

Nachhaltige Wirtschaftsflächen

Vom Standort zur passenden Strategie

[02.09.2026] Eine Typologie mit sechs Kategorien zeigt, welche Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu Gewerbe- und Industriegebieten passen. Die Systematik soll Kommunen helfen, Flächennutzung, Klimaanpassung, Energie und Mobilität schon früh standortgerecht zu planen.

Nicht für jede neue Gewerbe- oder Industriefläche sind dieselben Nachhaltigkeitsmaßnahmen erforderlich. Größe, Lage, Nutzungsschwerpunkt und verkehrliche Erschließung sind entscheidende Faktoren dafür, welche Lösungen sinnvoll sind. Dennoch weisen solche Planungen auch wiederkehrende Gemeinsamkeiten auf. Im Rahmen des Projekts [Nachhaltige Wirtschaftsflächen in Südwestfalen](#) (NAWISWF) wurde ein Arbeitspapier erstellt, das neue Wirtschaftsflächen sechs Typologien zuordnet und geeignete Maßnahmen in fünf Handlungsfeldern bewertet. Hierzu wurden 15 potenzielle neue Standorte untersucht. Aus den Ergebnissen wurde eine Lösungsbasis entwickelt, die sich auch auf andere Vorhaben übertragen lässt. Das Arbeitspapier unterstützt somit Kommunen, Wirtschaftsförderungen und Planungsbüros dabei, bereits in der frühen Planungsphase passende Nachhaltigkeitsmaßnahmen auszuwählen. Das Projekt NAWISWF wird durch den EFRE Regio-Call NRW finanziert.

Um die jeweiligen Einzelstandorte einer übertragbaren Typologie zuzuordnen, wurden die Flächen zunächst in Kategorien eingeteilt. Hierbei wurden vier Merkmale herangezogen: die Größe der Fläche, ihre Lage im Gemeindegebiet, der angestrebte Nutzungsschwerpunkt und die verkehrliche Erschließung. Das Arbeitspapier unterscheidet zwischen kleinen Flächen von einem bis zehn Hektar, mittleren Flächen von zehn bis 20 Hektar und großen Flächen von 20 bis 50 Hektar. Weitere Kriterien sind die Lage am zentralen Siedlungskörper oder im peripheren Raum, eine überwiegend gewerbliche, gemischte oder industrielle Nutzung sowie eine eher regionale oder überregionale Ausrichtung der Erschließung. Die Typologien machen deutlich, dass es keine allgemeingültige Nachhaltigkeitsstrategie für neue Wirtschaftsflächen gibt. Bei kleinen, siedlungsnahen Gebieten stehen andere Maßnahmen im Vordergrund als bei großflächigen, peripheren Industrieentwicklungen.

Spannweite der Typologie

Der peri-urbane Kleingewerbehof des Typs 1 umfasst kleine, an den Siedlungskörper angrenzende Flächen, die überwiegend gewerblich genutzt werden. Aufgrund der begrenzten Fläche sind eine hohe städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und gemeinsam genutzte Infrastrukturen von besonderer Relevanz. Flexible Mietflächen, geteilte Stellplätze oder gemeinsame Dienstleistungen können den Flächenbedarf einzelner Betriebe reduzieren. Zur Klimaanpassung eignen sich Dach- und Fassadenbegrünung, Straßenbegleitgrün und Mulden-Rigolen-Systeme. Für die Energieversorgung bieten sich Photovoltaikanlagen auf Gebäuden, Wärmepumpen und kleinere Speicherlösungen an.

Bei den größeren Typologien verschieben sich die Schwerpunkte. So ist der interkommunale Gewerbe- und Industriepark des Typs 6 als große, peripher gelegene und überregional erschlossene Fläche mit industriellem Nutzungsschwerpunkt angelegt. Hier gewinnen interkommunale Zusammenarbeit, gemeinsame Infrastrukturen und eine koordinierte Flächenentwicklung an Bedeutung. Für die Klimaanpassung bieten sich Frischluftschneisen, größere Grünflächen, die temporäre Begrünung von

Reserveflächen sowie Regenrückhaltebecken an. Große Dach- und Freiflächen sowie ein hoher, vergleichsweise konstanter Energiebedarf schaffen zugleich Voraussetzungen für Photovoltaik, Energieverbünde, Abwärmenutzung und Geothermie.

Die beiden Beispiele veranschaulichen, wie unterschiedlich die Anforderungen je nach Gebietstyp ausfallen können. Die Typologien sind dabei keine starren Kategorien. So muss ein geplantes Gewerbe- oder Industriegebiet nicht zwangsläufig eindeutig einem Typ zugeordnet werden, sondern kann auch Merkmale mehrerer Typologien aufweisen. Die Einordnung ist daher als Orientierung zu verstehen und muss an die jeweiligen, standortspezifischen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Fünf Handlungsfelder für nachhaltige Wirtschaftsflächen

Die Maßnahmen wurden den fünf Handlungsfeldern Flächensparen, Klimaanpassung, erneuerbare Energien, Mobilität und Ressourceneffizienz zugeordnet und für jede Typologie qualitativ bewertet. Dabei wurde sowohl die Nachhaltigkeitswirkung als auch die Umsetzbarkeit der Maßnahmen berücksichtigt. Beim Flächensparen zeigen sich grundlegende Unterschiede: In kleinen und siedlungsnahen Gebieten sind bauliche Verdichtung, mehrgeschossige Lösungen, Nutzungsmischung und geteilte Flächen von besonderer Bedeutung. In größeren und peripheren Gebieten sind dagegen flexible Erweiterungsmöglichkeiten, gemeinsam genutzte Infrastrukturen und interkommunale Abstimmung von zentraler Bedeutung. Auch bei der Klimaanpassung sind räumlich differenzierte Herangehensweisen erforderlich. Kompakte Gebiete benötigen viele kleinräumige, gebäude- und straßenbezogene Elemente. Bei größeren Flächen können hingegen zusammenhängende Grünstrukturen, Frischluftschneisen und zentrale Systeme der Regenwasserrückhaltung auf Gebietsebene eingeplant werden.

Die Ansätze im Handlungsfeld Energie reichen von dezentralen, gebäudebezogenen Lösungen bis zu integrierten Energiesystemen. Während kleine Gebiete häufig durch Photovoltaik, Wärmepumpen und standardisierte Einzellösungen geprägt sind, bieten größere Industrieflächen aufgrund höherer Lastdichten und längerer Betriebszeiten die Möglichkeit, Energieverbünde, zentrale Speicher, Abwärmenutzung oder die Kombination verschiedener erneuerbarer Energiequellen zu forcieren. Im Bereich der Mobilität profitieren siedlungsnahen Flächen insbesondere von kurzen Wegen, Radverkehr, ÖPNV-Anbindung, Lade-Infrastruktur und Parkraummanagement. In peripheren, logistikintensiven Gebieten stehen dagegen die Bündelung von Verkehr, Logistikmanagement und Mobilitäts-Hubs sowie eine leistungsfähige Erschließung im Mittelpunkt. In Bezug auf die Ressourceneffizienz bewertet das Arbeitspapier unter anderem, inwieweit sich zentrale Sammelstellen, gemeinsame Logistik- und Dienstleistungen, überbetriebliche Materialströme und ein Gebietsmanagement für die jeweiligen Gebietstypen eignen. Das Gebietsmanagement wird über alle Typologien hinweg als wichtig eingeschätzt, da Kooperationen und gemeinsame Maßnahmen organisiert und dauerhaft begleitet werden müssen.

Orientierung für die frühe Planung

Die Typologien ersetzen keine standortbezogene Fachplanung. Sie bieten jedoch eine strukturierte Orientierung für die frühe Konzeptionsphase bei der Entwicklung von Gewerbe- oder Industriegebieten. Mithilfe der Typologien können Kommunen, Wirtschaftsförderungen und Planungsbüros prüfen, welche Maßnahmen zu den Eigenschaften einer geplanten Fläche passen, welche Zielkonflikte zu erwarten sind und welche Akteure frühzeitig eingebunden werden sollten. Der Nutzen liegt vor allem darin, dass das Thema Nachhaltigkeit nicht erst nach der Flächenausweisung oder der Ansiedlung einzelner Unternehmen behandelt wird. Entscheidungen über Flächenzuschnitt, Erschließung, Grünstrukturen, Energieversorgung,

Mobilität und gemeinsame Infrastruktur werden bereits in einer frühen Planungsphase getroffen und lassen sich später nur mit hohem Aufwand verändern. Die typologische Einordnung hilft dabei, diese Entscheidungen systematisch vorzubereiten und Maßnahmen standortgerecht zu kombinieren.

()

- Das Arbeitspapier mit ausführlichen Steckbriefen und Bewertungen können Sie hier kostenfrei herunterladen.

Stichwörter: Klimaschutz, Nachhaltige Wirtschaftsflächen in Südwestfalen (NAWISWF)