



Wirtschaftsflächen nachhaltig gestalten

Perspektiven und Beiträge der Wirtschaft

Vorwort



Für die Wirtschaft in Nord-Westfalen sind die Attraktivität bestehender Gewerbe- und Industriegebiete und das Angebot verfügbarer Wirtschaftsflächen wichtige Standortfaktoren.

Gleichzeitig führen gesellschaftliche und politische Diskussionen über Nachhaltigkeit und eine flächensparende Siedlungsentwicklung zu einer zunehmend restriktiveren Vorgehensweise bei der Neuausweisung von Wirtschaftsflächen.

Die regionale Wirtschaft ist sich dem Spannungsfeld zwischen den Flächenbedarfen für Ansiedlungen oder Erweiterungen und der erstrebenswerten Zielsetzung einer Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme bewusst.

Mit einer effizienteren Nutzung und nachhaltigeren Gestaltung von Wirtschaftsflächen kann es gelingen, Flächennachfrage und Nachhaltigkeitsziele besser in Einklang zu bringen.

Die nachhaltige Entwicklung von Wirtschaftsflächen erfordert eine standortspezifische Betrachtung und bewegt sich in einem breiten Spannungsfeld zwischen zügig umsetzbaren Maßnahmen und langfristigen Veränderungsprozessen. Hierbei sind die Belange der Wirtschaft in den Entscheidungs- und Planungsprozessen angemessen zu berücksichtigen. Diese Publikation zeigt mögliche Handlungsoptionen für Verwaltung und Politik sowie aktive Beiträge der Wirtschaft auf.

Die nachfolgenden Inhalte basieren auf verschiedenen Grundsatzpositionen, insbesondere auf den 2020 durch die Vollversammlung der IHK Nord Westfalen beschlossenen Eckpunkten zur nachhaltigen Regionalentwicklung. Sie sollen einen Beitrag zur nachhaltigen Planung und Sicherung von Unternehmensstandorten und Erweiterungsmöglichkeiten leisten.

Münster im August 2022

Dr. Benedikt Hüffer
Präsident
IHK Nord Westfalen

Dr. Fritz Jaeckel
Hauptgeschäftsführer
IHK Nord Westfalen

Perspektiven der Wirtschaft – zentrale Botschaften

Flächen effizient nutzen

Eine effiziente Nutzung von Wirtschaftsflächen trägt zu dem Ziel bei, die Neuausweisung von Flächen so weit wie möglich zu reduzieren.

Aktive und vorausschauende Flächenpolitik

Aus Sicht der Wirtschaft umfasst eine nachhaltige und vorausschauende Flächenpolitik drei Handlungsansätze: Neuerschließung von Flächen, Reaktivierung von Brachflächen und Mobilisierung von Potenzialen in bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten.

Unternehmerische Mehrwerte schaffen

Auch für Unternehmen können nachhaltige Wirtschaftsflächen Mehrwerte schaffen: Ein auch unter ökologischen Kriterien gestalteter Betriebsstandort dient nicht nur dem Klimaschutz und der Klimaanpassung. Mitarbeitende profitieren auch von einer hohen Aufenthaltsqualität. Geschäftspartnerinnen und -partner schätzen einen attraktiven und nachhaltigen Standort. Gleichzeitig kann eine nachhaltige Gestaltung von Wirtschaftsflächen deren Akzeptanz in der Gesellschaft fördern.

Wirtschaft ist Umsetzungspartner

Eine nachhaltige Konzeption oder Anpassung von Unternehmensstandorten muss im Einklang mit betrieblichen und wettbewerblichen Belangen stehen. Überzeugung und Freiwilligkeit sind für die Umsetzung von Maßnahmen nachhaltiger Standortgestaltung wichtige Eckpunkte.

Positive Rahmenbedingungen erforderlich

Unternehmerische Maßnahmen einer nachhaltigen Standortgestaltung sollten durch Verwaltung und Politik soweit wie möglich unterstützt werden. Rechtliche Grundlagen sollten innovative Ansätze einer nachhaltigen Standortgestaltung ermöglichen.

Vielfältige Handlungsoptionen

Für Kommunen und Unternehmen bieten sich Handlungsoptionen in den folgenden Bereichen:

1. Flächeneffizienz	Seite	4 - 5
2. Klima, Energie & Ökologie	Seite	6 - 9
3. Erschließung & Mobilität	Seite	10 - 11
4. Städtebauliche Standortqualitäten	Seite	12 - 13
5. Flächen- & Gebietsmanagement	Seite	14 - 15



Handlungsoptionen für Kommunen und Unternehmen:

1. Flächeneffizienz

Industrie- und Gewerbebetriebe sind in ihrer Standortwahl erheblich eingeschränkt. Um die Neuausweisung von Flächen so weit wie möglich zu reduzieren, ist eine effiziente Nutzung von Wirtschaftsflächen erforderlich. Daher sind Industrie- und Gewerbegebiete **vor Nutzungskonkurrenzen** zu **schützen**. Ausgelöst werden diese durch nicht auf gewerbliche Bauflächen angewiesene Nutzungen, eine schleichende Umwandlung von Gewerbegebieten in Wohn- oder Dienstleistungsstandorte oder betriebsbezogene Wohnungen. Der Schutz bestehender Wirtschaftsflächen vor Nutzungseinschränkungen – etwa durch heranrückende Wohnbebauung – ist für einen nachhaltigen Umgang mit der Ressource Fläche erforderlich.

Innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten umgesetzte Kompensationsflächen vermindern den Anteil der tatsächlich gewerblich nutzbaren Flächen. Im Sinne einer **flächensparenden Kompensation** sollten Maßnahmen einer nachhaltigen Standortgestaltung als Kompensation anerkannt werden.

Wichtig !

Eine effiziente Nutzung von Flächen ist die Grundlage für nachhaltige Gewerbe- und Industriegebiete.

Um die **Flächenverfügbarkeit** in bestehenden Gewerbegebieten **strategisch** zu **erhöhen**, sollten Brachen und mindergenutzte Flächen ermittelt und mobilisiert werden. Hierbei sind nachbarschaftliche Interessen ausgleichend zu berücksichtigen. Um Unternehmen mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, kann eine Grundstücksvergabe mit zusätzlichen, zeitlich gebundenen Optionsflächen eine Möglichkeit sein.

Ein städtebauliches Konzept, das **flexible Grundstückszuschnitte** ermöglicht, kann die Optimierung der Nutzbarkeiten erhöhen und positive Effekte auf Erweiterungsabsichten und bei einer Änderung der gewerblichen Nutzung haben. In bestehenden Gewerbegebieten kann der kommunale Erwerb von Schlüsselgrundstücken und die Neuordnung von Teilflächen zu einer Attraktivitätssteigerung führen.

Ein wesentlicher Faktor des effizienten Umgangs mit Fläche ist die **bauliche Dichte**. Insbesondere die Bauleitplanung sollte eine kompakte Bauweise zur Maximierung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen (Steuerungsansätze: Höhenbegrenzung, Baumassenzahl, Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche). Seit der letzten Novelle bietet die Baunutzungsverordnung Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung und vergrößert Entscheidungsspielräume auf kommunaler Ebene. In Bebauungsplänen sollten diese Spielräume als Optionen genutzt werden. Verbindliche Vorgaben, z.B. in Form von Mindestnutzungskennzahlen, sollten dagegen nur ausnahmsweise Anwendung finden, um Grenzen im Mehrgeschossbau durch z.B. Gewicht, Erschütterungen, Großtechnik oder Betriebsabläufe ausreichend zu berücksichtigen.

Unternehmen können durch vertikale oder multifunktionale Nutzungskombinationen ihre **Flächennutzung optimieren**. Durch die Aufstockung von Gebäuden und Neubauten auf dem vorhandenen Gelände ist eine optimierte Nutzung ohne zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf möglich. Unternehmensübergreifende Sharing-Konzepte für Empfangs-, Veranstaltungs- oder Büroräume können die Flächenauslastung optimieren und individuelle Flächenbedarfe reduzieren.

Umsetzungsbeispiele

Strumpf Dirks GmbH | Billerbeck

Kurzbeschreibung der umgesetzten Maßnahmen

„Unsere Betriebsfläche haben wir durch eine Aufstockung in die Höhe „verdoppelt“. Auf die in Nutzung befindliche 1.000 m² große Halle wurde eine Holzständer-Halle in der gleichen Größe gebaut. In der kurzen Bauphase von nur fünf Monaten konnten Produktionsausfälle verhindert werden, da der Betrieb in der Bestandshalle weiterlaufen konnte. Parallel wurden eine Photovoltaik- und Abwärmanlage installiert.“

Umsetzungsmotivation

„Ohne Inanspruchnahme weiterer Gewerbeflächen konnte durch die Aufstockung dem wachsenden Unternehmen am Standort „Raum“ geboten werden. Die Ausweitung der Produktionskapazitäten am Stammsitz hat Synergieeffekte gehoben und die Zukunftsfähigkeit für das Unternehmen gesichert. Ergänzende positive Effekte sind Einsparungen durch die eigenständige Stromerzeugung und Wärmerückgewinnung.“

Förderliche Rahmenbedingungen

„Die planungsrechtlichen und architektonischen Rahmenbedingungen waren eher Herausforderungen. Der unternehmerische Wille, Wachstum am Standort zu ermöglichen und Arbeitsplätze zu sichern waren unser Antrieb für die Betriebserweiterung durch Aufstockung.“

Dietmar Dirks, Geschäftsführer & Gesellschafter



Eine Betriebserweiterung ohne Flächeninanspruchnahme ist durch Aufstockung möglich.

Tadim GmbH | Emsdetten

Kurzbeschreibung der umgesetzten Maßnahmen

„Statt unseren Betrieb, wie üblich, auf einem neuen Grundstück zu erweitern, haben wir unsere Produktionsstätte um eine zweite Etage aufgestockt. Die angrenzende Grünfläche konnte dadurch unbebaut bleiben und weiter ökologische Funktionen erfüllen. Des Weiteren wurde auf dem Gebäudedach eine Photovoltaikanlage installiert und die Produktion mit einer Abluftreinigungsanlage mit integrierter Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die zurückgewonnene Wärme und der produzierte Strom werden im Unternehmen genutzt.“

Umsetzungsmotivation

„Durch die Erweiterung des Unternehmens auf einer zweiten Etage sparen wir Investitionskosten, etwa im Grundstückserwerb, und leisten einen Beitrag zur effizienten Nutzung von Gewerbeflächen. Ebenso senken wir durch Photovoltaik und Wärmerückgewinnung unsere laufenden Heiz- und Stromkosten. Zudem tragen die beschriebenen Maßnahmen zu einer Imageverbesserung von Gewerbe- und Industrieunternehmen bei.“

Förderliche Rahmenbedingungen

„Planungs- und umweltrechtliche Fragestellungen haben wir in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Emsdetten und dem Kreis Steinfurt abgestimmt. Von großer Bedeutung für uns waren die schnellen und kurzen Entscheidungswege in den Verwaltungen.“

Mehmet Er, Geschäftsführer



Produktion, Lager, Büro: Eine mehrstöckige Bauweise optimiert die Flächennutzung.

Handlungsoptionen für Kommunen und Unternehmen:

2. Klima, Energie und Ökologie

Für eine flächenschonende nachhaltige Gestaltung eines Betriebsstandortes kommen Dächer, Fassaden, Parkplätze oder Abstandsflächen in Frage. Eine nachhaltige Konzeption oder Anpassung von Unternehmensstandorten muss dabei im Einklang mit betrieblichen und wettbewerblichen Belangen stehen. Überzeugung und Freiwilligkeit sind für die Umsetzung von Maßnahmen nachhaltiger Standortgestaltung besonders wichtig.

Konzeption von Wirtschaftsflächen und Gestaltung von Betriebsgrundstücken

Eine nachhaltige Konzeption von Wirtschaftsflächen und Gestaltung von Betriebsgrundstücken kann durch folgende Elemente erfolgen:

- **Begrünung bzw. Anlage von Grünflächen:** Grüne Elemente, z.B. in Form von heimischen, standortgerechten Pflanzen, können genutzt werden, um das Gebiet zu strukturieren, Betriebsgrundstücke oder Verkehrsflächen abzugrenzen oder natürliche Verschattungseffekte zu erwirken.
- **Entsiegelung:** Parkplätze, Feuerwehruzufahrten oder andere versiegelte Flächen können häufig ohne Funktionsverlust durch entsprechende Beläge und Pflasterungen umgestaltet werden.
- **Versickerungsflächen:** Bei der Neuplanung oder Aufwertung von Gebieten können natürliche Versickerungsmöglichkeiten eingeplant werden. Hierzu zählen Regenwassermulden, -teiche oder Kiesrinnen, die gleichzeitig als „grüne Pausenbereiche“ gestaltet und genutzt werden können.

Diese Maßnahmen dienen auch dem Regenwassermanagement und erhöhen den Schutz vor Starkregenereignissen.

Für alle Maßnahmen gilt: Nur in der Balance zwischen ökologischer Gestaltung und effizienter Flächennutzung führen sie zu nachhaltiger Flächenqualität.

Gestaltung von Gebäuden

Dachflächen und Fassaden können durch eine Begrünung vielfältigen Nutzen entfalten, wenn die Statik und betriebliche Nutzungsansprüche dies zulassen. Auch die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen kann sinnvoll sein.

Es ist zu berücksichtigen, dass extensive Dachbegrünungsmaßnahmen zu einem Mehraufwand für Planung, Material und Pflege führen und Planungs- und Investitionsmaßnahmen erschweren können. Aus diesem Grund sollten aus Sicht der Wirtschaft auf Freiwilligkeit basierende Maßnahmen aus betrieblichem Interesse im Vordergrund stehen. Verpflichtende Vorgaben sollten begründet sein und Flexibilität für Ausnahmen oder alternative Maßnahmen erhalten.

Nachhaltigkeitsaspekte können ebenfalls in die Planung und Errichtung der Gebäude einfließen. Hierzu zählen beispielsweise die Umsetzung hoher bautechnischer Standards, der Einsatz ressourcenschonender, wiederverwertbarer oder bereits wiederverwendeter Materialien oder die Lebenszyklusbetrachtung des Gebäudes im Sinne einer flexiblen Flächennutzung.

Achtung !

Durch eine naturnahe Gestaltung findet in der Regel eine ökologische Aufwertung der Fläche statt. Sollte diese später wieder bebaut werden, wird ein höherer Ausgleich erforderlich. Optionen bietet das Instrument „Natur auf Zeit“, bei dem vormals gewerblich genutzte Flächen temporär der Natur zur Verfügung gestellt werden, eine spätere Nutzung aber ohne Ausgleich möglich ist. Aus Sicht der Wirtschaft ist eine grundlegendere gesetzliche Regelung notwendig, um (temporäre) Potenziale für die Natur auf Betriebsgeländen ohne Nachteile für den Grundstückseigentümer zu erschließen.

Umsetzungsbeispiele

Spaleck GmbH & Co. KG | Bocholt

Kurzbeschreibung der umgesetzten Maßnahmen

„Zur ökologischen Anpassung des Firmengeländes haben wir Dach- und Fassadenflächen umfangreich begrünt. Neben der Entsiegelung von Flächen wurden ebenfalls großflächig Wallheckengehölze und bienenfreundliche Stauden gepflanzt, die von Nistkästen, Insektenhotels und einem Bienenstock ergänzt werden. Außerdem wurden eine Photovoltaikanlage, ein Batteriespeicher und Elektro-Ladesäulen installiert. Parallel ist für uns eine Prozessoptimierung durch z.B. Einführung von ISO-Standards, Umstellung auf LED-Beleuchtung oder die Gründung eines Nachhaltigkeitszirkels selbstverständlich.“

Umsetzungsmotivation

„Wir konnten die Energiekosten reduzieren und das Mikroklima und Arbeitsbedingungen am Unternehmensstandort verbessern. Auch durch die Einbindung von Mitarbeitenden in die Umsetzung der Maßnahmen hat sich die Begeisterung für Nachhaltigkeitsthemen erhöht. Nicht zuletzt wollen wir unsere Attraktivität als Arbeitgeber steigern und unseren Beitrag für eine zukunftsfähige Wirtschaft leisten.“

Förderliche Rahmenbedingungen

„Die positive Zusammenarbeit mit der Stadt Bocholt – Verwaltung und Politik – und die Kooperation mit dem NABU haben die Umsetzung erleichtert.“

Carsten Sühling, Geschäftsführer



Dachflächen bieten Möglichkeiten für eine multifunktionale Nutzung.

Baum Zerspanungstechnik e. Kfr. | Marl

Kurzbeschreibung der umgesetzten Maßnahmen

„Den Unternehmensstandort haben wir mit dem Ziel größtmöglicher Biodiversität umgestaltet und dazu regionale Bäume, Sträucher und Wildblumen gepflanzt sowie einen Kräutergarten und Bienenstock angelegt. Eine Photovoltaikanlage, die zukünftig bis zu 75 % unseres Strombedarfes abdeckt, und vier E-Ladestationen sind installiert. Aktuell stehen die Anlage eines umweltfreundlichen Versickerungssystems, die Entsiegelung der Hoffläche, die Begrünung von Dach und Fassaden sowie der Aufbau von Gemüsehochbeeten an.“

Umsetzungsmotivation

„Ökonomische und politische Rahmenbedingungen oder der Fachkräftemangel werden Unternehmen in den kommenden Jahren zum nachhaltigeren Handeln zwingen. Dieser „Druck von außen“ sollte jedoch nicht die alleinige Motivation für nachhaltige Unternehmensentwicklung sein. Zu unserem unternehmerischen Selbstverständnis sollte gehören, auch für unsere ökologische und soziale Umwelt die Verantwortung zu übernehmen.“

Förderliche Rahmenbedingungen

„Wir haben im Forschungsprojekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“ von der Beratung, Planung und Umsetzungsbegleitung profitiert. Die Stadt Marl hat die Anpflanzung heimischer Bäume gefördert und größere Sanierungsinvestitionen liefen über Förderkredite der KfW. Wesentlich für die erfolgreiche Umsetzung ist auch die Verantwortung einzelner Baum-Mitarbeitenden.“

Melanie Baum, Inhaberin und Geschäftsführerin



Entsiegelung und Begrünung sind Beispiele vielfältiger Qualifizierungsoptionen für bestehende Unternehmensstandorte.



vorher

Aufwertungspotenzial untergenutzter Abstands- oder Randflächen

nachher

Qualitätsgewinn für Biodiversität, Mikroklima und Mitarbeitende

Prozess-optimierung *i*

Gebietsübergreifende Energie- und Stoffverbundkonzepte und Prozessoptimierungen innerhalb der Unternehmen ergänzen die Handlungsoptionen. Hierzu zählen beispielsweise Umweltmanagementsysteme (ISO 14001, EMAS) und -ansätze (z.B. Ökoprofit), Energieaudits oder die energetische Gebäudesanierung.

Energieversorgung

Eine sichere Energieversorgung ist als Standortfaktor, insbesondere in der Industrie, von zentraler Bedeutung. Für eine dezentrale Energieversorgung von Wirtschaftsflächen werden erneuerbare Energien, wie z.B. Photovoltaik und Erdwärme, Blockheizkraftwerke sowie die Nutzung von Prozess-/Abwärme immer wichtiger.

Insbesondere für (potenzielle) Anwender aus der Industrie spielt die Anbindung an das Wasserstoffnetz eine wichtige Rolle. Dies sollte bei der Konzeption großflächiger Industriegebiete berücksichtigt werden.

Photovoltaikanlagen auf Dachflächen, an Fassaden oder über Parkplätzen bieten Unternehmen die Chance zur Selbstnutzung, Einspeisung oder Speicherung. In Abhängigkeit der statischen Verhältnisse der Dachkonstruktion oder der Betriebstätigkeit ist eine Installation jedoch nicht immer möglich. Verpflichtende Vorgaben sollten entsprechende Ausnahmen oder alternative Maßnahmen vorsehen.

Größere, flächenbedeutsame Windenergieanlagen sowie Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollten die Nutzungskonkurrenz innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten nicht erhöhen.

Umsetzungsbeispiele

Hermann Busmann GmbH | Vreden

Kurzbeschreibung der umgesetzten Maßnahmen

„Eine bisher ungenutzte Restfläche haben wir mit mehrjährigen Blühwiesenkräutern, heimischen Stauden sowie Obstbäumen und -sträuchern naturnah begrünt. Zudem hat unser Unternehmen Lesestein- und Totholzhaufen aufgeschüttet, die Fassade einer Lagerhalle mit Rankpflanzen begrünt und Nisthilfen angebracht sowie auf das Dach eines Bürogebäudes eine extensive Begrünung aufgebracht und dessen Vorbereich mit heimischen Stauden naturnah bepflanzt.“

Umsetzungsmotivation

„Durch die Umsetzung der Maßnahmen werden wir dem gesteigerten Nachhaltigkeitsbewusstsein unserer Mitarbeitenden gerecht – und können so gleichzeitig die Bindung der Mitarbeitenden an unser Unternehmen stärken und weitere Fachkräfte gewinnen. Zusätzlich vermindern die Dach- und Fassadenbegrünungen durch eine verbesserte Dämmung den Wärmeverlust und tragen so zur Energieeinsparung bei.“

Förderliche Rahmenbedingungen

Durch die Impulsberatung im Projekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“ der Stadt sind die Ideen der Umgestaltung entstanden und es konnten Fördermittel für die Dachbegrünung generiert werden. Grundlage für die Umsetzung ist die jedoch die Überzeugung der Geschäftsführung und der Mitarbeitenden.

Denise Busmann, Sustainability Manager



Die Aufwertung von Freiflächen kann die Biodiversität und Aufenthaltsqualität erhöhen.

Stiftsquelle – Johann Spielmann GmbH | Dorsten

Kurzbeschreibung der umgesetzten Maßnahmen

„Bereits 2017 hat unser Unternehmen in eine leistungsstarke Photovoltaikanlage investiert, deren Umfang aktuell noch erweitert wird. Damit erzeugen wir rund 1/3 unseres Energiebedarfs selbst. In diesem Zusammenhang haben wir auch unseren Fuhrpark weitestgehend umgestellt: So nutzen wir elektrische Gabelstapler und Dienstwagen und über errichtete Ladesäulen können zudem auch private PKW der Mitarbeitenden geladen werden.“

Umsetzungsmotivation

„Als Hersteller eines natürlichen Lebensmittels liegt es in unserem Interesse den Eingriff in die Natur so gering wie möglich zu halten. Um wertvolle Rohstoffe auch für die kommenden Generationen zu schützen, sind Investitionen in den Umweltschutz und eine Reduzierung der Emissionen für Unternehmen zwingend. Als regionaler Arbeitgeber möchten wir für Mitarbeitende und potenzielle Fachkräfte neben den üblichen Anreizen auch unser Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltschutz darlegen und ausbauen.“

Förderliche Rahmenbedingungen

„Trotz einer längeren Amortisationszeit haben wir uns aus Überzeugung für die nachhaltigen Investitionen entschieden – auch ohne Beratung oder Fördermittel.“

Sebastian Brodmann, Geschäftsführer



Photovoltaikanlagen können auf Dachflächen flächenschonend realisiert werden.

Handlungsoptionen für Kommunen und Unternehmen:

3. Erschließung & Mobilität

Eine nachhaltige Erschließung und Mobilität sollte Erreichbarkeit, Flächeneffizienz und digitale Entwicklungen verbinden.

Die **äußere Erschließung** an eine Bundesstraße oder Autobahn sollte ortsdurchfahrtsfrei und ohne Höhen- und Gewichtsbeschränkungen erfolgen. Vorhandene Schienen- oder Wasserstraßenanschlüsse sollten in das Erschließungskonzept integriert werden. Die Konzeption und Dimensionierung der Anbindung an das Straßennetz durch Kreisverkehr, Abbiegespur oder Ampelkreuzung sollten leistungsfähig sein.

Die **innere Erschließung** ist maßgeblich für die Realisierung von Entwicklungsabschnitten, die Größe der Baufelder und einzelne Baugrundstücke und sollte sich daher am Nutzungskonzept orientieren und flexible Grundstückszuschnitte ermöglichen.

Neben dem Güterverkehr spielt auch die **Mitarbeitendenmobilität** eine wichtige Rolle. Eine gute Anbindung der Gewerbegebiete mit dem ÖPNV und dem Rad sind wichtige Beiträge zur Förderung des Umweltverbundes. Das ÖPNV-Angebot sollte auf die Anforderungen der Unternehmen und Mitarbeitenden abgestimmt sein. Gezielte Shuttle-Verkehre von Bahnhaltedpunkten, Mobilstationen oder P+R-Plätzen in die Gewerbegebiete ermöglichen eine gute Erreichbarkeit von Gewerbestandorten abseits des eigenen PKW.

Eine ausreichende **Parkplatzanzahl** für PKW und LKW steht häufig im Konflikt zu einer **effizienten Flächennutzung**. Parkpaletten oder von benachbarten Unternehmen gemeinschaftlich genutzte Parkflächen bieten flächensparende Möglichkeiten. Auch zentrale LKW-Abstellflächen können den Flächenbedarf im Straßenraum und auf dem Betriebsgelände der Unternehmen reduzieren. Zentrale, mehrgeschossige Parkhäuser reduzieren den Flächenbedarf zusätzlich, müssen aber durch ein gutes Wegenetz und ggf. weitere Serviceeinrichtungen (z.B. E-Ladesäulen) für die Nutzenden attraktiv gestaltet werden. Ein ergänzendes Parkraummanagement (digitalisierte Stellplatzzuteilung, Berücksichtigung unterschiedlicher Anwesenheitsquoten und -zeiten der Belegschaften) kann die Stellplatzbedarfe zusätzlich reduzieren. Zudem können Unternehmen durch die Bereitstellung von Infrastruktur für Fahrräder, z.B. sichere, trockene Abstellanlagen oder Lademöglichkeiten, oder durch Einführung von Dienstrad-Modellen Mitarbeitende beim Umstieg auf das Rad unterstützen.

IHK hilft



Die IHK Nord Westfalen unterstützt die Einführung und die Umsetzung eines systematischen betrieblichen Mobilitätsmanagements in den Unternehmen u.a. durch Beratung, Informationsveranstaltungen, Webinare oder einen speziellen Zertifikatslehrgang:
www.ihk-nw.de/bmm



Umsetzungsbeispiele

Group24 AG | Gescher

Kurzbeschreibung der umgesetzten Maßnahmen

„Alle betrieblichen Fahrzeuge und die Stromversorgung des Unternehmens werden vollständig mit hauseigenem Solarstrom betrieben. Auf dem Dach und der Gebäudefassade hat unser Unternehmen dazu große Photovoltaikanlagen installiert. An 14 Ladepunkten können Firmen- und private Fahrzeuge geladen werden. Überschüssiger Solarstrom wird gespeichert oder ins Stromnetz eingespeist. Ein Blockheizkraftwerk übernimmt die Heizung des Firmengebäudes.“

Umsetzungsmotivation

„Bei der Sanierung von Gebäuden und Hallen wurden die Dächer direkt für die Nutzung von Photovoltaikanlagen ausgelegt. Durch die Selbstversorgung mit Solarstrom und die Umstellung auf E-Mobilität spart unser Unternehmen bei Kraftstoff- und Stromkosten und wird unabhängiger von externen Einflüssen. Aus der Isolierung der Gebäude und Hallen ergeben sich zudem erhebliche Einsparungen beim Heizen.“

Förderliche Rahmenbedingungen

„Neben der guten Kooperation mit regionalen Unternehmen, z.B. Energieberatern und Netzanbietern, wurden wir durch Fördermittel der Bundesregierung zum Bau von Ladeinfrastruktur von Elektrofahrzeugen und einen KfW-Kredit zur Finanzierung der Photovoltaikanlagen unterstützt.“

Max Oing, Head of Infrastructure



Angebote für E-Mobilität können Teil des betrieblichen Mobilitätsmanagements sein.

CM Immobilien Entwicklung GmbH – Projekt rob17 | Münster

Kurzbeschreibung der umgesetzten Maßnahmen

„Mit dem Büropark rob17 in Münster realisieren wir auf einer 20.000 m² umfassenden Brachfläche bis zu 30.000 m² Bürofläche in klimaschonender Bauweise.“

Das zentrale Parkhaus mit 500 Stellplätzen für alle Nutzenden sorgt dafür, dass es innerhalb von rob17 nur Fuß- und Radwege gibt. Wir planen, das Parkhaus an das städtische Parkleitsystem anzuschließen. An den ÖPNV ist der Büropark über Bushaltestellen direkt angebunden und Teil einer Mobilitätsstation mit E-Fahrzeugen und Fahrrädern.

Zusätzlich schaffen wir einen zentralen, parkähnlichen Außenbereich, den die Beschäftigten aller ansässigen Unternehmen nutzen können. Das insgesamt flächensparende Sharing-Konzept setzen wird bei Ausstellungsflächen, Laborkapazitäten, Gastronomie und einer Kindertagesstätte fort.“

Umsetzungsmotivation

„Eine nachhaltige, flächeneffiziente Umsetzung für alle Nutzungsbereiche des Büro Parks steht für uns im Vordergrund des Projektes, um den Standortqualitäten der Gewerbefläche und dem Nachfrageüberhang nach hochwertigen Büroflächen gerecht zu werden.“

Michael Lüke, Geschäftsführer



Die gestapelte und unternehmensübergreifende Nutzung von Parkplätzen reduziert den Flächenbedarf.

Handlungsoptionen für Kommunen und Unternehmen:

4. Städtebauliche Standortqualitäten

Wirtschaftsflächen sind vielfältig und unterscheiden sich in Nutzung, Standortanforderungen und möglichen städtebaulichen Qualitäten. Wenn die Funktionalität der Standorte für die wirtschaftlichen Belange sicher gestellt ist, können städtebauliche Qualitäten die Standortprofile ergänzend aufwerten. Exemplarische Standortprofile sind:

- **Industrie- und Logistikstandort:** Notwendigkeit von Flächen mit ausreichendem Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen, hohe Anforderungen an Erschließung, Planungsrecht Industriegebiet, z.T. Gewerbegebiet
- **Standort für Gewerbebetriebe und Handwerk:** restriktionsarme Flächen, bedarfsorientierte Erschließung, Planungsrecht Gewerbegebiet, z.T. Mischgebiet
- **Standort für Dienstleistungen:** attraktiver öffentlicher Raum und hochwertiges städtebauliches Konzept zur „Adressbildung“, Planungsrecht Mischgebiet oder urbanes Gebiet

Städtebauliche Qualitäten von Wirtschaftsflächen sollten die Funktionalität, das Standortimage und die Aufenthaltsqualität stärken, um dauerhaft attraktive Unternehmensstandorte zu bieten.

Mögliche Handlungsansätze:

- Beratungsangebote für Unternehmen zur städtebaulichen Gestaltung im Sinne einer Adressbildung
- verschiedene Nutzungsansprüche bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes berücksichtigen (Verkehrswege, Parkplätze, Erholungsmöglichkeiten, Sicht-/Lärmschutz)
- guten Pflegezustand des öffentlichen Raumes gewährleisten
- Leerstandsmanagement einrichten
- Wirtschaftsflächen mit dem Umfeld, insbesondere dem Freiraum, vernetzen

In bestehenden, „in die Jahre gekommenen“ Gewerbegebieten können Beratungsangebote oder geförderte Projekte funktionale, gestalterische und energetische Qualifizierungsimpulse setzen.

Die Notwendigkeit von ergänzenden sozialen oder Versorgungsinfrastruktureinrichtungen ist von Gebietsgröße, Lage im Stadtgebiet und Standortprofil der Wirtschaftsfläche abhängig. Im kommunalen Kontext ist u.a. die mit diesen Einrichtungen einhergehende Flächenkonkurrenz für gewerblich-industrielle Nutzungen abzuwägen. Mobile Angebote (FoodTrucks, Brötchenwagen) können Lösungsansätze darstellen.

Eine den zunehmenden Anforderungen entsprechende digitale Infrastruktur muss selbstverständlicher Bestandteil neuer Wirtschaftsflächen sein. Auch in vorhandenen Gebieten ist ein flächendeckender Anschluss an leistungsfähige **Glasfasernetze** unabdingbar.

Wichtig !

In bestehenden, „in die Jahre gekommenen“ Gewerbegebieten können Beratungsangebote oder geförderte Projekte funktionale, gestalterische und energetische Qualifizierungsimpulse setzen.

Umsetzungsbeispiele

Stadt Bottrop

Handlungsmotivation

„Nachhaltigkeit ist seit mehr als 20 Jahren ein übergeordnetes Ziel der Bottroper Stadtentwicklung. Als Modellstadt für die Innovation City führt die Stadt Bottrop in allen Bereichen der Stadtentwicklung Maßnahmen zur Klimaneutralität durch – auch im Bereich der Wirtschaftsflächen.“

Eingesetzte Instrumente

„In Bebauungsplänen setzen wir ökologische Ansätze, etwa zu Gründächern oder zum Umgang mit Niederschlagswasser, fest. Zur klimawandelangepassten Gestaltung von Industrie- und Gewerbegebieten bietet die Stadt Bottrop den Unternehmen einen Leitfaden und Fördermittel für Photovoltaikanlagen. Im Rahmen des Gewerblichen Flächenmanagements der Business Metropole Ruhr werden Flächenpotenziale in Gewerbegebieten identifiziert, um eine effizientere Flächennutzung zu fördern. Im Sinne eines innovativen Prozesses tauschen sich Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung an einem Projektstisch regelmäßig zu Planungsalternativen oder der Wirksamkeit von Maßnahmen aus.“

Effekte auf die Stadt- und Standortentwicklung

„Neben mikroklimatischen Verbesserungen und einer erhöhten Klimaresilienz profitiert die Stadt Bottrop auch von einem Imagegewinn für Stadt, Gewerbegebiete und Unternehmen – durch Ansiedlungsinteressen innovativer Unternehmen oder der Bindung von Mitarbeitenden. Ökologische Maßnahmen tragen auch zur Akzeptanzsteigerung von Neuansiedlungen bei.“

Christina Kleinheins, Leiterin Stadtplanungsamt

Stadt Borken

Handlungsmotivation

„Um Ökonomie und Ökologie in Einklang zu bringen, müssen Wirtschaftsflächen nachhaltig gestaltet werden. Um diese konzeptionelle Gedanken weiter zu entwickeln, sind in der neu strukturierten Stabstelle die Bereiche Wirtschaftsförderung, Klimaschutz und Liegenschaften verbunden.“

Eingesetzte Instrumente

„Wir begleiten Unternehmen von der ersten Flächenanfrage bis zur Baurealisierung eng: durch gemeinsame Termine von Wirtschaftsförderung und Liegenschaftsmanagement, ergänzt um eine Beratung zu Maßnahmen und Fördermöglichkeiten durch das kommunale Klimaschutzmanagement. Vergabekriterien auf Basis ökologischer Maßnahmen und einer damit verbundenen Preisreduzierung der Grundstücke werden als Anreiz eingesetzt. In der Bauleitplanung wird ein Kriterienkatalog für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung umgesetzt. In bestehenden Gebieten beraten wir Unternehmen zu ökologischen Qualifizierungsmöglichkeiten.“

Effekte auf die Stadt- und Standortentwicklung

„Die kompakten und verständlichen Maßnahmen werden von der Verwaltung, der Politik und der großen Mehrheit der Unternehmen unterstützt – und führen kurz- und langfristig zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Stadt Borken.“

Julia Ohters, Leiterin Stabstelle Wirtschaftsförderung



Das Projekt "Freiheit Emscher" hat die nachhaltige Entwicklung und Neuordnung von mehr als 1700 ha Wirtschaftsfläche zum Ziel.



Im Dialog zwischen Unternehmen und Verwaltung können nachhaltige Standortqualitäten gestärkt werden.

Handlungsoptionen für Kommunen und Unternehmen:

5. Flächen- und Gebietsmanagement

Regional abgestimmte Prozesse sind ein wichtiger Baustein für eine quantitativ ausreichende und qualitativ differenzierte Bereitstellung von Wirtschaftsflächen. Ein Siedlungsflächenmonitoring, das die Flächenpotenziale und -verfügbarkeiten möglichst aktuell aufzeigt, ist dafür eine wichtige Grundlage.

Kommunale Gewerbeflächenkonzepte können auf Grundlage einer Bestandsaufnahme von Flächenangebot und -nachfrage Handlungserfordernisse in bestehenden Gewerbegebieten identifizieren und geeignete neue Standorte bzw. Flächen definieren.

Auch aufgrund eines zunehmenden Nachfrageüberhangs führen Kommunen vermehrt **Kriterien zur Vergabe von Gewerbeflächen ein**. Aus Sicht der Wirtschaft sind die Transparenz der Kriterien und des Bewertungsverfahrens von besonderer Bedeutung. Das Verfahren sollte nicht zu einer Verzögerung des Erweiterungs- oder Ansiedlungsprozesses führen. Kommunen können durch Vergabekonzepte Anreize für eine nachhaltige Standortgestaltung setzen, etwa durch Preisnachlässe bei Erfüllung bestimmter Kriterien. Die Maßnahmen sollten im Kontext der betrieblichen Möglichkeiten der Unternehmen bewertet werden.

Ein **Gewerbegebietsmanagement** kann als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Politik, Unternehmen und Bürgern fungieren. In Revitalisierungs- oder Entwicklungsprozessen sollte es die Belange der ansässigen oder ansiedlungswilligen Unternehmen in Planungsverfahren und Entscheidungsgremien einbringen. Es kann außerdem eine aktive Rolle bei der Bildung von Netzwerken und Kooperationen einnehmen.



Umsetzungsbeispiele

Stadt Bocholt

Handlungsmotivation

„Die Stadt Bocholt versteht sich als zentraler Impulsgeber für die Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen vor Ort. Im Angesicht des fortschreitenden Klimawandels und Artensterbens ist es dringend geboten, Gewerbegebiete zukünftig naturnäher, bunter und lebenswerter zu gestalten.“

Eingesetzte Instrumente

„Die Stadt Bocholt unterstützt Gewerbetreibende mit dem haushaltseigenen Förderprogramm „Business & Biodiversität“, das z.B. Staudenpflanzungen, Fassadenbegrünungen und Entsiegelungen fördert. Für die Vergabe von Gewerbegrundstücken gilt die Leitlinie für eine nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung. Hier müssen Mindestmaßnahmen der nachhaltigen Flächennutzung erfüllt werden, um Grundstücke erwerben zu können. Im Rahmen der Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Begrünung von Gewerbegebieten vorgesehen, die u. a. Dachbegrünungen, den Umgang mit Niederschlagswasser und die Durchgrünung von Gebieten regeln.“

Effekte auf die Stadt- und Standortentwicklung

„Im Bereich Biodiversität gilt: jeder Quadratmeter zählt. Somit hat jede Maßnahme einen positiven Einfluss für die Stadt. Im Bereich der Förderung können positive Nachahmer-Effekte festgestellt werden. Die Nutzung der Vergabe-Leitlinie hat, neben der ökologischen Gestaltung von Neubauten, einen bundesweiten positiven Aspekt, da viele Kommunen Ideen übernehmen und so gemeinsam die Klimafolgenanpassung angehen.“

Anja Radermacher, Fachbereich Mobilität und Umwelt



Über Vergabekriterien können Maßnahmen einer nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung umgesetzt werden.

Stadt Emsdetten

Handlungsmotivation

„Mit der Förderung von Netzwerken und damit verbundenen Mehrwerten soll die zunehmende Bedeutung von Themen der Nachhaltigkeit auf Seiten der Wirtschaft und der Verwaltung gestärkt werden.“

Eingesetzte Instrumente

„Auf Initiative von Unternehmen und gemeinsam mit dem ServiceCenter Wirtschaft der Stadt Emsdetten ist der Runde Tisch „Nachhaltigkeit in Unternehmen“ entstanden. Parallel dazu werden in der Stadtverwaltung Projekte für mehr Nachhaltigkeit in den lokalen Gewerbegebieten vorangetrieben: Die Entwicklung von Kriterien für ein nachhaltiges Flächenmanagement und Fachberatungen zu Qualifizierungsmaßnahmen für einzelne Unternehmensstandorte im Projekt „Grün statt Grau – Gewerbegebiete im Wandel“.

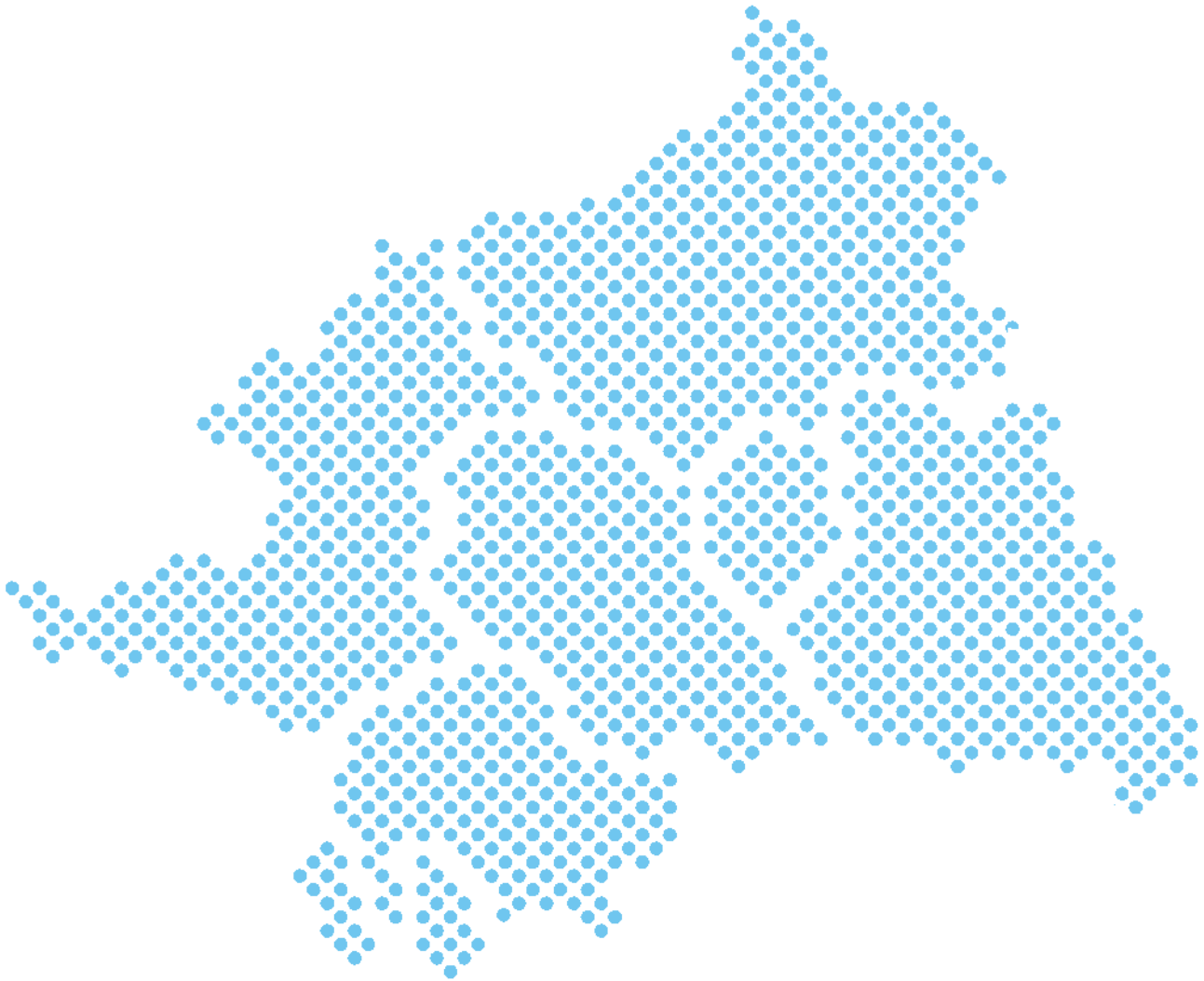
Effekte auf die Stadt- und Standortentwicklung

„Initiativen aus der Wirtschaft sowie unterstützende und beratende Tätigkeiten der Verwaltung fördern gleichermaßen einzelbetriebliche Maßnahmen und eine strategische Standortausrichtung mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung.“







Elmar Leuermann, 1. Beigeordneter der Stadt und Leiter des ServiceCenter Wirtschaft



Erstberatungen zeigen Potenziale für eine nachhaltige Gestaltung von Unternehmensflächen auf.



Informationen | Kontakt

Dr. Jana Burchard	 0251 707-440	 jana.burchard@ihk-nw.de
Manuel Gries	 0209 388-562	 manuel.gries@ihk-nw.de
Ulf Horstmann	 0251 707-240	 ulf.horstmann@ihk-nw.de

 www.ihk.de/nordwestfalen	 /ihknordwestfalen	 /IHK_NW	 /company/ihk-nord-westfalen
 /companies/ihknordwestfalen	 /user/IHKNordWestfalen	 /ihk_nord_westfalen/	

Herausgeber:
Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen | Sentmaringer Weg 61 | 48151 Münster | Telefon 0251 707-0 | www.ihk.de/nordwestfalen

Geschäftsbereich Branchen und Infrastruktur: Joachim Brendel (Geschäftsbereichsleitung)

Bildnachweise: S. 1 adobe.stock.com netsay, S. 2 IHK Nord Westfalen, S. 3 adobe.stock.com (oben) Fotolyse, S. 3 adobe.stock.com (unten) Andrey Popov, S. 5 (oben) Strumpf Dirks GmbH, S. 5 (unten) IHK Nord Westfalen, S. 7 (oben) IHK Nord Westfalen, S. 7 (unten) Baum Zerspanungstechnik e. Kfr., S. 8 u. S. 9 (oben) Hermann Bussmann GmbH, S. 9 (unten) Johann Spielmann GmbH, S. 10 (links) Stadtwerke Münster, S. 10 (rechts) IHK Nord Westfalen, S. 11 (oben) Group24 AG, S. 11 (unten) Renderfriends für Maas&Partner Architekten mbB, S. 13 (oben) Stadt Bottrop, S. 13 (unten) IHK Nord Westfalen, S. 14 adobe.stock.com (links) netsay, S. 14 adobe.stock.com (rechts) Pcess609, S. 15 (oben) Stadt Bocholt, S. 15 (unten) Stadt Emsdetten

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt erarbeitet und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernimmt die Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen keine Gewähr. Stand: August 2022