwicklungsherausforderungen werden anhand von Untersuchungen und der Zusammenführung von Informationen aus der Beteiligung verschiedener Fachdienste in acht unterschiedliche Kategorien unterteilt, deren Lösungsansätze teilweise bereits im Kapitel 8.5 thematisiert wurden:

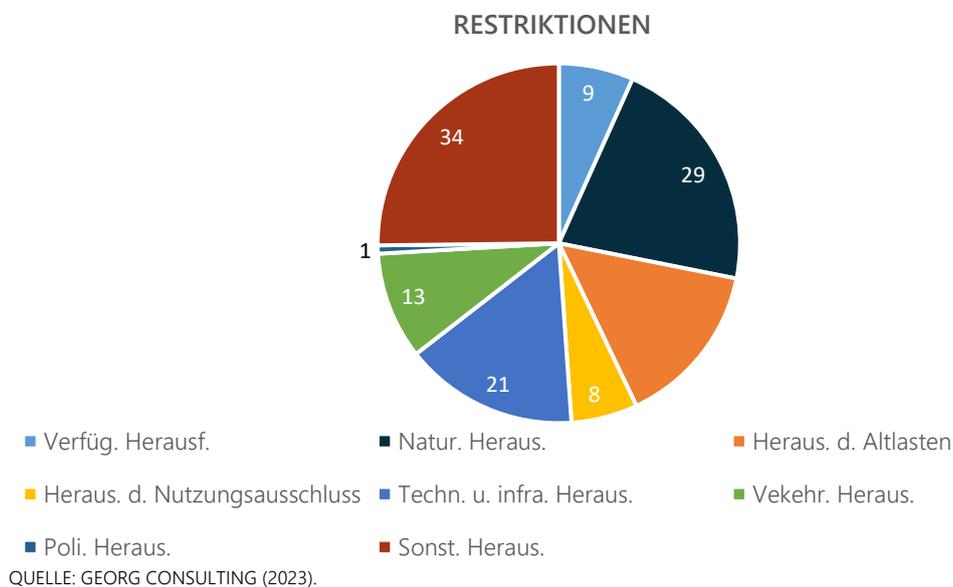
- Verfügungsrechtliche Herausforderungen
- Naturräumliche Herausforderungen
- Herausforderungen durch Altlasten
- Herausforderungen durch Nutzungsausschluss
- Technische und infrastrukturelle Herausforderungen
- Verkehrliche Herausforderungen
- Politische Herausforderungen
- Sonstige Herausforderungen (nicht weiter bestimmbar).

Weitere Ansätze für die Aktivierung der (Bestands-)Potentiale, bspw. zur Lösung verfuhrungsrechtlicher Herausforderungen werden in den Handlungsempfehlungen angeführt.

Durch eine statistische Auswertung (vgl. Abb. 75) lässt sich ein Erkenntnisgewinn erlangen, der Aufschluss darüber gibt, welche Faktoren für Verzögerungen bei der Verfügbarkeit von Flächen verantwortlich sind. Es wird deutlich, dass sonstige und naturräumliche Herausforderungen (34 und 29 absolut) den größten Herausforderungsfaktor abbilden. Zu den sonstigen Herausforderungen zählen beispielsweise unklares

Planungsrecht und die angrenzende Wohnbebauung. Eine weitere Herausforderung in der qualifizierten Flächenkulisse Mönchengladbachs könnte durch Altlasten auftreten. Eventuell können zusätzliche Untersuchungen erforderlich werden, um das Ausmaß der Betroffenheit sicher festzustellen. Eine erste Auskunft zu einer etwaigen Belastung einer Fläche, gibt das ausgezeichnete Flächeninformationssystem „FIS Altlasten und Boden“ der Stadt Mönchengladbach. Es ist jedoch anzumerken, dass im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Altlasten mittlerweile kein Ausschlusskriterium mehr für Entwickler oder Investoren darstellen. So gibt es bereits innovative Lösungsansätze (z. B. Phytoremediation<sup>23</sup>), wie mit Altlasten bei der Standortentwicklung umgegangen werden kann, sodass deren Sanierung keine größere Herausforderung darstellen. Daher ist diese Kategorie von Restriktionen nur bedingt bestimmbar und dient lediglich als erste Einschätzung.

ABBILDUNG 75: QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE NACH RESTRIKTIONEN BZW. ENTWICKLUNGSHERAUSFORDERUNGEN (MEHRFACHNENNUNGEN JE FLÄCHE MÖGLICH)



## 9.4 NUTZERGRUPPENEIGNUNG

Des Weiteren ist die Nutzergruppeneignung für das qualifizierte Flächenpotenzial Mönchengladbachs aufzuzeigen. Die Unterscheidung der Nutzergruppeneignung in verschiedene Kategorien ist von großer Bedeutung, um den Bedarf an Gewerbeflächen in Mönchengladbach angemessen darzustellen. Jede Nutzergruppe hat spezifische Anforderungen und Bedürfnisse, die bei der Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen berücksichtigt werden müssen (s. Kap. 6). Die Kategorien Handwerk und Kleingewerbe, Industrie und Produktion, Logistik, Wissens- und Technologieorientierte Dienstleistungen sowie Sonderbedarf repräsentieren verschiedene Branchen

<sup>23</sup> Phytoremediation ist eine innovative Methode, bei der Pflanzen und Mikroorganismen eingesetzt werden, um Schadstoffe in belasteten Böden oder Gewässern abzubauen oder zu reduzieren. Diese grüne Technologie ist umweltfreundlich und kann dazu beitragen, Altlasten in städtischen Gebieten zu reinigen. <https://www.pflanzenforschung.de/de/pflanzenwissen/lexikon-a-z/phytosanierung-2062>

und Wirtschaftszweige, die jeweils unterschiedliche Flächenanforderungen haben und sich potenziell in Mönchengladbach ansiedeln könnten.

Die Bedürfnisse des Handwerks und Kleingewerbes können sich beispielsweise auf kleinere Werkstätten oder Büros konzentrieren, während die Industrie und Produktion möglicherweise größere Produktionsstätten oder Lagerflächen benötigt. Logistikunternehmen haben oft Anforderungen an die Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung, während wissens- und technologieorientierte Dienstleistungen möglicherweise spezielle Anforderungen an Infrastruktur und technische Ausstattung haben. Der Sonderbedarf deckt spezielle Anforderungen ab, die nicht in die anderen Kategorien fallen, wie beispielsweise Gesundheits- oder Bildungseinrichtungen.

Durch die Unterscheidung der Nutzergruppeneignung wird es möglich, den Bedarf der verschiedenen Branchen gezielt zu analysieren und geeignete Gewerbeflächen bereitzustellen, die den spezifischen Anforderungen entsprechen. Dies trägt dazu bei, dass Unternehmen ihre Tätigkeiten effizient ausüben können und die Wirtschaftsentwicklung in Mönchengladbach unterstützt wird.

Da sich einige Flächen auch für mehrere Unternehmenstypen eignen, gibt es Mehrfachzuordnungen. Welche Flächen für welchen Unternehmenstyp bzw. welche Kombination von Unternehmenstypen entwickelt wird, muss im Zeitverlauf entschieden werden. Jeder einzelnen Potenzialfläche konnten hierbei bis zu drei Nutzergruppeneignungen zugeordnet werden, welche in der statistischen Auswertung zwischen „Eignung A bis C“ unterteilt werden und gleichberechtigte Alternativoptionen darstellen. Die zwei nicht entwickelbaren Potenzialflächen (Mackenstein + Trabrennbahn) bleiben unberücksichtigt.

Zusätzlich zu den nicht entwickelbaren Potenzialflächen (Innenfläche der Trabrennbahn, Mackenstein) werden in der Bewertung der Eignung für Nutzergruppen weitere Flächen ausgeschlossen. Diese Flächen sind von Bedeutung für den Strukturwandel, weisen z. T jedoch auch erhebliche Entwicklungshemmnisse auf, sodass sie bei der Analyse des Angebots- und Nachfrageverhältnisses nicht berücksichtigt werden. Es handelt sich um das ASB-GE Sasserath, das Flughafenareal Mönchengladbach und die JHQ-Fläche. Die Fläche des Flughafenareals wurden an die Begrenzung des Stadtgebiets von Mönchengladbach angepasst, da der Schwerpunkt der Untersuchung auf dem Gebiet der Stadt Mönchengladbach liegt. Insgesamt umfasst das Flughafengebiet eine Gesamtfläche von 10,41 Hektar (brutto), welche sich in der GIS-Analyse aus drei Teilflächen besteht. Nach einer ersten internen Analyse der Stadt umfassen die potenziellen Flächen des JHQ-Quartiers ungefähr 55 Hektar (brutto). Es liegt jedoch noch keine detaillierte Machbarkeitsstudie vor. Es gibt eine Vielzahl von Herausforderungen, die bewältigt werden müssten. Darüber hinaus müsste sorgfältig abgewogen werden, ob der Standort im Sinne des Nachhaltigkeitskonzepts für Mönchengladbach entwickelbar ist.

Nach Ausschluss der zehn (Flächenzählung GIS-Projekt) Potenzialgebiete (s. Tab. 9) findet die Einschätzung der Nutzergruppeneignung für die restlichen 127 Potenzialflächen statt.

TABELLE: 9: QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE – AUSSCHLUß VON NUTZERGRUPPENANALYSE

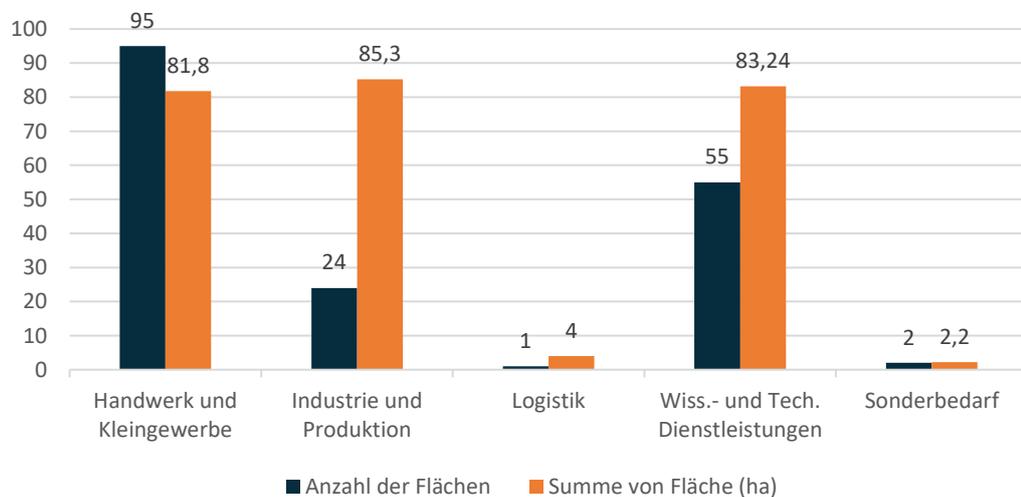
Ausgeschlossene Gebiete	Summe in ha
Hardt/Mackenstein	45,0
Trabrennbahn MGL – (4 Flächen GIS-Projekt)	6,41
Sasserath (ASB-GE-Reserve)	36,41
Flughafen MGL - Innerhalb Stadtgebiet (3 Flächen GIS-Projekt)	10,41
JHQ	55,34
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>153,57</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Einzelne Flächen können auch für mehrere Nutzergruppen (Mehrfachnennungen) geeignet sein, weshalb diese zunächst in drei Kategorien (Eignung A bis C) transparent dargestellt werden, um anschließend das berechnete Gesamtpotenzial nachvollziehen zu können.

Basierend auf den statistischen Daten zur Eignung der Nutzergruppen lässt sich ableiten, dass eine Eignung für Handwerk und Kleingewerbe unter Berücksichtigung von Mehrfachzuordnungen bei etwa 81 Hektar (brutto) liegt (vgl. Abb. 76). Eine Eignung für Industrie und Produktion liegt bei rund 85 Hektar (brutto). Für logistische Ansiedlungen – sofern noch zielführend – sind etwa 4 Hektar (brutto) geeignet. Die Eignung von wissens- und technologieorientierten Dienstleistungen liegt bei ca. 83 Hektar (brutto). Für den speziellen Bedarf werden etwa 2 Hektar benötigt.

ABBILDUNG 76: POTENZIALFLÄCHEN UND IHRE EIGNUNG FÜR UNTERNEHMENSTYPEN (MEHRFACHZUORDNUNG)\*



QUELLE: GEORG CONSULTING 2023.\* AUSSCHLUSS VON INSGESAMT 10 POTENZIALFLÄCHEN (S. TAB. 9).

Zusätzlich befindet sich eine Übersichtskarte der Nutzergruppeneignungen in Mönchengladbach im Anhang.

## 9.5 SIEDLUNGSFLÄCHENMONITORING (SFM)

Anschließend erfolgt eine statistische Auswertung (vgl. Tab. 10) der qualifizierten Flächenpotenziale nach der Systematik des Siedlungsflächenmonitorings (SFM)<sup>24</sup>. Das Siedlungsflächenmonitoring gemäß § 4 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen dient dem sparsamen und nachhaltigen Umgang mit der kommunalen Siedlungsfläche und um frühzeitig Umweltauswirkungen zu erkennen sowie Handlungsbedarf festzustellen. Es bietet nicht zuletzt einen gesamtheitlichen Überblick über die vorhandenen Siedlungsflächen in der Stadt. Das Ziel ist es, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern und eine effiziente Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Die Erhebung erfolgt seitens der Stadt Mönchengladbach kontinuierlich. Auswertungen seitens der Regionalplanungsbehörde erfolgen alle drei Jahre zu einem Stichtag. Der letzte Erhebungsstichtag ist der 01.01.2023, wobei hier noch nicht die Erkenntnisse aus dem vorliegenden Bericht berücksichtigt wurden. Eine Aktualisierung der Flächen im SFM erfolgt hierauf aufbauend im Nachgang. Ferner ist anzuführen, dass das der hier vorliegende Bericht lediglich das Stadtgebiet betrachtet und weitere Potentiale aus regionalen Flächenumverteilungen gemäß der 10. Regionalplanänderung rechnerisch weitere gewerbliche Entwicklungspotentiale hervorrufen (bspw. „Elsbachtal“).

TABELLE 10: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE NACH SFM

Kategorien nach SFM	Anzahl von SFM	Summe in ha
Wert 1: Flächenreserven/ Kategorien gemäß SFM (GIB-Reserve*, ASB-GE-Reserve, FNP-Reserve Gewerbe, FNP-Reserve Gemischt, betriebsgebundene Reserve zu 50%)	105	235,51
Wert 2: Flughafen MGL, JHQ, Baulücken, Wiedernutzungspotenziale	-	94,11

QUELLE: GEORG CONSULTING 2023. \*MACKENSTEIN UND TRABRENNBAHN EINGERECHNET.

**Hinweis:** Der Wert 1 zeigt diejenigen Flächen, welche im Rahmen der SFM-Methodik einkalkuliert werden. Der Wert 2 zeigt dazu in Ergänzung die Flächen, welche aufgrund ihrer Darstellung im RPD bzw. FNP zurzeit nicht im SFM berücksichtigt werden. Mackenstein, Sasserath und Trabrennbahn werden berücksichtigt, Flughafen MGL „neue Flächen“ sowie JHQ wären im SFM-Stand heute nicht zu berücksichtigen.

<sup>24</sup> Die Erhebung der Flächen im Rahmen des SFM erfolgt zusammen mit der Regionalplanungsbehörde Web-basiert: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/monitoring/siedlungsflaechenmonitoring>

Letzte vorliegende Berichterstattung zum Stichtag 01.01.2020: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/monitoring>

## 9.6 MEHRWERT FÜR ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung ist es von großer Bedeutung, Flächen mit einem Mehrwert für ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit zu identifizieren. Hierbei ist auf das Kapitel 8 „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung“ zu verweisen, in dem bereits erarbeitet wurde, was eine nachhaltige Flächenentwicklung bedeutet.

Bezüglich der ökologischen Nachhaltigkeit sind Flächen ohne bestehende naturräumliche Konflikte von besonderem Interesse. Dies bedeutet, dass auf diesen Flächen keine schützenswerten Ökosysteme oder bedeutenden natürlichen Lebensräume vorhanden sind, die durch eine Gewerbenutzung beeinträchtigt werden könnten. Ein weiterer Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit ist die Vermeidung von neuer Flächenversiegelung und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. **Statt neue Flächen zu beanspruchen, sollte ein Flächenkreislauf angestrebt werden, der die Wiedernutzbarmachung von Brachflächenpotenzialen umfasst. Durch die Revitalisierung und Wiederverwendung von ungenutzten oder stillgelegten Flächen kann die Versiegelung von natürlichen Böden minimiert und eine nachhaltige Flächennutzung gefördert werden.**

Im Hinblick auf die ökonomische Nachhaltigkeit ist es wichtig, Flächen zu identifizieren, die sich für hochwertige Arbeitsplätze eignen, insbesondere für wissens- und technologieorientierte Nutzungen. Solche Arbeitsplätze tragen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen bei. Zudem spielt die Sicherung bestehender Arbeitsplätze eine wichtige Rolle, indem Flächenkategorien wie betriebsgebundene Reservierungsflächen (BGR) berücksichtigt werden, die es bestehenden Unternehmen ermöglichen, ihre Flächenbedürfnisse langfristig zu sichern und weiter zu wachsen.

Die soziale Nachhaltigkeit wird durch die unmittelbare Nähe zu wichtiger sozialer Infrastruktur wie Kindertagesstätten, Gastronomieeinrichtungen und diverser anderer unterstützt. Die Verfügbarkeit von Einrichtungen zur Kinderbetreuung und gastronomischen Angeboten in der Nähe der Gewerbeflächen trägt zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zur Steigerung der Lebensqualität der Beschäftigten bei.

Nachfolgend wird eine Auswertung der qualifizierten Flächenkulisse hinsichtlich ihres Mehrwerts für ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit vorgenommen (vgl. Abb. 77).

ABBILDUNG 77: FLÄCHENQUALIFIZIERUNG NACH MEHRWERT FÜR ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

### ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Keine bestehenden naturräumlichen Konflikte

Keine neue Flächenversiegelung im Sinne einer Flächenneuanspruchnahme

Flächenkreislauf durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächenpotenzialen

### ÖKONOMISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Flächeneignung für hochwertige Arbeitsplätze (wissens- und technologieorientierte Nutzungen)

Sicherung bestehender Arbeitsplätze Flächenkategorie betriebsgebundene Reserveflächen (BGR)

Nähe zu sozialer Infrastruktur wie z. B. Kitas und Gastronomie

QUELLEN: GEORG CONSULTING 2023.

In Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit weisen theoretisch 44 Flächen (einen Mehrwert auf, wenn sie entwickelt werden (vgl. Tab. 11). Im Bereich der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit sind es 68 Flächen, die einen Mehrwert bieten könnten (vgl. Tab. 12).

Die Hauptgründe, warum die verbleibenden Potenzialflächen vermutlich nicht ökologisch, ökonomisch und sozial entwickelt werden können, können vielfältig sein. Nachfolgend werden mögliche Hauptgründe aufgezeigt:

- Die Potenzialflächen können von natürlichen Einschränkungen betroffen sein, die eine nachhaltige Entwicklung erschweren. Dies können beispielsweise empfindliche Ökosysteme, geschützte Arten, ökologisch sensible Gebiete oder natürliche Ressourcen sein, die geschützt werden müssen.
- Die Potenzialflächen können möglicherweise nicht über die erforderliche Infrastruktur verfügen, um ökonomische und soziale Bedürfnisse zu erfüllen. Fehlende Verkehrsverbindungen, Zugang zu Energie- und Wasserversorgung oder mangelnde Anbindung an soziale Infrastrukturen wie Schulen, Kitas und Einrichtungen des öffentlichen Lebens können die Entwicklung einschränken.
- Die Potenzialflächen können Konflikte mit bestehenden Nutzungen haben, sei es in Bezug auf andere Gewerbeaktivitäten, Wohngebiete, landwirtschaftliche Flächen oder Umweltbelange. Diese Konflikte können zu rechtlichen oder sozialen Herausforderungen führen und die Entwicklung beeinträchtigen.
- Die Entwicklung der Potenzialflächen kann aufgrund von fehlender Akzeptanz und gesellschaftlichen Bedenken gegenüber bestimmten Nutzungsarten oder Standorten erschwert werden. Öffentlicher Widerstand, Umweltbewegungen oder andere soziale Faktoren können die Entwicklung behindern.

Diese Gründe müssen nicht ausschließlich für einzelne Potenzialflächen zutreffen und können von Fall zu Fall unterschiedlich sein. In Zukunft ist eine detaillierte Untersuchung der verbleibenden Flächen erforderlich (z. B. bei veränderten Rahmenbedingungen). Hierbei wird die bereitgestellte GIS-Projektdatei eine wertvolle Ressource sein, um umfassende Analysen und Bewertungen durchzuführen.

TABELLE 11: QUALIFIZIERTES FLÄCHENPOTENZIAL NACH ÖKOLOGISCHER NACHHALTIGKEIT

<b>Ökologische Nachhaltigkeit</b>	<b>Anzahl der Flächen</b>	<b>Summe in ha</b>
Ja*	44	72,31
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>44</b>	<b>72,31</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023). \*10 FLÄCHEN VGL. TAB. 9 AUSGESCHLOSSEN.

TABELLE 12: QUALIFIZIERTES FLÄCHENPOTENZIAL NACH ÖKONOMISCHE, SOZIALE NACHHALTIGKEIT

<b>Soziale Nachhaltigkeit</b>	<b>Anzahl der Flächen</b>	<b>Summe in ha</b>
Ja*	68	91,52
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>68</b>	<b>91,52</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023). \*10 FLÄCHEN VGL. TAB. 9 AUSGESCHLOSSEN.

## 9.7 FAZIT

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.

Das Gros der Flächen ca. 85 Hektar eignet sich für die Nutzgruppe (unter Berücksichtigung von Mehrfachzuordnungen) Industrie und Produktion, gefolgt von wissens- und technologieorientierten Dienstleistungen ca. 83 Hektar. Die Eignung von Handwerk und Kleingewerbe liegt bei 81 Hektar (brutto). Die nun bestehende Möglichkeit, eine ausreichende Fläche für wissens- und technologieorientierte Dienstleistungen zu identifizieren, ist, ebenso wie z.B. die Vermeidung von Flächenneuversiegelung und die Nutzung der Brach-/Widernutzungspotentiale, ein Schritt in Richtung Umsetzung der städtischen Gesamtstrategie. Dies kann dazu beitragen, die Wirtschaft in Mönchengladbach zu stärken, Arbeitsplätze zu schaffen und Innovationen zu fördern.

Hinsichtlich der zukünftigen Flächenentwicklung ist zu betonen, dass es unwahrscheinlich ist, dass Potenzialflächen keinerlei Konflikte aufweisen. Vielmehr geht es um Flächen mit möglichst geringen Konflikten und, ob die vorhandenen Konflikte lösbar oder kompensierbar sind.

Im Folgenden werden einige Ansätze und Beispiele vorgestellt, wie mit solchen Konflikten umgegangen werden kann und wie sie bewertet und dargestellt werden können:

- **Konfliktbewertung:** Eine umfassende Bewertung der vorhandenen Konflikte ist erforderlich, um ihre Art, Schwere und Auswirkungen zu analysieren. Dies kann durch Umweltverträglichkeitsprüfungen, ökonomische Analysen und soziale Bewertungen erfolgen.
- **Kompromisslösungen:** Es ist wichtig, nach Lösungen zu suchen, die einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen schaffen. Das können beispielsweise räumliche Anpassungen oder die Integration von Umwelt- und Sozialaspekten in die Planung sein.
- **Stakeholder-Einbindung:** Die Einbindung relevanter Stakeholder wie Anwohner, Unternehmen, Umweltverbände und Behörden ist entscheidend. Durch den Dialog und die Zusammenarbeit mit den Beteiligten können Konflikte besser identifiziert und Lösungen entwickelt werden, die auf breiter Akzeptanz basieren.
- **Kompensationsmaßnahmen:** Wenn Konflikte nicht vollständig vermieden werden können, können Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden, um negative Auswirkungen auszugleichen. Dies kann beispielsweise durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen, den Schutz von Naturressourcen oder die finanzielle Unterstützung von Umweltprojekten erfolgen.

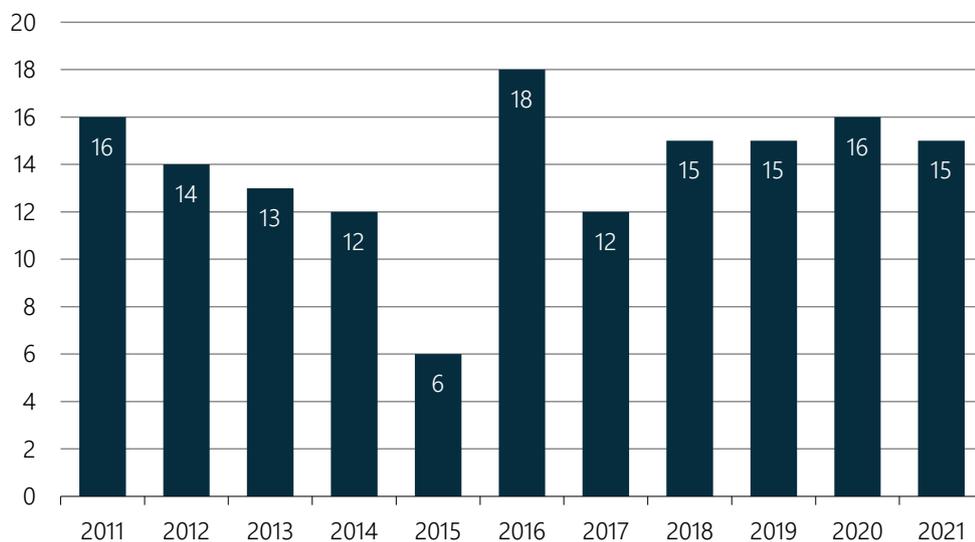
## 10 GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE UND ORIENTIERUNGSRAHMEN 2040/2045

### 10.1 KAUFFÄLLE UND FLÄCHENUMSATZ

Die Zahl der Kauffälle gibt an, wie viele Baugrundstücke erworben und beim Gutachterausschuss Mönchengladbach registriert wurden. Der Flächenumsatz zeigt an, wie viel Hektar baureifen Gewerbeflächen vermarktet, das heißt veräußert wurden.

Insgesamt erfasste der Gutachterausschuss im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 152 Kaufverträge für Gewerbebauland. Das entspricht durchschnittlich rund 13,8 Grundstücksverkäufen pro Jahr. Im Zeitverlauf zeigen sich deutliche Schwankungen (vgl. Abb. 78).

ABBILDUNG 78: ZAHL DER KAUFFÄLLE IN MÖNCHENGLADBACH



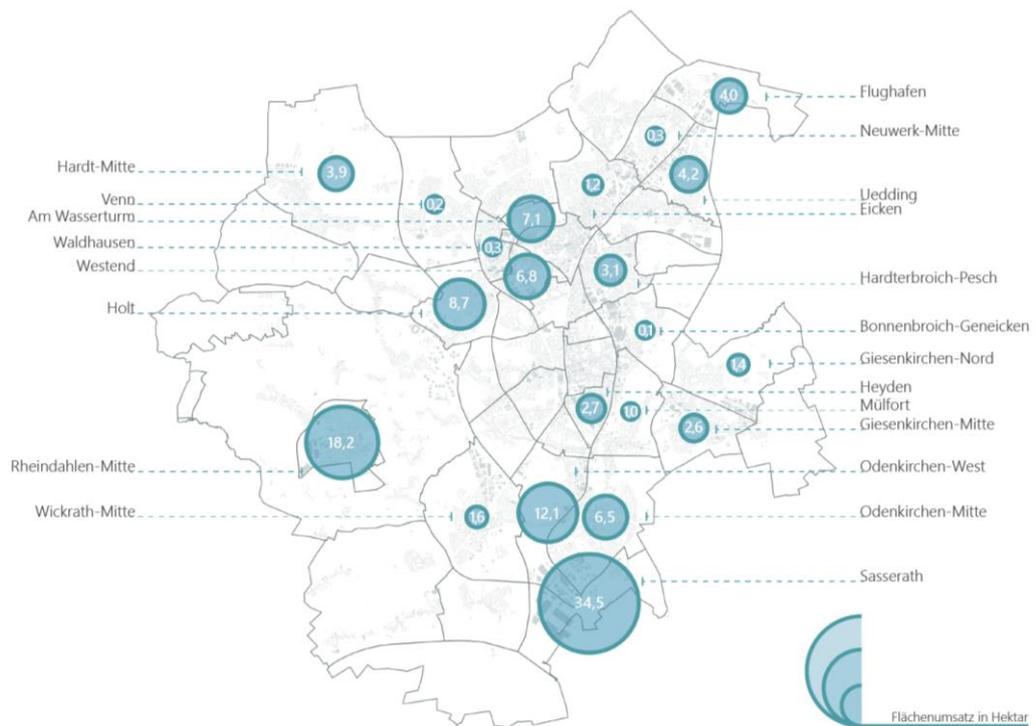
© Georg Consulting

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT MÖNCHENGLADBACH (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Der mit den Kauffällen verbundene Flächenumsatz summierte im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021 auf insgesamt 120,3 Hektar. Der durchschnittliche Flächenumsatz lag damit bei 10,9 Hektar pro Jahr. Wie in der nachfolgenden Abbildung skizziert, verteilt sich der Flächenumsatz unterschiedlich stark auf die Standorte innerhalb Mönchengladbachs (vgl. Abb. 79).

Georg Consulting konnte den Flächenumsatz innerhalb des Stadtgebietes von Mönchengladbach verorten. Vom gesamten Flächenumsatz im sogenannten unbeplanten Innenbereich entfiel 26 Prozent des Flächenumsatzes und auf Standorte mit qualifizierten Bebauungsplan 74 Prozent.

ABBILDUNG 79: VERTEILUNG DES GEWERBEFLÄCHENUMSATZES IM ZEITRAUM 2011 BIS 2021 INNERHALB DES STADTGEBIETES VON MÖNCHENGLADBACH

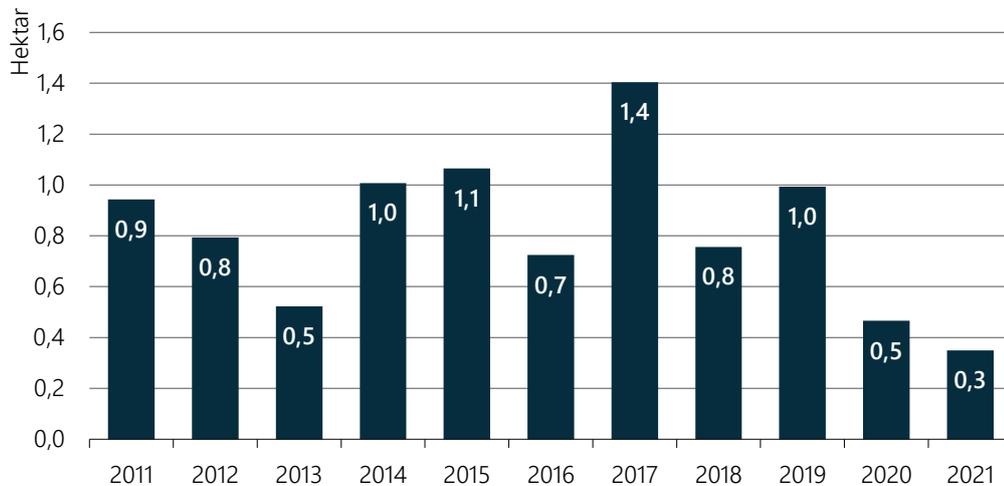


QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT MÖNCHENGLADBACH (2022); GEORG CONSULTING (2023).

Hinweis zum Siedlungsflächenmonitoring (SFM): Die Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen fallen gemäß der Erhebungen nach SFM-Methodik (gleicher Betrachtungszeitraum 2011 bis 2021: 182 ha, brutto) höher aus als der Flächenumsatz nach Angaben des Gutachterausschusses. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Das SFM basiert auf der Inanspruchnahme der Bruttoflächen; der Gutachterausschuss erfasst den Verkauf von Baugrundstücken – also die Nettofläche. Ferner beinhaltet das SFM auch die Inanspruchnahme betriebsgebundener Reserveflächen, die bereits zu einem anderen Zeitpunkt gekauft wurden.

Aus der Relation von Flächenumsatz und Kauffällen (Daten des Gutachterausschusses) lässt sich die durchschnittliche Grundstücksgröße ableiten. Über den Betrachtungszeitraum hinweg lag sie bei 8.000 Quadratmeter, was vergleichsweise groß ist. Bundesweit liegt die schwerpunktmäßige Spanne der nachgefragten Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmeter (ohne Logistik). Im Zeitverlauf zeigen sich in Mönchengladbach deutliche Schwankungen hinsichtlich der durchschnittlich vermarkteten Grundstücksgröße (vgl. Abb. 80). So lag die durchschnittliche Grundstücksgröße im Jahr 2021 bei 3.000 Quadratmeter und im Jahr 2017 bei 14.000 Quadratmeter.

ABBILDUNG 80: DURCHSCHNITTLICH VERMARKTETE GRUNDSTÜCKSGRÖßE (IN HEKTAR) IN MÖNCHEGLADBACH.



© Georg Consulting 2022

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS DER STADT MÖNCHEGLADBACH (2022); GEORG CONSULTING (2023).

## 10.2 QUALITATIVE ASPEKTE DER FLÄCHENNACHFRAGE

Die Daten des Gutachterausschusses liefert keine qualitativen Aspekte der Gewerbeflächennachfrage. Die WFMG hat für einen ausgewählten Zeitraum (2018 bis einschließlich 2022) qualitative Aspekte der durch sie betreuten Verkaufsvorgänge erfassen können. Der „betreute“ Flächenumsatz betrug in diesem Zeitraum 45,5 Hektar (Ø 9,1 ha/Jahr). Davon entfielen z. B. 35 Prozent auf Großlogistik (bzw. mitarbeiterintensiven E-Commerce), 15 Prozent auf das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe, zwei Prozent auf das Handwerk und fünf Prozent auf die Dienstleistungen (vgl. Tab. 13).

TABELLE 13: FLÄCHENUMSATZ NACH AUSGEWÄHLTEN NUTZERGRUPPEN IN MÖNCHEGLADBACH IM ZEITRAUM VON 2018 BIS 2022

NACHFRAGEGRUPPEN	FLÄCHENUMSATZ IN HA 2018 BIS 2022 (WFMG)	ANTEIL IN PROZENT AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ (WFMG)
Großlogistik	16,1	35
Verarbeitendes Gewerbe & Baugewerbe	6,9	15
Handwerk	0,7	2
Handel (inkl. Großhandel & E-Commerce)	0,4	1
Dienstleistungen	2,2	5
Sonstige	19,2	42
Summe	45,5	100

QUELLEN: WFMG (2023); GEORG CONSULTING (2023).

Von den 45,5 Hektar Flächenumsatz waren 18,5 Hektar (40,7 %) Neuansiedlungen von außerhalb. Ohne Großlogistik läge der entsprechende Anteilswert bei knapp 10 Prozent.

### 10.3 ORIENTIERUNGSRAHMEN DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE IN MÖNCHENGLADBACH BIS ZUM JAHR 2040 BZW. 2045

#### *Quantitativer Orientierungsrahmen*

Um den zukünftigen Bedarf an Gewerbebauland annäherungsweise einschätzen zu können, werden die folgenden unterschiedlichen Berechnungen durchgeführt:

- Trendfortschreibung der realisierten Nachfrage
- Trendfortschreibung gekoppelt an konjunkturelle Szenarien
- Trendfortschreibung ohne Großlogistik

#### ***Trendfortschreibung der realisierten Nachfrage***

Der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz in Mönchengladbach lag im Referenzzeitraum von 2011 bis 2021 (11 Jahre) bei 10,9 Hektar, was hoch ist. Im Referenzwert spiegeln sich die großen Logistikansiedlungen der letzten Jahre wider. Wird dieser Wert in die Zukunft projiziert, so ergibt sich für den Zeitraum von 2022 bis 2040 (19 Jahre) ein Orientierungsrahmen in der Größenordnung von rund 207 Hektar (netto). Bei einem Orientierungsrahmen bis zum Jahr 2045 (24 Jahre) entstünde ein Flächenbedarf von rund 262 Hektar (netto).

#### ***Trendfortschreibung gekoppelt an konjunkturelle Szenarien***

Es lässt sich über empirische Befunde<sup>25</sup> belegen, dass die Flächennachfrage der konjunkturellen Entwicklung folgt. Basierend auf dem Referenzwert werden konjunkturelle Verbrauchsszenarien entwickelt. Im Zeitraum von 2011 bis 2021 betrug das durchschnittliche BIP pro Jahr rund 1,3 Prozent (Statistisches Bundesamt).

Wird der Referenzwert in Höhe von 10,9 Hektar in Relation zur durchschnittlichen BIP-Rate gesetzt, so ergibt sich ein Wert von 8,4 Hektar je ein Prozent Wachstum. Würde das BIP in den nächsten 19 Jahren durchschnittlich um jährlich 1,2 Prozent steigen, ergäbe sich somit ein Flächenbedarf bis zum Jahr 2040 von rund 192 Hektar (netto) für Mönchengladbach. Läge das durchschnittliche Wachstum bei 1,4 Hektar, so würde der zukünftige Flächenbedarf rund 223 Hektar (netto) bis zum Jahr 2040 betragen. Mit Bezug zum Jahr 2045 würde entsprechend der BIP-Szenarien ein Flächenbedarf zwischen 242 und 282 Hektar (brutto) entstehen.

TABELLE 14: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER FLÄCHENNACHFRAGE IN MÖNCHENGLADBACH

	Orientierungsrahmen in ha 2022 bis 2040 (netto) inkl. Großlogistik	Orientierungsrahmen in ha 2022 bis 2045 (brutto) inkl. Großlogistik
Referenzwert 2011 bis 2021 = 10,9 ha (inkl. Logistik)	207,1	261,6
Konjunkturelles Szenario bei Ø 1,2 % BIP-Wachstum/Jahr*	191,5	242,0
Konjunkturelles Szenario bei Ø 1,4 % BIP-Wachstum/Jahr*	223,4	282,2

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023) \*IM ZEITRAUM VON 2011 BIS 2021 LAG DAS Ø JÄHRLICHE BIP-WACHSTUM BEI 1,3 PROZENT.

<sup>25</sup> WIFÖ-INDEX Q1 2022: Index der Gewerbeflächenvermarktung in Deutschland. Georg Consulting (2022).

In den Referenzwerten für den Zeitraum von 2011 bis 2021 sind die großen Logistikansiedlungen enthalten, die in den letzten Jahren stattgefunden haben. Diese Ansiedlungen dürfen in Zukunft im Sinne einer nachhaltigen Flächenpolitik in Mönchengladbach nicht erneut vorkommen. Gemeint ist hiermit insbesondere Großlogistik (Distributionslogistik, die Grundstücke von drei Hektar und größer nachfragt. Speditionen und produktionsorientierte Logistik hingegen gehören zu einem funktionierenden Wirtschaftsstandort und sollten nicht generell ausgeschlossen werden.

Für die Jahre 2018 bis einschließlich 2022 liegen Informationen der WFMG zur Veräußerung von Logistikgrundstücken (drei ha und größer) vor. Der Anteil der Großlogistik am Flächenumsatz betrug in diesem Zeitraum rund 35 Prozent.

Würden vom Orientierungsrahmen 35 Prozent abgezogen, so läge dieser mit Zielhorizont 2040 im Rahmen der Trendfortschreibung bei 135 Hektar (netto). Hinsichtlich des Orientierungsrahmens nach konjunkturellen Szenarien liegt der Flächenbedarf bis zum Jahr 2040 bei 125 Hektar (Szenario 1,2 %-BIP-Wachstum) bzw. 145 Hektar (Szenario 1,4 %-BIP-Wachstum). Mit Zielhorizont 2045 ergeben sich entsprechend höhere Werte für den Orientierungsrahmen (vgl. Tab. 15).

TABELLE 15: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER FLÄCHENNACHFRAGE IN MÖNCHENGLADBACH (MIT UND OHNE GROßLOGISTIK)

	Orientierungsrahmen in ha (netto) 2040 inkl. Großlogistik	Orientierungsrahmen in ha (netto) 2040 ohne Großlogistik	Orientierungsrahmen in ha (netto) 2045 inkl. Großlogistik	Orientierungsrahmen in ha (netto) 2045 ohne Großlogistik
Trendfortschreibung	207	135	262	170
Konjunkturelles Szenario 1,2 %-BIP pro Jahr	191	125	242	157
Konjunkturelles Szenario 1,4 %-BIP pro Jahr	223	145	282	183

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Für die nachfolgenden Betrachtungen wird nur der Orientierungsrahmen ohne Großlogistik zugrunde gelegt. Somit stellen die folgenden Werte die weitere Betrachtungsgrundlage dar:

- **Orientierungsrahmen 2040:** 125 bis 135 Hektar (netto) bzw. 163 bis 176 Hektar (brutto)
- **Orientierungsrahmen 2045:** 157 bis 170 Hektar (netto) bzw. 204 bis 221 Hektar (brutto)

Das konjunkturelle Szenario mit einem jährlichen BIP-Wachstum von 1,4 % wird in der weiteren Darstellung ausgelassen, da dieser Wert in den vergangenen Jahren nicht erreicht wurde und daher als unrealistisch betrachtet wird.

### Exkurs: Sonderbedarfe für den Strukturwandel im Rheinischen Revier

Zusätzlich zu dem Orientierungsrahmen 2040 bzw. 2045 sollten Flächen zur Unterstützung des Strukturwandels im Rheinischen Revier entwickelt werden. Es wird diesbezüglich jedoch kein (willkürlicher) Aufschlag auf den Orientierungsrahmen vorge-

nommen, sondern Flächen für Vorhaben des Strukturwandels nicht in das Flächenangebot mit eingerechnet. Das betrifft nach dem aktuellen Stand die Flächen des JHQ sowie die Flächen am Flugplatz Mönchengladbach. Die möglichen Flächen des JHQ umfassen nach einer ersten stadtinternen Betrachtung rund 55 Hektar (brutto). Für die konkrete Standortentwicklung müsste eine spezifische Machbarkeitsstudie erarbeitet werden

Die Flächen für gewerbliche Entwicklungen am Flughafen Mönchengladbach (Flächen auf Mönchengladbacher Stadtgebiet) betragen rund 10 Hektar (brutto). Für die innovationsorientierte Entwicklung des Flugplatzes wurde aktuell eine Potenzial- und Machbarkeitsstudie erstellt. Die Gesamtentwicklung schließt auch Flächen in Willich und Korschenbroich ein und stehen unter dem Vorbehalt Entwässerungstechnischer Restriktionen.

#### 10.4 QUALITATIVER ORIENTIERUNGSRAHMEN

Da der Gutachterausschuss die Umsatzzahlen nicht nach Nutzergruppen oder Unternehmenstypen differenziert, kann eine qualitative Bestimmung der zukünftigen Flächennachfrage nur schätzungs- bzw. annäherungsweise erfolgen. Grundlage für die Einschätzung stellen einerseits die qualitativen Angaben der WFMG zur Flächenvermarktung und andererseits die standortpolitischen Empfehlungen aus der Stärken- und Schwächenanalyse (Fokussierung der Neuansiedlung auf wissens- und technologieorientiertes Gewerbe).

Eine qualitative Differenzierung der zukünftigen Nachfrage könnte wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sinnvoll und zielführend sein.

TABELLE 16: ORIENTIERUNGSRAHMEN DER FLÄCHENNACHFRAGE NACH NUTZERGRUPPEN BZW. UNTERNEHMENSTYPEN IN MÖNCHENGLADBACH

	Aufteilung der zukünftigen Flächennachfrage in Prozent	Orientierungsrahmen in ha (netto) 2040	Orientierungsrahmen in ha (netto) 2045
Produktionslogistik, Großhandel, Spedition, Lager	10	12,5 bis 13,5	16,0 bis 17,0
Industrie & Produktion	50	62,5 bis 67,5	79,0 bis 85,0
<i>...darunter wissens- &amp; technologieorientiertes Gewerbe</i>	20	25,0 bis 27,0	31,0 bis 34,0
Handwerk & Kleingewerbe	20	25,0 bis 27,0	31,0 bis 34,0
Wiss. & tech. Dienstleistungen sowie Sonstiges	20	25,0 bis 27,0	31,0 bis 34,0
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>125,0 bis 135,0</b>	<b>157,0 bis 170,0</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## 10.5 FAZIT

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.

## 11 ABGLEICH FLÄCHENANGEBOT UND ORIENTIERUNGSRAHMEN

### 11.1 QUANTITATIVER ABGLEICH

Das erfasste Flächenangebot in Mönchengladbach beträgt rund 353 Hektar (brutto), wovon sich lediglich 43 Hektar (brutto) im städtischen Besitz befinden. Werden die Flächenpotenziale, die für den Strukturwandel bestimmt sind (JHQ mit 55 ha und Flächen Flughafen MGL mit 10 ha) sowie die Flächen mit geringer Entwicklungsperspektive (Hardt/Mackenstein mit 45 ha und Flächen der Trabrennbahn mit rund 6 ha) herausgerechnet reduziert sich das verfügbare Flächenangebot auf 237 Hektar (brutto). Das Flächenangebot des Standortes Sasserath wird aus dem Flächenpotenzial von 353 Hektar nicht subtrahiert.

Dem rein rechnerischen Potenzial in Höhe von 237 Hektar (brutto) steht ein voraussichtlicher Flächenbedarf bis zum Jahr 2040 in Höhe von 163 bis 176 Hektar (brutto) und bis zum Jahr 2045 in Höhe von 204 bis 221 Hektar (brutto) gegenüber.

Die praktische Verfügbarkeit des Flächenangebots wird teilweise stark durch Restriktionen eingeschränkt. Die Restriktionen wurden für jede Fläche dokumentiert. Ferner wurde das Flächenangebot hinsichtlich seiner zeitlichen Verfügbarkeit eingeschätzt. In diese Bewertung sind u. a. auch die Restriktionen der Flächen und verfügungsrechtlichen Herausforderungen mit eingeflossen. Für den Zeitraum von zehn Jahren wurde der Orientierungsrahmen in Intervalle eingeteilt, die den Intervallen der Verfügbarkeit des Flächenangebots entsprechen. Hierzu wurde der Orientierungsrahmen 2045 in den durchschnittlichen jährlichen Bedarf heruntergebrochen und mit den entsprechenden Zeitintervallen multipliziert (vgl. Tab. 17).

TABELLE 17: ZEITLICHE VERFÜGBARKEIT DES FLÄCHENANGEBOTS UND ORIENTIERUNGSRAHMEN NACH ZEITINTERVALLEN

	Zeitliche Verfügbarkeit des Flächenangebots in ha (brutto)*	Orientierungsrahmen 2045 nach Zeitintervallen in ha (brutto)**
Sofort bis zwei Jahre	33,0	17,0 bis 18,4
Über zwei bis fünf Jahre	29,0	42,5 bis 46,0
Über fünf bis 10 Jahre	175,0	85,0 bis 92,0

\*FLÄCHENANGEBOT OHNE DAS FLÄCHENANGEBOT MACKENSTEIN, TRABRENNBAHN, JHQ UND FLUGPLATZ. \*\*BETRACHTUNG DES FLÄCHENANGEBOTS AUF 10 JAHRE BEGRENZT – VERFÜGBARKEIT ÜBER DEN ZEITRAHMEN HINAUS UNBEKANNT UND NICHT IN DER RECHNUNG BERÜCKSICHTIGT.

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Hierbei zeigt sich, dass im kurzfristigen Zeitraum (bis zwei Jahre) rein rechnerisch ein ausreichendes Flächenangebot für den Bedarf zur Verfügung stehen würde. Zu beachten ist jedoch, dass die Standorte auch den unternehmensseitig nachgefragten Standortanforderungen entsprechen müssten. Für den mittelfristigen Zeitraum zeigt sich im Hinblick auf den oberen Wert der Spanne des Orientierungsrahmens ein nicht ganz ausreichendes Flächenangebot. Mittelfristig müssten daher mehr Flächen entwickelt werden, als das rechnerische Intervall des Orientierungsrahmens für diesen

Zeitraum anzeigt. Es sollte berücksichtigt werden, dass es sich bei diesem Wert lediglich um eine rechnerische Größe handelt und bei der Umsetzung eines Monitorings gegebenenfalls angepasst werden kann. Der Aktivierung langfristiger, im FNP bzw. im RP dargestellter, vorhandener Reserve-/Potentialflächen kann somit eine große Bedeutung zugeschrieben werden.

## 11.2 FAZIT

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 gemeinwohlorientierte Wertschöpfung muss zukünftig bei der Flächenentwicklung im Vordergrund stehen (vgl. Kapitel 8 sowie die Handlungsempfehlungen).

## 12 STANDORT- UND FLÄCHENPOTENTIAL AUF GEBIETSEBENE

### 12.1 QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE – GEWERBEGEBIETSEBENE

Im Kontext einer nachhaltigen Entwicklung von Gewerbeflächen in Mönchengladbach wurde eine Filterung auf Ebene der bestehenden Gewerbegebiete vorgenommen. Diese Flächen befinden sich bereits an betriebenen Industrie- und Gewerbegebieten und können (mit Restriktionen verbunden) einer Entwicklung zugeführt werden, so dass Arrondierungen für Gewerbe genutzt werden.

Die Stadt Mönchengladbach verfügt über 25 Bestandsgewerbegebiete. Bei einer Analyse der Gewerbeflächenkulisse wurden in 20 dieser Bestandsgebiete Potenzialflächen für gewerbliche Zwecke identifiziert (vgl. Tab. 18).

TABELLE 18: QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE NACH BESTANDSGEWERBEGEBIETEN

Gewerbegebiete	Anzahl von Potenzial Flächen	Summe in ha
Areal Senefelderstraße	1	2,3
Areal Stapper Weg	6	6,73
Areal Waldhausen Westend	7	6,81
Breite Straße	4	7,54
Broicher Straße	2	4,97
Erftstraße (inkl. mögl. GIB-Erweiterung gem. Regionalplan)	7	26,42
Güdderath	5	8,4
Hamburgring	5	8,5
Konstantinstraße	1	7,29
Krefelder Straße Ost	17	9,12
Krefelder Straße West	8	2,08
Mittelstraße	1	0,42
Nordpark	8	29,42
Odenkirchener Straße	1	2,36
Ottostraße	1	0,4
Güdderath/Regiopark (inkl. mögl. GIB-Erweiterungen gem. Regionalplan)	8	45,43
Reststrauch	1	0,5
Schelsenweg	2	0,87
Tomphecke Tomper Weg	2	0,46
Wickrath	7	4,64
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>94</b>	<b>174,66</b>

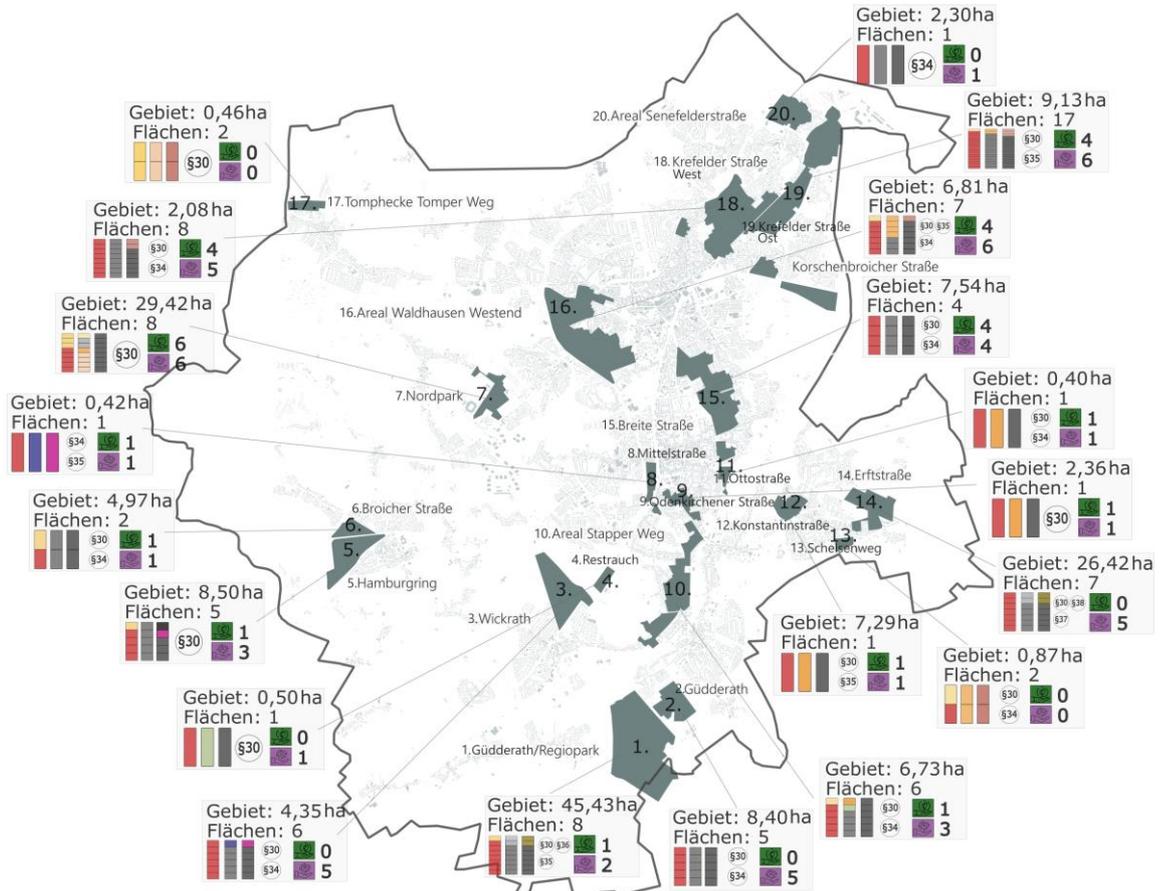
QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Auf Gewerbegebietsebene erstreckt sich das Flächenpotenzial auf insgesamt 174,6 Hektar (brutto) und einer Anzahl von insgesamt 94 Flächen.

Um eine bessere Übersicht zu gewährleisten, werden diese Potenzialflächen auf der Ebene der Gewerbegebiete grafisch dargestellt (vgl. Abb. 81). Es wird jeweils die ver-

fügbare Anzahl der Potenzialflächen sowie die summierte Flächengröße der dort befindlichen Einzelflächen aufgezeigt. Zusätzlich werden relevante statistische Daten wie Eigentumsverhältnisse, Regionalplanung (RP), Flächennutzungsplan (FNP), Planungsrecht sowie Nachhaltigkeitskriterien verwendet, um die Darstellung zu unterstützen.

ABBILDUNG 81: STANDORT- UND FLÄCHENPOTENZIALE AUF GEBIETSEBENE IN MG\*



**Legende**  
**STANDORT- UND FLÄCHENPOTENZIALE**  
**AUF GEBIETSEBENE IN MÖNCHENGLADBACH**

<p><b>Kenndaten:</b>                  Gebiet - <b>Größe</b> Einzelflächen in Hektar                  Flächen - <b>Anzahl</b> der Potenzialflächen</p> <p><b>Eigentum:</b>                  Stadt                   Privat </p> <p><b>Regionalplan:</b>                  Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)                   Allgemeine Siedlungsbereiche für zweckgebundene Nutzungen (ASBz)                   Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)                   Gewerbeflächen (GE)                   Agrarbereiche                   Wald- und landwirtschaftl. Bereich                   Bahnbetriebsflächen </p>	<p><b>Flächennutzungsplan:</b>                  Mischgebiet                   Gewerbliche Baufläche                   Gewerbliches Industriegebiet                   Flächen für den Bahnverkehr                   Flächen für die Landwirtschaft </p> <p><b>Planungsrecht:</b>                  Im Geltungsbereich eines B-Plans                   Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile                   Bauen im Außenbereich                   Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde                   Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder                   Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öff. zug. Abfallbeseitigungsanlagen </p>	<p><b>Ökologische Nachhaltigkeit:</b> </p> <p><b>Soziale Nachhaltigkeit:</b> </p>
---	--	---

ohne Maßstab

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

\*Hinsichtlich der grafischen Darstellungen ist anzumerken, dass auf die Erstellung von einzelnen Flächensteckbriefen verzichtet wird, da eine umfangreiche GIS-Datenbank der Flächenkulisse von Mönchengladbach erarbeitet wurde. Aufgrund des großen Anteils qualifizierter Flächen ermöglicht diese Datei eine umfassende Übersicht. Diese Datei steht der Stadt zur Verfügung und kann bei Bedarf kontinuierlich aktualisiert werden.

## 12.2 NUTZERGRUPPENEIGNUNG – GEWERBEGEBIETE

Die ermittelte Eignung der bestehenden Gebiete für verschiedene Nutzergruppen (Mehrfachnennungen sind möglich) summiert sich auf eine Gesamtfläche von 222,75 Hektar (brutto) (vgl. Tab. 19). Das größte Flächenangebot wird dabei für Industrie- und Produktionszwecke geschätzt und beläuft sich auf etwa 77 Hektar (brutto). Das Angebot für wissensorientierte und technologische Dienstleistungen wird auf etwa 75 Hektar (brutto) geschätzt, während das Angebot für Handwerk und Kleingewerbe rund 64 Hektar (brutto) beträgt. Das Angebot für Logistikflächen wird auf etwa 4 Hektar (brutto) geschätzt, und das Angebot für spezielle Anforderungen umfasst etwa zwei Hektar (brutto).

TABELLE 19: QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE NACH GEWERBEGEBIETEN UND NUTZERGRUPPEN

Gewerbegebiete	Nutzergruppeneignung	Summe in ha
Alle Gebiete (zusammengefasst)	Handwerk und Kleingewerbe	64,34
	Industrie und Produktion	77,2
	Logistik	4,02
	Wiss.- und Tech. Dienstleistungen	74,91
	Sonderbedarf	2,28
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>222,75</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023). MEHRFACHNENNUNGEN MÖGLICH.

In der anschließenden Veranschaulichung wird auf der letzten Ebene eine Abgleichung der bisherigen Aspekte mit den Flächen im städtischen Besitz durchgeführt.

## 12.3 QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE – STÄDTISCHES EIGENTUM

Bei der Untersuchung der Flächen ist es hinsichtlich der Verfügbarkeit erforderlich zwischen privaten und städtischen Grundstücken zu differenzieren.

Demnach wird in den folgenden Kapiteln eine detaillierte Analyse der Flächen im städtischen Eigentum durchgeführt (vgl. Tab. 20). Diese Flächen werden bevorzugt, da sie am schnellsten für mögliche gewerbliche Flächenentwicklungen genutzt werden können. Dabei liegt der Fokus auf der Unterteilung in Flächen innerhalb und außerhalb von Gewerbegebieten. Es ist wichtig anzumerken, dass die Betrachtung ausschließlich auf das städtische Eigentum beschränkt ist und keine unabhängige Bewertung des Eigentums vorgenommen wird. Diese Herangehensweise ermöglicht es, spezifische Aspekte und Merkmale der verschiedenen Flächenkategorien genauer zu untersuchen und daraus Erkenntnisse zu gewinnen.

In den folgenden Kapiteln wird eine detaillierte Analyse der Flächen im städtischen Eigentum durchgeführt. Dabei liegt der Fokus auf der Unterteilung in Flächen innerhalb und außerhalb von Gewerbegebieten. Es ist wichtig anzumerken, dass die Betrachtung ausschließlich auf das städtische Eigentum beschränkt ist und keine unabhängige Bewertung des Eigentums vorgenommen wird. Diese Herangehensweise ermöglicht es, spezifische Aspekte und Merkmale der verschiedenen Flächenkategorien genauer zu untersuchen und daraus Erkenntnisse zu gewinnen.

TABELLE 20: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE NACH STÄDTISCHES EIGENTUM

Eigentumsverhältnis	Anzahl von Eigentum	Summe in ha
Stadt	26	43,38
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>26</b>	<b>43,38</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Es gibt insgesamt zwölf Flächen im städtischen Besitz, die sich in neun verschiedenen Gewerbegebieten befinden (vgl. Tab. 21). Diese Flächen haben eine gesamte Flächengröße von rund 31 Hektar (brutto). Die verbleibenden vierzehn Flächen im Eigentum der Stadt befinden sich außerhalb der bereits existierenden Gewerbegebiete.

TABELLE 21: GEWERBEGBEBIETE MIT FLÄCHEN IM STÄDTISCHEN EIGENTUM

Gewerbegebiete	Anzahl städt. Eigentum	Summe in ha
Areal Stapper Weg	1	0,18
Areal Waldhausen Westend	1	0,22
Broicher Straße	1	4,59
Hamburgring	1	3,01
Krefelder Straße Ost	1	0,34
Nordpark	3	13,01
Güdderath/Regiopark	1	9,22
Schelsenweg	1	0,53
Tomphecke Tomper Weg	2	0,46
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>12</b>	<b>31,56</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Zunächst erfolgten eine Analyse und Einschätzung der zwölf potenziellen Flächen im Besitz der Stadt, die sich bereits in bestehenden Gewerbegebieten befinden. Anschließend wird eine Einschätzung der städtischen Flächen außerhalb dieser Gebiete durchgeführt.

## 12.4 AKTIVIERUNGSHEMMNISSE UND VERFÜGBARKEIT

Im Hinblick auf die Aktivierungshemmnisse wurden zwei Flächen identifiziert, welche in den Gewerbegebieten Nordpark und im Güdderath/Regiopark liegen. Diese beiden Flächen machen auch den größten Teil des verfügbaren Flächenpotenzials aus, insgesamt 16,26 Hektar (brutto).

Im Nordpark muss der Lärmschutz berücksichtigt werden. Insbesondere der Verkehrslärmschutz entlang der A 61 ist für Büroeinheiten oder ähnliche Einrichtungen relevant. Ferner ist das Gelände von den brachliegenden, ehemaligen Wohnhäusern, freizumachen. Hinzu können weitere Untersuchungen in anderen Restriktionskategorien erforderlich sein (z. B. Altlasten). Zuletzt erfordert die Entwicklung der Fläche (sollte kein Bebauungsplan aufgestellt werden), zunächst die Entwicklung der verbliebenen, benachbarten Flächen im Businesspark Norpark.

Die mögliche nördliche Erweiterung im Bereich Güdderath/Regiopark weist Herausforderungen hinsichtlich der Topografie auf. Zudem befinden sich dort Schluckbrunnen und eine leistungsfähige Erschließung ist mit dem heutigen Straßennetz nicht möglich, sodass je nach Nutzungsintensität Anpassungen und Erweiterungen notwendig wären.

Die Ermittlung der Flächenverfügbarkeit basiert auf Grundlage der Zusammenführung der Informationen aus der Beteiligung der Fachdienste. Bei der Betrachtung der Flächenverfügbarkeit wird deutlich, dass sieben Flächen theoretisch sofort entwickelt werden könnten. Drei weitere Flächen sind mittelfristig entwickelbar, während zwei verbleibende Flächen langfristig entwickelbar sind (vgl. Tab. 22).

TABELLE 22: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE NACH FLÄCHENVERFÜGBARKEIT IN GEWERBEGEBIETEN (STÄDT. BESITZ)

Gewerbegebiete	Langfristig (über 5 bis 10 J.)	Mittelfristig (2 bis 5 J.)	Sofort bis unter 2 J.
Areal Stapper Weg		1	
Areal Waldhausen Westend		1	
Broicher Straße			1
Hamburgring			1
Krefelder Straße Ost	1		
Nordpark	1		2
Güdderath/Regiopark		1	
Schelsenweg			1
Tomphecke Tomper Weg			2
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## 12.5 NUTZERGRUPPENEIGNUNG

Im darauffolgenden Schritt wird eine Einschätzung der Eignung der Potenzialflächen für bestimmte Nutzergruppen vorgenommen. Dabei zeigt sich, dass die Potenzialflächen vorwiegend in drei Kategorien von Nutzergruppen eingeteilt werden können, nämlich Handwerk und Kleingewerbe, Industrie- und Produktion sowie wissensorientierte und technologische Dienstleistungen (vgl. Tab. 23). Aufgrund der überwiegend geringen Größen wird bei acht Flächenpotenzialen eine Nutzergruppeneignung von Handwerk und Kleingewerbe vorgesehen. Die Flächen im Nordpark-Gebiet eignen sich für eine Entwicklung von wissensorientierten und technologischen Dienstleistungen.

TABELLE 23: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE NACH NUTZERGRUPPENEIGNUNG IN HA (STÄDT. BESITZ)

Gewerbegebiete	Handwerk und Kleingewerbe	Wiss.- u. Tech. Dienstleistungen	Industrie und Produktion
Areal Stapper Weg	0,18	-	-
Areal Waldhausen Westend	0,22	-	-
Broicher Straße	4,59	-	-
Güdderath/Regiopark			9,22
Hamburgring	3,01	-	3,01
Krefelder Straße	0,34		
Nordpark		13,01	
Schelsenweg	0,53		
Tomphecke Tomper Weg	0,46		
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>9,33</b>	<b>13,01</b>	<b>12,23</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023). \*BEIDE FLÄCHEN SUMMIERT (0,32 + 0,14 HA).

## 12.6 SIEDLUNGSFLÄCHENMONITORING

Nachfolgend findet ein Abgleich der Potenzialflächen mit dem SFM statt. (vgl. Tab.24).

TABELLE 24: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE NACH SFM IN HA

Gewerbegebiete	Baulücken	FNP-Reserve gemischt	FNP-Reserve Gewerbe	Gesamt ergebnis
Areal Stapper Weg			0,18	0,18
Areal Waldhausen Westend			0,22	0,22
Broicher Straße			4,59	4,59
Hamburgring			3,01	3,01
Krefelder Straße	0,34			0,34
Nordpark			7,04	7,04
Schelsenweg		0,53		0,53
Tomphecke Tomper Weg		0,46		0,46
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0,34</b>	<b>0,99</b>	<b>15,04</b>	<b>16,37</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## 12.7 MEHRWERT FÜR ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Beim Abgleich der Flächen mit den Nachhaltigkeitskriterien (vgl. Kap. 9.6) wird deutlich, dass nur die Potenzialfläche im Gewerbegebiet Nordpark das Kriterium für ökologische Nachhaltigkeit voraussichtlich erfüllen könnte (vgl. Tab. 25). Dies bedeutet, dass auf dieser Fläche keine schützenswerten Ökosysteme oder bedeutenden natürlichen Lebensräume vorhanden sind, die durch eine Gewerbenutzung beeinträchtigt werden könnten. Ein weiterer Aspekt der ökologischen Nachhaltigkeit ist die Vermeidung von neuer Flächenversiegelung, da auf dieser Fläche bereits brachliegende ehe-

malige Wohnhäuser vorhanden sind. Hier ist die Wiedernutzbarmachung von Brachflächenpotenzialen möglich. Umgekehrt erfüllen die restlichen Flächen diese Kriterien nicht.

TABELLE 25: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE NACH MEHRWERT FÜR NACHHALTIGKEITSKRITERIEN

Gewerbegebiete	Anzahl Flächen	Fläche (ha)	Ökologische Nachhaltigkeit	Ökon. u. soz. Nachhaltigkeit
Areal Stapper Weg	1	0,18	0	0
Areal Waldhausen Westend	1	0,22	0	0
Broicher Straße	1	4,59	0	0
Hamburgring	1	3,01	0	0
Krefelder Straße	1	0,34	0	0
Nordpark	3	13,01	3	2
Güdderath/Regiopark	1	9,22	0	0
Schelsenweg	1	0,53	0	0
Tomphecke Tomper Weg	2	0,46	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>12</b>	<b>16,37</b>	<b>3</b>	<b>2</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Analyse und Einschätzung der zwölf potenziellen Flächen im städtischen Besitz, die sich bereits in bestehenden Gewerbegebieten befinden, hat ergeben, dass die Potenzialfläche im Nordpark aufgrund der analysierten Kriterien zu priorisieren ist. Hier ist die Weiterentwicklung zwingend auf Grundlage der bestehenden Bauleitpläne und der Gestaltungsrichtlinien für den Nordpark fortzuführen. Die verbleibenden Potenzialflächen (im städtischen Besitz außerhalb der Gebiete) erfüllen derzeit (Stand heute) nicht die Anforderungen an ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit.

## 12.8 ANALYSE STÄDTISCHER POTENZIALFLÄCHEN AUßERHALB VON GEWERBEGEBIETEN

Die verbleibenden 14 Flächen im städtischen Eigentum befinden sich außerhalb der bestehenden gewerblichen Gebiete und haben somit eine Gesamtfläche von 11,8 Hektar (brutto). Gemäß des SFM können diese Flächen in insgesamt fünf Kategorien eingeteilt werden (vgl. Tab. 26). In der Berechnung sind vier (bereits versiegelte) Einzelflächen an der Trabrennbahn enthalten, die sich zwar im städtischen Besitz befinden, jedoch voraussichtlich nicht für eine Entwicklung geeignet sind. Nach der Bereinigung der Flächenkulisse stehen somit insgesamt 10 Flächen zur Verfügung, die eine Gesamtfläche von 5,4 Hektar (brutto) umfassen.

TABELLE 26: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE IM STÄDT. BESITZ AUßERHALB VON GEWERBEGEBIETEN

Kategorie	Anzahl	Hektar
Baulücken	3	0,36
FNP Reserve Gemischt	2	1,17
FNP Reserve Gewerbe*	4	3,92
GIB-Reserve**	3	4,16
Wiedernutzungs-/Brachflächenpotential	2	2,21
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>14</b>	<b>11,82</b>
<b>Gesamtergebnis (bereinigt)</b>	<b>10</b>	<b>5,41</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023). \*TRABRENNBAHNFLÄCHE (2,25 HA) IST VSL. AUSZUSCHL. \*\*TRABRENNBAHNFLÄCHEN (3 FLÄCHEN 4,16 HA) SIND VSL. AUSZUSCHL.

## 12.9 AKTIVIERUNGSHEMMNISSE UND VERFÜGBARKEIT

Die Analyse der Aktivierungshemmnisse hat ergeben, dass ein Großteil der Flächen mit naturschutzrechtlichen oder emissionsrechtlichen Restriktionen unterliegt. Aufgrund der Flächengrößen und der Einschätzung der Restriktionsgrade ist eine gewerbliche Entwicklung denkbar.

Die Analyse der Flächenverfügbarkeit zeigt, dass der größte Teil der Flächen erst langfristig zur Verfügung steht (vgl. Tab. 27). Es gibt eine Fläche mit Potenzial für die Wiedernutzung oder Umnutzung von Brachflächen (Nierstätten), die theoretisch sofort verfügbar ist und eine Fläche von 1,7 Hektar (brutto) umfasst. Zwei weitere Flächen, die als Baulücken identifiziert wurden, stehen mittelfristig zur Verfügung und haben eine Fläche von 0,15 und 0,13 Hektar (brutto).

TABELLE 27: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE IM STÄDT. BESITZ AUßERHALB V. G. VERFÜGBARKEIT

	Langfristig (5 bis 10 Jahre)	Mittelfristig (2 bis unter 5 J.)	Sofort und kurzfristig (sofort bis unter 2 J.)	Gesamtergebnis
Baulücken	1	2		3
FNP Reserve Gemischt	2			2
FNP Reserve Gewerbe	3			3
Wiedernutzungs-/Brachflächenpotential	1		1	2
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>10</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## 12.10 NUTZERGRUPPENEIGNUNG

Im anschließenden Schritt erfolgt eine Einschätzung der Eignung der Potenzialflächen für spezifische Nutzergruppen. Dabei zeigt sich, dass die Potenzialflächen in zwei Kategorien von Nutzergruppen eingeteilt werden können, nämlich Handwerk und Kleingewerbe sowie wissensorientierte und technologische Dienstleistungen (vgl. Tab. 28). Aufgrund der vorwiegend geringen Größe der verbleibenden Flächenpotenziale ergibt sich eine hauptsächliche Eignung für Handwerk und Kleingewerbe. Die Brachpotenzialfläche mit einer Größe von 1,7 Hektar (brutto) ist hingegen für wissensorientierte und technologische Dienstleistungen geeignet und sollte dementsprechend priorisiert werden (Projektidee „Nierstätten“).

TABELLE 28: QUALIFIZIERTE FLÄCHENKULISSE AUßERHALB NACH NUTZERGRUPPENEIGNUNG, IN HA

SFM	Handwerk und Kleingewerbe	Wiss.- u. Tech. Dienstleistungen	Gesamtergebnis
<b>Baulücken</b>	<b>0,36</b>		<b>0,36</b>
0,08	0,08		0,08
0,13	0,13		0,13
0,15	0,15		0,15
<b>FNP Reserve Gemischt</b>	<b>1,17</b>		<b>1,17</b>
0,22	0,22		0,22
0,95	0,95		0,95
<b>FNP Reserve Gewerbe</b>	<b>1,67</b>		<b>1,67</b>
0,21	0,21		0,21
0,56	0,56		0,56
0,90	0,9		0,9
<b>Wiedernutzungs-/ Brach- flächenpotenzial</b>	<b>0,47</b>	<b>1,74</b>	<b>2,21</b>
0,47	0,47		0,47
1,74		1,74	1,74
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3,67</b>	<b>1,74</b>	<b>5,41</b>

QUELLE GEORG CONSULTING (2023).

## 12.11 MEHRWERT FÜR ÖKOLOGISCHE, ÖKONOMISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Beim Abgleich der Flächen mit den Nachhaltigkeitskriterien wird deutlich, dass nur die beiden Brachflächen Kriterien für ökologische Nachhaltigkeit erfüllen könnten (s. Tab. 29). Die Brachfläche in der Größenordnung von 1,7 Hektar (brutto) erfüllt beide Nachhaltigkeitskriterien.

TABELLE 29: QUALIFIZIERTE FLÄCHENPOTENZIALE AUßERHALB NACH MEHRWERT FÜR NACHHALT.

SFM	Summe in ha	Ökologische Nachhaltigkeit	Ökonomische u. sozi- ale Nachhaltigkeit
<b>Baulücken</b>	<b>0,36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
0,08	0,08	0	0
0,13	0,13	0	0
0,15	0,15	0	0
<b>FNP Reserve Gemischt</b>	<b>1,17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
0,22	0,22	0	0
0,95	0,95	0	0
<b>FNP Reserve Gewerbe</b>	<b>1,67</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
0,21	0,21	0	0
0,56	0,56	0	0
0,90	0,9	0	0
<b>Wiedernutzungs-/Brach- flächenpotenzial</b>	<b>2,21</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
0,47	0,47	1	0
1,74	1,74	1	1
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5,41</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

Die Untersuchung und Bewertung der zehn potenziellen Flächen im städtischen Besitz, die sich außerhalb der bestehenden Gewerbegebiete befinden, haben ergeben, dass die Brachfläche mit einer Größe von 1,7 Hektar (brutto) aufgrund der analysierten Kriterien und ersten Einschätzungen priorisiert werden sollte.

## 12.12 FAZIT

Die Ergebnisse zeigen, dass von insgesamt 26 Flächen im städtischen Besitz voraussichtlich 22 Flächen entwickelbar sind, wenn man die vier Flächen an der Trabrennbahn ausschließt. Diese verbleibenden 22 Flächen erstrecken sich über eine Gesamtfläche von 36,97 Hektar (brutto), wovon sich 31,56 Hektar in Gewerbegebieten befinden und 5,41 Hektar außerhalb dieser Gebiete liegen.

Die Entwicklung von Flächen im städtischen Eigentum kann in der Regel einfacher sein, da die Stadt über direkte Kontrolle und Entscheidungsbefugnis verfügt. Allerdings bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies immer priorisiert werden sollte. Es gibt möglicherweise andere Flächen, die aus verschiedenen Gründen Vorrang haben könnten, auch wenn sie sich nicht im städtischen Eigentum befinden. Die Eigentumsrechte an bestimmten Flächen können komplex sein und möglicherweise erfordern sie zusätzlichen Aufwand, um sie zu klären oder zu erwerben. Bei der Priorisierung kann die Stadt Mönchengladbach im Nachgang mithilfe des interaktiven GIS-Projekts, optimale Flächen für bestimmte Entwicklungsprojekte bestimmen, unabhängig davon, ob sie sich im städtischen Eigentum befinden oder nicht.

Dennoch sollte ein Fokus zunächst auf den etwa 32 Hektar großen Flächen innerhalb der Gewerbegebiete gelegt werden, wobei die Entwicklung der Flächen in Rheindahlen und im Nordpark priorisiert werden sollte. Im Anschluss sollten die ungefähr fünf Hektar der Außenflächenpotenziale hinsichtlich ihrer Entwicklung in Betracht gezogen werden. Dabei ist die Brachfläche mit einer Größe von 1,7 Hektar von besonderer Priorität („Niersstätten“). Danach sollten die übrigen Flächen im städtischen Besitz entwickelt werden.

Es ist ratsam, im Sinne der Nachhaltigkeit, einer geringen Anzahl von Restriktionen und einer schnellen Durchführbarkeit die Flächen im städtischen Besitz zu priorisieren. Die verbleibende Flächenkulisse bietet ebenfalls Entwicklungspotenzial und sollte aufmerksam überwacht werden. Es ist sinnvoll, rechtzeitig Flächen zu erwerben, um eine reibungslose Entwicklung weiterer Flächen zu ermöglichen.

## 13 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Aus den Ergebnissen der einzelnen Arbeitsschritte sowie im Hinblick auf die Umsetzung des nachhaltigen Flächenkonzepts werden die folgenden Handlungsempfehlungen für die Stadt Mönchengladbach abgeleitet.

### **Erarbeitung einer Ansiedlungsstrategie für wissensintensives Gewerbe**

Aufgrund der Notwendigkeit eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung zu fördern, wird empfohlen, gezielt auf wissensintensives Gewerbe zu setzen. Ferner hat die Analyse der Potenzialflächen gezeigt, dass der langfristige Flächenbedarf gedeckt werden kann, jedoch ein erneuter hoher Flächenverbrauch wie in der Vergangenheit vermieden werden sollte. Daher ist es notwendig, ausreichend qualifizierte Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung bereitzustellen, wobei die Prinzipien der „12 Realitäten<sup>26</sup>“ zur Raumstrategie des Rheinischen Reviers berücksichtigt werden, die als Grundlage für zukünftige Planungen dienen. In Abhängigkeit von verschiedenen Fallkonstellationen besteht dennoch die Möglichkeit, das verfügbare Flächenangebot durch eine Ausweitung der Entwicklung auf der „grünen Wiese“ zu erweitern (beispielsweise für die bestehenden GIB-Darstellungen im Regionalplan).

In Bezug auf Gewerbeflächen bedeutet dies die Umverteilung von Flächen in neue gewerbeübergreifende Gebiete und Gewerbesteuerverbünde, die Implementierung entsprechender Strategien für das Gewerbeflächenmanagement, die Entwicklung von innerstädtischen und brachliegenden Flächen, die Umwandlung von Flächen (Konversion), die Multicodierung von Flächen für unterschiedliche Zwecke, die Sicherung bestehender Betriebe sowie einen effizienten Umgang mit vorhandenen Flächenreserven und die Ergänzung des Flächenangebots.

Unternehmen des wissensintensiven Gewerbes schaffen in aller Regel hochwertige Arbeitsplätze und haben eine hohe Produktivität. Zu den Branchen des wissensintensiven Gewerbes zählen z. B. der Maschinenbau, die Medizintechnik, Automobilzulieferer, Cybersecurity und die Elektrotechnik. Um diese Unternehmen gezielt anzusprechen, sollte eine Ansiedlungsstrategie entwickelt werden. Im Rahmen dieser Strategie ist es wichtig, die Zielbranchen und Quellmärkte für Mönchengladbach zu definieren. Dadurch kann eine gezielte Marketingstrategie entwickelt werden, um Unternehmen des wissensintensiven Gewerbes anzulocken. Die Erarbeitung einer Ansiedlungsstrategie ist eine klassische Aufgabe für die Wirtschaftsförderung. Zur optimalen Nutzung der vorhandenen Informationen sollte eine separate Wirtschaftspotenzialstudie kurzfristig erstellt werden. Die Ergebnisse dieser Studie sollten mit der Ansiedlungsstrategie synchronisiert werden, um eine effektive und zielgerichtete Nutzung der Erkenntnisse zu ermöglichen.

Um zukünftige Entscheidungen in Bezug auf die Gewerbeflächenentwicklung abzusichern, ist es von großer Bedeutung, die Handlungsspielräume bereits heute zu sichern. Dies kann beispielsweise durch die Implementierung rechtlicher Instrumente

---

<sup>26</sup> Rheinisches-revier.de (2022): Erfolgreiche Abschlussveranstaltung des Revierknotens Raum.  
<https://www.rheinisches-revier.de/erfolgreiche-abschlussveranstaltung-des-revierknotens-raum/>

und die Entwicklung entsprechender Planungen erfolgen. Langfristig sollten ausreichend qualifizierte Flächen bereitgestellt und eine strategische Herangehensweise an die Gewerbeflächenentwicklung gewährleistet werden.

### **Flächenangebot für alle Unternehmenstypen/Nutzergruppen entwickeln**

Um flexibel auf Anfragen verschiedener Unternehmenstypen und Nutzergruppen reagieren zu können, ist es von großer Bedeutung, ein diversifiziertes Portfolio an Standorten und Grundstücken zu entwickeln. Dadurch wird gewährleistet, dass eine Vielzahl geeigneter Optionen zur Verfügung steht. Es ist erforderlich, gleichzeitig verschiedene Standorte zu entwickeln, um zeitnah auf Ansiedlungsanfragen reagieren zu können.

Bei größeren Standorten sollte eine gezielte Entwicklung von Baufeldern für spezifische Nutzergruppen erfolgen. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung der Flächenpotenziale, indem sie den individuellen Anforderungen und Bedürfnissen der Unternehmenstypen gerecht werden. Die gezielte Standortentwicklung nach Nutzergruppen trägt zur Profilierung der Gewerbestandorte bei und fördert die Bildung von Standortgemeinschaften.

Durch die strategische Standortentwicklung nach Nutzergruppen können potenzielle Nutzungskonflikte vermieden werden. Durch die Zuweisung von Standorten und Grundstücken entsprechend den spezifischen Anforderungen und Aktivitäten der Unternehmenstypen wird eine harmonische und konfliktfreie Nutzung der Gewerbeflächen ermöglicht.

Diese konkreten Maßnahmen zur Gewerbeflächenentwicklung tragen nicht nur dazu bei, angemessen auf die Anfragen unterschiedlicher Unternehmenstypen und Nutzergruppen zu reagieren, sondern fördern auch die Profilierung der Gewerbestandorte und unterstützen die Bildung von Standortgemeinschaften. Durch die Vermeidung von Nutzungskonflikten wird zudem eine effiziente und harmonische Nutzung der verfügbaren Flächenpotenziale gewährleistet.

### **Innerstädtische Flächen für urbane und smarte Produktion**

Um das Potenzial der innerstädtischen Flächen für urbane und smarte Produktion in Mönchengladbach zu nutzen, sollten konkrete Maßnahmen ergriffen werden. Zunächst ist es wichtig, geeignete innerstädtische Flächen zu identifizieren, die für die urbane Produktion geeignet sind. Dabei sollten vor allem die vorhandenen gewerblichen Flächenpotenziale und Grundstücke im Innenbereich berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist die Schaffung eines geeigneten Umfelds für smarte Produktion von großer Bedeutung. Dies beinhaltet die Bereitstellung von infrastrukturellen Voraussetzungen, die den Anforderungen der digitalisierten Fertigungsmethoden gerecht werden, sowie die Schaffung von Netzwerken und Kooperationsmöglichkeiten für Unternehmen in diesem Bereich.

Um die urbane Produktion zu fördern, sollten gezielt Unternehmen in den relevanten Produktgruppen unterstützt werden. Dazu zählen beispielsweise die Herstellung von Prototypen, medizinischen und elektronischen Geräten, Lebens- und Pflegemitteln sowie Manufakturprodukten wie Bekleidung, Schuhen und Kosmetik. Hier können

spezifische Unterstützungsmaßnahmen wie finanzielle Anreize oder Beratungsleistungen eingesetzt werden.

Die Bildung von Kooperationen und Netzwerken zwischen Unternehmen, Forschungseinrichtungen und anderen relevanten Akteuren ist entscheidend für die Stärkung der Innovationskraft in der urbanen Produktion. Der Wissensaustausch und die gemeinsame Nutzung von Ressourcen fördern die Entwicklung dieses Wirtschaftszweigs.

Darüber hinaus ist es wichtig, die urbane Produktion als attraktiven Standortfaktor zu positionieren und entsprechend zu vermarkten. Gezieltes Marketing, die Teilnahme an relevanten Veranstaltungen und die Schaffung einer positiven Außenwahrnehmung tragen zur Förderung der urbanen Produktion bei.

Durch die Umsetzung dieser konkreten Maßnahmen kann Mönchengladbach das Potenzial der innerstädtischen Flächen für urbane und smarte Produktion voll ausschöpfen und die Entwicklung dieses innovativen Wirtschaftszweigs vorantreiben.

### **Standorte für den Strukturwandel entwickeln**

In Mönchengladbach, wie auch im gesamten Bundesgebiet, sind derzeit Strukturwandelprozesse im Gange. Die Stadt befindet sich in einer besonderen Lage als Anrainerkommune des Rheinischen Braunkohlereviers. Mit Blick auf den geplanten Ausstieg aus der Braunkohleförderung im Jahr 2030 stellen sowohl der Bund als auch das Land Fördermittel zur Verfügung, um die Bewältigung des strukturellen Wandels zu unterstützen. Im Folgenden sind einige der Projekte aufgeführt, die in diesem Zusammenhang verfolgt werden:

- Niersstätten
- Wissenscampus
- Coding School
- Textilfabrik 7,0
- Innovationsflughafen Mönchengladbach
- Healthy Building Movement
- Exzellenzregion Nachhaltiges Bauen

Beispielhaft kann das laufende Projekt "Healthy Building Movement" genannt werden, da es sich explizit mit nachhaltigem Bauen befasst und ein wesentlicher Bestandteil des Strukturwandels ist. Ebenso sollte das Projekt "Exzellenzregion Nachhaltiges Bauen" erwähnt werden, da es eines der drei Ankerthemen ist, die im Rahmen der Zentralen Ergebnisse und Realitäten zur Raumstrategie (ZRR) für Mönchengladbach fokussiert werden. Die Einbeziehung dieser Projekte stärkt den Fokus auf den Strukturwandel und fördert die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich nachhaltiges Bauen.

Um die Entwicklung aller Projekte zu unterstützen und die Gewerbeflächenentwicklung voranzutreiben, sollten weitere Bemühungen unternommen werden, um Fördermittel zu nutzen. Beispielsweise könnten Fördermittel für Machbarkeitsstudien,

Fachgutachten zur Altlastenbewertung, Erschließungsmaßnahmen und ähnliches beantragt werden. Die gezielte Nutzung von Fördermitteln kann die Umsetzung der Projekte beschleunigen und finanzielle Ressourcen für die Gewerbeflächenentwicklung bereitstellen.

Diese Projekte sind in Übereinstimmung mit den Erkenntnissen und Leitlinien des Konzepts für nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in Mönchengladbach. Einige dieser Projekte haben auch Auswirkungen auf die Situation und Entwicklung von Gewerbeflächen. Angesichts der Herausforderungen und Probleme im Zusammenhang mit dem Strukturwandel sollten diese Vorhaben verstärkt vorangetrieben werden. Darüber hinaus sind einige Projekte mit der Ansiedlung von wissensintensiven Unternehmen verbunden. Durch die konsequente Umsetzung dieser Projekte kann Mönchengladbach und seine Gewerbeflächen vom Strukturwandel profitieren und die Entwicklung zukunftsfähiger Standorte und Gewerbeflächen fördern.

### **Vorausschauende Flächenmobilisierung und strategischer Flächenerwerb**

Eine erfahrungsgemäß große Herausforderung stellt die Flächenmobilisierung und -sicherung dar. Damit immer in ausreichendem Ausmaß, gewerbliche Baugrundstücke für die einzelnen Nutzergruppen zur Verfügung stehen, bedarf es einer vorausschauenden Flächenmobilisierung. Das heißt, der Umgang mit möglichen Restriktionen muss frühzeitig geklärt und entsprechende Lösungen müssen zeitnah entwickelt werden. Hierbei können bodenordnerische Maßnahmen wie Umliegungen sinnvoll sein, um (eigentumsrechtliche) Flächenverfügbarkeiten zu schaffen und die Zersplitterung von Grundstücken zu minimieren. Dazu gehören auch Gespräche und Verhandlungen mit den Flächeneigentümern, um eine kooperative Lösungsfindung zu ermöglichen.

Ein strategischer Flächenerwerb ist z. B. ein wirksames Instrument zur Flächenmobilisierung und -sicherung. Ferner wird mit einem frühzeitigen Flächenerwerb Bodenspekulation Einhalt geboten. Einige Städte gehen dazu über, potenzielle Gewerbeflächen aufzukaufen und die Gewerbebaugrundstücke nur noch im Erbbaurecht zu vermarkten. Damit behält die Stadt nach Ablauf der Pachtzeit die Entscheidungsbefugnis über die Grundstücke. Dieses kann z. B. ein langjähriges Brachfallen von Grundstücken verhindern.

Wenn nicht alle Flächen für einen potenziellen Gewerbestandort erworben werden können, sollten Schlüsselgrundstücke (z. B. für die Erschließung) frühzeitig gesichert bzw. erworben werden.

### **Flächenmonitoring etablieren**

Der Orientierungsrahmen der Nachfrage reicht weit in die Zukunft. Unvorhergesehene Ereignisse, wie z. B. eine Wirtschaftskrise, oder auch neue und innovative Entwicklungen können sich auf die Flächennachfrage im Zeitverlauf auswirken. Da die Entwicklung neuer Gewerbeflächen in aller Regel drei bis fünf Jahre Vorlaufzeit benötigt, empfiehlt es sich in Ergänzung zum bestehenden Siedlungsflächenmonitoring ein gesamtstädtisches und sektorenübergreifendes Flächenmonitoring aufzubauen bzw. das SFM entsprechend auszubauen, um auf etwaige Veränderungen angemessen reagieren zu können. Das Flächenmonitoring sollte in das Flächenmanagement-

Projekt KoMoNa (Kommunale Modellvorhaben zur Umsetzung der ökologischen Nachhaltigkeitsziele) eingebunden werden. Es ist wichtig, vor Beginn beim Flächenmonitoring die Rollen- und Aufgabenverteilung klar zu definieren, insbesondere wenn mehrere Stellen in der Stadt möglicherweise eine zentrale Rolle bei der Koordinierung und Umsetzung spielen könnten. Eine solche Rollen- und Aufgabenverteilung könnte beispielsweise die Zuständigkeiten der Stadtverwaltung, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft (WFMG) und anderer relevanter Institutionen umfassen.

Mit der Förderung von kommunalen Modellvorhaben unterstützt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) Kommunen und andere Akteure in Strukturwandelregionen bei der Verwirklichung ökologischer Nachhaltigkeitsziele und dem Einstieg in einen langfristig umweltverträglichen Entwicklungspfad im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (DNS).

Der Aufbau eines Flächenmonitorings wäre zugleich Aufgabe der Stadtentwicklung und -Planung sowie der Wirtschaftsförderung. Aspekte des Flächenmonitorings sind:

- Erfassung und Bewertung der Gewerbeflächennachfrage und Flächeninanspruchnahme
- Erfassung und Bewertung des Gewerbeflächenangebotes (baureif und perspektivisch, inkl. Brachflächen<sup>27</sup>)
- Erfassung und Bewertung minder- und fehlgenutzter Grundstücke sowie des gewerblichen Leerstands

Mit dem vorliegenden nachhaltigen Gewerbeflächenkonzept wurden alle Flächenpotenziale bereits GIS-bezogen erfasst. Dies stellt eine wertvolle Grundlage zum Aufbau des Monitorings für das Flächenangebot dar. Für das Monitoring der Nachfrage, des Angebots sowie des Leerstandes müssen entsprechende Unterkriterien entwickelt werden.

Hinsichtlich des Flächenmonitorings der Nachfrage könnten z. B. die folgenden Aspekte relevant sein:

- Flächenumsatz (verkaufte Baugrundstücke nach Nutzergruppen)
- Nachgefragte Größe der Grundstücke
- Verkehrliche Anbindung
- Kaufpreis (sofern bekannt)
- Herkunft des Käufers aus dem lokalen Unternehmensbesatz
- Herkunft des Käufers aus der Region
- Herkunft des Käufers aus Deutschland
- Herkunft des Käufers international

---

<sup>27</sup> Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen erstellt zurzeit für die Kommunen in NRW eine aktuelle, landesweite Luftbildauswertung hinsichtlich möglicher Brachflächen (Übergabe an die Stadt Mönchengladbach erfolgt in 2023). Die Stadtverwaltung beabsichtigt, diese Auswertung im Anschluss hin zu einem Brachflächenkataster zu qualifizieren.

Bezüglich des Flächenmonitorings des Angebots könnten z. B. die folgenden Aspekte relevant sein:

- Flächenangebot nach Eigentümer (städtisch oder privat)
- Flächenangebot nach Erschließungszustand
- Flächenangebot insgesamt und nach Art des Grundstücks bzw. der Fläche
- Flächenangebot in Autobahnnähe (maximal drei Kilometer)
- Flächenangebot mit Gleisanschluss
- Flächenangebot mit guter Erreichbarkeit über das bestehende ÖPNV-Netz
- Flächenangebot sofort bzw. kurzfristig verfügbar (bis zwei Jahre), mittelfristig verfügbar (ab zwei bis fünf Jahre), langfristig verfügbar (über fünf Jahre)
- Flächenangebot mit aktuellem B-Plan
- Flächenangebot im B-Planverfahren
- Flächenangebot gesichert im FNP
- Flächenangebot nach Restriktionsklassen
- Minder- und fehlgenutzte Grundstücke in bestehenden Gebieten
- Brachflächen (bebaut, unbebaut)

Ferner sollte das Flächenmonitoring dokumentieren, welche Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit bei der konkreten Flächenentwicklung umgesetzt werden (Evaluation) und für welche Standorte diese Maßnahmen in Angriff genommen werden (vgl. nachfolgende Handlungsempfehlung).

Die Ergebnisse des Flächenmonitorings könnten in einem jährlichen Monitoringbericht dokumentiert werden.

### **Gewerbeflächenstandorte nach Kriterien der Nachhaltigkeit entwickeln**

Zu den Nachhaltigkeitsaspekten wurden die verschiedenen Dimensionen der Nachhaltigkeit aufgezeigt. Neue Gewerbestandorte in Mönchengladbach sollten unter der Umsetzung der ausgearbeiteten Kriterien der Nachhaltigkeit entwickelt werden (vgl. Kap. 8.5). Die Projektidee „Niersstätten“ in Mönchengladbach kann als Beispiel für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung dienen, in denen diese Nachhaltigkeitskriterien erstmalig umfassend umgesetzt werden.

Im Hinblick auf die konkrete Anwendung und Umsetzung der Kriterien müssen somit 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

Die Integration und Verzahnung der Teilkonzepte stellt eine Herausforderung dar und ist eine stadtplanerische Aufgabe. Auch müssen die Teilkonzepte in bestehende gesamtstädtische Konzepte, wie z. B. das Energiekonzept, integriert werden.

Im Kontext der Nachhaltigkeit stellt auch die Wiedereingliederung von Brachen in den Flächenkreislauf sowie die aktive Vermarktung von Restgrundstücken in bestehenden Gebieten einen entsprechenden Beitrag dar.

### **Interkommunale Entwicklungs- und Vermarktungsansätze im Blick behalten**

Die Flächenverfügbarkeit in Mönchengladbach ist begrenzt. Um wettbewerbsfähige Standorte zu entwickeln, kann es daher sinnvoll sein, interkommunale Flächenentwicklung anzustreben. Dabei muss zunächst eine Verständigung der Lasten und Erlöse erzielt werden. Interkommunale Flächenentwicklungen werden durch die Landespolitik unterstützt und bieten zahlreiche Vorteile – wie z. B.:

- Milderung der Standortkonkurrenz innerhalb der Region
- Schwerpunktsetzung durch Standort möglich
- Entwicklung verkehrsgünstig gelegener Standorte
- schlagkräftige Positionierung am Standortmarkt (gemeinsame und professionelle Vermarktung)
- nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden (Flächenschonung).

Die Stadt Mönchengladbach verfügt über eine Entwicklungsgesellschaft mit entsprechenden personellen und auch finanziellen Ressourcen. Die EWMG (Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH) könnte als Trägergesellschaft für interkommunale Standorte dienen und die Zusammenarbeit unterstützen. Ein positiver Erfahrungswert, der in Betracht gezogen werden kann, ist der Zweckverband LANDFOLGE<sup>28</sup>, der bereits erfolgreich interkommunale Kooperationen in der Gewerbeflächenentwicklung umgesetzt hat. Die gesammelten Erfahrungen dieses Zweckverbands können als Grundlage für ähnliche Vorhaben dienen.

Bei der Qualifizierung der verschiedenen Optionen ist zu berücksichtigen, dass die Eignung von interkommunaler Flächenentwicklung und Kooperation von der spezifischen Ausgangssituation, den beteiligten Gemeinden, den verfügbaren Ressourcen und den Zielen abhängt. Ein Gewerbeflächenpool stellt ein innovatives Instrument dar, das es mehreren Gemeinden ermöglicht, ihre Gewerbegebiete gemeinsam zu

---

<sup>28</sup> Landfolge.de (2022): Zweckverband LANDFOLGE erhält Landespreis für innovative interkommunale Zusammenarbeit. <https://landfolge.de/zweckverband-landfolge-erhaelt-landespreis-fuer-innovative-interkommunale-zusammenarbeit/>

entwickeln und zu vermarkten, wobei die Einnahmen gerecht untereinander aufgeteilt werden. Dadurch können die Gemeinden gemeinsam von Ansiedlungserfolgen profitieren, unabhängig davon, wo die Ansiedlung tatsächlich stattfindet. Ein solcher Ansatz kann dazu beitragen, einen ruinösen Wettbewerb zwischen den Gemeinden zu verhindern und eine effiziente Nutzung der Flächen zu gewährleisten, indem unnötige Flächenbevorratung vermieden wird. Allerdings erfordert dies eine enge Zusammenarbeit und eine faire Verteilung der Einnahmen zwischen den beteiligten Gemeinden.

Gemäß der 10. Änderung des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf ist es möglich, interkommunale Gewerbeflächen- und -steuerverbünde zu entwickeln, bei denen die Flächen auch komplett außerhalb einer beteiligten Gemeinde (z. B. die Erweiterung des GIB Elsbachtal) liegen können. Diese Regelung ermöglicht eine flexible Nutzung von Flächen außerhalb der eigenen Gemeinde. Es ist jedoch erforderlich, dass die beteiligten Gemeinden sich über die Verteilung der Kosten und Einnahmen einigen.

Insgesamt bieten interkommunale Entwicklungs- und Vermarktungsansätze eine vielversprechende Möglichkeit, um die begrenzten Flächenressourcen effektiv zu nutzen und einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden zu fördern. Durch die Zusammenarbeit können Gemeinden voneinander profitieren und gemeinsam an den Erfolgen bei der Gewerbeansiedlung partizipieren. Es ist jedoch wichtig, die individuellen Gegebenheiten und Ziele der Gemeinden sorgfältig zu berücksichtigen, um die geeignetste Option auszuwählen und mögliche Herausforderungen zu bewältigen.

### **Auf Flächeneffizienz achten**

Einerseits werden Gewerbegebiete nachhaltiger, grüner und städtebaulich attraktiv (z. B. durch einen hohen Grünflächenanteil), andererseits rückt das Thema Flächeneffizienz in den Fokus. Dabei gewinnt Multifunktionalität immer mehr an Bedeutung. Es bezieht sich auf die Nutzung von Flächen für mehrere Zwecke oder Aktivitäten, um den Raum optimal auszunutzen und verschiedene Bedürfnisse gleichzeitig zu erfüllen. Durch die Schaffung von multifunktionalen Gewerbeflächen können verschiedene Nutzungen wie Büros, Produktion, Lagerung, Handel oder Dienstleistungen in einem Gebäude oder einem Areal kombiniert werden. Dies ermöglicht eine effizientere Nutzung der begrenzten verfügbaren Flächen und trägt zur Schaffung vielseitiger und dynamischer Gewerbegebiete bei.

Wird bislang in Gewerbegebieten eher in die Horizontale gebaut, rückt zunehmend auch der „vertikale Gewerbebau“ (gestapeltes Gewerbe“) in den Fokus. Immer mehr Projektentwickler haben entsprechende Gebäudekonzepte für gestapeltes Gewerbe entwickelt.

### **Bestandgebiete fit für die Zukunft machen**

Um die Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbegebieten (z. B. Restgrundstücke, brachgefallene Grundstücke) nutzen bzw. vermarkten zu können, ist es sinnvoll, die bestehenden Gebiete zu optimieren und an die veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen (u. a. Energieumbau, Klimaschutz) anzupassen.

Eingerahmt würde diese Maßnahme nicht zuletzt durch die „Neue Leipzig Charta“. Diese fordert u. a. eine aktive Bodenpolitik sowie Flächennutzungsplanung über die Implementierung nachhaltiger Strategien. Der Fokus wird dabei auf die Erneuerung und die umfassende Revitalisierung von städtischen Gebieten gelegt.

Die Etablierung eines Gewerbegebietsmanagers kann in bestehenden Gewerbegebieten dazu beitragen, die Attraktivität, Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit des Standorts zu steigern.

Die Bestandsgebiete in Mönchengladbach müssten weiterhin eingehend analysiert und bewertet werden. Im Ergebnis müssten individuelle Handlungsmaßnahmen je Gebiet und Gebäudeobjekt stehen, wie diese transformiert werden müssten, um den neuen Anforderungen an Energie, Klima, Mobilität, Naturschutz und Städtebau im Sinne von Zero Emission gerecht zu werden. Es ist definitiv sinnvoll, das derzeit in Ausarbeitung befindliche Energiekonzept für Mönchengladbach bei seiner Fertigstellung in die Überlegungen einzubeziehen. Sinnvoll könnte es auch sein, zunächst einen größeren Modellstandort für die Revitalisierung und Optimierung auszuwählen.

### Einordnung der Handlungsempfehlungen nach Umsetzungshorizont

Eine Einordnung der Handlungsempfehlungen hinsichtlich ihrer zeitlichen Umsetzung macht deutlich, dass die meisten Empfehlungen dauerhafte Aufgaben darstellen (vgl. Tab. 30). Das Flächenmonitoring und die Auswahl eines Bestandsgebietes, an welchem Optimierungsansätze beispielhaft entwickelt und angewendet werden sowie die Ausarbeitung einer Ansiedlungsstrategie für wissensintensives Gewerbe, stellen kurzfristige Umsetzungsmaßnahmen dar und sollten nicht erst mittelfristig angegangen werden.

TABELLE 30: UMSETZUNGSHORIZONT DER HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Handlungsempfehlung/ -Maßnahmen	Zeitlicher Umsetzungshorizont		
	kurzfristig (bis 2 Jahre)	mittelfristig (über 2 bis 5 Jahre)	längerfristig (über 5 Jahre)
Flächenangebot für alle Unternehmenstypen/Nutzergruppen entwickeln	X	X	X
Innerstädtische Flächen für urbane und smarte Produktion	X	X	X
Vorausschauende Flächen-mobilisierung und strategischer Flächen-erwerb	X	X	X
Flächenmonitoring etablieren	X		
Gewerbeflächenstandorte nach Kriterien der Nachhaltigkeit entwickeln	X	X	X
Interkommunale Entwicklungs- und Vermarktungsansätze im Blick behalten		X	X
Auf Flächeneffizienz achten	X	X	X
Bestandsgebiete fit für die Zukunft machen (Modellstandort)	X		

QUELLE: GEORG CONSULTING (2023).

## ABBINDER

Das vorliegende nachhaltige Gewerbeflächenkonzept (NGK) für Mönchengladbach ist ein bedeutender Meilenstein für die Stadtentwicklung. Es fungiert als lenkender Kompass bei flächenbezogenen Zielkonflikten und ermöglicht eine nachhaltige und zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung.

Das NGK bietet 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 NGK positioniert Mönchengladbach als Vorreiter in der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung. Es bietet den Akteuren in der Stadt klare Orientierung und eine Grundlage für zukünftige Entscheidungen. Das Konzept ermöglicht eine ganzheitliche Betrachtung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten und fördert eine langfristig nachhaltige Entwicklung der Gewerbeflächen in Mönchengladbach.

Insgesamt ist das NGK ein wichtiger Baustein für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung. Es legt die Grundlage für eine nachhaltige Wirtschaftsentwicklung, den Schutz der Umwelt und die Verbesserung der Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger von Mönchengladbach. Das NGK stellt sicher, dass die Gewerbeflächenentwicklung im Einklang mit den ökologischen, ökonomischen und sozialen Bedürfnissen der Stadt erfolgt und somit ein nachhaltiges und lebenswertes Mönchengladbach für kommende Generationen gewährleistet wird.

## QUELLENHINWEISE

Amazon.de (2019): Amazon kommt nach Mönchengladbach: Jetzt bewerben! Online verfügbar unter: <https://www.aboutamazon.de/news/logistik-und-zustellung/amazon-kommt-nach-moenchengladbach-jetzt-bewerben> (Aufrufdatum: 08.05.2023).

Aunde.com (o.J.): Aunde vor Ort. Online verfügbar unter: <https://www.aunde.com/standorte> (Aufrufdatum: 08.05.2023).

Banz-riecks.de (o.J.): Hettich B7. Online verfügbar unter: <https://www.banz-riecks.de/projects/hettich-fertigungsstandort-b-7/> (Aufrufdatum: 23.04.2023).

Bbsr.bund.de (2020): Neue Leipzig Charta – die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Online verfügbar unter: [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/neue-leipzig-charta-pocket-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3) (Aufrufdatum: 12.05.2023).

Brd.nrw.de (2020): Monitoring – Dachmarke Rheinblick. Online verfügbar unter: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/monitoring> (Aufrufdatum: 16.05.2023).

Brd.nrw.de (2021): Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2021 (RGIK). Online verfügbar unter: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalentwicklung/siedlungsentwicklung/gewerbe/regionales-gewerbe-und> (Aufrufdatum: 02.05.2023).

Brd.nrw.de (2022): 10. Änderung des Regionalplans Düsseldorf (RPD) im Gebiet der Städte Grevenbroich, Jüchen und Mönchengladbach. Online verfügbar unter: <https://www.brd.nrw.de/themen/planen-bauen/regionalplanung/aenderungen-des-regionalplanes-duesseldorf-rpd/10-aenderung-des> (Aufrufdatum: 02.05.2023).

Bundesregierung.de (2021): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Weiterentwicklung 2021. Online verfügbar unter: <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/998194/1875176/3d3b15cd92d0261e7a0bc8c8f43b7839/deutsche-nachhaltigkeitsstrategie-2021-langfassung-download-bpa-data.pdf> (Aufrufdatum: 12.05.2023).

Diercke.de (o.J.): Europa – Wirtschaftliche Raummodelle. Online verfügbar unter: <https://diercke.de/content/europa-wirtschaftliche-raummodelle-978-3-14-100800-5-99-2-1> (Aufrufdatum: 02.05.2023).

Dvz.de (2019): Unter Cube ist keine Science-Fiction. Online verfügbar unter: <https://www.dvz.de/rubriken/logistikimmobilien/detail/news/unser-cube-ist-keine-science-fiction.html> (Aufrufdatum: 23.04.2023).

Gräber, Martin (2010): Die CO<sub>2</sub>-neutrale Fabrik. Online verfügbar unter: <https://www.industriebau-online.de/aktuelles/die-co2-neutrale-fabrik/> (Aufrufdatum: 08.05.2023).

Landfolge.de (2022): Zweckverband LANDFOLGE erhält Landespreis für innovative interkommunale Zusammenarbeit. Online verfügbar unter: <https://landfolge.de/zweckverband-landfolge-erhaelt-landespreis-fuer-innovative-interkommunale-zusammenarbeit/> (Aufrufdatum: 04.05.2023).

Mönchengladbach.de (2021): Städtische Gesamtstrategie: Eine Stadt. Gemeinsam Mönchengladbach. Online verfügbar unter: <https://www.moenchengladbach.de/de/aktuell-aktiv/gesamtstrategie> (Aufrufdatum: 02.05.2023).

Mönchengladbach.de (o.J.): Grundstückswertermittlung. Online verfügbar unter: <https://www.moenchengladbach.de/de/rathaus/buergerinfo-a-z/planen-bauen-mobilitaet-umwelt-dezernat-vi/fachbereich-geoinformation-62/grundstuecks-wertermittlung> (Aufrufdatum: 12.05.2023).

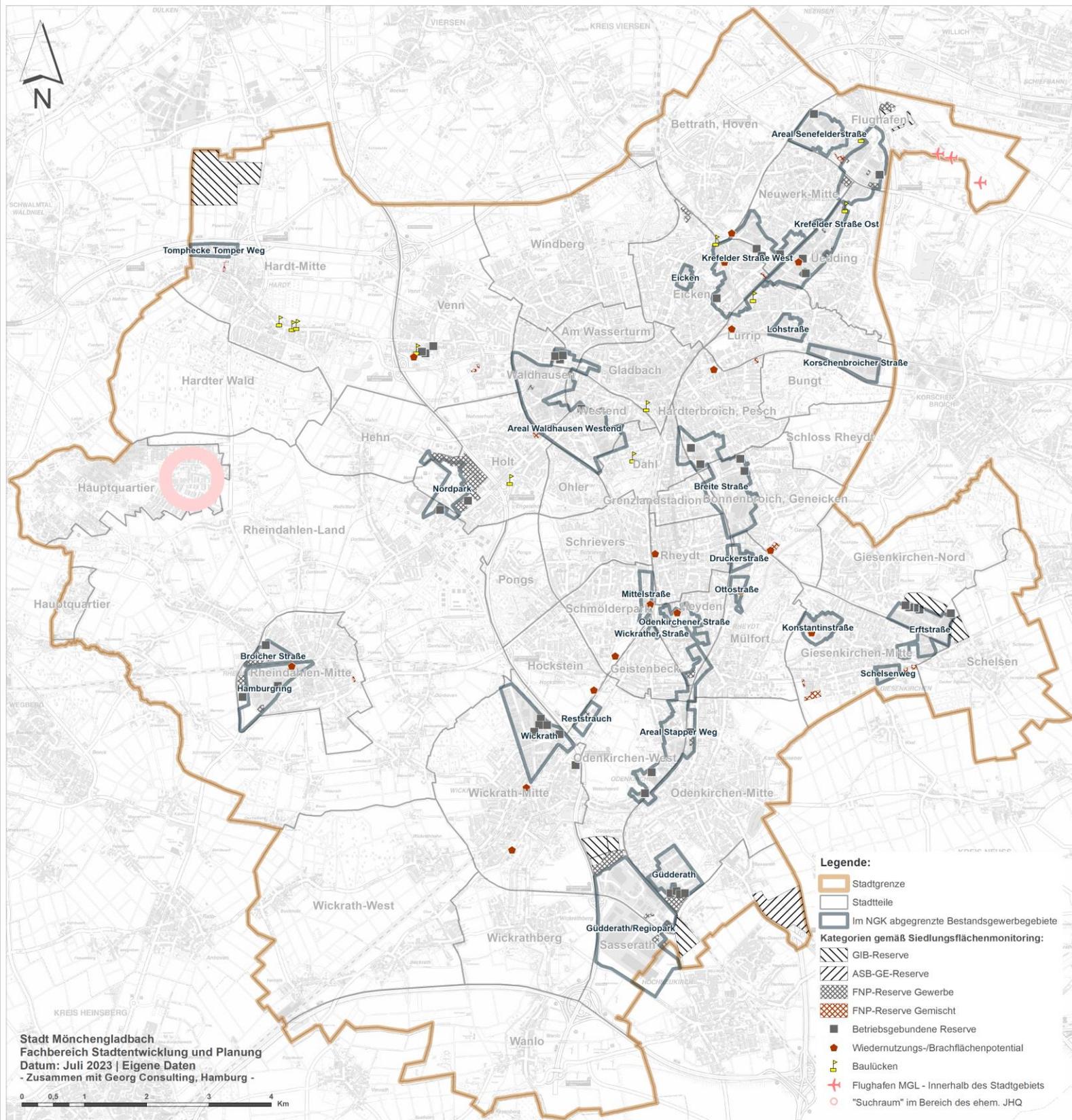
Rheinisches-revier.de (2022): Erfolgreiche Abschlussveranstaltung des Revierknotens Raum. Online verfügbar unter: <https://www.rheinisches-revier.de/erfolgreiche-abschlussveranstaltung-des-revierknotens-raum/> (Aufrufdatum: 10.05.2023).

Schreinerei-binanzer.de (o.J.): Innovationen mit Herz zum Holz von Schreinerei Thomas Binanzer. Online verfügbar unter: <https://www.schreinerei-binanzer.de/ueber-uns.php> (Aufrufdatum: 08.05.2023).

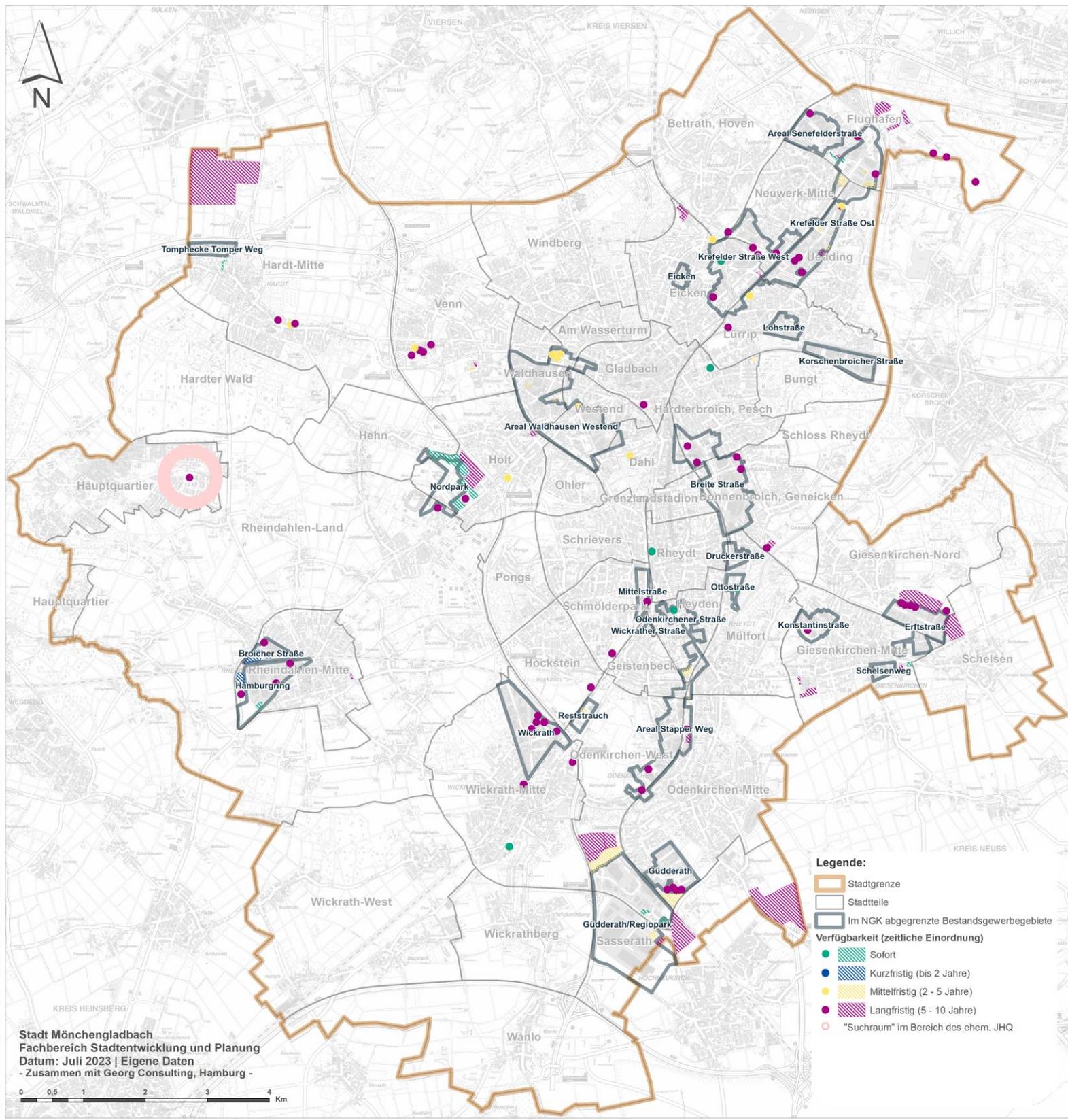
Wirtschaft.nrw (2022): Nordrhein-Westfalen wird klimaneutral. Bericht der Landesregierung zum Pilot-Klimaschutzaudit 2022. Online verfügbar unter: [https://www.wirtschaft.nrw/system/files/media/document/file/klimaschutzauditbericht\\_endfassung\\_barrierefrei.pdf](https://www.wirtschaft.nrw/system/files/media/document/file/klimaschutzauditbericht_endfassung_barrierefrei.pdf) (Aufrufdatum: 02.05.2023).

ANHANG

Nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach (NGK MG) - Gewerbeflächenreserven und -potentiale



Nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach (NGK MG) - Einordnung der Flächenverfügbarkeit



Nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach (NGK MG) - Einordnung der Nutzergruppeneignung

