

# Journal

02 21

---

**Thema** Nachhaltig planen

---

04

**Starke Projekte**  
Die Zukunft nach  
der Braunkohle

14

**Interkommunale  
Zusammenarbeit**  
Gewerbe ansiedeln und  
Landschaft gestalten

18

**Flora und Fauna**  
Renaturierung und  
Biotopplanung

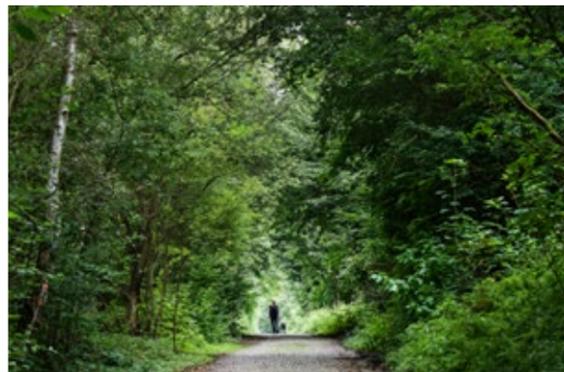




**12** **Schaufenster der Energiewende**  
Stadt Alsdorf kauft Grundstück am Wasserturm



**16** **Nachhaltig planen**  
Renaturierung des Mühlenbachs in Bonn



**38** **Grundstücksfonds NRW**  
Wald und Holz übernimmt Industriebwald

- 03 **Editorial**
- 04 **Starke Projekte im Rheinischen Revier**  
Thomas König, Geschäftsführer der ENERGETICON gGmbH, begrüßt Bodo Middeldorf, Geschäftsführer der Zukunftsagentur Rheinisches Revier, und Henk Brockmeyer, Geschäftsführer von NRW.URBAN in Alsdorf.
- 10 **Strukturwandel im Rheinischen Revier**
- 12 **Schaufenster der Energiewende**  
Die Stadt Alsdorf plant ein Schwimmbad am Wasserturm im Annapark
- 14 **Gewerbe ansiedeln und Landschaft gestalten**  
Kommunen kooperieren für die Zukunft des Rheinischen Reviers
- 16 **Nachhaltig planen**  
Über die zentrale Bedeutung von Natur- und Artenschutz für die Stadtplanung
- 18 **Flora und Fauna schützen**  
NRW.URBAN steht für naturnahe Freiraumgestaltung
- 20 **Wenn der Wasserschneeball am Mühlenbach wächst**  
Renaturierung eines Bachlaufs in Bonn-Beuel
- 24 **Wie die Kreuzkröte eine neue Heimat findet**  
17 Hektar für den Artenschutz auf PHOENIX West in Dortmund
- 28 **Natur- und Artenschutz kompakt**  
Praktische Arbeitshilfen von der Rahmenvertragsinitiative Bauleitplanung NRW
- 30 **Als die Fledermäuse die Kasernen eroberten**  
Konversion der York- und Oxford-Kasernen in Münster
- 32 **Studierende bereichern den Planungsprozess**  
Kooperative Baulandentwicklung in Meerbusch
- 38 **Grundstücksfonds NRW**
- 40 **30 Hektar Wald zum Jubiläum**  
Forststation Rhein-Elbe in Gelsenkirchen
- 42 **Baureife Gewerbeflächen in NRW**



Ludger Kloidt und Henk Brockmeyer  
Geschäftsführer von NRW.URBAN

## Liebe Leserinnen, liebe Leser,

als wir in die redaktionelle Planung für dieses NRW.URBAN-Journal eingestiegen sind, haben wir uns auf zwei Schwerpunktthemen fokussiert: den Strukturwandel im Rheinischen Revier und Projekte, bei denen Klima- und Artenschutz eine besondere Rolle spielen. Diese Entscheidung fiel im Frühsommer. Viele Fotoshootings hatten bereits stattgefunden, fast alle Interviews waren geführt, als drei Tage im Juli das Leben von vielen Menschen in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz veränderten. Ein Jahrhundertregen ließ harmlose Bäche und Flüsse anschwellen, die Fluten zerstörten nicht nur Wohnhäuser und wirtschaftliche Existenzen, sondern rissen mehr als 180 Menschen in den Tod.

Viele Städte und Gemeinden müssen nun die Folgen der Katastrophe bewältigen. Die aktuelle Lage im Rheinischen Revier lässt kaum zu, jetzt auch noch an die Zeit nach dem Braunkohleausstieg zu denken. NRW.URBAN hat die Nöte dieser Kommunen im Blick, wenn es darum geht, Unterstützung für den Strukturwandel im Rheinischen Revier zu bieten. Es gilt nun, Wiederaufbau und Strukturentwicklung sinnvoll miteinander zu verknüpfen.

Im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen hat NRW.URBAN die Starke Projekte GmbH gegründet. Ziel der Gesellschaft ist es, den Zugang zu investiven Fördermitteln nach dem Bundesförderprogramm STARK

(Stärkung der Transformationsdynamik und Aufbruch in den Revieren und an den Kohlekraftwerkstandorten) zu erleichtern. Die Starke Projekte GmbH steht Städten und Gemeinden außerdem bei der Beschaffung von Leistungen rund um das Thema Flächenentwicklung als zentraler Dienstleister und zentrale Beschaffungsstelle zur Verfügung.

Nicht zuletzt zeigen wir anhand verschiedener Projektbeispiele, wie wichtig es ist, Planungen auf die Folgen des Klimawandels auszurichten. Denn die Zukunft wird uns weitere Starkregenereignisse und Hitzewellen bringen, Klimaanpassung in der Stadtplanung gewinnt immer mehr an Bedeutung. ■

Ein Gespräch über  
die Zukunft nach  
der Braunkohle

# Starke Projekte im Rheinischen Revier

Das „Rheinische Revier“, zu dem sechs Kreise, 65 Städte und Gemeinden mit 2,4 Millionen Einwohnern gehören, ist durch die Gewinnung, Verstromung und Veredlung der Braunkohle geprägt. Die Region befindet sich in einem gravierenden Veränderungsprozess. Kohleausstieg und Energiewende haben einen umfassenden Strukturwandel eingeleitet: Neben dem zu erwartenden Verlust von Arbeitsplätzen markieren zahlreiche städtebauliche und infrastrukturelle Veränderungen den Paradigmenwechsel. Die Flächen- und Quartiersentwicklung für Wohnen und Gewerbe, die Innenentwicklung der Städte, die Dorferneuerung sowie die Wiedernutzung von nicht mehr erforderlichen Industrieflächen fordern nachhaltige und innovative Lösungen. Henk Brockmeyer, Geschäftsführer von NRW.URBAN, und Bodo Middeldorf, Geschäftsführer der Zukunftsagentur Rheinisches Revier, trafen sich im Energeticon in Alsdorf zum Gedankenaustausch. Gastgeber Thomas König, Geschäftsführer der Energeticon gGmbH, führte durch die Energieerlebniswelt und über die Fläche in Alsdorf.

Sehr geehrter Herr König, wo befinden wir uns hier?

**Thomas König:** Die Grube Anna war einst das größte Bergwerk im Aachener Revier und wurde 1983 stillgelegt. Die Kokerei

Anna war sogar die größte Kokerei Europas. 1992 wurde der letzte Koks produziert. Die Anlagen wurden weitestgehend, bis auf verschiedene Industriedenkmäler, demontriert. Das Energeticon ist kein weiteres Bergbaumuseum, sondern ein Erlebnisort, der die Energiewende erzählt. Wir zeigen tolle Relikte aus der fossilen Zeit, widmen uns aber vor allem auch den regenerativen Formen der Energiegewinnung. Ein 700 Meter langer Parcours mit 30 Stationen erklärt unterhaltsam und anschaulich das komplexe Thema Energie.

**Bodo Middeldorf:** Wir befinden uns an einem Ort, der wunderbar zeigt, wie Strukturwandel gelingen kann. Die Fläche der ehemaligen Zeche Anna vereint ja Gewerbe, Bildung, Wohnen und Kultur. Das Projekt hier zeigt, dass Strukturwandel nicht einfach geschieht, sondern dass es möglich ist, Strukturwandel zu gestalten. Genau das wollen wir mit der Zukunftsagentur Rheinisches Revier (ZRR) auch erreichen.

**Herr Middeldorf, Sie stammen aus dem Ruhrgebiet und bringen sowohl kommunalpolitische, als auch landespolitische Erfahrungen mit. Wie unterscheidet sich der Strukturwandel im Rheinischen Revier vom früheren Strukturwandel im Ruhrgebiet?**

Gastgeber Thomas König [Mitte] führt Bodo Middeldorf und Henk Brockmeyer durch die Ausstellung des Energeticons.



„Die Fläche der ehemaligen Zeche Anna zeigt, dass Strukturwandel nicht einfach geschieht, sondern dass es möglich ist, Strukturwandel zu gestalten.“

Bodo Middeldorf, Geschäftsführer  
Zukunftsentwicklungsagentur Rheinisches Revier

Ein großer Unterschied ist, dass der Anstoß zum Strukturwandel im Rheinischen Revier gesellschaftspolitisch erfolgt ist. Im Ruhrgebiet war es ein eher schleichender Prozess, weil sich die Gewinnung von Steinkohle nicht mehr wirtschaftlich darstellen ließ. Unsere Gesellschaft hat in einer großen Kraftanstrengung entschieden, aus der Braunkohle auszusteigen – und zwar innerhalb eines extrem begrenzten Zeitraums. Vor uns liegt nun die Aufgabe, in einer sehr, sehr kurzen Zeit, eine gesamte Region neu aufzustellen.



**Henk Brockmeyer:** Die Dekarbonisierung ist alternativlos, die Region muss sich verändern – und diese Veränderung entwickelt eine rasante Dynamik. Als Landesentwicklungsgesellschaft haben wir vor allem die Flächenentwicklungen im Blick. Wir wollen Orte mit hoher Lebensqualität für die dort lebenden Menschen und großer Anziehungskraft für Menschen, die wegen eines attraktiven Arbeitsplatzes in die Region ziehen, schaffen. Wir müssen die Wunden des Tagebaus heilen und die Städte und Gemeinden stärken, die im wahrsten Sinne des Wortes – als Anrainer der zukünftigen Tagebauseen Garzweiler und Hambach – zu „neuen Ufern“ aufbrechen. Kurz: Es müssen zahlreiche städtebauliche Maßnahmen angestoßen werden, die Ortsbilder wiederherstellen und weiterentwickeln sowie Funktionsschwächen beheben. 2038 ist für uns Stadt- und Landschaftsplaner quasi übermorgen. Zu diesem Zeitpunkt müssen Projekte nun nicht nur gedacht und geplant, sondern fertiggestellt sein und Wirkung entfalten. Das ist eine besondere Herausforderung hier im Rheinischen Revier.

**Herr Middeldorf, der Bund stellt bis zum Jahr 2038 14,8 Milliarden Euro für das Rheinische Revier zur Verfügung, NRW unterstützt den Strukturwandel mit eigenen Mitteln in Höhe von 700 Millionen Euro. Was sind die Ziele dieses Strukturwandels?** Zunächst einmal wollen wir die Weichen für den Prozess aufgrund des zuvor erläuterten Zeitdrucks bis 2030 stellen. Bis dahin müssen Projekte angeschoben sein, die sich



Bodo Middeldorf (l.) und Henk Brockmeyer trafen sich in Alsdorf, um Strategien für das Rheinische Revier abzustimmen.

in der Region aus sich selbst heraus weiterentwickeln können. Ein weiteres wichtiges Ziel ist, neue Arbeitsplätze zu schaffen, die auch in 20 Jahren noch tragfähig sind. Das gelingt nur durch die Kombination von Wissenschaft und Forschung mit unternehmerischem Engagement. Zudem haben wir es hier mit der größten Landschaftsbaustelle Deutschlands, wenn nicht sogar Europas, zu tun. Bis die ehemaligen Tagebaugebiete wieder blühende Landschaften sein werden, wird es mehrere Generationen dauern. Es gilt, das Rheinische Revier bereits in der Zwischenzeit, für die nächsten ein bis zwei Generationen, wieder zu einer attraktiven Arbeits-, Freizeit- und Wohnregion zu machen.

**Herr Brockmeyer, welches Know-how zum Thema Strukturwandel bringt NRW.URBAN ein?**

Als Landesentwicklungsgesellschaft haben wir den Strukturwandel im Ruhrgebiet begleitet: das UNESCO-Welterbe Zollverein in Essen, zahlreiche ehemalige Zechenstandorte, PHOENIX West in Dortmund oder die Innenstadt West in Bochum zeigen, wie das hervorragend gelungen ist. Auch die Fläche hier in Alsdorf wurde von NRW.URBAN entwickelt. Landesweit sind wir über verschiedene Förderprogramme aktiv, um Kommunen zu unterstützen und nachhaltige Planungen zu verwirklichen. Dieses Know-how wollen wir in die Waagschale werfen, damit die Kommunen möglichst zeitnah handlungsfähig werden.

**Bodo Middeldorf:** Es ist sehr wichtig für uns, mit den Profis von NRW.URBAN zusammenarbeiten zu können. Besonders wertvoll ist, dass wir so den Kommunen Kompetenz und Personalkapazität an die

Hand geben können. Vor allem die kleineren und mittleren Kommunen sind ja froh, wenn sie ihre Pflichtaufgaben erfüllen können. Jetzt stehen die Kommunen an vielen Stellen nicht nur vor der großen Zukunftsaufgabe Strukturwandel, sondern müssen auch noch die Folgen des Hochwassers bewältigen. Da braucht es starke Partner, um die guten Ideen, die in den Kommunen schon entwickelt wurden, umzusetzen.

**Henk Brockmeyer:** Den Kommunen mangelt es nicht an innovativen Ideen. Es ist vordringlich ein Ressourcenproblem, das sie umtreibt. Nun kommt die Bewältigung der Folgen der Hochwasserkatastrophe hinzu. NRW.URBAN wird versuchen, in den besonders stark betroffenen Städten und Gemeinden die Projekte des Strukturwandels mit dem Wiederaufbau sinnvoll zu verknüpfen. NRW.URBAN ist es in die

DNA eingeschrieben, nachhaltige Konzepte für Wohnen, Arbeiten und Mobilität zu entwickeln – heute schon für die Region von morgen zu planen. Das werden wir im Rheinischen Revier ebenso tun – und haben für diese besondere Aufgabe eine eigene Gesellschaft gegründet: die Starke Projekte GmbH.

**Was leistet „Starke Projekte“ genau? Was ist das besonders Innovative an der Herangehensweise?**

**Henk Brockmeyer:** Die Starke Projekte GmbH ist mit eigenem Personal ausgestattet und bedient sich darüber hinaus der Ressourcen von NRW.URBAN. Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier sind aufgerufen, ihre Stadtentwicklungsprojekte und Projektideen unmittelbar im Dialog mit dem Land, den Bezirksregierungen und der Zukunftsagentur zu erörtern. Gemeinsam mit den Akteuren vor Ort qualifizieren wir die Projekte und definieren, welche Planungsleistungen, Gutachten oder

Förderprogramme sinnvoll sind. Die Starke Projekte GmbH agiert auch als zentrale Beschaffungsstelle. So erreichen die Städte und Gemeinden Planungssicherheit zu den Qualifizierungsschritten, die bis zur Bewilligungsreife für das Programm Stadtentwicklung für das „Rheinische Revier der Zukunft“ (STEP RR) erforderlich sind. Sie können Fördermittel des Bundesprogramms „STARK“ für vorbereitende Maßnahmen im vereinfachten Verfahren nutzen und konkrete, operative Unterstützung in Anspruch nehmen. Das bringt Qualität, aber vor allem Geschwindigkeit in den Prozess.

**Sie sprachen vom Dialogverfahren. Wie gestaltet sich das und in welchen Kommunen sind Sie bereits eingestiegen?**

**Henk Brockmeyer:** Es war geplant, das Dialogverfahren zunächst für die unmittelbaren Anrainerkommunen des Tagebaus zu öffnen und zu einem späteren Zeitpunkt für weitere Kommunen im Rheinischen Revier zu erweitern. Allerdings bieten wir



Nach dem Niedergang der Steinkohle wurde in Alsdorf ein Strukturwandel eingeleitet, der heute Früchte trägt.

jetzt auch allen Kommunen im Rheinischen Revier, die stark vom Hochwasser betroffen sind, an, sich für das Dialogverfahren zu melden. Bei den Gesprächen sitzen Bürgermeister, Ministeriumsvertreter und Vertreter der Bezirksregierung mit den Experten der Starke Projekte GmbH an einem Tisch. Die Kommunen schildern ihre Pläne, wir schauen, welche Förderpötte in Frage kommen. Können Projekte nicht mit Mitteln aus der Städtebauförderung nach vorne gebracht werden, erkundigen wir uns bei anderen Fördermittelgebern und agieren als Türöffner für die Kommunen.

**Die Zukunftsagentur Rheinisches Revier definiert in der Modellregion Rheinisches Revier sogenannte „Orte der Zukunft“. Was zeichnet diese Orte aus?**

**Bodo Middeldorf:** Zur Auswahl der „Orte der Zukunft“ wenden wir ein mehrstufiges Werkstattverfahren an. Unser Ziel ist es, wegweisende Projekte im Revier, die besonders repräsentativ für den Wandel sind und reales Erfolgspotenzial haben, zur weiteren Qualifizierung mit einem Regionalsiegel zu versehen. Besonderes Augenmerk gilt dabei Orten, die bislang „weiße Flecken“ auf allen Maßnahmenkarten waren oder die vor besonders extremen Herausforderungen stehen.



„NRW.URBAN wird versuchen, in den vom Hochwasser besonders stark betroffenen Städten und Gemeinden die Projekte des Strukturwandels mit dem Wiederaufbau sinnvoll zu verknüpfen.“

Henk Brockmeyer, Geschäftsführung NRW.URBAN

**Henk Brockmeyer:** Als erster „Ort der Zukunft“ wurde Morschenich-Alt zwischen Merzenich und Kerpen identifiziert. Der Ortsteil befand sich mitten in der Umsiedlung, als der Beschluss der Kohlekommission fiel. Nun bleibt er doch erhalten, ist jedoch fast leergezogen. Die beiden betrof-

fenen Kommunen Merzenich und Kerpen haben sich nun aufgemacht mit Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines „Regionalen Open Government Labors“ ein schlüssiges Gesamtkonzept für die Ortslage zu entwickeln. Die Starke Projekte GmbH wird diesen Prozess begleiten. ■

# Strukturwandel im Rheinischen Revier

Der beschleunigte Kohleausstieg stellt Städte und Gemeinden im Rheinischen Revier vor enorme strukturpolitische Herausforderungen. Gleichzeitig bietet sich die Chance, Stadt- und Wirtschaftsentwicklung neu zu denken – ressourcenschonend, nachhaltig, zukunftsorientiert. In Kooperation mit der Zukunftsagentur Rheinisches Revier steuert und koordiniert NRW.URBAN diesen Strukturwandel. Aktuell entstehen Gewerbeflächen, die Raum für innovative Industrie- und Handelsunternehmen bieten, ehemalige Bergbauflächen verwandeln sich in starke Quartiere zum Wohnen, Arbeiten, für Kultur und Bildung.



Ein Schwimmbad  
am Wasserturm  
in Alsdorf

# Schaufenster der Energie- wende

Nach Auswertung eines Wirtschaftlichkeitsgutachtens der Gemeindeprüfanstalt NRW stand für die Stadt Alsdorf im Mai 2019 fest: Eine rentable Sanierung des beliebten Schwimmbades an der Luisenstraße ist nicht möglich. Da bot sich die Gelegenheit, ein von NRW.URBAN im Rahmen des Grundstücksfonds NRW treuhänderisch verwaltetes Grundstück rund um den sanierten Wasserturm in Alsdorf-Mitte zu erwerben. Damit eröffnet sich der Stadt nicht nur die Möglichkeit, ein neues Hallenbad in attraktiver Lage zu errichten, sondern auch städtebauliche Bezüge und Grünflächen rund um den Turm weiterzuentwickeln.

## Auf dem Weg zum starken Quartier

Der geplante Hallenbadersatzbau auf dem Anna-Gelände ergänzt bereits vorhandene soziale, kulturelle und sportliche Infrastruktureinrichtungen. „Er stellt die konsequente Fortführung der dort in den letzten Jahren von Seiten der Stadt verfolgten Entwicklungsziele dar“, sagt Susanne Lo Cicero-Marenberg, Technische Beigeordnete der Stadt Alsdorf. Auf den ehemaligen Grundstücksfondsflächen in Alsdorf wurden in den vergangenen Jahren bereits ergänzend zu einer Einfamilienhaussiedlung, die vor circa 15 Jahren gebaut wurde, Geschosswohnungen realisiert – ein nachhaltiger Umgang mit Flächen und die Bezahlbarkeit von neuem Wohnraum standen dabei im Vordergrund.

„Das Kultur- und Bildungszentrum KuBiZ mit Gymnasium und Realschule unter Einbeziehung des Baudenkmals Kraftzentrale, die Grundschule Alsdorf-Mitte, die Kindertagesstätte im Familienzentrum Anna, der geplante Bau einer Jugendkunstschule, das Energeticon als Energieerlebnismuseum und außerschulischer Lernort – demnächst auch Tourist-Info für den Aachener Nordraum – sowie der nördlich am Kreisverkehr Herzogenrather Straße anschließende Sportplatz für den Schul- und Breitensport bilden eine neue Bildungs-, Kultur- und Freizeitachse.“ Dieses gebündelte Angebot auf dem Anna-Gelände werde sich nicht nur positiv auf das umgebende Quartier Alsdorf-Mitte auswirken, sondern ins gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ausstrahlen. Der Neubau des Hallenbads baue folgerichtig auf den Entwicklungszielen des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Alsdorf-Mitte“ sowie des Integrierten Handlungskonzeptes 2020 „Starkes Quartier – Alsdorf-Mitte“ auf und könne diese inhaltlich und städtebaulich weiter vervollständigen.

Ein Schwimmbad direkt am Baudenkmal Wasserturm: Susanne Lo Cicero-Marenberg sieht in den geplanten Außenaufenthaltsbereichen – einer Liegewiese und einer Außenterrasse – eine Ergänzung mit besonderer Qualität zu den hochwertigen Freiraumbereichen des Annaparks.



Das Gelände des Annaparks in Alsdorf mit dem alten Wasserturm, der Landmarke und Symbol für ein nachhaltiges Energiekonzept ist.

Für das Hallenbad ist ein nachhaltiges Energiekonzept geplant. Die Energieversorgung des Neubaus ist Bestandteil eines von der Zukunftagentur Rheinisches Revier zur Strukturhilfe des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen empfohlenen Förderprojektes „Energiewirtschaft Anna 4.0“.

## Dritter Stern für „Anna 4.0“

Mitte Juni 2021 wurde das Projekt mit dem dritten Stern ausgezeichnet – zur großen Freude von Thomas König, Geschäftsführer der Energeticon gGmbH und Sprecher der Projektgemeinschaft „Anna 4.0“. Gemeinsam mit den Stadtwerken Alsdorf, dem VABW Verein für allgemeine und berufliche Weiterbildung e. V. und der Stadt Alsdorf macht sich das „Energeticon“ – ein Energieerlebnismuseum der besonderen Art – dafür stark, ein

nachhaltiges Energiekonzept für die Kopplung von Gebäuden mit unterschiedlichen bauphysikalischen Standards im Annapark zu entwickeln. „Wir wollen langfristig den Netzbezug von Strom und Wärme auf ein Minimum reduzieren und mittels Solaranlagen und eines Blockheizkraftwerks sowie durch Grubenwasserthermie und Windkraft unabhängig werden“, erläutert Thomas König. Ein zentraler Energiespeicher, die Verteilung über einen Energie-Hub und die digitale Vernetzung über Internet-of-Things-Geräte sollen den Weg zur energieautarken Versorgung ebnen. Thomas König ergänzt: „Die Ausstellung und die Projekte des Energeticon vermitteln die Geschichte der Energiegewinnung vom atomar-fossilen bis zum regenerativen Zeitalter. In Zukunft können wir ganz anschaulich vor Ort zeigen, wie die Energiewende gelingt.“

## Energie zum Miterleben und Anfassen

Zum Beispiel könnte das Blockheizkraftwerk als „gläserne“ Energiezentrale in die Ausstellung integriert werden, die Rotorblätter und die Gondel eines Windrads sollen vor Ort die Dimension dieser Anlagen ins Bewusstsein rücken, während die Besucherinnen und Besucher im 3-D-Kino mit VR-Brillen Reparaturarbeiten an einer Windkraftanlage in luftiger Höhe miterleben können. Die „Energiewirtschaft Anna 4.0“: ein Schaufenster der Energiewende!

Die Projektgemeinschaft hat sich außerdem der Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes verschrieben. Der Weiterbildungsträger VABW möchte in Kooperation mit den Projektpartnern im IoT-Lab berufs begleitende Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur digitalen Vernetzung und zur nachhaltigen Energiegewinnung durchführen. ■

# Gewerbe ansiedeln und Landschaft gestalten

Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und infrastrukturell gut ausgestatteten Gewerbeflächen in Nordrhein-Westfalen steigt. Vorhaben, bei denen Nachbarkommunen gezielt und kooperativ Standorte mit möglichst flexibler und effizienter Verkehrsinfrastruktur entwickeln und Synergiepotenziale heben, rücken dabei immer mehr in den Fokus. NRW.URBAN unterstützt diese kommunalen Zusammenhänge durch

- Moderation von Beteiligungs- und Arbeitsprozessen
- Vergabe und Steuerung externer Gutachten und/oder Studien
- Auswertung der Ergebnisse und Aufzeigen von Risiken und Chancen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und treuhänderische Erschließungen

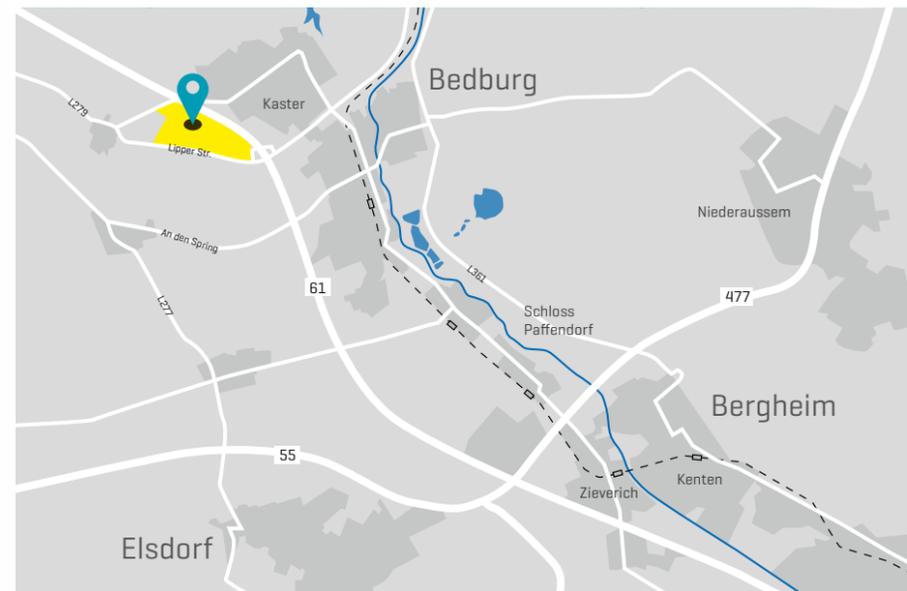
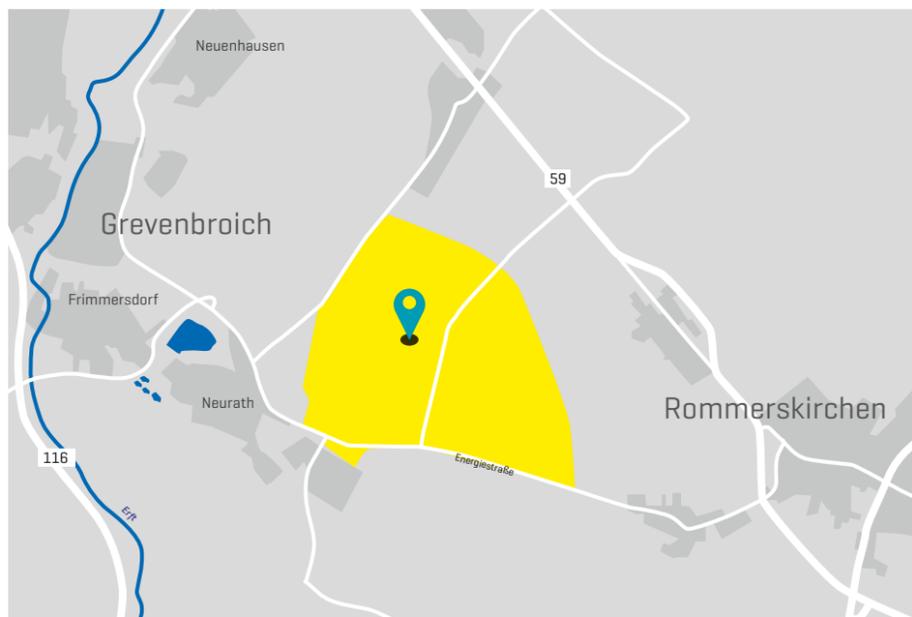
Die Landesgesellschaft liefert zudem Umsetzungsempfehlungen, die insbesondere innovative Mobilitätskonzepte, Maßnahmen zur Klimaanpassung und Voraussetzungen für New Work berücksichtigen.

#### NRW.URBAN klärt auf

„Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Rheinischen Revier wird im Rahmen einer Projektstudie im Auftrag der Gemeinde Rommerskirchen aktuell durch NRW.URBAN geklärt, ob beziehungs-

weise unter welchen Voraussetzungen eine Entwicklung einer LEP-Fläche erfolgen könnte“, erläutert Thomas Fischer-Reinbach, Projektleiter bei NRW.URBAN. Die Erarbeitung der Studie erfolgt in enger Abstimmung mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Grevenbroich, der Gemeinde Rommerskirchen, der Bezirksregierung Düsseldorf und des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.

Die circa 330 Hektar große Fläche nördlich des Kraftwerks Neurath ist einer von vier Standorten, die im Landesentwicklungsplan NRW zur Ansiedlung für flächenintensive industrielle Großvorhaben gesichert sind. „Einbezogen in die Betrachtung wird die 40 Hektar große, südlich angrenzende sogenannte ‚Starterfläche‘ am Kraftwerk Neurath“, erläutert Carsten Friedrich, Leiter des Fachbereichs Planung, Gemeindeentwicklung und Mobilität der Gemeinde



Rommerskirchen. „RWE Power hatte die Fläche ursprünglich für eine mögliche Kraftwerkerweiterung vorgesehen. Jetzt gilt es, neu zu denken und ihre Bestimmung neu zu definieren.“

In Kooperation mit der Stadt Grevenbroich will die Gemeinde beste Voraussetzungen schaffen, um zukunftsweisende Branchen und Arbeitgeber anzulocken und Gewbeeinnahmen zu generieren. Denn das Kraftwerk Neurath war über Jahrzehnte für 750 Mitarbeitende ein sicherer Arbeitsplatz, zahlreiche Unternehmen sind direkt oder indirekt von der Braunkohle abhängig. Carsten Friedrich: „Strukturwandel bedeutet, den Menschen in der Region neue Perspektiven zu eröffnen und dabei die ökologischen Rahmenbedingungen zu verbessern.“ Die Projektpartner wollen den Weg für Arbeitsplätze im klimafreundlichen Hochtechnologiesektor ebnen: Unternehmen aus der Batterieentwicklung oder wissenschaftliche und universitäre Start-ups, die Forschung, Entwicklung und Produktion miteinander verknüpfen, wünschen sich die Verantwortlichen.

Ein besonderes Augenmerk gelte auch der Renaturierung der Erft, so Carsten Friedrich. Die Gewinnung der Braunkohle erforderte über Jahrzehnte ein weiträumiges Abpumpen des Grundwassers. Zum

Ableiten dieses Grubenwassers, aber auch zum weiteren Hochwasserschutz wurde das Erftbett immer wieder aus- und umgebaut, der Fluss musste mehrfach dem heranrückenden Tagebau weichen. Geht der Tagebau, droht die Erft trocken zu fallen. Um die Attraktivität der Region im Sinne der Naherholung und des Klimaausgleichs zu erhalten, sind Maßnahmen erforderlich, sich dem ursprünglich natürlichen Zustand wieder anzunähern.

**Treuhänderische Erschließung von „BEB 61“**  
Die Städte Bedburg, Bergheim und Elsdorf beabsichtigen, gemeinsam eine zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Bundesautobahn 61 an der Anschlussstelle Bedburg interkommunal zu einem regional bedeutsamen Gewerbegebiet zu entwickeln.

„Die Stadt Bedburg ist in diesem Fall die für diesen Standort zuständige Gemeinde und nimmt bei der Planung, Entwicklung sowie der späteren Erschließung und Vermarktung des Gebietes die federführende Rolle unter den drei Partnern ein“, erläutert Thomas Fischer-Reinbach, Projektleiter bei NRW.URBAN. Die Landesgesellschaft unterstützt die Stadt Bedburg beim Projektmanagement und der Koordination der vielfältigen Aufgaben im Rahmen der Flächenentwicklung und ist als treuhänderische Erschließungsträgerin beauftragt.

Insgesamt sollen mittelfristig auf 75 Hektar zweckgebundene überregionale gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIBplus) verwirklicht werden. 42,5 Hektar werden im ersten Abschnitt unter dem Arbeitstitel „BEB 61“ in Angriff genommen. Bis zu 2.000 neue Arbeitsplätze sollen entstehen. Ehrgeiziges Ziel: Die Bauleitplanung soll bereits bis Ende 2021 durchgeführt und der erste Bauabschnitt bis zum Jahr 2023 marktreif erschlossen sein. Den Weg dazu ebneten am 29. Juni 2021 auch die politischen Entscheider: Die Fraktionen von SPD, FWG und CDU schlossen sich in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Empfehlung der Verwaltung an, die Planungen für das Gebiet an der A61 weiterzuverfolgen.

„Ich bin sehr froh, dass wir die Bedburger Politik nach anfänglicher Skepsis nun mehrheitlich hinter uns versammeln konnten“, sagt Sascha Solbach, Bürgermeister von Bedburg. „Heute sind noch rund 3.000 Bedburgerinnen und Bedburger von insgesamt 25.000 Einwohnerinnen und Einwohnern in Unternehmen beschäftigt, die direkt oder indirekt mit der Braunkohle verbunden sind. Wir benötigen zukunftsichere Arbeitsplatzperspektiven. Der Strukturwandel ist keine fiktive These der Zukunft, sondern bedeutet reale Arbeit im Hier und Jetzt.“

Das Gewerbegebiet „BEB 61“ soll möglichst nachhaltig und ressourcenschonend betrieben werden. Dieses außerordentliche Qualitätsmerkmal des Standortes wollen die Kooperationspartner offensiv bewerben. Um ein Industriegebiet mit „grüner Handschrift“ zu realisieren, beteiligt sich die Stadt Bedburg zudem gemeinsam mit den Städten Eschweiler und Inden an dem Projekt „Faktor X Ressourcen- und Klimaeffizienz in Gewerbe- und Industriegebieten“, das im Rahmen der Qualifizierung im Hinblick auf eine Förderung im SofortprogrammPLUS der Zukunftsagentur Rheinisches Revier bereits den dritten Stern erhalten hat. Die in diesem Projekt noch zu entwickelnden Erkenntnisse sollen in verbindliche Vorgaben eines möglichst ressourcenschonenden Einsatzes beim Bau und Betrieb von Anlagen der Unternehmen einfließen. ■

#### Kontakt:

Thomas Fischer-Reinbach  
0211 54238-119  
Thomas.Fischer-Reinbach@nrw-urban.de

## Nachhaltig planen

Die aktuelle Diskussion über das Insektensterben, den Verlust der Artenvielfalt oder durch den Klimawandel ausgelöste Katastrophen wie die Überschwemmungen im Rheinischen Revier unterstreichen die zentrale Bedeutung von Natur- und Artenschutz für die Stadtplanung. Hochwasserisikomanagement, Flächenverbrauch und Biotopplanung sind zentrale Themen, mit denen NRW. URBAN sich seit Gründung der Landesgesellschaft intensiv beschäftigt. Der Erhalt grüner Oasen in den Städten und gezielte Renaturierungen erfüllen wichtige Funktionen: Sie regulieren das Klima, filtern Regenwasser und haben eine ästhetische Wirkung, sie dienen verschiedenen Tier- und Pflanzenarten als Habitate.



Auf dem ehemaligen Industriestandort PHOENIX West in Dortmund bietet eine vielfältige Biotoplandschaft Habitate für Flora und Fauna.

# Flora und Fauna schützen

Schon vor Inkrafttreten der FFH-Richtlinie hat NRW.URBAN beziehungsweise haben die Vorgängergesellschaften von NRW.URBAN Flächenentwicklungen und Bauprojekte im Einklang mit dem Pflanzen- und Artenschutz durchgeführt“, sagt Franz Große-Kreul von NRW.URBAN. Das stecke, so der erfahrene Landschaftsplaner, in der DNA des Unternehmens. Lange bevor es im allgemeinen Diskurs angekommen war, entwickelten die Teams der Landesgesellschaft Programme wie „Arbeiten im Park“, bauten Wildbrücken oder beschäftigten Experten für das Biotop-Monitoring.

Nicht immer sind die gefiederten oder vierbeinigen Baustellenbewohner bei Projektentwicklern beliebt. Allzu oft verursachen sie Baustopps oder rufen Naturschützer auf den Plan, die politische Entscheidungen blockieren.

Auch NRW.URBAN hat Erfahrungen mit Feldhamstern, Kreuzkröten, Salamandern oder Fledermäusen. Franz Große-Kreul: „Das sehen wir inzwischen ganz gelassen. Wir checken im Vorfeld von Entwicklungsmaßnahmen mit Experten Flora und Fauna, um artengerechte Umsiedlungen oder Ersatz-Habitate für die Tiere zu schaffen.“ Eine naturnahe Freiraumgestaltung hat sich NRW.URBAN ohnehin auf die Fahnen geschrieben. ■

Renaturierung  
eines Bachlaufs  
in Bonn-Beuel

# Wenn der Wasserschneeball am Mühlenbach wächst

Seit Jahrhunderten gestalten Menschen Bäche und Flüsse um. Mit zunehmender Industrialisierung und Siedlungsverdichtung wurden Gewässer verkürzt, begradigt und kanalisiert. Diese Eingriffe haben zum Verschwinden von Auen und ausgedehnten Feuchtgebieten entlang der Gewässerkorridore geführt. Inzwischen gewinnt die möglichst naturnahe Umgestaltung kleiner Fließgewässer extrem an Bedeutung – als Schutzmaßnahme gegen Hochwasser, zur Sicherung naturnaher Verbundkorridore und zum Erhalt der Artenvielfalt.

An der Stadtgrenze zwischen den Städten Bonn und Sankt Augustin entsteht in den Ortsteilen Vilich-Müldorf und Hangelar auf einer Fläche von rund 57 Hektar ein neues Stadtquartier. NRW.URBAN betreut als Treuhänderin und Entwicklungsträgerin die Umsetzung dieser interkommunalen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. „Als Ausgleichsmaßnahme für das städtebauliche Verfahren ‚Wohnpark II‘ wird aktuell ein 340 Meter langer Abschnitt eines Bachlaufs renaturiert“, erläutert NRW.URBAN-Projektleiter Guido Eßer. Bei die-

ser Maßnahme geht es um weitaus mehr, als um die Rückkehr zu einer idyllischen Bachlandschaft. Denn wie dramatisch die Folgen von Dauer- und Starkregen sein können, hat jüngst die Jahrhundertkatastrophe in weiten Teilen von Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz gezeigt. Den Auftrag für die Landschaftsbaumaßnahme hat NRW.URBAN an das Team des Ingenieurbüros für Freiraum- und Landschaftsplanung Rietmann – Beratende Ingenieure PartG mbB vergeben.

#### Vom Rinnsal zum reißenden Fluss

Die Maßnahmen zur Renaturierung im Bonner Stadtbezirk Beuel erfolgen auf einer Fläche von rund 7.400 Quadratmetern entlang des Bachlaufs zwischen der Sankt Augustiner Straße (B 56) und dem Hangelar Weg bis zum Durchlass unter der Stadtbahnlinie 66. In den Jahren 2015 und 2016 war das Büro Rietmann bereits südlich der B 56 zwischen dem Wohn- und Gewerbegebiet Mühlenbach tätig. Ingrid Rietmann: „Im Oberlauf heißt das Gewässer noch Holtorffer Bach. Viele Wochen im Jahr ist es ein harmlos dahin plätscherndes Rinnsal. Bei Starkregenereig-

nissen, die bedingt durch den Klimawandel immer häufiger vorkommen, springt der Bach regelrecht an und wird unberechenbar.“

Um bestehende Wohnbebauung in Ufernähe und die zukünftigen Bewohner des Wohnparks II zu schützen, müssen also Retentionsräume geschaffen werden, in denen sich das Wasser bei Bedarf ausbreiten kann. Vor dem Durchlass unter der Straßenbahntrasse und dem begleitenden Rad- und Gehweg schützen zusätzlich Spundwände die nahen Wohnhäuser. Die Gestaltung des Verlaufs, des Ufers und der Ausweichräume und Auen des Bachs soll gemäß der „Blauen Richtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen“ möglichst naturnah geschehen. So dient der „Umbau“ des Baches nicht nur den Anwohnern, sondern auch Flora, Fauna und einem guten Klima.

#### Ortsnahe Ausgleichsmaßnahme

„Stadtentwicklung bedeutet für uns nicht nur, Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu erschließen, sondern diese so nachhaltig zu

planen, dass sie den Herausforderungen des Klimawandels gewachsen sind. Mit der ortsnahe Ausgleichsmaßnahme, der Renaturierung des Mühlenbachs, gelingt das in vorbildlicher Weise“, sagt Helmut Wiesner, Stadtbaurat und Dezernent für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Bonn.

Im Wohnpark II sollen 420 Wohneinheiten entstehen – von zweigeschossigen Einzelhäusern über Mehrfamilienhäuser bis hin zu Hausgruppen für alternative Wohnformen wie Mehrgenerationen- und Genossenschaftswohnen, zum Kauf und auch zur Miete. „Wohnungsbau ist in Bonn zwingend notwendig. Das muss aber möglichst klimaneutral geschehen. Die Sommer werden immer heißer. Um die Lebensqualität zu erhalten, braucht es Anpassung – zum Beispiel durch Frischluftschneisen oder die Gestaltung der Außenlandschaft, wie hier in Vilich-Müldorf“, betont Lara Mohn, Bezirksbürgermeisterin in Bonn-Beuel.



Der Mühlenbach in Bonn: Retentionsflächen schützen die Anlieger bei Starkregenereignissen.

„Stadtentwicklung bedeutet nicht nur, Flächen für bezahlbaren Wohnraum zu erschließen, sondern diese so nachhaltig zu planen, dass sie den Herausforderungen des Klimawandels gewachsen sind.“

Helmut Wiesner, Stadtbaurat und Dezernent für Planung, Umwelt und Verkehr der Stadt Bonn



#### Basaltbrocken sorgen für Diffusion

Die Renaturierungsmaßnahmen laufen aktuell auf Hochtouren. Der alte Bachlauf verlief in einem Graben, der relativ eng und dessen Sohle mit Rasengittersteinen befestigt war. „Das hatte mit Natürlichkeit nichts zu tun“, sagt Ingrid Rietmann. Zunächst entfernten die Landschaftsbauer die mit Rasengittersteinen befestigte Gewässersohle, entnahmen den rechtsseitigen Gewässerrandstreifen und bauten neue Hochwasserdämme. Sie schufen Retentionsräume, in denen sich das neue Gewässer mäandierend mit Nebenläufen und Böschungsabsätzen naturnah entwickeln soll. Die alten Bäume, die bereits entlang des ehemals linken Gewässerrufers stehen – zum Beispiel Spitzahorne und Robinien – haben ausladende Wurzelräume. Zusätzlich zu den üppigen Kronen der Bäume ragen



Freiraum- und Landschaftsplanerin Ingrid Rietmann (l.) und NRW.URBAN-Projektleiter Guido Eßer bei einer Ortsbegehung.

sie unter der Erde noch einmal 1,5 Meter ringsum weiter ins Gelände. Jetzt säumen dicke Basaltbrocken das ehemalige linke Gewässerrufer. Sie lassen viele Luftkammern entstehen, durch die Wasser und Luft diffundieren können, um die Baumstandorte zu erhalten. Ingrid Rietmann: „Sie werden sich mit der neuen Ufergestaltung auf der Rückseite des neuen Hochwasserschutzdammes wohlfühlen.“

Auch Bäume und Pflanzen, die im Zuge der Renaturierung ab Herbst 2021 neu eingesetzt oder ausgesät werden, darunter zum Beispiel ortstypische, gebietseigene Eschen, Erlen, Eichen, Ohr-, Bruch- und Mandelweiden, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball sowie Gras- und Kräuterbestände – sind unempfindlich gegenüber kurzen Überschwemmungen. Sie bieten Insekten- und Vogelarten Lebensraum und Nahrungsquellen und zeigen sich widerstandsfähig gegenüber Schädlingen und Krankheiten. Ufergehölze stabilisieren den Gewässerrand und dienen als natürlicher Uferschutz. Zudem beschatten sie das Gewässer und beeinflussen die Wassertemperatur und den Sauerstoffgehalt positiv. Ingrid Rietmann: „Wir hoffen, dass sich die Vögel, die bereits

hier leben, vermehren, und sich zudem Bachstelzen und Reptilien ansiedeln.“ Ringelnattern und Blindschleichen lieben Feuchtgebiete. Wer diese völlig harmlosen Schlangen sichtet, kann sich sicher sein, dass er ein gesundes Biotop entdeckt hat. Um es diesen Arten zu ermöglichen, am

Mühlenbach heimisch zu werden, hat Ingrid Rietmann auch schon ein Konzept zur späteren Auenpflege verfasst: „Nach dem Mähen der Böschungen soll zum Beispiel das Grasgut zu Komposthaufen aufgeschüttet werden, damit die Tiere einen warmen Ort zum Überwintern finden.“ ■



Kontakt:  
Guido Eßer  
0228 763827-40  
guido.esser@  
nrw-urban.de

17 Hektar für  
Artenschutz auf  
PHOENIX West

# Wie die Kreuzkröte eine neue Heimat findet



**P**HOENIX West ist mit eindrucksvoller Industrie-Kulisse, Phoenixhalle und Schaltheus, Stehbierhalle und Restaurants, breiten Boulevards, ausladenden Freitreppen, großen Plätzen und plätschernden Kaskaden inzwischen eines der beliebtesten Naherholungsgebiete in der Region – und: PHOENIX West weist Richtung Emscher inklusive der anliegenden Halden Hympendahl und Schallacker insgesamt 17 Hektar Vorrangflächen für den Artenschutz in einem Landschaftsschutzgebiet aus.

„Die Aufbereitung des PHOENIX West-Geländes setzte eine nahezu flächendeckende Bodensanierung voraus“, berichtet Michael Hamann. Der Biologe beriet als Mann der ersten Stunde von 2004 bis 2011 die Akteure auf dem Gelände und übernahm mit seinem Büro von 2015 bis 2020 das Biotop-Monito-

ring. „Die streng geschützte Kreuzkröte war von Anfang an auf dem PHOENIX-Gelände heimisch. Um den Bestand zu sichern, mussten Ersatz-Habitats geschaffen werden.“

#### Mit offenen Augen durch die Natur

Wer heute aufmerksam den gewundenen Weg auf die Halde Hympendahl spaziert, kann eine Menge entdecken: Über dem Teich am Viadukt der alten Schlackenbahn kreist ein Reiher, in wie zufällig dahingeworfenen Steinhäufen tummeln sich Eidechsen und Kreuzkröten, in den Wildblumenwiesen am Haldenrand summen Bienen und Hummeln, in kleinen Tümpeln schwimmen quirlige Kaulquappen. „Die offene Schotterfläche auf der Halde mit fünf Kiesmulden verschiedener Größe, in denen sich seichte Pfützen bilden, dient dem Flussregenpfeifer als Lebensraum“, erläutert Birgit Jakoby, Projektleiterin bei

NRW.URBAN. Auch die große Pechlibelle oder die Blauflügelige Ödlandschrecke hat sie hier schon gesichtet.

Flussregenpfeifer haben sich auf PHOENIX West angesiedelt, weil sie ursprünglich die zahlreichen Baugrundstücke für sich entdeckt hatten. Die offenen Flächen mit Schotter und Rinnen ersetzen den seltenen Vögeln das, was sie in der Natur kaum noch vorfinden: Flussauen mit Kiesbetten und Überschwemmungsbereiche. Entdeckt wurde diese neue Art auf PHOENIX West im Rahmen des Biotop-Monitorings, das seit 2005 läuft. Da Baumaßnahmen und brütende Vögel keine harmonische Allianz bilden, haben die Planerinnen und Planer von Anfang an alles dafür getan, den Tieren attraktive Alternativen zu bieten und sie von den Baugruben fernzuhalten.



Biologe und Biotopplaner Michael Hamann, Birgit Jakoby, Projektleiterin bei NRW.URBAN, und Lena Kurzbein, Landschaftsökologin im Team von NRW.URBAN, machen sich ein Bild vom aktuellen Zustand der Schotterhalde Hympendahl.

**Artenschutz: keine Verhandlungssache!**  
Birgit Jakoby: „Wir haben gute Erfahrungen damit gemacht, die Projektentwicklung auch auf den Artenschutz auszurichten, das heißt zur richtigen Zeit am richtigen Ort zu sein. Diese Erfahrungen geben wir an die Käufer und Bauherren auf PHOENIX West weiter. Spätestens bis Ende Februar mit dem Bau beginnen und Krötenzäune aufbauen sind die wichtigsten Tipps für den Bauablauf.“

Wenn Vögel erst einmal auf dem Baugrundstück brüten, hilft nur absperren und abwarten. So musste das Handelsunternehmen **NORDWEST Handel AG** beim Bau seiner neuen Zentrale die Bautätigkeit zeitweise aufgrund mehrerer brütender Flussregenpfeiferpaare unterbrechen.

„Artenschutz ist nicht verhandelbar und unterliegt keiner Abwägung“, ergänzt Michael Hamann. Sein Büro unterstützt Unternehmen, pragmatische Lösungen zu finden, um Bautätigkeit und Artenschutz unter einen Hut zu bringen. Er und sein Team arbeiten Zeit-Maßnahmen-Pläne aus, um die Arbeiten auf das Brut- und Laichverhalten von Tieren abzustimmen oder Tiere umzusiedeln.

Auch naturnah angelegte Areale müssen regelmäßig gepflegt und können nicht sich selbst überlassen werden. Das Tiefbauamt der Stadt Dortmund saniert aktuell die Regenbecken auf dem östlichen PHOENIX-West-Gelände. Die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH unterstützt die Stadt Dortmund im Projektmanagement bei der fachlichen und organisatorischen Umsetzung dieser Maßnahme.

#### Sanierung von Wasserriefen

Lena Kurzbein: „Für die Oberflächenentwässerung und als potenzielle Laichgewässer wurden hier die sogenannten Wasserriefen mit einer Lehmdichtung angelegt. Die Dichtigkeit ist aktuell nicht mehr gegeben. Wir sorgen jetzt dafür, dass sich wieder mehr Wasser im Becken aufstauen kann und es nicht zu schnell wegsickert oder austrocknet.“ Die Geografin mit Schwerpunkt Stadt- und Landschaftsökologie stärkt mit ihrem Know-how seit Frühjahr 2021 die interdisziplinären Teams von NRW.URBAN.

#### Biotop-Monitoring als wichtiger Baustein der Entwicklung

Während es am Anfang der Flächensanierung darum ging, die Biotope so zu planen und anzulegen, dass vorhandene Arten ausreichend Rückzugs- und Ersatzlebensräume



„Wir haben gute Erfahrungen damit gemacht, die Projektentwicklung auch auf den Artenschutz auszurichten, das heißt zur richtigen Zeit am richtigen Ort zu sein.“

Birgit Jakoby, Projektleiterin bei NRW.URBAN

**Kontakt:**  
Birgit Jakoby  
0231 4341-267  
birgit.jakoby@  
nrw-urban.de

finden, liegt beim Biotop-Monitoring der Schwerpunkt darauf, zu kontrollieren, ob die naturnahen, künstlich geschaffenen Räume von den Tieren angenommen werden und gegebenenfalls Empfehlungen für die Anpassung und Pflege der Lebensräume zu geben. Michael Hamann: „Eigentlich bietet

PHOENIX West den zu schützenden Arten gute Bedingungen. Inzwischen machen nicht die Bagger, sondern bedauerlicherweise einige Menschen den Tieren das Überleben schwer.“

Obwohl Hinweisschilder auf den Artenschutz aufmerksam machen und die Besucherinnen und Besucher auffordern auf den Wegen zu bleiben und Hunde anzuleinen, werden auch die Vorrangflächen für den Artenschutz für Freizeitaktivitäten und als Hundewiese genutzt. Die neugierigen Vierbeiner schrecken Kröten und Flussregenpfeifer auf und zerstören Brut- und Laichhabitate. PHOENIX West ist zudem beliebter Treffpunkt fürs Partyvolk. Die Säuberungstrupps, die im Auftrag der Stadt Dortmund regelmäßig Müll und Unrat sammeln, kommen nicht mehr nach. Die aktuelle Herausforderung ist, ein respektvolles Miteinander von Mensch und Natur zu finden. Denn wenn abends die Bässe wummern, verstummt das Krötenkonzert. ■

# Natur- und Artenschutz kompakt

Kommunen, die aktuell Flächenentwicklungsmaßnahmen planen, sind mehr denn je gefordert, Maßnahmen umzusetzen, die der Resilienz von Städten und Dörfern dienen. Im Zuge der Rahmenvertragsinitiative Bauleitplanung NRW stellt die Landesregierung neben weiteren Arbeitshilfen für die Kommunen unter [baulandleben.nrw/leistungenverzeichnisse](http://baulandleben.nrw/leistungenverzeichnisse) auch ein Leistungsverzeichnis für den Bereich Arten- und Naturschutz zum Download zur Verfügung.

Die strukturierte Leistungsabfrage umfasst:

- Hinweise zu Zeitplanung, Datenverarbeitung und Datenschutz
- Hinweise zu den gesetzlichen Grundlagen (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz, Artenschutzkategorien, Umweltschadensgesetz, Landesnaturschutzgesetz)
- Leistungsbausteine wie
  - Artenschutzprüfung in den Kategorien „einfach“, „mittel“ und „schwer“
  - vertiefende Artenschutzprüfungen in den Kategorien „einfach“, „mittel“ und „schwer“
  - Kartierungen (Vögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse)
  - Biotopkartierungen und Spezialerfassungen besonderer Arten oder Artengruppen
  - verschiedene Definitionen und Tabellenwerke (Matrices) zur Bestimmung des Schwierigkeitsgrades eines Artenschutzfachbeitrages

## Begriffe, Regelwerke und Gesetze

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG)** schreibt vor, bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Belange des Artenschutzes gesondert zu prüfen.

Die **Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie** ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union. Ihr Ziel: wildlebende Arten, deren Lebensräume und die europaweite Vernetzung dieser Lebensräume zu sichern und zu schützen.

Die **Artenschutzprüfung (ASP)** ist in drei Stufen unterteilt:  
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)  
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände  
Stufe III: Ausnahmeverfahren

Die **Artenschutzprüfung, Stufe I**, umfasst eine Begutachtung von Flächen und Gebäuden sowie von vorhandenen Grün-

flächen und Baumbeständen und bietet die Grundlage zur Einschätzung eines möglichen Konflikts einer geplanten Maßnahme mit den Vorgaben des Artenschutzrechts.

Die **Biotopkartierung** erfasst alle Lebensräume in einem bestimmten Gebiet, um diese hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt zu bewerten. Hierzu werden vor allem Geoinformationssysteme (GIS) genutzt.

Die **Artenschutzrechtliche Prüfung** oder der Artenschutzfachbeitrag beurteilt die besondere Bedeutung und Empfindlichkeit einzelner Arten und Artengruppen – darunter alle europäischen Vogelarten, alle Fledermausarten und eine Auswahl von weiteren Säugetieren, Amphibien, Reptilien, Libellen, Käfern, Schmetterlingen, Mollusken und Farn- und Blütenpflanzen.

Weitere praktische Arbeitshilfen der Rahmenvertragsinitiative Bauleitplanung Nordrhein-Westfalen:



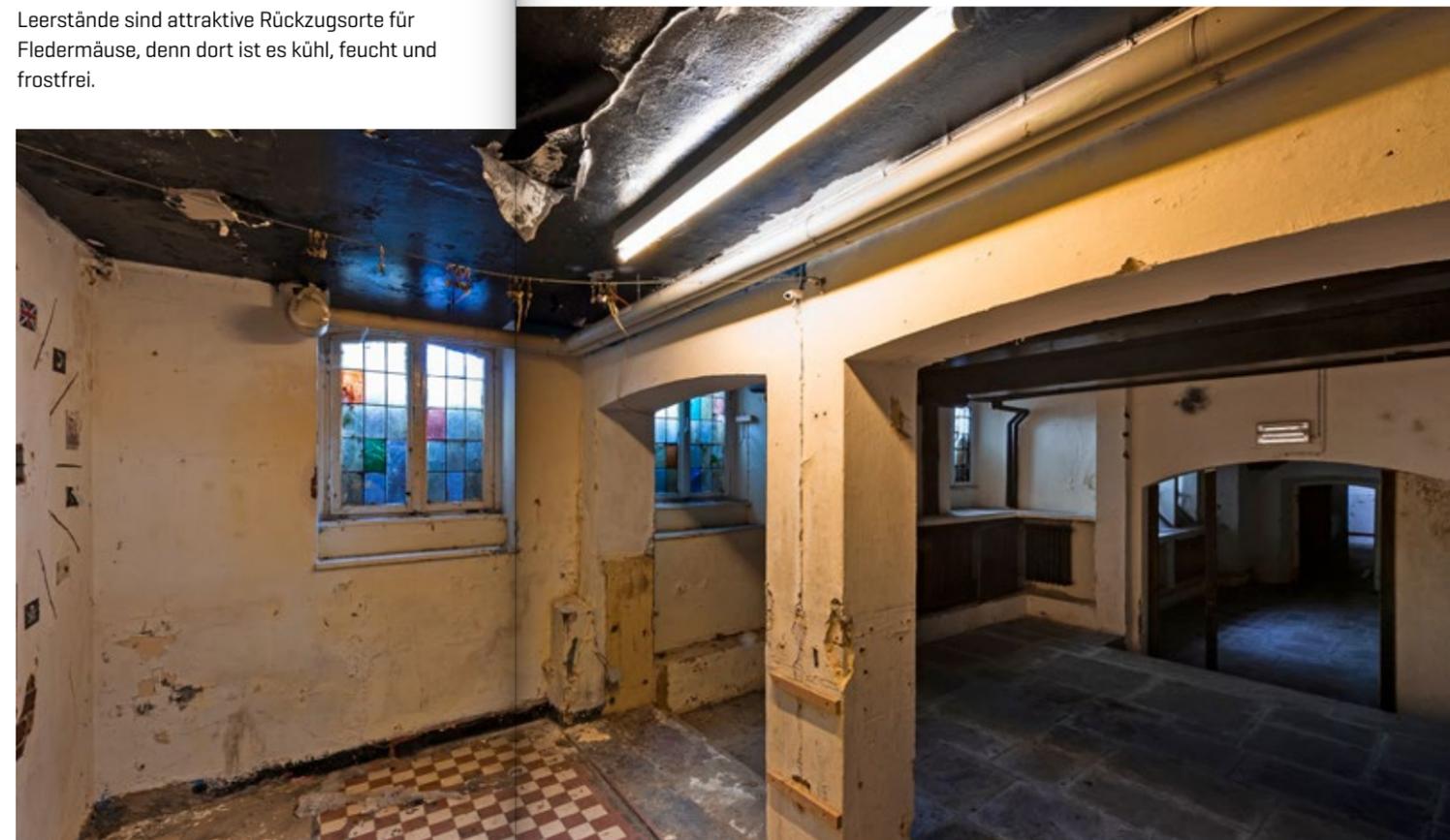
「Bauland  
aktivieren.」

Konversion  
der York- und  
Oxford-Kasernen  
in Münster

# Als die Fledermäuse die Kasernen eroberten



Leerstände sind attraktive Rückzugsorte für Fledermäuse, denn dort ist es kühl, feucht und frostfrei.



Auch bei der Konversion der York- und der Oxford-Kaserne in Münster, bei der NRW.URBAN seit 2018 als Entwicklungsgesellschaft auf Zeit die operative Umsetzung verantwortet, spielten geschützte Arten immer wieder eine besondere Rolle. Evelyn Falk, Master of Science im Bereich Boden, Gewässer und Altlasten, ist bei NRW.URBAN für den Bereich Konversion und Flächenherrichtung zuständig. Beim Rückbau leerstehender Kasernen-Gebäude begegneten ihr verschiedene geschützte Tiere, die sich bereits heimisch fühlten.

#### Fünf Fledermausarten

Alleine auf dem Areal der York-Kaserne wiesen von NRW.URBAN eingesetzte Experten fünf Fledermausarten nach. Alle Fledermausarten zählen laut Gesetz zu den sogenannten planungsrelevanten Arten. Evelyn Falk: „Stellen wir das Vorkommen von Fledermäusen fest, müssen wir diese umsiedeln und alle fledermausrelevanten Strukturen beseitigen.“ In anderen Worten: Für Fledermäuse attraktive Rückzugsgebiete wie Löcher oder Höhlen in Leerständen werden verschlossen oder mit Netzen abgedeckt. Gleichzeitig muss ein Ausgleich durch Ersatzhabitate in direkter Nachbarschaft, beispielsweise in Form von Fledermauskästen, geschaffen werden.

Besonderes Augenmerk galt in Münster der Zwergfledermaus. Denn diese Art nutzt den Leerstand sowohl als Winterquartier als auch als Wochenstube, also als Brutstätte. „Um die weitere Ansiedlung der Tiere zu verhindern, greift man zu sogenannten Vermeidungsstrategien. Dächer werden abgedeckt, um die Flächen so weniger einladend für die Tiere zu machen“, berichtet Evelyn Falk. Doch nicht nur Fledermäuse begegneten dem Team um Evelyn Falk im Laufe der noch andauernden Flächenherrichtung der beiden Gelände. Auch die Schleiereule und der Hausrotschwanz nutzten das Areal. Evelyn Falk: „Wegen des vorkommenden Steinkauzes wurde für die York-Kaserne zwischenzeitlich sogar ein Betretungsverbot ausgesprochen.“

#### Verlockende Baugruben

Auch Baugruben, in denen sich Regenwasser sammelt, erobern sich manche Tiere mit Vorliebe und verwandeln diese in kürzester Zeit zu Biotopen. NRW.URBAN hat so schon Molche umgesiedelt und musste mit Geschick und Expertenwissen eine Stockenten-Familie überzeugen, sich aus einem Regenrückhaltebecken zurückzuziehen.

Bauvorhaben der Größenordnung wie die der Konversion der beiden Kasernen in Münster unterliegen Gesetzen, die bestimmte Abläufe vorgeben. Evelyn Falk: „Bevor wir einen Abbruch einleiten, stimmen wir uns mit verschiedenen Ämtern und Behörden ab.“ Im Fall der Konversion in Münster brachte die Untere Naturschutzbehörde die Auflage ein, dass alle Maßnahmen zur Herrichtung der Flächen den Paragraphen 44 des Bundesnaturschutzgesetzes berücksichtigen müssen. Eine Ökologische Baubegleitung leistet den Artenschutzfachbeitrag. Die Experten überwachen jeden Schritt des Rückbaus und prüfen für jedes einzelne Gebäude den Status quo. „Sobald die ökologische Baubegleitung die Freigabe für einen Bauabschnitt erteilt, ist diese nur eine Woche lang gültig. Dann müssen alle Gewerke schnell reagieren“, berichtet die Projektleiterin. Nicht selten kommt es unter Zeitdruck zu Interessenskonflikten: Die zahlreichen Gewerke, die auf Großbaustellen tätig sind, stehen schließlich vor großen logistischen Herausforderungen, wenn sich der Baufortschritt wegen des Artenschutzes verzögert oder zwischenzeitlich komplett lahmgelegt wird. Evelyn Falk: „Als Ökologische Baubegleitung darf einen so schnell nichts aus der Ruhe bringen.“ ■

#### Kontakt:

Evelyn Falk  
0231 4341-240  
evelyn.falk@  
nrw-urban.de



Ortsbegehung: Studierende der TU Dortmund beschäftigten sich intensiv mit dem zukünftigen Baugebiet in Meerbusch.

Kooperative  
Baulandentwicklung  
in Meerbusch

# Studierende bereichern den Planungs- prozess

Eine bisher landwirtschaftlich genutzte 37 Hektar große Fläche in Meerbusch-Osterath wird Bauland – und im Prozess auch Trainingsplatz für junge Planerinnen und Planer mit frischen, ungewöhnlichen Ideen. NRW.URBAN hat gemeinsam mit der TU Dortmund ein Studierendenprojekt angestoßen, in dem Masterstudierende der Fakultät Raumplanung sich zwei Semester intensiv mit dem Baugebiet „Kalverdonk“ in Meerbusch auseinandergesetzt haben. Die plattdeutsche Gebietsbezeichnung erinnert an die ursprüngliche Nutzung: Einst weideten dort Kälber auf einem Hügel.

#### Theorie mit Handwerkszeug und Planungspraxis verknüpfen

Im Wintersemester 2020/2021 erarbeiteten die Studierenden alle Grundlagen, die für einen Planungsentwurf notwendig sind: Sie analysierten das gesamte Gelände, brachten sich und ihre Kommilitoninnen und Kommilitonen in Fachreferaten zu Klimaschutz, Biodiversität, dezentralen Dienstleistungskonzepten oder zur Mobilität auf den neuesten Stand zukunftsweisender Planungstheorie. Auch die Verwendung

nachhaltiger Materialien oder die Analyse, welche Konsequenzen Raumplanerinnen und Raumplaner aus der Pandemie ziehen müssen, wurden diskutiert.

Stadt und NRW.URBAN gaben über die Dozenten die Ziele für eine Projektentwicklung vor. Das 56.000 Einwohner zählende Meerbusch liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Düsseldorf und zur Großstadt Krefeld. Zwei Drittel des 64 Quadratkilometer großen Stadtgebiets sind grün: Wald, Wiesen oder Feldflur. Die Lebensqualität, die Meerbusch und seine Niederrheinlandschaft bieten, und eine gute Verkehrsanbindung ziehen immer mehr Menschen aus den großen Städten zum Wohnen nach Meerbusch. Die Bevölkerungszahl wächst. Gegenstand des Studierendenprojektes sollte die nachhaltige Entwicklung neuer Wohnbauflächen und die strukturelle Einbindung in den Stadtteil Osterath, die Gestaltung des Ortsrands und die Weiterentwicklung des Landschafts- und Erholungsraums sowie die allgemeine Stärkung der städtebaulichen Strukturen sein. Außerdem waren innovative Ansätze im Bereich der

## Die Lebensqualität der Niederrheinlandschaft und eine gute Verkehrsanbindung ziehen immer mehr Menschen aus den großen Städten zum Wohnen nach Meerbusch.

Erschließung und der Mobilität erwünscht. Als zentrale Leitlinie sollten die Qualitätskriterien des RegioNetzWerks dienen. Über das RegioNetzWerk sind die Großstädte Duisburg, Düsseldorf und Krefeld sowie die angrenzenden Städte Meerbusch und Ratingen sowie der Kreis Mettmann in vielfältiger Weise miteinander verbunden: Die Partner verfolgen neue Ansätze der integrierten

Raumentwicklung und innovative interkommunale Planungsansätze. Die Erkenntnisse aus den Fachreferaten flossen anschließend in konzeptionelle Überlegungen ein, die präsentiert, diskutiert und gemeinsam weiterentwickelt wurden. Vier Planungsszenarien entstanden, drei arbeiteten die Studierenden bis zur Präsentationsreife aus. Die studentischen Entwürfe werden in den weiteren Entwicklungsprozess einfließen und wurden bereits in politischen Gremien vorgestellt. Sie bilden die Basis für Stakeholder-Gespräche und die Anforderungen des Planungswettbewerbs, der 2022 durchgeführt werden soll.

### Studierende präsentieren vorm Ausschuss für Planung und Liegenschaften

„Die universitäre Lehre vermittelt Handwerkszeug und notwendiges theoretisches Wissen. Mit dem Praxisseminar wollten wir zwei weitere Aspekte stärken: den Mut zur Innovation und die Fähigkeit, Konzepte eingängig, schlüssig und klar zu vermitteln“, sagt Michael von der Mühlen. Also schaltete das Seminar Ende April 2021 vom Trainings- in den Turnier-Modus: Die Studierenden präsentierten ihre Ideen für die Baugebietsentwicklung „Kammerweg“ vor dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch. Michael von der Mühlen: „Ich war erfreut, wie positiv die Ausschussmitglieder auf diese Ideen reagier-



ten.“ Alle Gruppen setzen auf ungewöhnliche Freiraumgestaltungen, Zonen mit unterschiedlicher Dichte sowie auf besondere Nutzungsdetails: vom Co-Working-Space über unkonventionelle KiTa-Konzepte bis zum gemeinsamen Gärtnern.

### Intensivwoche vor Ort und in Präsenz

In der Pfingstwoche 2021 konnten die Studierenden im Meerbuscher Erwin-Heerich-Haus unter besten Hygienebedingungen in Workshopatmosphäre die drei Entwürfe aus dem Wintersemester weiterentwickeln. Zu den drei Schwerpunktthemen Mobilität, grün-blaue Infrastruktur und Dichte beziehungsweise Mischung nahmen sie noch einmal Stärken und Schwächen der einzelnen Planungen in den Fokus und verfeinerten die Ansätze. Die Woche wurde von Vertretern der Stadt Meerbusch, von NRW.URBAN sowie den Lehrenden Michael von der Mühlen und Stephan Schmickler begleitet. Als Ergebnis der Gespräche und Diskussionen sind Plakate und Präsentationen zu den Schwerpunktthemen entstanden. „Diese Materialien bringen die innovativen Ansätze anschaulich auf den Punkt“, sagt NRW.URBAN-Projektleiterin Jennifer Boländer.

### Studierende präsentieren Entwürfe

Die Studierendengruppe um Alina Schminke empfiehlt den Grünring des Quartiers an den Rathauspark anzubinden. Die Neubauten passen sich im Entwurf den Höfen im Umfeld an – wie bei den Drei- und Vierseithöfen gruppieren sie sich um einen Innenhof, der später mit Spielplatz und Gemeinschaftsgärten als Kommunikationszone dienen soll. Aspekte, die Dörfer stark machen, wollen die Studierenden auch im neuen Quartier fördern. So soll der Schützenplatz als Mitte des Wohngebiets Treffpunkt und Marktplatz für alle Anwohner sein.

Master-Student Gereon Schmelter und sein Team präsentierten einen Entwurf mit dem Titel „Les K-(bahn)es – das urbane Dorf“, eine Anlehnung an die Künstlersiedlung „Les cabanes des créateurs“ auf der Île d'Oléron. Der Entwurf zitiert weitere gewachsene Dorfstrukturen: ein Rundlingsdorf wie im Wendland, Häuserreihen mit spitzwinkligen Dächern wie in Schottland. Ein großer Allmendegarten statt vieler privater kleiner Flächen charakterisiert den Entwurf.

Die Stärken gewachsener Dorfstrukturen auf neue urbane Quartiere übertragen – so lautet das Credo der Studierenden.



## INFO Kooperative Baulandentwicklung in Meerbusch

Bis zu 690 Wohneinheiten können in den kommenden Jahren im Stadtteil Osterath entstehen. „Wir hätten für die Entwicklung des Baulandes und die Realisierung des Bauprojektes unser Personal in der Verwaltung deutlich aufstocken müssen. Durch die treuhänderische Zusammenarbeit mit NRW.URBAN haben wir dieses Problem nicht. Die Stadt Meerbusch kann über die Zwischenfinanzierung durch die NRW.Bank die notwendigen Grundstücke ankaufen und behält den Einfluss, wie die Entwicklung vor Ort inhaltlich gestaltet wird“, sagt Michael Assenmacher, Technischer Beigeordneter der Stadt Meerbusch.

NRW.URBAN übernimmt als treuhänderische Entwicklungsträgerin auf Zeit Ankauf, Bau, Erschließung und Vermarktung der 37 Hektar großen Fläche im Stadtteil Osterath. Die Meilensteine des Entwicklungsprozesses:

- 3. Juni 2020** Unterzeichnung der Zielvereinbarung für die Entwicklungsmaßnahme „Kamperweg“ durch Angelika Mielke-Westerlage, Bürgermeisterin von Meerbusch, und Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung
- bis Ende 2021** Grunderwerb der verbleibenden 70 Prozent der Fläche (30 Prozent gehören bereits der Stadt)
- ab 2021** Beteiligungsprozess
- 2021–2022** 2-phasiger Wettbewerb
- ab 2022** Bauleitplanung
- ab 2024** Vermarktung
- circa 2031** geplantes Projektende

# „Wenn Bürgerinnen und Bürger frühzeitig Wünsche und Vorstellungen für den Stadtteil einbringen können, ist am Ende die Akzeptanz für solch gravierende Veränderungsprozesse sehr hoch.“

Jennifer Boländer, Projektleitung NRW.URBAN

Im Workshop mit Projektleiterin Jennifer Boländer (links) wurden Ideen und erste Planungen diskutiert.



Die Arbeitsgruppe um Lukas Michel nennt ihren Entwurf „Kampviertel Osterath“. Dem Verkehrskonzept hat die Gruppe ein besonderes Augenmerk geschenkt. Quartiersgaragen statt privater Stellplätze vor der Tür – so das Credo der jungen Planerinnen und Planer. Dies mache es auch attraktiver, von Vorneherein das Rad zu nehmen, als Kurzstrecken grundsätzlich mit dem Auto zu erledigen.

### Kommunikation und Moderation

Denn eine wichtige Aufgabe von NRW.URBAN als „Entwicklungsgesellschaft auf Zeit“ ist die Moderatorentätigkeit der Landesgesellschaft. In persönlichen Gesprächen versuchen die Expertinnen und Experten aktuell die Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet vom Verkauf der für die Baulandentwicklung benötigten Grundstücke zu überzeugen. Vorteil in diesen Prozessen ist immer wieder, dass NRW.URBAN als „interessenlose“ Dritte unvorbelastete, sachlich orientierte Gespräche führen kann. Sie informiert Eigentümerinnen und Eigentümer umfassend, erörtert gegenseitige Interessenslagen, zeigt

Entwicklungsperspektiven auf. Auch die Öffentlichkeit wird früh einbezogen. In Meerbusch wurden Experten und Bürger in zwei Schritten – wegen der Pandemie online – befragt. Zunächst wurden hundert ausgewählte „Stadtteil-Experten“, etwa aus Vereinen, Initiativen und Sozialeinrichtungen, aber auch Schützen, Händler und Ärzte angesprochen, dann waren alle Bürgerinnen und Bürger aufgerufen, ihre Ideen, Meinungen und Kritik zu äußern. Die Mehrheit der Befragten wünscht sich, dass das vorhandene gute dörfliche Zusammenleben erhalten bleibt. Vom neuen Quartier erhoffen sich die meisten eine Stärkung des Ortszentrums, des lokalen Handels, sowie eine Aktivierung des Branchenmixes und der gastronomischen Angebote. Bei der Anlage neuer Grünflächen soll dem Wünsche der Bürgerinnen und Bürger auf eine blühende und insektenfreundliche Bepflanzung sowie schattenspendende Bäume geachtet werden. Jennifer Boländer: „Wenn Bürgerinnen und Bürger frühzeitig Wünsche und Vorstellungen für den Stadtteil einbringen können, ist am Ende die Akzeptanz für solch gravierende Veränderungsprozesse sehr hoch.“ ■

Die Ideen der Bürger sind gefragt: eine Projektwebsite informiert über die Entwicklungsmaßnahme.



### Kontakt:

Jennifer Boländer  
0211 54238-315  
jennifer.bolaender@nrw-urban.de



## Grundstücks- fonds NRW

Bereits vor 25 Jahren hatten die Planerinnen und Planer einen guten Blick dafür, dass wilde Wälder auf Industriebrachen und Halden einen wertvollen Beitrag zur Klimaanpassung, zur Naherholung und zur Artenvielfalt leisten können. So entstand die Forststation Rhein-Elbe. Die Meldungen zum Grundstücksfonds NRW beschäftigen sich meist mit spannenden neuen Gewerbeansiedlungen oder ungewöhnlichen Wohnorten, heute stellen wir ein Projekt vor, das unsere Bildungslandschaft bereichert: den Industriegewald Rhein-Elbe.

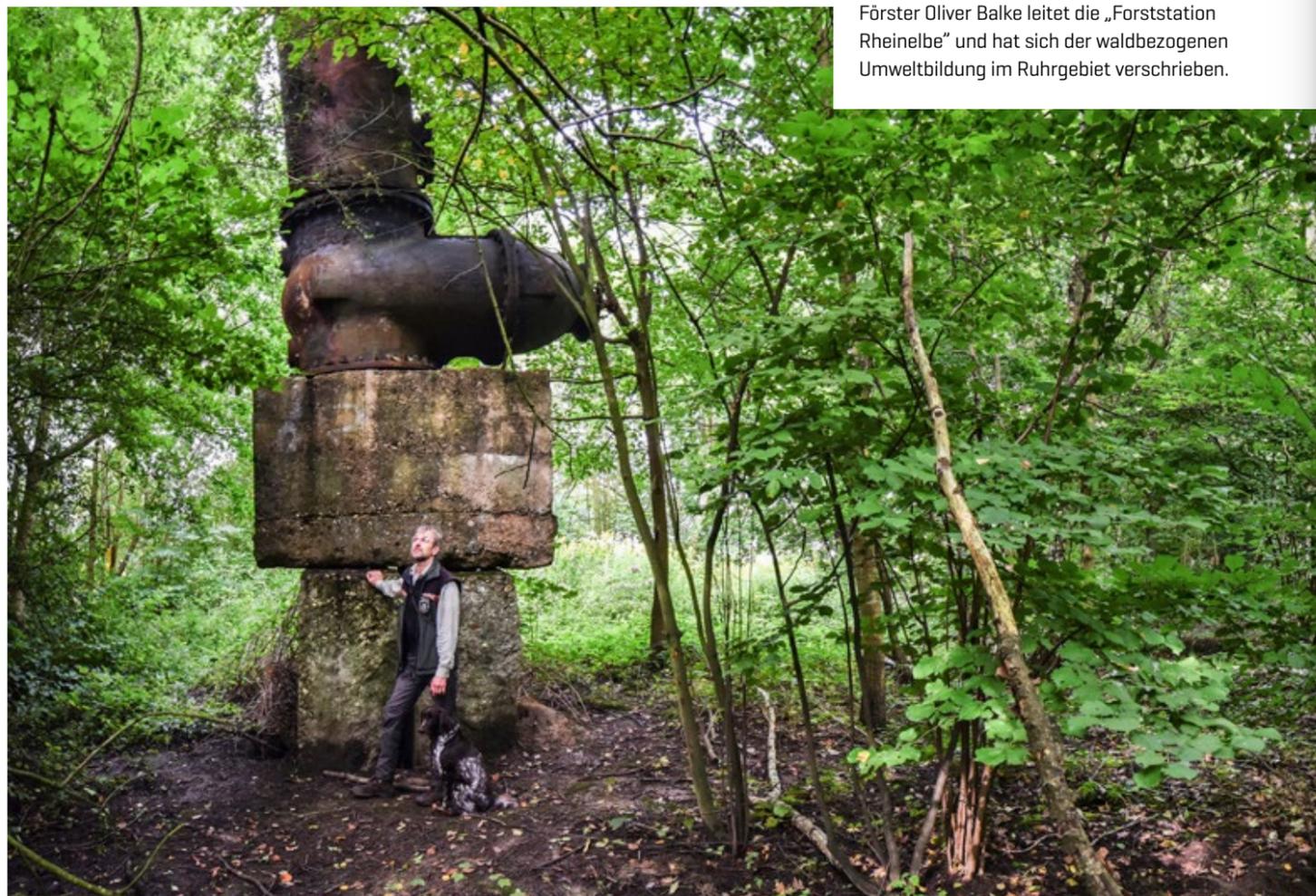
Forststation  
Rhein-Elbe in  
Gelsenkirchen

30 Hektar

# Wald zum Jubiläum



Förster Oliver Balke leitet die „Forststation Rhein-Elbe“ und hat sich der waldbezogenen Umweltbildung im Ruhrgebiet verschrieben.



Im März 2021 konnte NRW.URBAN 30 Hektar Industriegelände in Gelsenkirchen veräußern. Damit geht das Gelände, auf dem auch die „Forststation Rhein-Elbe“ seit 25 Jahren wertvolle Bildungsarbeit leistet, in den Besitz des Landesbetriebs Wald und Holz NRW über.

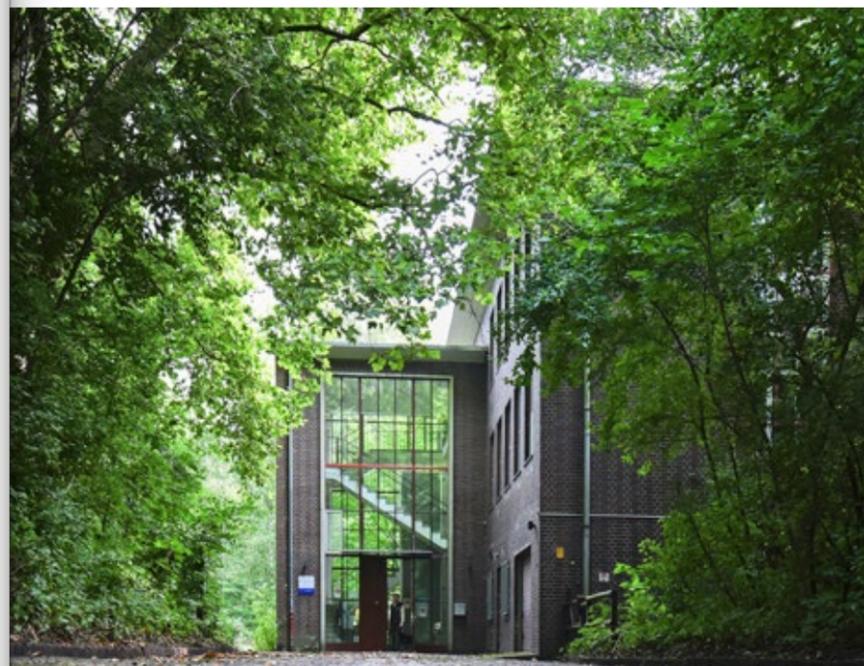
Das Projekt „Industriewald Rhein-Elbe – Wildnis- und Naturerfahrungsraum im Ruhrgebiet“ ging 1996 auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Rhein-Elbe, südlich des Gelsenkirchener Stadtzentrums, an den Start. Damals noch unter dem Namen „Restflächenprojekt“ im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark gegründet, verfolgt das Waldprojekt das Ziel, den Strukturwandel im Sinne einer Renaturierung von Industriebrachen zu nutzen.

Wald ist der beste „Lernort Natur“. Dieser Erkenntnis fühlt sich Wald und Holz NRW verpflichtet. Im „besonderen Forsthaus“ inmitten der Industriegelände „Rhein-Elbe“ wirkt Förster Oliver Balke als Walderlebnispädagoge seit vielen Jahren.

Das Projekt des Landesbetriebs Wald und Holz NRW wurde zudem Anfang 2021 im Rahmen des Sonderwettbewerb „Soziale Natur – Natur für alle“ als offizielles Projekt der UN-Dekade Biologische Vielfalt ausgezeichnet. Die Auszeichnung geht an Initiativen, die den Zugang zur Natur als Chance für eine Verbesserung des sozialen Zusammenhalts fördern. Dieser Ansatz wird durch das Team des Industriegeländes gelebt und in die Tat umgesetzt, da es zahlreichen Kita- und Grundschulkindern, aber auch interessierten Erwachsenen naturnahe Erlebnisse und Erfahrungen bietet. Heute wie damals liegt ein Schwerpunkt des Projektes darauf, Kindern, die in städtischer Umgebung aufwachsen, Natur-Erfahrungen durch Waldbesuche zu ermöglichen.

Diese Erfolgsgeschichte hat inzwischen bundesweit viele Nachahmer gefunden. Ende August 2021 besuchten Umweltministerin Ursula Heinen-Esser und Städtebauministerin Ina Scharrenbach gemeinsam aus Anlass des 25-jährigen Projektjubiläums sowie des Eigentumsübergangs der Waldflächen an den Landesbetrieb Wald und Holz NRW eine Fachtagung mit dem Titel „Wertvoller Wilder Wald“ am Forsthaus Rhein-Elbe. ■

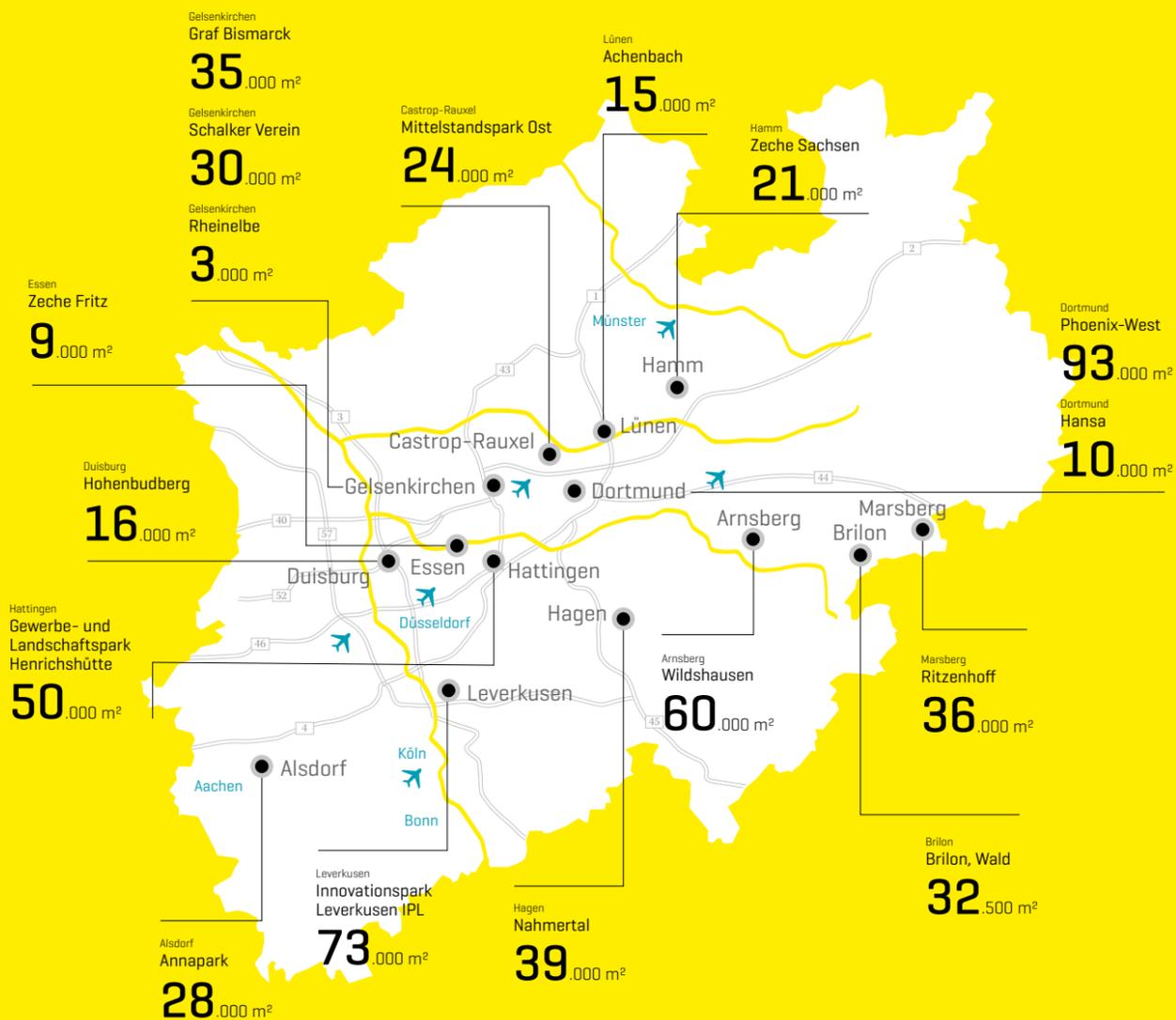
**Kontakt**  
Burkhardt Bahrenberg  
0231 4341-280  
Burkhardt.Bahrenberg  
@nrw-urban.de



# Neue Perspektiven für Ihr Gewerbe auf Flächen des Grundstücksfonds NRW



Wer mehr über die hier angebotenen Gewerbeflächen erfahren und einen ersten Eindruck gewinnen möchte, findet unter [www.nrw-urban.de/gewerbeflaechen](http://www.nrw-urban.de/gewerbeflaechen) per Mausklick weitere Informationen über den jeweiligen Standort. Oder sprechen Sie uns einfach direkt an.



**IMPRESSUM:** HERAUSGEBER NRW.URBAN Service GmbH, Fritz-Vomfelde-Straße 10, 40547 Düsseldorf, Tel. 0211 54238-0, Fax 0211 54238-430 | REDAKTION Aurélie Ölbey (V.i.S.d.P.), NRW.URBAN, K02B – Agentur für Kommunikation, Dortmund | VISUELLE KONZEPTION UND LAYOUT Oktober Kommunikationsdesign GmbH, Bochum | FOTOS Frank Vinken [Titel, 2, 36-41], Franklin Berger [2, 4-11, 32-35], Guido Schiefer [2, 16-17, 21-23], Christian Nieling [18, 24-26, 28-29, 31, Rückseite], Loni Liebermann [13], istock/PaolinoMassimilianoManuel [27], adobestock/steidi [30] | DRUCK Druckverlag Kettler GmbH, Bönen | AUFLAGE 1.200

Bei allen Bezeichnungen, die auf Personen bezogen sind, meint die gewählte Formulierung beide Geschlechter, auch wenn aus Gründen der leichteren Lesbarkeit nur die männliche oder nur die weibliche Form verwendet wird.

# Gewerbeflächen in NRW

Standort <i>alle baureif ab sofort</i>	verfügbare Flächen von - bis m²	Kaufpreis in EURO/m²	Erschließungs- beitrag	Ansprechpartner
<b>Region Köln/Bonn</b>				
Leverkusen, <i>Innovationspark Leverkusen</i> * verkehrsgünstig, zentrale Lage	2.000 - 13.000	127,-	frei	Udo Klösger, 0211/54238-377 <a href="mailto:udo.kloesgen@nrw-urban.de">udo.kloesgen@nrw-urban.de</a>
<b>Region Düsseldorf/Aachen/Niederrhein</b>				
Alsdorf, <i>Anna-Park</i> * ** nicht störendes, innenstadtorientiertes Gewerbe/Dienstleistungen	2.000 - 4.000	65,-	frei	Udo Klösger, 0211/54238-377 <a href="mailto:udo.kloesgen@nrw-urban.de">udo.kloesgen@nrw-urban.de</a>
<b>Region Ruhrgebiet/Münsterland</b>				
Castrop-Rauxel, <i>Mittelstandspark Ost</i> * Zielgruppe: industrienahe Dienstleister	2.000 - 5.000	50,- bis 100,-	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 <a href="mailto:birgit.jakoby@nrw-urban.de">birgit.jakoby@nrw-urban.de</a>
Dortmund, <i>Hansa</i> * ** hochwertiges, technologieorientiertes Gewerbe	7.800	65,-	frei	Tanja Hein, 0231/4341-113 <a href="mailto:tanja.hein@nrw-urban.de">tanja.hein@nrw-urban.de</a>
Dortmund, <i>PHOENIX West</i> * ** Technologiepark	4.000 - 8.000	170,-	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 <a href="mailto:birgit.jakoby@nrw-urban.de">birgit.jakoby@nrw-urban.de</a>
Essen, <i>Zeche Fritz</i> * ** Standort für Handwerk, Service und Verwaltung	9.000	75,-	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 <a href="mailto:birgit.jakoby@nrw-urban.de">birgit.jakoby@nrw-urban.de</a>
Gelsenkirchen, <i>Graf Bismarck (MI-Flächen)</i> * ** Hochwertiger Standort insbesondere für Dienstleistungsunternehmen	3.000 - 10.000	auf Anfrage	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 <a href="mailto:burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de">burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de</a>
Gelsenkirchen, <i>Schalker Verein</i> * **	7.000	70,-	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 <a href="mailto:burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de">burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de</a>
Gelsenkirchen, <i>Wissenschaftspark Rheinelbe</i> * ** Standort für Klein- und mittelständisches Gewerbe	3.000	70,-	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 <a href="mailto:burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de">burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de</a>
Hamm, <i>Öko-Zentrum NRW</i> * ** Standort für umweltorientierte Unternehmen aus Handwerk, Produktion und Dienstleistung	auf Anfrage	42,- bis 65,-	frei	Beate Preihs, 0231/4341-368 <a href="mailto:beate.preihs@nrw-urban.de">beate.preihs@nrw-urban.de</a>
Hattingen, <i>Henrichshütte</i> * ** Gewerbe- und Landschaftspark	auf Anfrage	41,-	frei	Burkhardt Bahrenberg, 0231/4341-280 <a href="mailto:burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de">burkhardt.bahrenberg@nrw-urban.de</a>
Lünen, <i>Industrie- und Gewerbegebiet Achenbach</i> * ** verkehrsgünstig gelegener Standort für Klein- und mittelständisches Gewerbe	1.500 - 8.000	35,- bis 40,-	frei	Birgit Jakoby, 0231/4341-267 <a href="mailto:birgit.jakoby@nrw-urban.de">birgit.jakoby@nrw-urban.de</a>
<b>Region Sauerland</b>				
Arnsberg, <i>Wildshausen</i> * großflächige Grundstückseinheiten	2.000 - 20.000	30,-	frei	Udo Klösger, 0211/54238-377 <a href="mailto:udo.kloesgen@nrw-urban.de">udo.kloesgen@nrw-urban.de</a>
Marsberg, <i>Ritzenhoff</i> * stadtnah und verkehrsgünstig	500 - 10.000	35,-	frei	Udo Klösger, 0211/54238-377 <a href="mailto:udo.kloesgen@nrw-urban.de">udo.kloesgen@nrw-urban.de</a>

\* Ein Projekt des Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen

\*\* Die Aufbereitung und Herrichtung wurde vom Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanziert.

## ADRESSEN / SERVICE



NRW.URBAN

### DÜSSELDORF

Fritz-Vomfelde-Str. 10  
40547 Düsseldorf  
Tel. 0211 54238-0  
Fax 0211 54238-430  
info@nrw-urban.de  
www.nrw-urban.de

NRW.URBAN

### DORTMUND

Revierstraße 3  
44379 Dortmund  
Tel. 0231 4341-0  
Fax 0231 4341-325  
info@nrw-urban.de  
www.nrw-urban.de

NRW.URBAN

### ESSEN

An der Reichsbank 8  
45127 Essen  
Tel. 0201 747-660  
info@nrw-urban.de  
www.nrw-urban.de