



## **Ein Modellprojekt stellt sich vor** Nachhaltige Gewerbeflächen- entwicklung in NRW



**Ein Modellprojekt stellt sich vor**  
Nachhaltige Gewerbeflächen-  
entwicklung in NRW

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>6</b>
<b>Einführung</b>	<b>8</b>
<b>Die Projektstandorte im Überblick</b>	<b>12</b>
<b>Die „Bürgermeistererklärung“</b>	<b>14</b>
<b>Die Kommunen und ihre Projekte im Modellprojektverbund:</b>	
<b>Bottrop</b>	<b>16</b>
Industriegebiet Am Kruppwald & An der Knippenburg	
<b>Eschweiler</b>	<b>20</b>
Camp CO <sub>2</sub> -Zer0, Standort für regenerative Energien	
<b>Goch</b>	<b>24</b>
Alfred J. Kwak-Haus	
<b>Hemer</b>	<b>28</b>
ZSK-HEMER, Zentrum für Sicherheits- und Katastrophenschutztechnik	
<b>Kreis Kleve</b>	<b>32</b>
Virtueller Gewerbeflächenpool	
<b>Krefeld</b>	<b>36</b>
Campus Fichtenhain	
<b>Leverkusen</b>	<b>40</b>
Ökologischer Handwerkerhof und nachhaltiges Gewerbegebiet im Regionale2010-Projekt „neue bahnstadt opladen“	

<b>Petershagen</b>	<b>44</b>
Energie schonendes und Energie gewinnendes Gewerbegebiet	
<b>Remscheid</b>	<b>48</b>
Gewerbegebiet Papenberger Straße	
<b>Assoziierte Projekte:</b>	
<b>Lindlar</b>	<b>52</b>
Nachhaltiges Gewerbegebiet auf der Leppe-Deponie im Regionale2010-Projekt :metabolon	
<b>Bergisch Gladbach</b>	<b>56</b>
Nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept	
<b>Zwischenbilanz und Ausblick</b>	<b>58</b>
Wissenschaftliche Begleitforschung des ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung)	
<b>Impressum</b>	<b>62</b>

## Sehr geehrte Damen und Herren!



Nordrhein-Westfalen ist mit seinen großen und bedeutenden Industrie- und Gewerbegebieten ein starkes Wirtschaftsland. Wir wollen diese Stärke ausbauen und setzen dabei auf einen wechselseitigen Nutzen von Ökonomie und Ökologie. Hierdurch sollen der Schutz von Klima und Umwelt, das Wachsen des nachhaltigen Wirtschaftens und die Schaffung neuer, sicherer Arbeitsplätze gewährleistet werden. Das Modellprojekt der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung ist dabei eine der wichtigen Maßnahmen, mit der wir unser Ziel erreichen wollen.

Mit diesem Projekt unterstützen wir nordrhein-westfälische Kommunen, die die Entwicklung neuer bzw. bestehender Gewerbegebiete an dem Aspekt der Nachhaltigkeit ausrichten. Die Minimierung des Flächen- und Energieverbrauchs, die Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten und die Schaffung eines qualitativvollen Umfeldes sind nur einige Kriterien, die hier berücksichtigt werden müssen.

Dass sich der Einsatz dafür lohnt, zeigen uns die Beispiele des Modellprojekts. Ein nachhaltig geplantes und entwickeltes Gewerbegebiet überzeugt die Unternehmen, die sich dort ansiedeln, ebenso wie die Menschen, die dort arbeiten, und die Kommunen, die durch neu angesiedelte

moderne Unternehmen an Attraktivität gewinnen. Das gilt für bereits bestehende Gewerbegebiete, die neu ausgerichtet werden sollen, ebenso wie für Neuplanungen oder für die Umnutzung von Gebäudebeständen, die – wie beispielsweise ehemalige Kasernen – ursprünglich einem ganz anderen Zweck dienen.

Ich hoffe, dass die Beispiele der Broschüre Ihre Neugier und Ihr Interesse für das Modellprojekt wecken. Ich lade Sie herzlich dazu ein, sich hier einen Eindruck von den vielen verschiedenen Ansätzen nachhaltiger Gewerbeflächenpolitik zu verschaffen.

Ihr

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Johannes Remmel'. The signature is fluid and cursive.

Johannes Remmel  
Minister für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen



## Einführung

Wenn von einem Begriff über unterschiedliche politische Lager und gesellschaftliche Gruppen hinweg schon seit Jahren eine konsensstiftende Kraft ausgeht, dann ist es der Begriff der „Nachhaltigkeit“ oder der „nachhaltigen Entwicklung“. Er ist geradezu ein Schlüsselbegriff dafür, Ökonomie sowie umweltverträgliches und sozialverantwortliches Handeln zu vereinen oder zumindest zusammenzuführen. Vor diesem Hintergrund hat das Umweltministerium des Landes Nordrhein-Westfalen bereits im Jahr 2004 das Projekt der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung in Nordrhein-Westfalen initiiert.

Das Ministerium will durch eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung den weiteren Flächenverbrauch im Land möglichst vermeiden. Dieses Ziel soll künftig stärker auch bei der Planung neuer Gewerbegebiete verfolgt werden. Die Kommunen sollen in die Lage versetzt werden, den Wettbewerb um attraktive Gewerbeflächen nicht länger zu Lasten noch vorhandener Freiflächen zu bestreiten. Damit ist das Projektziel eng mit dem ebenfalls von der Landesregierung geführten Projekt „Allianz für die Fläche“ verknüpft, das sich für sparsame Flächeninanspruchnahme einsetzt.

Eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung trägt dazu bei, Umweltfolgeschäden weitestgehend zu vermeiden. Den Flächenverbrauch minimieren, landschaftlich sensible Gebiete schützen und die natürlichen Ressourcen schonen, den Energieverbrauch verringern und den Umgang mit

Abwasser und Abfall umweltgerecht gestalten – das sind die Ziele, die Nordrhein-Westfalen mit dem Projekt verfolgt. Das schließt auch die Verbesserung der funktionalen Abläufe im Gewerbegebiet und die nachhaltige Optimierung von Produktionsprozessen im Betrieb mit ein.

Nachhaltig angelegte Gewerbeflächen bieten Zukunftspotenziale für die Kommunen und fördern die wirtschaftliche Entwicklung im weitesten Sinne. Sie sind als Standort gerade für zukunftsorientierte Unternehmen attraktiv. Die Nachhaltigkeitsstrategie greift nicht nur bei der Planung und Realisierung neuer Gewerbegebiete, sie bietet sich auch für den Umbau, die Erneuerung und Aufwertung von Bestandsgebieten in innerstädtischen Lagen an. Städtebauliche Aufwertung, funktionale Optimierung, energetische Sanierung, ressourcenschonende Energieversorgung, Wassermanagement, die Einführung effizienter Techniken in Produktionsprozessen und Arbeitsabläufen – all dies sind Kernelemente einer zukunftsfähigen Gewerbegebietsentwicklung.

Besondere Impulse sind in den Gewerbegebieten zu erwarten, in denen sich Unternehmen für neue Technologien und regenerative Energien ansiedeln. Diese Branchen stärken nicht nur die Wirtschaftskraft der Kommune, sie unterstützen auch den laufenden Strukturwandel und die Beschäftigungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen.

Die Landesregierung ist davon überzeugt, dass vor dem Hintergrund des Strukturwandels und angesichts der Energiekrise und Ressourcenknappheit in Zukunft die Nachfrage nach hochwertigen Gewerbeflächen weiter zunehmen wird. Nachhaltig entwickelte Gewerbegebiete sind auf den Standortwettbewerb gut vorbereitet. Es gilt nun, die Kommunen in Nordrhein-Westfalen zum Mitmachen zu motivieren und sie bei der Entwicklung nachhaltiger Gewerbeflächen zu unterstützen.

## Der Modellprojektverbund

Das Land konnte seit der Gründung des Modellprojektverbundes mit insgesamt acht Kommunen im Frühjahr 2006 weitere Kommunen für die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung interessieren. Ende 2010 sind insgesamt elf Kommunen dabei.

Es sind, angefangen bei der ländlichen Gemeinde am Rande des Ruhrgebiets über die Kleinstadt am peripheren Rand und die kleine Industriestadt im verdichteten Agglomerationsraum bis hin zur Großstadt mit altindustrieller Tradition, so gut wie alle Gemeindetypen im Modellprojektverbund vertreten.

Das Bild der nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung bezieht sich auf ein breites Spektrum unterschiedlicher Gewerbegebiete: Sie reichen von minder genutzten oder nicht bebauten Flächen, an die besondere Anforderungen zu stellen sind, über Standorte, die bislang brachlagen oder anders als gewerblich-industriell genutzt wurden, bis hin zu den bereits bebauten und in sich geschlossenen Gewerbe-Altstandorten, die „nachhaltig“ umzubauen sind. Auch ein denkmalgeschütztes Ensemble sowie ein komplexes Gesamtkonzept gehören dazu.

Die Projektkommunen, die sich mit der „Willenserklärung“ der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister verpflichten, die Nachhaltigkeitskriterien zu verfolgen, wurden vom Umweltministerium mit dem „EcoIndustrialPark“-Label ausgezeichnet.

### Info „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung“

Der Begriff „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung“ wurde gewählt, um neben dem Gegenstand des Projektes (Gewerbe) auch die Leitidee (Nachhaltigkeit) und den Prozesscharakter (Entwicklung) zu kennzeichnen. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Soziales – sind in Einklang zu bringen.

## Ziele des Modellprojektverbundes

Das nordrhein-westfälische Umweltministerium hat im Mai 2009 das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) mit der wissenschaftlichen Begleitung der Modellprojektverbunde beauftragt. Die Netzwerkbildung und der Wissenstransfer erfolgen durch organisierte Akteurstreffen und Workshops. Daneben werden Erfahrungen gesammelt und ausgewertet sowie Einflüsse und Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung untersucht.

Grundlage für die Arbeit in den Modellprojekten ist eine Willenserklärung der (Ober-)Bürgermeister/-innen. Die Erklärung hält eine Auswahl von Kriterien fest, die sich idealtypisch an der Balance von Ökologie, Ökonomie und Sozialem orientieren und deren Einhaltung die Kommunen mit Unterschrift zugestimmt haben. Die Projektteilnehmer streben an, Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend zu vermeiden, den Flächen- und Energieverbrauch sowie Emissionen generell zu minimieren, regenerative Energien zu nutzen und Konzepte zur Vermeidung von Abfällen und für die Ver- und Entsorgung zu entwickeln.

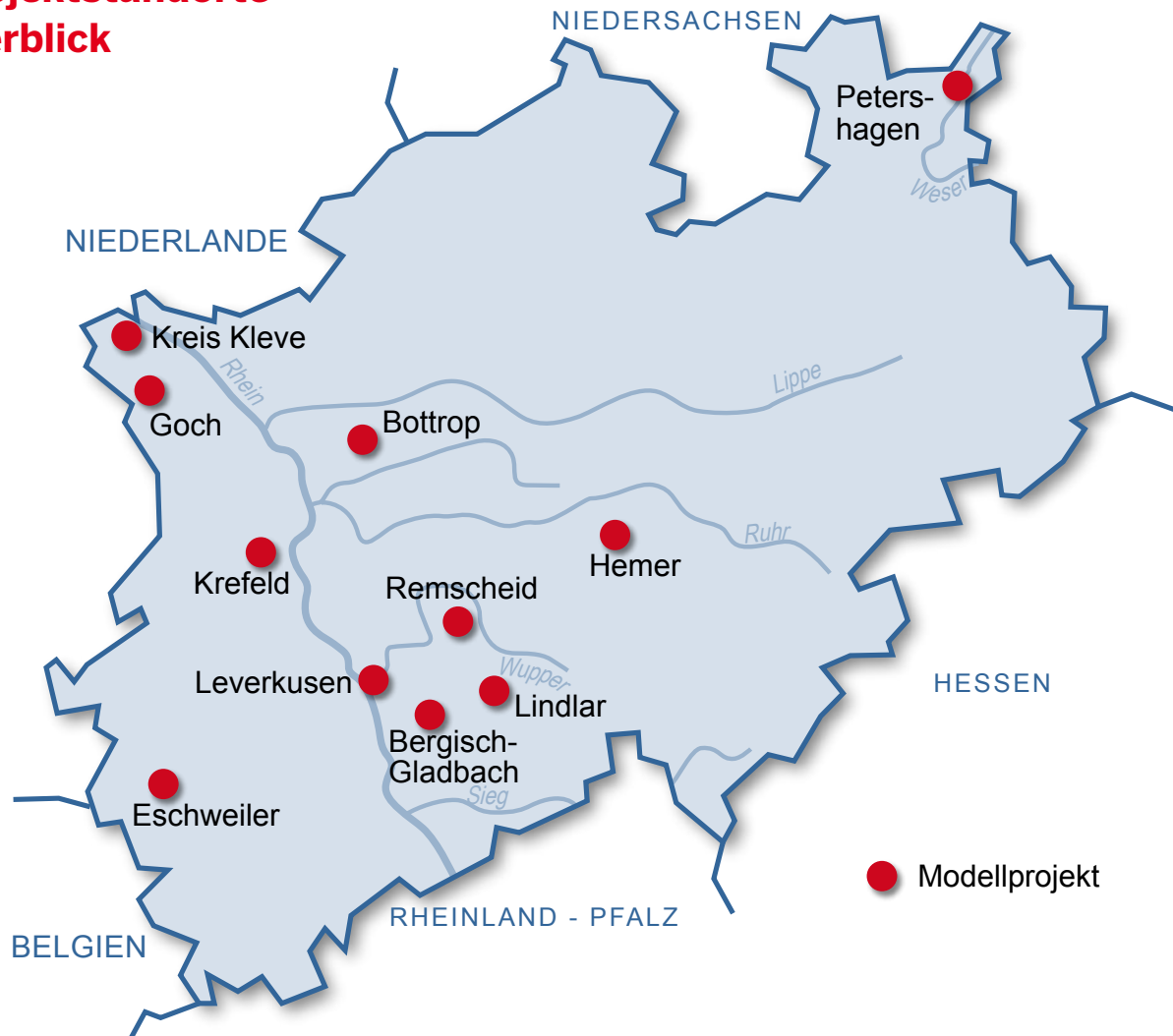
Während ökologische Themen schon länger auf der Agenda der Projektteilnehmer stehen und für viele Fragen schon technische Lösungen entwickelt wurden, erfordern vor allem die ökonomischen und sozialen Kriterien Ideenreichtum und Kreativität. So sollen die Betriebe eines sich nachhaltig entwickelnden Gewerbegebiets die vorhandenen Synergiepotenziale, lokale und regionale Wertschöpfungsketten sowie positive ökonomische Sekundäreffekte erkunden und nutzen.

Unterstützung von den Kommunen erhalten Betriebe bei der Erfüllung der sozialen Kriterien, die für viele eine Herausforderung darstellen: Angestrebt wird, soziale Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und imagebildende Strategien für die Gewerbegebiete zu entwickeln; aber vor allem haben die Kommunen die Aufgabe, für eine möglichst breite

Beteiligung der relevanten Personengruppen zu sorgen. Um die Vielschichtigkeit der gestellten Aufgabe zu bewältigen, müssen die Beteiligten eigene Schwerpunkte setzen und dabei lokale Eigenheiten berücksichtigen.

Das hat zur Folge, dass der Modellprojektverbund ein breites Spektrum unterschiedlichster Wege zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung beschreitet. Die folgenden ProjektDarstellungen vermitteln einen Eindruck davon.

## Die Projektstandorte im Überblick



## Die „Bürgermeistererklärung“

Das Modellprojekt des MKULNV „Nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung in NRW“ verfolgt das Ziel, durch eine modellhafte nachhaltige Planung eine Balance zwischen ökologischem, ökonomischem und sozialem Nutzen für Gewerbeflächen in NRW zu entwickeln und daraus ein innovatives Konzept für zukünftige Gewerbeflächenentwicklungen abzuleiten.

Die Unterzeichnerin/der Unterzeichner erklärt die Bereitschaft, nach den folgenden Grundkriterien ihr/sein lokales Modellvorhaben auszurichten:

### 1. Ökologische Kriterien

- Größtmögliche Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Minimierung des Flächenverbrauches (Standortargumentation)
- Minimierung des Energieverbrauches (Park-Energiekonzept)
- Entwicklung eines nachhaltigen Wassermanagement-Konzeptes
- Reduktion der Gebietsemissionen
- Entwicklung eines nachhaltigen Abfallkonzeptes
- Entwicklung einer nachhaltigen Verkehrsplanung
- Entwicklung baubiologischer und zugleich kostensparender Baukonzepte

### 2. Ökonomische Kriterien

- Aktivierung möglicher Synergiepotenziale zwischen den beteiligten Unternehmen
- Effiziente und effektive Gewerbeflächenentwicklung und Bewirtschaftung
- Berücksichtigung des Lebenszyklus aller Produkte und Dienstleistungen
- Entwicklung lokaler Wertschöpfungsketten
- Schaffung positiver lokaler und regionaler ökonomischer Sekundäreffekte

### 3. Soziale Kriterien

- Beteiligung aller relevanten Personengruppen an der Gewerbeflächenentwicklung
- Schaffung eines qualitätsvollen Umfeldes (Innen- und Außenqualität)
- Entwicklung imagebildender Faktoren und Strategien nach innen und außen

Die (Ober-)Bürgermeisterin/der (Ober-)Bürgermeister

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt,  
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen



**ECO INDUSTRIAL PARKS**





Technologiepark in Bergisch Gladbach.

## Bergisch Gladbach

- **Projektbezeichnung:** nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept Bergisch Gladbach
- **Lage:** gesamtes Stadtgebiet
- **Größe:** alle Größen
- **Gebietstyp:** Bestand und Neuausweisungen
- **Kontakt:** Dr. Martina Werheit, Leiterin Stadtentwicklung Bergisch Gladbach (m.werheit@stadt-gl.de)
- **Weiterführende Links:** [www.bergischgladbach.de/stadtentwicklungskonzept.aspx](http://www.bergischgladbach.de/stadtentwicklungskonzept.aspx)

### Das Projekt

Die Stadt Bergisch Gladbach, ein Mittelzentrum östlich von Köln mit ca. 110.000 Einwohnern, plant für 2011/2012, den veralteten Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1978 grundlegend zu überarbeiten und neu aufzustellen. Da der neue FNP den Herausforderungen des demografischen Wandels, strukturellen ökonomischen Veränderungen und nicht zuletzt auch den ökologischen Erfordernissen gerecht werden soll, bedarf es fundamentaler Vorarbeiten. Ein geplanter Baustein für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung ist ein integriertes Stadtentwicklungskonzept, in das ein nachhaltiges Gewerbeflächenkonzept einzubinden ist. Bergisch Gladbach ist assoziiertes Mitglied im Modellprojektverbund.

Der Prozess steht noch ganz am Anfang. Im laufenden Jahr wird damit begonnen, das nachhaltige Gewerbeflächenkonzept zu erarbeiten. Die Beteiligung der örtlichen Unternehmerschaft und anderer Akteursgruppen gewährleistet, dass das Konzept auf einer breiten Basis und im Konsens aufgestellt wird.

### Aspekte der Nachhaltigkeit: Innenentwicklung

Im Projekt muss die Tatsache berücksichtigt werden, dass die Siedlungsfläche im Stadtgebiet schon allein aus topografischen Gründen kaum noch ausgeweitet werden kann. Darüber hinaus haben sich Politik, Schlüsselakteure und Verwaltung im Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement“ von LAG 21 und MKULNV NRW darauf geeinigt, die Siedlungsflächenzunahme zu begrenzen, und ein entsprechendes Handlungsprogramm entworfen. Auch im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung liegt also das Hauptaugenmerk auf der Innenentwicklung und damit auf der Nachnutzung, Revitalisierung und Qualifizierung von bestehenden Flächen.

### Flächenbewertungs- und Finanzierungsinstrument

Im Verlauf des Jahres soll noch ein Gewerbeflächenkataster erarbeitet werden. Ziel ist es, ein innovatives Flächenbewertungs- und Bilanzierungsinstrument zur Hand zu haben, das hilft, eine nachhaltige Entwicklung der Gewerbeflächen zu steuern und letztlich Nachhaltigkeitskriterien umzusetzen.

### Besonderheiten des Projekts:

Das Besondere an diesem Ansatz ist, dass die gesamte Gewerbeflächenentwicklung im Stadtgebiet mithilfe eines nachhaltigen Gewerbeflächenkonzepts gesteuert werden soll. Dabei geht es nicht nur darum, Flächen zu sparen und schädliche Umweltwirkungen zu vermeiden, sondern es ist auch erklärtes Ziel, neben dem ökologischen auch das wirtschaftliche Potenzial im Gewerbeflächenbestand zu erkennen und zu nutzen. Indem alle relevanten Akteure in den Prozess einbezogen werden, erhöhen sich die Chancen auf tragfähige und zukunftsfähige Lösungen.

**Herausgeber:**

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft,  
Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MKULNV)  
40190 Düsseldorf, Referat Öffentlichkeitsarbeit

**Konzept und Texte:**

Runrid Fox-Kämper, Frank Betker, Myriam Rawak, Hilke Janssen,  
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS)

**Redaktion:**

Referat VII-2 „Fachübergreifendes Umweltrecht, Raumordnung und  
Landesplanung, Verkehrspolitik“ des MKULNV

**Gestaltung:**

Anja Stumpf, Düsseldorf, [www.anja-stumpf.de](http://www.anja-stumpf.de)

**Druck:**

Druckhaus Fischer, Solingen

**Bildnachweis:**

**Titelseite:** istockphoto, **Einführung:** fotolia

**Projektstandorte:** ILS-Karte (Jutta Rönsch)

**Bottrop:** Stadt Bottrop (Luftbild), 2 x Frank Betker (ILS), **Eschweiler:**

Stadt Eschweiler, **Goch:** Stadt Goch (Luftbild), Harlekijn/van Veen, Siepermann & Bacher JFA B.V. (Logo), Digital Artwork by Hella Harten-Buga, Latanza BrainTwister, events & design (Haus und Gesamt), **Hemer:** Fabian Tigges (Stadt Hemer), Frank Betker (ILS), Rolf Rentzing (Hemer), **Kreis**

**Kleve:** Martin Brühne (Naturschutzzentrum Kleve), plan + risk consult Dr. Greiving (Nachbildung J. Rönsch/ILS), **Krefeld:** Uwe Meincke (Aachen), 2 x Frank Betker (ILS), **Leverkusen:** neue bahnstadt opladen GmbH, **Petershagen:** Stadt Petershagen, **Remscheid:** Stadt Remscheid, **Lindlar:** 2 x Bergischer Abfallwirtschaftsverband (BAV), Frank Betker (ILS),

**Bergisch Gladbach:** Stadt Bergisch Gladbach

**Zwischenbilanz:** 2 x Ecofys, fotolia

**Rückseite:** istockphoto

**Stand:**

September 2010

Herzlichen Dank an die Projektbeteiligten aus den genannten Kommunen für die Unterstützung bei der Bildbeschaffung und der Aktualisierung der Texte zu den Projekten.

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt und  
Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
40190 Düsseldorf  
Telefon 0211 4566-666  
Telefax 0211 4566-388  
infoservice@mkulnv.nrw.de  
[www.umwelt.nrw.de](http://www.umwelt.nrw.de)

