

Nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept Mönchengladbach

NGK MG

Sachstandsbericht
01.12.2022



Amazon, Rheindahlen



Mc Laren Technology und Production Centre, Woking, Surrey

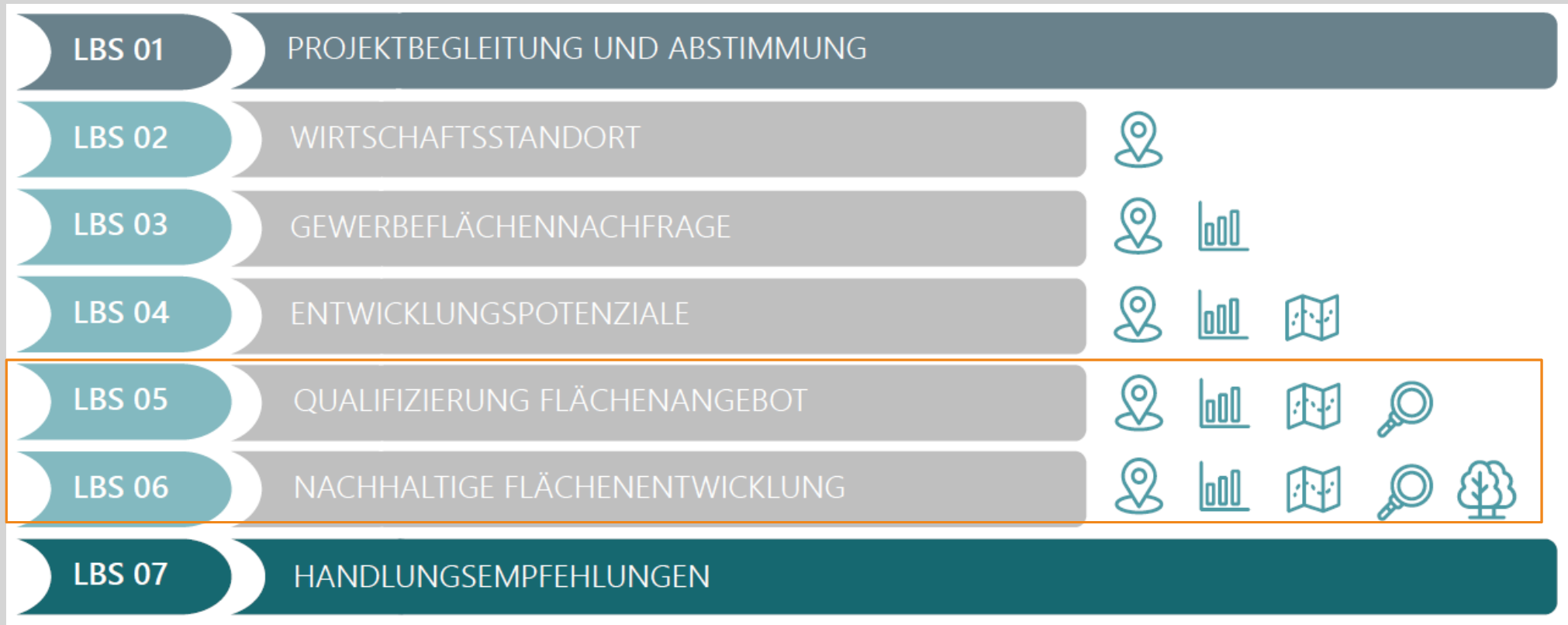


Anlass

HINTERGRUND UND HERAUSFORDERUNGEN

- Prosperierende Wirtschaft bei **Flächenknappheit**
 - **Strukturwandelbedingter Flächenbedarf** bis 2045 von bis zu 142 ha
 - Regionales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (RGIK) der Bezirksregierung Düsseldorf
 - Regionalplanänderung (ASB-GE „Zero Emission“)
-
- **Regional kooperative Ansätze** der Gewerbeflächenentwicklung
 - Kommunal übergreifende Gewerbeflächenverbünde
 - **Innen- und Brachflächenentwicklung**
 - Bestandspflege von Gewerbegebieten und Unternehmen
 - **Mobilisierung von Reserveflächen**
-
- Mönchengladbach als **Exzellenzregion für nachhaltiges Bauen**
 - Zertifizierung von Mönchengladbach nach EEA Gold Standard angestrebt
 - **Klimanotstand Mönchengladbach**
 - Städtische Gesamtstrategie

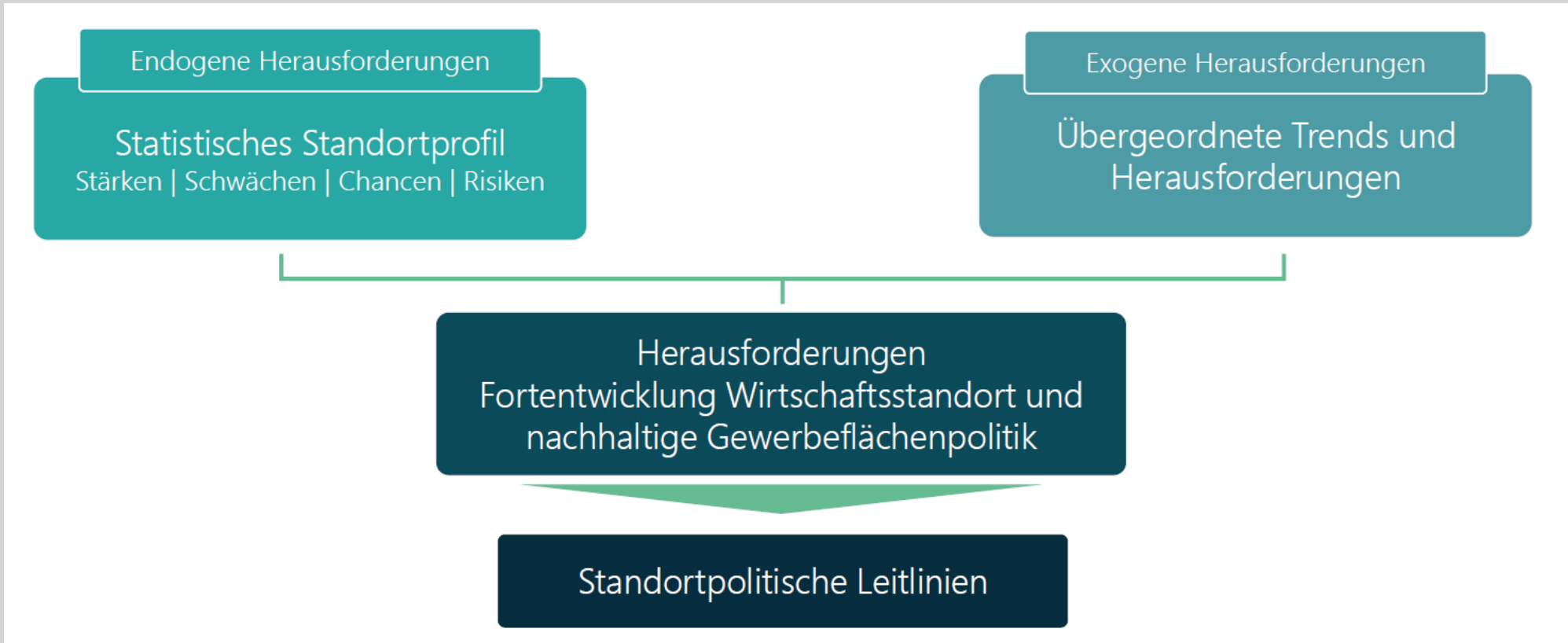
Leistungsbausteine



- Bearbeitungszeitraum: Dezember 2021 bis 1. Halbjahr 2023
- Aktuell laufend: Qualifizierung des Flächenangebots & Nachhaltige Flächenentwicklung

Ergebnisse: LB 2 Wirtschaftsstandort

Methode



Ergebnisse: LB 2 Wirtschaftsstandort

ÜBERGEORDNETE TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN



Ergebnisse: LB 2 Wirtschaftsstandort

SWOT-PROFIL NACHHALTIGES GEWERBEFLÄCHENKONZEPT

STÄRKEN

Verkehrliche günstige Lage
und gute Erreichbarkeit

Beschäftigungsaufbau
am Wohn- und Arbeitsort

Positiver Pendlersaldo und erhöhte
Arbeitsplatzzentralität

Profilierter Dienstleistungsstandort
und Headquarterfunktion

Hohe Bedeutung
wissensintensiver Dienstleistungen

Cluster der Mode- und
Textilwirtschaft

Herausragende Bedeutung der
Wachstumsbranche Logistik

SCHWÄCHEN

Unterdurchschnittliche Produktivität
in Industrie und Dienstleistungen

Beschäftigungsrückgang im
Verarbeitenden Gewerbe

Erhöhte (Langzeit-)Arbeitslosigkeit

Beschäftigungsverluste in
wertschöpfungsintensiven
Wirtschaftsbereichen (z. B. Fertigung)

CHANCEN

Profilierung als wissensintensiver
Dienstleistungsstandort

Hochschul- und Forschungsstandort

Potenziale zur Spezialisierung in
Schlüsselbranchen mit
Zukunfts- und Wachstumspotenzial

RISIKEN

Zukünftig rückläufiges Potenzial
an und mögliche Konkurrenz um
(Fach-)Arbeitskräfte

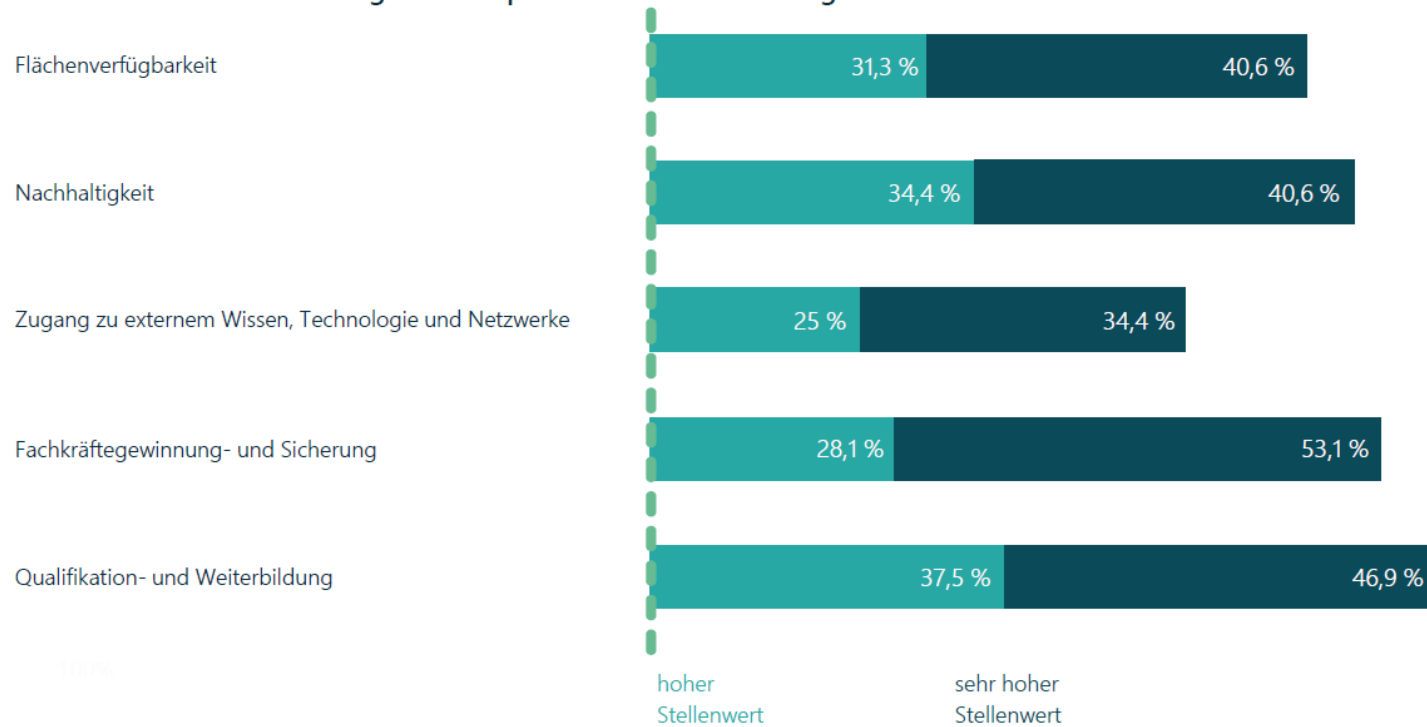
Wandel von Berufsbildern und
Anforderungen an Beschäftigte

Veränderungen auf dem
Büroflächenmarkt

Ergebnisse: LB 2 Wirtschaftsstandort

NACHHALTIGKEIT AUS UNTERNEHMENSPERSPEKTIVE

Bitte schätzen Sie den Stellenwert der folgenden Aspekte für die Entwicklung Ihres Unternehmens ein.



- Unternehmensumfrage (81 Teilnehmende)

Ergebnisse: LB 2 Wirtschaftsstandort

STANDORTPOLITISCHE LEITLINIEN | THEMENSAMMLUNG

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 vorausschauende 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.

Ergebnisse: LB 2 Wirtschaftsstandort

STANDORTPOLITISCHE LEITLINIEN | THEMENSAMMLUNG

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.

Transparente Datenbasis, 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.

Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

REALITÄTEN FÜR DIE RAUMENTWICKLUNG IM RHEINISCHEN REVIER

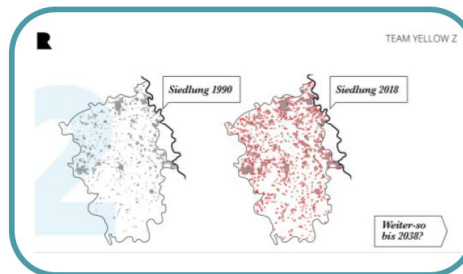
ZIEL 1

DAS ZIEL DER KLIMANEUTRALITÄT HAT FÜR DAS RHEINISCHE REVIER HÖCHSTE PRIORITÄT



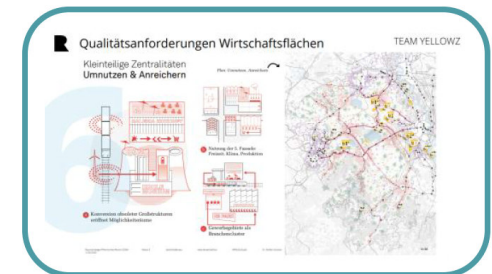
ZIEL 2

DER FLÄCHENVERBRAUCH DER REGION ZWISCHEN 1990 UND 2018 DARF SICH NICHT WIEDERHOLEN



ZIEL 6

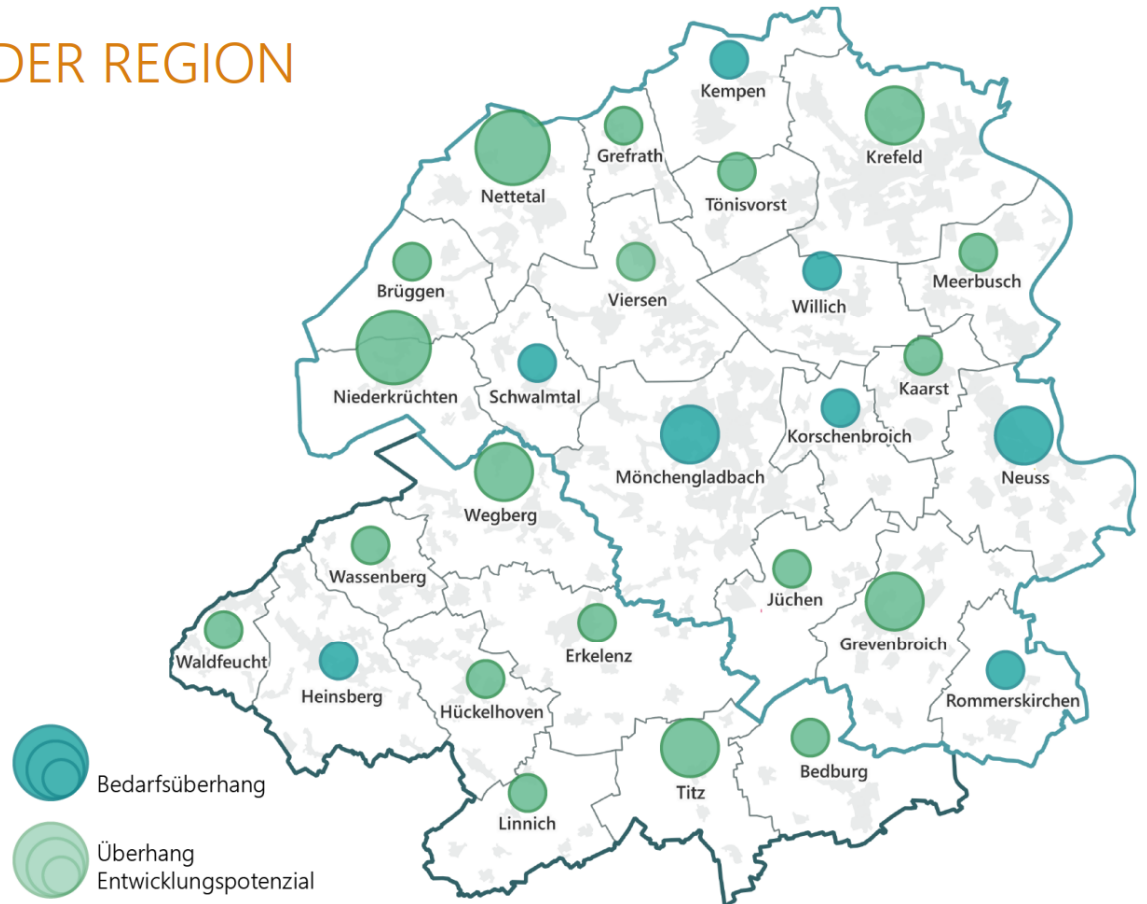
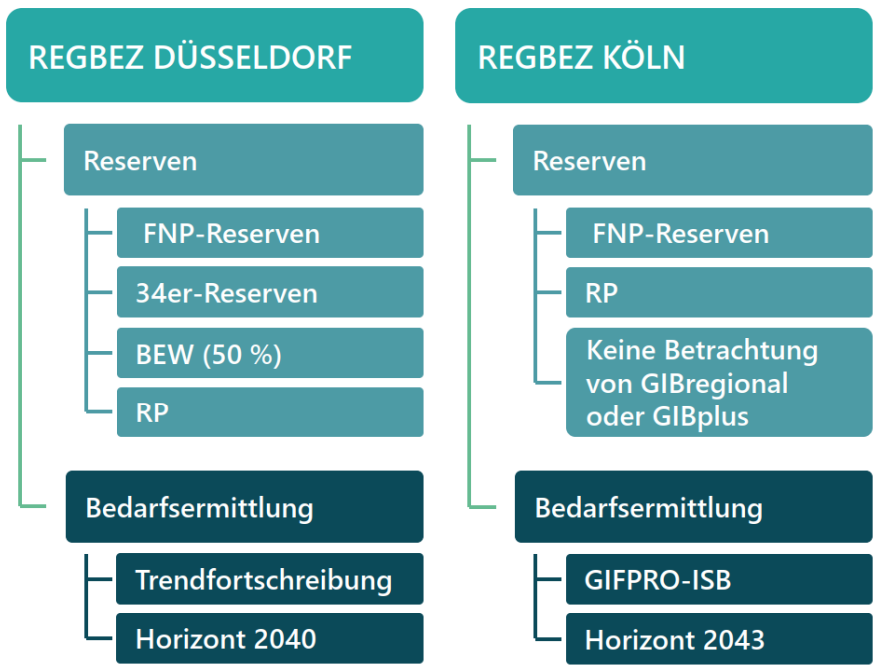
DIE REGION KANN UND MUSS ES SICH LEISTEN BEI DER WIRTSCHAFTSFLÄCHEN-ENTWICKLUNG WÄHLERISCH ZU SEIN



QUELLE: RAUMSTRATEGIE 2038+

Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

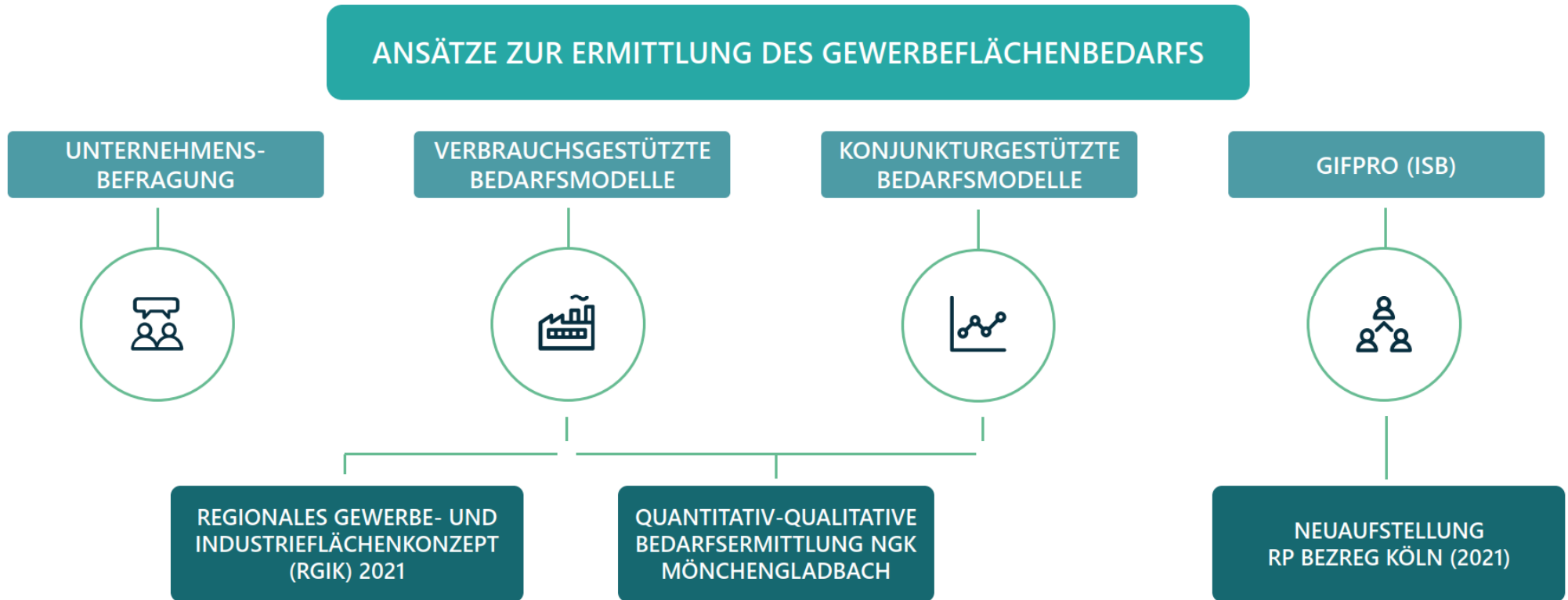
EXKURS BEDARFE UND RESERVEN IN DER REGION



QUELLEN: BKG (2022); NEUAUFSTELLUNG REGIONALPLAN BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2021); GEORG CONSULTING (2022); OSM CONTRIBUTORS (2022); RGIK (2021); STADT MÖNCHENGLADBACH (2022).

Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

METHODENDISKUSSION



QUELLEN: RGIK (2021); NEUAUFSTELLUNG REGIONALPLAN BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2021) GEORG CONSULTING (2022).

Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

BEDARFE MÖNCHENGLADBACH

INANSPRUCHNAHMEN GEWERBEFLÄCHEN UND BEDARFE

GEWERBEFLÄCHEN-INANSPRUCHNAHME NACH VORLÄUFIGER FORTSCHREIBUNG DES SFM SEITENS STADT MÖNCHENGLADBACH (STAND 2022)

2000–2021

ca. 258 Hektar

2012–2021

ca. 156 Hektar

GEWERBEFLÄCHENBEDARF OHNE ABZUG DER BESTEHENDEN ENTWICKLUNGSPOTENZIALE UND OHNE DIFFERENZIERUNG NACH BRANCHEN NACH RGIK 2021

Horizont RGIK 2040

ca. 267 Hektar

Horizont Strukturwandel 2045

ca. 344 Hektar

METHODIK FÜR DIE BEDARFSERMITTLUNG GEMÄß RGIK

Inanspruchnahme (2001–2011 und 2013–2019)

Inanspruchnahmen / 18 Jahre = jährliche \emptyset

X 20 Jahre Planungszeitraum

+ 20 Jahre Planungszeitraum

- 20 Jahre Planungszeitraum

Handlungsspielraum (HSP) 1

25 % von HSP = Verteilung auf Ober- und Mittelzentralen (nach Anteil der Bevölkerung an den OZ/MZ)

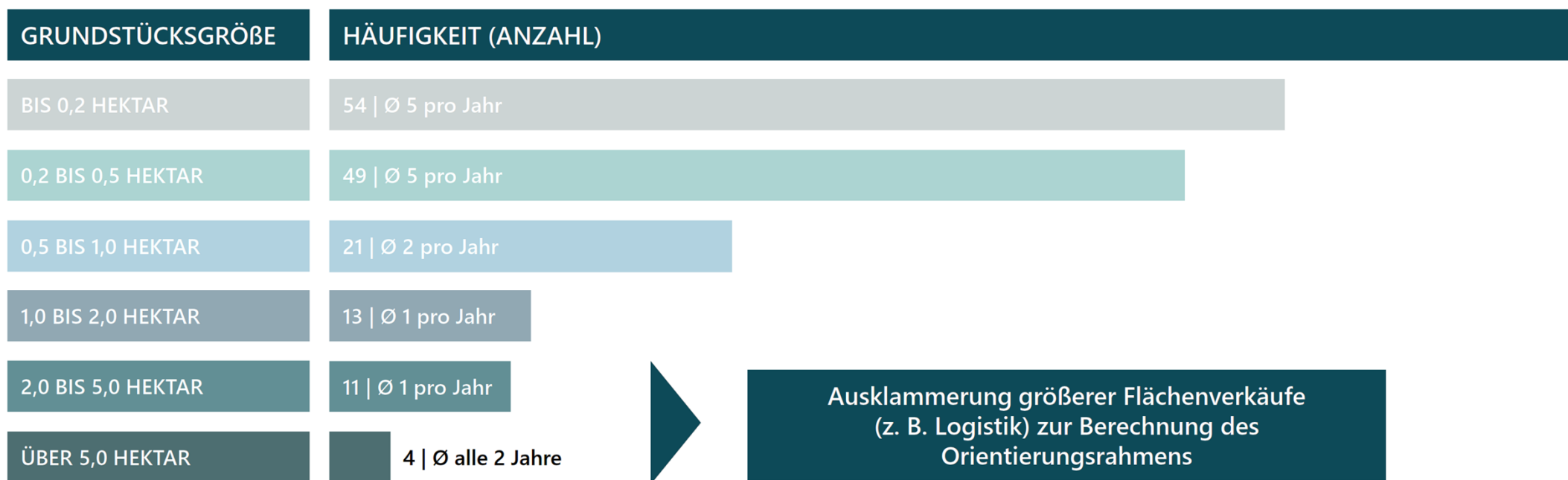
Handlungsspielraum (HSP) 2 für Kreisfreie Städte

QUELLEN: BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF REGIONALES GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENKONZEPT 2021 FÜR DIE PLANUNGSREGION DÜSSELDORF (2021); GEORG CONSULTING (2022).

Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

METHODENDISKUSSION

FLÄCHENUMSATZ NACH GRUNDSTÜCKSGRÖßEN, 2011–2021



Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

STRUKTUR DER NACHFRAGE UND STANDORTSPEZIFISCHE EINFLUSSFAKTOREN

DIFFERENZIERUNG DER FLÄCHENNACHFRAGE NACH NUTZERGRUPPEN



Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

VERBRAUCHSGESTÜTZTER ORIENTIERUNGSRAHMEN NACH KONJUNKTURSZENARIEN 2040 UND 2045

Flächenumsatz mit unbebauten Gewerbegrundstücken 2011–2021: Ø 10,9 Hektar pro Jahr

BIP-Wachstum (preisbereinigt) in Deutschland 2011–2021: Ø 1,3 %

Flächenbedarf pro 1%-BIP-Wachstum (preisbereinigt): Ø 8,4 Hektar pro Jahr

Flächenumsatz mit unbebauten Gewerbegrundstücken (bereinigt)* 2011–2021: Ø 5,0 Hektar pro Jahr

Flächenbedarf pro 1%-BIP-Wachstum (bereinigt)* 2011–2021: ø 3,8 Hektar p. a.

* BEREINIGT UM GRÖßERE ANSIEDLUNGEN (AUSSCHLUSS VON KAUFFÄLLEN ÜBER 2 HEKTAR)

Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

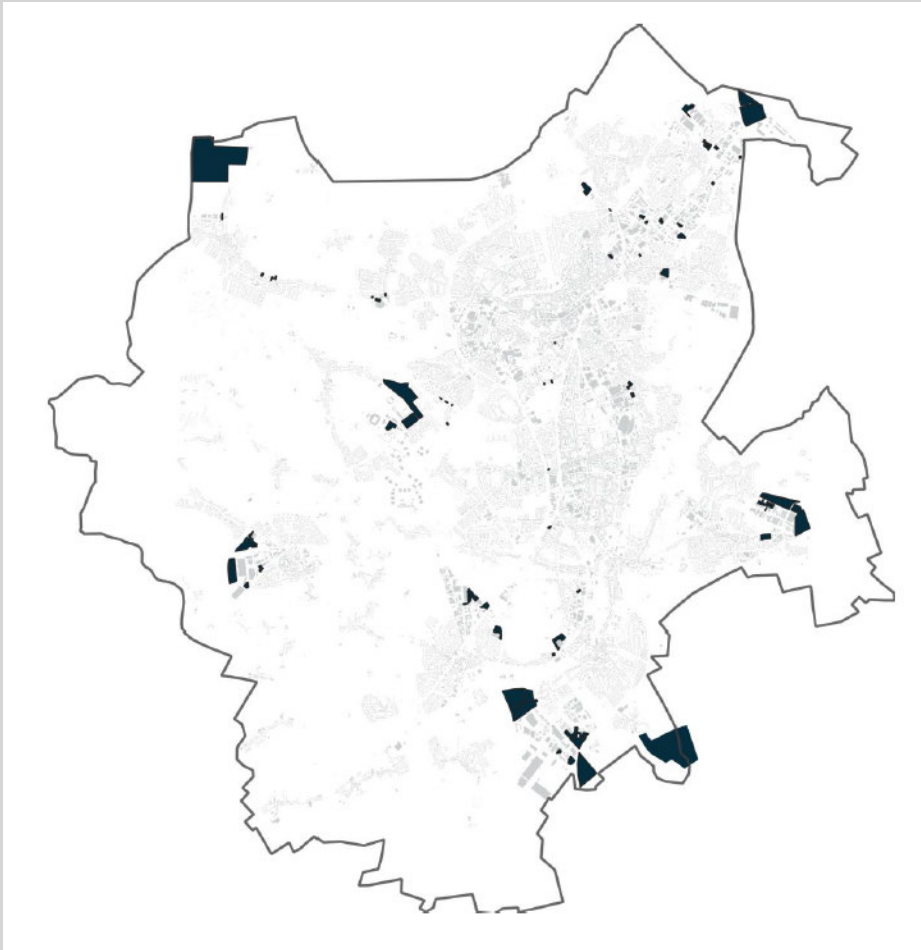
ORIENTIERUNGSRAHMEN (BEREINIGT)* 2040 UND 2045

KONJUNKTURSZENARIO MODERAT Ø +1,0 %	KONJUNKTURSZENARIO KONSTANT Ø +1,3 %	KONJUNKTURSZENARIO DYNAMISCH Ø +1,6 %
Ø 3,8 Hektar pro Jahr	Ø 5,0 Hektar pro Jahr	Ø 6,2 Hektar pro Jahr
Gesamt bis 2040: 73,1 Hektar	Gesamt bis 2040: 95,0 Hektar	Gesamt bis 2040: 116,9 Hektar
Gesamt bis 2045: 92,3 Hektar	Gesamt bis 2045: 120,0 Hektar	Gesamt bis 2045: 147,7 Hektar

ORIENTIERUNGSRAHMEN 2040: CA. 70–95 HEKTAR
ORIENTIERUNGSRAHMEN 2045: CA. 90–120 HEKTAR

* BEREINIGT UM GRÖßERE ANSIEDLUNGEN (AUSSCHLUSS VON KAUFFÄLLEN ÜBER 2 HEKTAR)

LB 4 Entwicklungspotentiale (Untersuchungsraum)



RESERVEN SIEDUNGSFLÄCHENMONITORING (2022)

Gemischte Bauflächen

ca. 2 Hektar

Lfd. FNP-Änderungen (34er)

ca. 2 Hektar

Baulücken

ca. 2 Hektar

Gewerbliche Bauflächen

ca. 53 Hektar

RP-Reserven (GIB/ASB-GE)

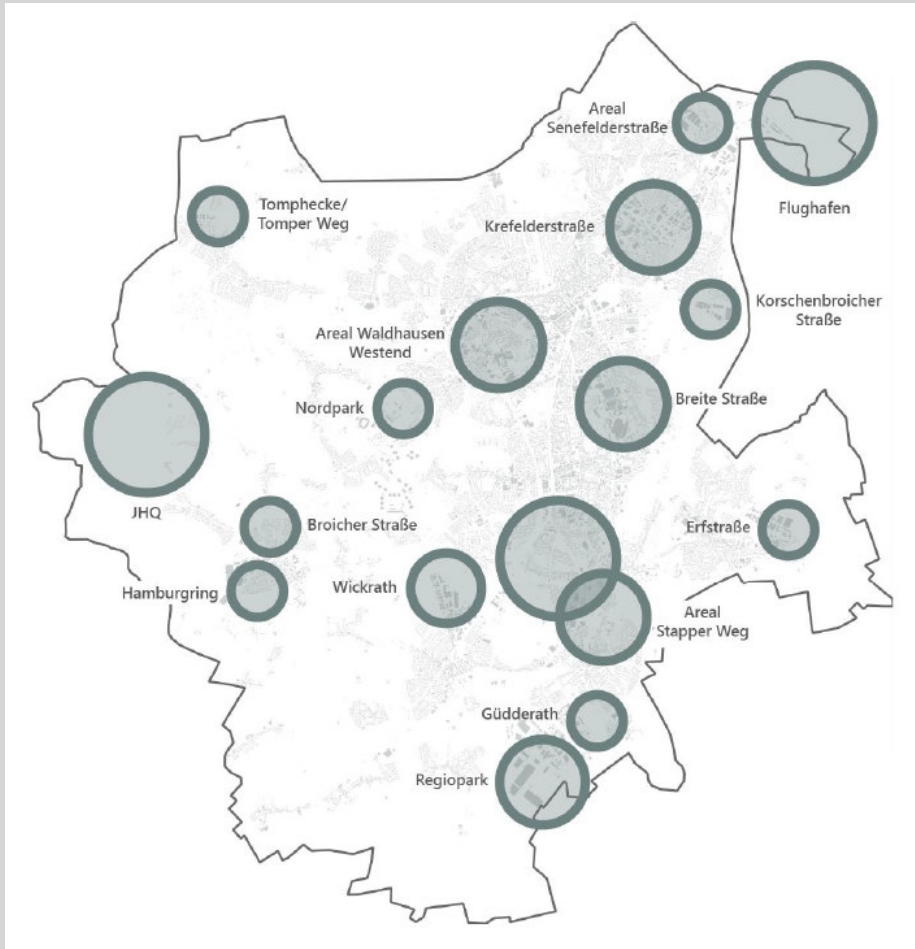
ca. 199 Hektar

▶ **Summe**

ca. 258 Hektar

Zahlenwerte vorläufig!

LB 4 Entwicklungspotentiale (Untersuchungsraum)



ZUSÄTZLICHE POTENZIALE (PRÜFUNG NGK 2022)

Baulücken

Gewerbeflächenpotenziale

Brachflächenpotenziale

Mischgebietspotenziale

JHQ und Flughafen

LB 5 Qualifizierung Flächenangebot

- Vor-Ort-Begutachtung

IMPRESSIONEN STANDORTBESICHTIGUNG



- Qualifizierung im GIS anhand von Kriterien:

Flächenzuschnitt, Erschließung, Infrastruktur, Verfügungsrechtliche Restriktionen,
Naturfachliche Restriktionen, Nutzungsalternativen, Chancen für ökologische Nachhaltigkeit etc.

LB 6 Nachhaltige Flächenentwicklung

Workshop zu den Themen Gewerbeflächenmarkt und Nachhaltigkeitskriterien

Interkommunale Flächenentwicklung

Welche Chancen sehen Sie in einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung und welcher zusätzliche Nutzen könnte ggf. entstehen?

Was könnten die Ziele einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung sein?

Welche Risiken sehen Sie in einer interkommunalen Gewerbeflächenentwicklung und wo könnten ggf. Fallstricke liegen?

Welche Möglichkeiten der Ausgestaltung einer interkommunalen Kooperation sehen Sie?



LB 6 Nachhaltige Flächenentwicklung

Workshop zu den Themen Gewerbeflächenmarkt und Nachhaltigkeitskriterien

Nachhalte Flächenentwicklung

Welche Aspekte umfasst eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung für Sie?

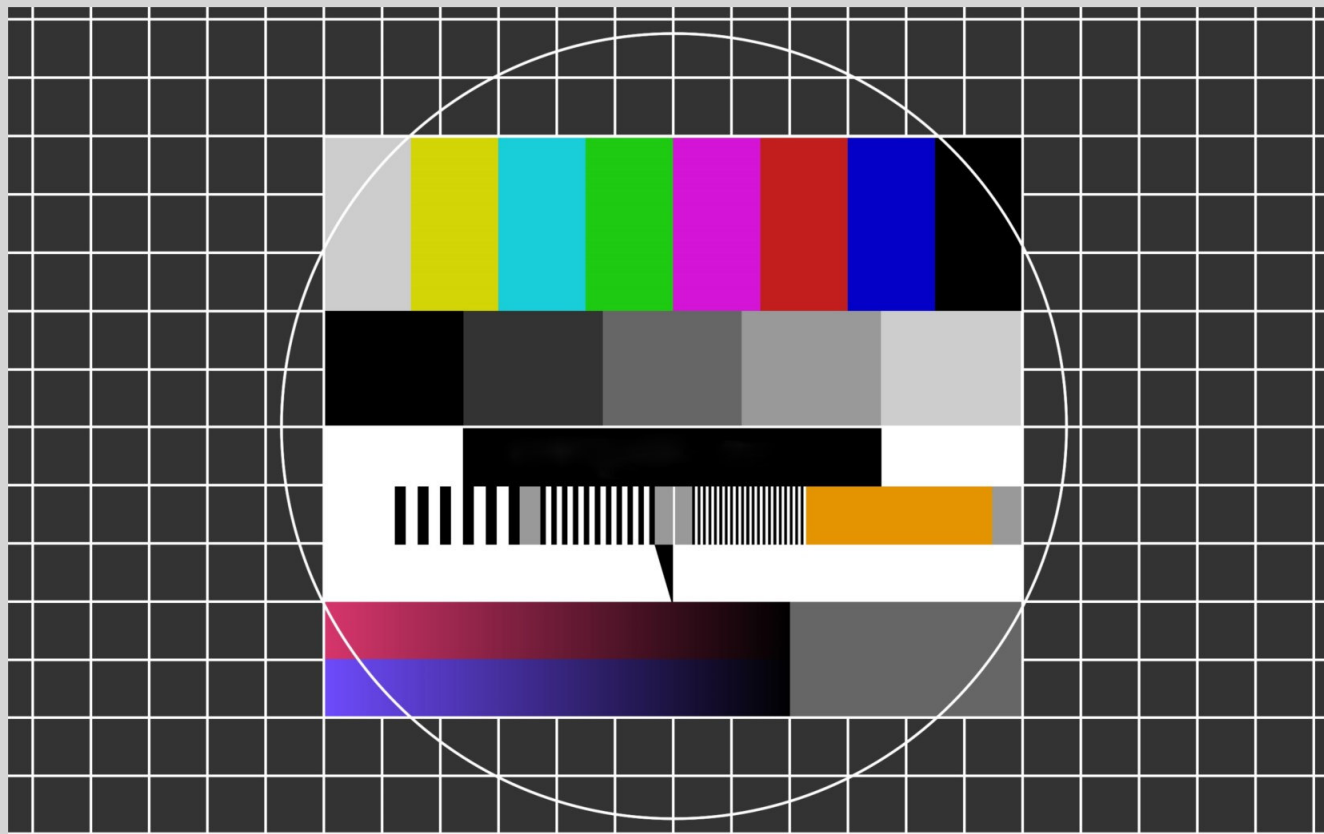
Welche Anforderungen würden Sie an ein nachhaltiges Gewerbegebiet stellen?

Welchen Stellenwert nimmt eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in Ihrer Arbeit ein?



- + Workshop für die Konzeption eines Zero Emission Gebiets
- + Ausarbeitung Kriterien und Standards für Nachhaltigkeit

Vielen Dank !



Stadt Mönchengladbach
Dezernat VI
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung

Gemeinsam. Vielfalt.
MÖNCHENGLADBACH 

Ergebnisse: LB 3 Gewerbeflächennachfrage

ANLASS ZUR INTERKOMMUNALEN ZUSAMMENARBEIT

5–4 Grundsatz LEP NRW

„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.“

Städtische Ratsbeschlüsse

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

QUELLEN: GEORG CONSULTING (2022); LANDESENTWICKLUNGSPLAN NRW (2019); RGIK (2021); STADT MÖNCHENGLADBACH (2022).