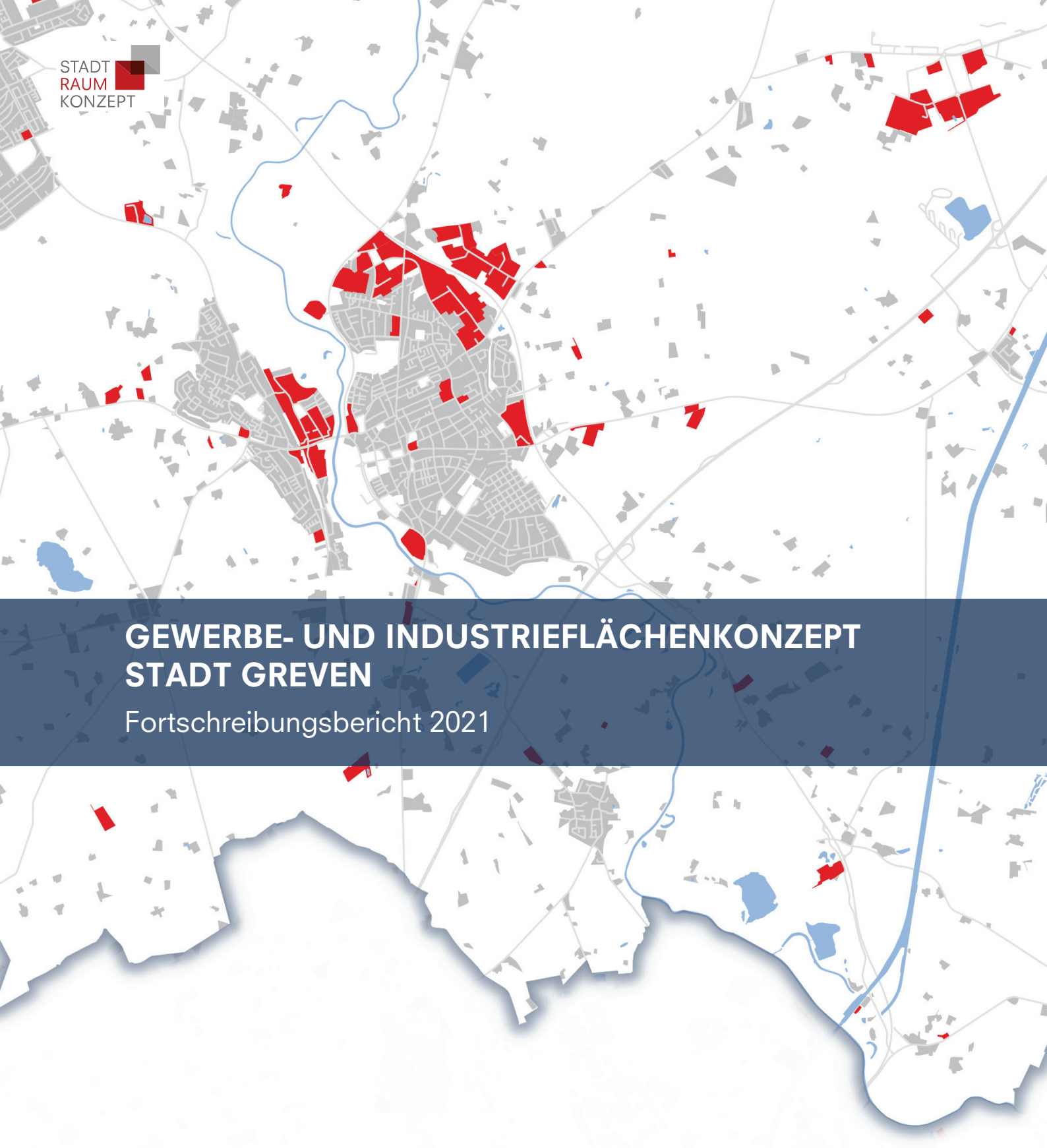
STADT
RAUM
KONZEPT



GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENKONZEPT STADT GREVEN

Fortschreibungsbericht 2021

GFW Greven mbH
Gesellschaft zur Entwicklung und Förderung der Wirtschaft in der Stadt Greven mbH

mit freundlicher Unterstützung von

Volksbank Münsterland Nord eG

Kreissparkasse Steinfurt

Impressum

Auftraggeber

GFW Greven mbH
Gesellschaft zur Entwicklung und Förderung
der Wirtschaft in der Stadt Greven mbH
Hinter der Lake 11 | 48268 Greven

Ansprechpartner: Stefan Deimann
Geschäftsführer
Tel. 02571 920-921 | stefan.deimann@gfw-greven.de

Bearbeitung

STADTRAUMKONZEPT GmbH
Huckarder Straße 12 | 44147 Dortmund

Tel. 0231 999937-0 | info@stadtraumkonzept.de

Ansprechpartner: Sebastian Siebert
Prof. Dr. Gerd Hennings

Greven / Dortmund, Mai 2021

Inhalt

1 Einleitung 5

2 Strukturelle Rahmenbedingungen 6

2.1 Einführung 6

2.2 Wirtschaftsstrukturanalyse 8

2.2.1 Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Greven und in Vergleichsregionen 8
2.2.2 Sektorale Entwicklung 9
2.2.3 Greven im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreisgebiet 11
2.2.4 Grevens wichtigste Branchen im Produzierenden Gewerbe und ihre Entwicklung 12
2.2.5 Entwicklung des Produzierenden Gewerbes im Einzelnen 13
2.2.6 Die wichtigsten Branchen des Dienstleistungsbereichs und ihre Entwicklung 16

2.3 Portfolioanalysen 17

2.3.1 Portfolioanalyse Produzierendes Gewerbe 17
2.3.2 Portfolioanalyse Dienstleistungen 18

2.4 Shift-Analyse 19

2.5 Zusammenfassung und Fazit 21

3 Gewerbeflächennachfrage 23

3.1 Auswertung der Vermarktungsstatistik 23

3.1.1 Vermarktungsergebnisse nach Jahren 23
3.1.2 Vermarktungsergebnisse nach Branchen 24
3.1.3 Vermarktungsergebnisse nach Größenklassen der Verkaufsflächen 25
3.1.4 Vermarktungsergebnisse nach Nachfragetypen 26
3.1.5 Zusammenfassung 27

3.2 Ergebnisse der Sonderauswertung von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte 27

3.2.1 Verkaufsfälle von unbebauten gewerblichen Bauflächen 28
3.2.2 Verkaufsfälle von bebauten gewerblichen Flächen 29

4 Gewerbeflächenbedarfsprognose 32

4.1 GIFPRO 32

4.2 Status quo-Prognose 34

4.3 Typen der zukünftigen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Greven 35

4.4 Abschließender Hinweis 37

5 Gewerbeflächenbestand 38

5.1 AirportPark 42

5.2 Gewerbegebiet Aldruper Straße 43

5.3 Gewerbegebiet Biederlackstraße 44

5.4 Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord 45

5.5 Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege 46
5.6 Gewerbegebiet Hansaring Süd 47
5.7 Gewerbepark Mergenthalerstraße 49
5.8 Gewerbegebiet Mühlenstraße 50
5.9 Gewerbegebiet Münsterdamm 51
5.10 Gewerbegebiet Nien Esch 52
5.11 Industriepark Greven / Reckenfeld 53
5.12 Zusammenfassung der Potenzialanalyse im Bestand 55

6 Reserven und Potenziale 58
6.1 Reserve Industriepark Reckenfeld / Potenzial Emsdettener Damm 61
6.2 Reserve Wentruper Mark 63
6.3 Potenzial Verspohl 65
6.4 Potenzial Kroner Heide 66
6.5 Potenzial Maestrup 68
6.6 Potenzial Kock 69
6.7 Potenzial Aldruper Straße 71
6.8 Zusammenfassende Betrachtung 72

7 Fazit und Handlungsempfehlungen 74

8 Verzeichnisse 79
8.1 Abbildungsverzeichnis 79
8.2 Kartenverzeichnis 79
8.3 Tabellenverzeichnis 80

Im Interesse der Lesbarkeit haben wir auf geschlechtsbezogene Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind immer Frauen und Männer gemeint, auch wenn explizit nur eines der Geschlechter angesprochen wird.

1 Einleitung

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieflächen stellt für die Kommunen zunehmend eine Herausforderung dar. Auf der einen Seite sorgt die konjunkturelle Lage in vielen Landesteilen für eine hohe Nachfrage seitens der Unternehmen. Damit besteht die Notwendigkeit, ausreichend marktfähige Flächenpotentiale für neue Investoren und auch etablierte Betriebe (Stichwort Bestandspflege und -sicherung) vorzuhalten, um die eigene Kommune im Standortwettbewerb erfolgreich zu positionieren und Arbeitsplätze und Steuereinnahmen zu sichern.

Auf der anderen Seite verschärft sich der Flächendruck. Insbesondere industrielle Nutzungen sind heute vielerorts kaum noch anzusiedeln, die Entwicklung neuer Standorte scheitert regelmäßig an Nutzungskonflikten oder Aktivierungsproblemen. Angesichts der Zielsetzung, die Flächenneuinanspruchnahme insgesamt deutlich zu senken, ist für eine strategische Gewerbe- und Industrieflächenpolitik eine solide analytische Basis unumgänglich.

Die richtige Konsequenz für die Stadt Greven bestand bereits 2014/2015 darin, sich im Rahmen der Erarbeitung eines Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts intensiv mit dem gewerblichen Flächenverbrauch, dem Flächenangebot und zukünftigen Bedarfen sowie der generellen wirtschaftlichen Situation und Tendenzen der gewerblichen Entwicklung auseinander zu setzen. Das 2015 fertiggestellte Konzept leitete auf Grundlage einer Wirtschaftsstrukturanalyse, einer Gewerbeflächenbedarfsprognose sowie einer Auseinandersetzung mit dem bestehenden Angebot, Reserven und Potenzialen Handlungsempfehlungen ab.

Seinerzeit wurde u. a. empfohlen, vor dem Hintergrund des identifizierten negativen Trends des verarbeitenden Gewerbes die weitere Entwicklung der Wirtschaftsstruktur genau im Blick zu behalten. Die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Unternehmen hat seitdem dazu geführt, dass seitens der Wirtschaftsförderung eine zunehmende Knappheit an Gewerbe- und Industrieflächen wahrgenommen wird.

Im Rahmen einer Fortschreibung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzepts wurden diese Aspekte nun erneut in den Blick genommen. Die Fortschreibung verfolgte insbesondere die Ziele, die seit dem Gutachten 2015 erfolgten Entwicklungen zu untersuchen, die aktuelle Situation zu analysieren, die damals gezogenen Schlüsse und erarbeiteten Handlungsempfehlungen vor dem Hintergrund der neueren Entwicklungen zu evaluieren, zukünftige Bedarfe abzuschätzen und Handlungserfordernisse darzustellen.

2 Strukturelle Rahmenbedingungen

2.1 Einführung

Die Bevölkerung der Stadt Greven ist vom 31.12.2013 bis Ende 2019 in jedem Jahr kontinuierlich gewachsen – von 35.278 auf 37.753 Personen bzw. um 7 %.[1] Das Wachstum der Stadt beruht wie in der Vorperiode (2003 bis 2013) überwiegend auf einem Überschuss der Zugezogenen gegenüber den Fortgezogenen. Im Unterschied zu der Periode bis 2013 ist aber in der überwiegenden Zahl der Jahre seit 2013 auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Greven positiv. Wie in der Vorperiode kam die überwiegende Zahl der Zuwanderer aus Münster. Die meisten Fortzüge erfolgten nach Emsdetten.

In den Jahren von 2013 bis 2018 gab es mehr Berufsauspendler als Berufseinpendler. Seit 2015 weist Greven einen negativen Pendlersaldo auf. Dieser nimmt tendenziell zu und hatte im Jahr 2018 einen Wert von -1.345 Berufstätigen erreicht.[2] Dies zusammen mit der wachsenden Bevölkerung lässt den Schluss zu, dass Greven insbesondere als Wohnstandort attraktiv ist und mutmaßlich vor allem von dem engen Wohnungsmarkt in Münster profitiert. Es ist anzunehmen, dass viele Haushalte dort ihren Wohnungsbedarf nicht decken können und daher ins Umland abwandern. Zum Arbeiten scheint dann ein nicht geringer Anteil der Zugezogenen nach wie vor etwa nach Münster zu pendeln.

Die Beschäftigung in Greven hat sich weiter positiv entwickelt. In den sechs Jahren von 2014 bis 2019 ist die Gesamtbeschäftigung von 13.806 auf 14.707 gestiegen, d. h. um 901 Beschäftigte oder 6,5 %.[3] In den sechs Jahren der Vorperiode, von 2008 bis 2013, lag die Wachstumsrate bei 6,1 %.

Die Arbeitslosenquote in Greven lag im August 2020 bei 5,3 %[4]. Die Quote in Greven lag damit leicht über dem Durchschnitt des Kreises Steinfurt (5,0 %[5]) und unter den Werten des Landes NRW (8,2 %) und Deutschlands (6,4 %[6]). Das sind relativ ähnliche Werte wie im Jahr 2013.[7]

Die Kaufkraftkennziffer für Greven (= einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner) lag im Jahr 2020 bei 101,6 und dabei etwas über dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0).[8] Damit konnte die Kaufkraftkennziffer für Greven deutlich gesteigert werden, da sie im Jahr 2013 bei nur 97,7 gelegen hatte.[9]

---

1 Für eine bessere Vergleichbarkeit wurde hier und im Folgenden auf Statistiken von IT.NRW zurückgegriffen (Landesdatenbank NRW. Tabellen: Bevölkerungsbestand und -bewegung, - Gemeinden - verschiedene Jahre). Eine differenziertere Beschreibung der Bevölkerungsentwicklung und -struktur ist auf der Internetseite der Stadt Greven unter https://www.greven.net/stadtinfo_wirtschaft/zahlen/bevoelkerung.php verfügbar.

2 ebd.

3 Landesdatenbank NRW. Tabellen: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Arbeitsort) nach Wirtschaftsbereichen (4) der WZ 2008 und Geschlecht – Gemeinden – Stichtag jeweils 30.6., verschiedene Jahre

4 Landesdatenbank NRW: Tabellen: Arbeitsmarktstatistik: Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen im Jahr 2020 – Gemeinden - Monat

5 https://www.radiorst.de/artikel/arbeitsmarktzahlen-fuer-den-kreis-steinfurt-august-2020-701950.html, Zugriff am 28.09.2020

6 https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36651/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-nach-bundeslaendern/; Zugriff am 28.09.2020

7 Werte für 2013: Greven: 5,5 %, Kreis Steinfurt: 4,8 %, Land NRW: 8,1 %, Deutschland: 6,9 %. Quelle: Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven. Greven 2014, S. 6

8 Quelle: Interaktiver Wirtschaftsatlas der IHK Nord Westfalen. https://www.bing.com/search?FORM=SLBRDF&pc=SL11&q=interaktiver%20wirtschaftsatlas%20ihk%20nord%20westfalen; Zugriff am 28.09.2020

9 Quelle: Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven. Greven 2014, S. 7

Die Gemeinden Altenberge (112,5) und Tecklenburg (108,2) haben weiterhin die höchsten Kaufkraftkennziffern im Kreis Steinfurt. Greven liegt auf Platz 4 und damit vor den Gemeinden Emsdetten und Rheine.

Der Gewerbesteuerhebesatz in Greven ist leicht erhöht worden. Er stieg von 450 im Jahr 2013 auf 455 im Jahr 2020. Das ist nach wie vor einer der höchsten Gewerbesteuerhebesätze im Kreis Steinfurt. Die Gemeinde Laer hat allerdings im Jahr 2020 mit dem Wert 523 einen deutlich höheren Gewerbesteuerhebesatz als Greven.[10] Der Hebesatz der Grundsteuer B ist in Greven von 500 im Jahr 2013 auf 580 im Jahr 2020 gestiegen. Fünf andere Gemeinden des Kreises weisen allerdings deutlich höhere Hebesätze der Grundsteuer B auf. [11]

Tabelle 1: Wichtige Indikatoren zur Stadt Greven

Bevölkerungsentwicklung	**37.753** (31.12.2019)
	35.278 (31.12.2013)
Pendlersaldo	**-1.354** (30.06.2018)
	(12.487 Auspendler, 11.133 Einpendler)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	**14.707** (2019)
	13.806 (2014)
Veränderung 2014 – 2019	**+ 6,5 %**
Veränderung 2008 – 2013	+ 6,1 %
Arbeitslosenquote	**5,3 %** (August 2020)
Vergleichswerte Kreis, Land, Bund	5,0 %, 8,2 %, 6,3 %
Hebesatz Gewerbesteuer	**455** (2020)
	450 (2013)
Hebesatz Grundsteuer B	**580** (2020)
	500 (2013)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	**101,6** (2020)
	97,7 (2013)
Übliche Preisspanne für Industrie- und Gewerbeflächen	**25 bis 50 €/m²** (2020)
	20 bis 40 €/m² (2013)
Übliche Spanne der Büromieten	**6 bis 8,50 €/m²** (2018)
	5 bis 7,50 €/m² (2013)
Haushaltsstatus	**strukturell ausgeglichener Haushalt** (2020)[12]

[10] Quelle: Interaktiver Wirtschaftsatlas der IHK Nord Westfalen

[11] Quelle: IHK Nord Westfalen. https://www.ihk-nordwestfalen.de/blueprint/servlet/resource/blob/4846214/9c72f8b5e6269bbbb151b7d4d578c308/grundsteuer-b-hebesaetze-2007-bis-2020-nach-gemeinden-data.pdf; Zugriff am 28.09.2020

[12] https://www.bezreg-muenster.de/de/wirtschaft_finanzen_kommunalaufsicht/kommunalaufsicht/kommunale_finanzaufsicht/index.html; Zugriff am 10.10.2020

2.2 Wirtschaftsstrukturanalyse

Wie im ursprünglichen Gutachten von 2015 stützt sich die Wirtschaftsstrukturanalyse auf die Zahlen der Beschäftigtenstatistik der Bundesagentur für Arbeit (BA).[13] Es sei daran erinnert, dass in dieser Statistik die Zahl der Beamten und der Selbständigen nicht enthalten ist. Das führt bekanntlich zu einer gewissen Ungenauigkeit, wenn es um die Auseinandersetzung mit absoluten Beschäftigtenzahlen geht. Da die hier vorgelegte Wirtschaftsstrukturanalyse vor allem auf Sektor- und Branchenstrukturen und deren Entwicklungen abstellt, ist der Rückgriff auf die BA-Zahlen jedoch weiter vollständig ausreichend.

2.2.1 Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Greven und in Vergleichsregionen

Die Zahl der Beschäftigten in Greven ist von 13.806 auf 14.707 Personen gestiegen. Die absolute Zunahme von 901 Beschäftigten entspricht einer Wachstumsrate von 6,5 %.

Tabelle 2: Gesamtbeschäftigte in Greven und Vergleichsregionen 2014 und 2019

Gebietskörperschaften	Beschäftigte 2014	Beschäftigte 2019	Wachstumsrate 2014-2019 (in %)
Greven	**13.806**	**14.707**	**6,5**
Kreis Steinfurt	142.650	161.800	13,4
Nordrhein-Westfalen	6.285.566	6.976.079	11,0
Deutschland	30.174.505	33.407.262	10,7

In der gleichen Zeit stieg die Beschäftigung im Kreis Steinfurt um 13,4 %, im Land Nordrhein-Westfalen um 11,0 % und in Deutschland um 10,7 %. Damit haben sich die die Werte der Vergleichsregionen in der Zeit von 2014 bis 2019 deutlich besser entwickelt als in der Stadt Greven.

Tabelle 3: Wachstumsraten der Gesamtbeschäftigung in den Vergleichsregionen zwischen 2008 und 2013 und zwischen 2014 und 2019

Gebietskörperschaften	Beschäftigtenwachstumsrate 2008 bis 2013 (in %)	Beschäftigtenwachstumsrate 2014 bis 2019 (in %)
Greven	**6,1**	**6,5**
Kreis Steinfurt	7,2	13,4
Nordrhein-Westfalen	5,3	11,0
Deutschland	6,6	10,7

Vergleicht man die Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in den Vergleichsregionen im Zeitraum von 2014 bis 2019 mit den Entwicklungen in der Periode 2008 bis 2013, so ergibt sich ein differenziertes

[13] Sozialversicherungspflichtig Beschäftige (SvB) am Arbeitsort (AO). Daten der BA. Die Zahlen der Jahre 2014 und 2019 entstammen einer Sonderauswertung des Statistik Service West, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Auftragsnummer 308126, Düsseldorf 2020, jeweils Werte vom 30. Juni des Jahres

Bild. Alle betrachteten Vergleichsregionen haben im zurückliegenden Zeitraum von 2014 bis 2019 höhere Wachstumsraten der Beschäftigten als in der Vorperiode. Zwischen den einzelnen Regionen haben sich aber die Wachstumsraten sehr unterschiedlich entwickelt. Am auffälligsten sind die Veränderungen der Wachstumsraten auf Landesebene. Hatte NRW noch im Zeitraum von 2008 bis 2013 ein Beschäftigtenwachstum von nur 5,3 % und damit die ungünstigste Wachstumsrate aller Vergleichsregionen, weist das Land zwischen 2014 und 2019 mit einer Wachstumsrate von 11,0 % das zweitstärkste Wachstum der Vergleichsregionen auf.

Während die Wachstumsraten der Vergleichsregionen in der Periode 2008 bis 2013 noch relativ eng beieinander lagen, hat sich die Situation in der Periode 2014 bis 2019 deutlich verändert. In der Vorperiode lag Greven mit einer Wachstumsrate von 6,1 % klar vor der Wachstumsrate des Landes Nordrhein-Westfalen und nur leicht unter den Wachstumsraten Deutschlands und des Kreises Steinfurt. In der Periode 2014 bis 2019 weist Greven jedoch die niedrigste Wachstumsrate der Vergleichsregionen auf. Zwar hat auch Greven im Zeitraum von 2014 bis 2019 ein größeres Beschäftigtenwachstum als in der Vorperiode, ist aber zu der Gebietskörperschaft mit der niedrigsten Wachstumsrate aller vier Vergleichsregionen geworden. Während die Wachstumsrate im Kreis Steinfurt in den Jahren 2008 bis 2013 nur 1,1 Prozentpunkte höher lag als in Greven, liegt sie in der Periode 2014 bis 2019 6,9 Prozentpunkte höher.

Der Zeitraum 2014 bis 2019 war offensichtlich eine wirtschaftlich sehr erfolgreiche Wachstumsperiode in Deutschland und in allen Vergleichsregionen. Auch in Greven war die Entwicklung positiv. Im Vergleich mit den anderen Gebietskörperschaften ist Greven jedoch relativ zurückgefallen. Offensichtlich hat Greven die Potentiale, die sich aus den gesamtwirtschaftlichen und regionalen Entwicklungen ergaben, in der Periode 2014 bis 2019 nur unzureichend nutzen können.

2.2.2 Sektorale Entwicklung

Wie im vorhergehenden Abschnitt dargestellt wurde, ist die Gesamtbeschäftigung in Greven zwischen 2014 und 2019 um 6,5 % gewachsen. Dabei wuchs die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe um 2,9 %, im Dienstleistungsbereich um 7,5 %. Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung in Greven beruht also wie in der Vorperiode überwiegend auf dem Wachstum des Dienstleistungsbereichs.

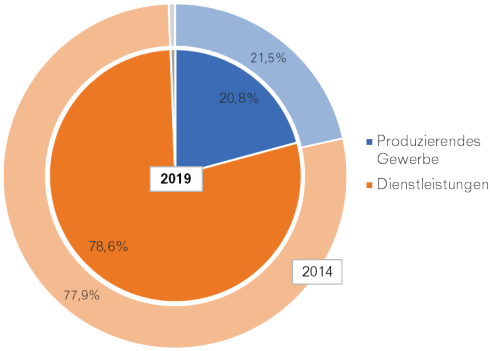


Abbildung 1: Beschäftigtenanteile der Wirtschaftssektoren in Greven

Wichtig ist es jedoch, daran zu erinnern, dass in der Periode von 2008 bis 2013 das Produzierende Gewerbe in Greven einen Beschäftigtenverlust hinnehmen musste. Die Schwäche des Produktionsbereichs in der Vorperiode wurde zwischen 2014 und 2019 also zumindest ein Stück weit überwunden.

Vergleicht man die Entwicklung der Wirtschaftssektoren in allen vier Vergleichsregionen, so ergibt sich folgendes Bild: In allen Vergleichsregionen haben sowohl die Beschäftigungszahlen des Produzierenden Gewerbes als auch des Dienstleistungsbereichs zugenommen (vgl. Tabelle 5). Da in allen Regionen die Dienstleistungsbeschäftigung allerdings stärker gewachsen ist als die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe, haben die Anteilswerte des produzierenden Bereichs überall abgenommen.

Tabelle 4: Sektorale Entwicklung in Greven 2014 bis 2019

Sektoren	**Beschäftigte 2014**		**Beschäftigte 2019**		**Wachstumsrate**
	absolut	in %	absolut	in %	**2014-2019** (in %)
Land- und Forstwirtschaft	85	0,6	87	0,6	2,4
Produzierendes Gewerbe	2.970	21,5	3.058	20,8	2,9
Dienstleistungen	10.751	77,9	11.562	78,6	7,5
Insgesamt	13.806	100,0	14.707	100,0	6,5

Deutschland erreicht in der Beobachtungsperiode von 2014 bis 2019 die zweithöchsten Anteilswerte im Produzierenden Gewerbe. Mit 6,8 % Wachstum hat das Produzierende Gewerbe in Deutschland absolut sogar noch deutlich zugenommen. Dennoch ist der Anteilswert von 29,3 % auf 28,3 % gesunken. Mit 34,0 % verzeichnete der Kreis Steinfurt schon 2014 den höchsten Anteilswert der Vergleichsregionen. Durch das überdurchschnittliche Beschäftigtenwachstum des Kreises von 11,2 % bleibt der Kreis Steinfurt bis zum Jahr 2019 die Gebietskörperschaft mit den höchsten Anteilswerten des produzierenden Bereiches unter den Vergleichsregionen. Die Stadt Greven war schon 2014 die Gebietskörperschaft mit dem niedrigsten Anteilswert des Produzierenden Gewerbes (21,5 %). Trotz eines Beschäftigtenwachstums in diesem Sektor von 2,9 % hat sich daran nichts geändert.

Tabelle 5: Entwicklungen des Produzierenden Gewerbes in Greven und den Vergleichsregionen

Gebietskörperschaft	**Anteil an der Gesamtbeschäftigung** (in %)		**Wachstumsrate**
	2014	2019	**2014-2019** (in %)
Greven	**21,5**	**20,8**	**2,9**
Kreis Steinfurt	34,0	33,3	11,2
Nordrhein-Westfalen	28,2	26,7	3,0
Deutschland	29,3	28,3	6,8

Quelle: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort. Daten der BA; siehe auch Anhangtabellen A1 bis A4

Umgekehrt verläuft die Entwicklung im Dienstleistungsbereich (vgl. Tabelle 6). Hier wies Greven schon 2014 die höchsten Anteilswerte auf. Durch das Beschäftigungswachstum des Dienstleistungsbereichs konnte Greven seinen Dienstleistungsanteil auf 78,6 % steigern und bleibt weiter die Gebietskörperschaft mit dem höchsten Dienstleistungsanteil der hier betrachteten Vergleichsgebiete.

Allerdings verzeichneten alle Vergleichsregionen höhere Wachstumsraten der Beschäftigung im Dienstleistungsbereich als Greven. Am auffälligsten ist die Tatsache, dass der Kreis Steinfurt die höchsten Wachstumsraten der Dienstleistungsbeschäftigten aller Vergleichsregionen aufweist. Damit ist der Kreis die Gebietskörperschaft, die sowohl die höchsten Zuwächse im Produzierenden Gewerbe als auch im Dienstleistungsbereich verzeichnet.

Die Stadt Greven hat also sowohl im Produktions- als auch im Dienstleistungsbereich an Beschäftigung gewonnen. Als Mittelzentrum weist sie einen entsprechend hohen Anteil an Dienstleistungsbeschäftigung auf. Ihre Entwicklung verläuft weiter positiv, wozu der wieder stärker gewordene produzierende Sektor beiträgt. Gleichzeitig ist Greven Teil eines Kreises, der eine überdurchschnittlich starke industrielle Basis aufweist, von der Greven auch im Dienstleistungssektor profitieren dürfte.

Tabelle 6: Entwicklungen des Dienstleistungsbereichs in Greven und den Vergleichsregionen

Gebietskörperschaft	Anteil an der Gesamtbeschäftigung (in %) 2014	2019	Wachstumsrate 2014-2019 (in %)
Greven	**77,9**	**78,6**	**7,5**
Kreis Steinfurt	65,1	65,7	14,5
Nordrhein-Westfalen	71,3	72,8	13,4
Deutschland	69,8	70,9	12,4

Nur die Gegenüberstellung mit den Vergleichsregionen zeigt auf, dass die Position der Stadt Greven im interregionalen Zusammenhang nicht ganz so positiv zu sehen ist. In der Region gibt es Entwicklungspotentiale, welche Greven nicht in ausreichendem Maße nutzen konnte.

2.2.3 Greven im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreisgebiet

Der Kreis Steinfurt umfasst insgesamt zehn Städte und 14 Gemeinden. Die folgende Betrachtung bezieht sich wie in der Vorperiode auf die Kommunen Emsdetten, Hörstel, Ibbenbüren, Lengerich, Ochtrup, Rheine und Steinfurt. In den Vergleich werden auch die Werte der kreisfreien Stadt Münster und des Kreises Steinfurt einbezogen.

Tabelle 7: Die Stadt Greven im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreis Steinfurt

	Entwicklung Gesamtbeschäftigtenzahl 2014-2019 (in %)	Anteil Produzierendes Gewerbe 2019 (in %)	Entwicklung der Beschäftigung 2014-2019 (in %) Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungen
Greven	**6,5**	**20,8**	**2,9**	**7,5**
Emsdetten	5,8	39,3	3,2	7,6
Hörstel	30,9	49,4	26,9	36,5
Ibbenbüren	-0,9	28,7	-20,1	10,9
Lengerich	15,9	51,4	22,2	10,5
Ochtrup	15,7	41,5	13,7	17,0
Rheine	13,3	22,7	14,7	12,7
Steinfurt	16,1	17,1	10,7	17,3
Kreis Steinfurt	11,2	33,3	11,2	14,5
Münster	12,4	12,7	7,4	13,3
NRW	11,0	26,7	3,0	13,4
Deutschland	10,7	28,3	6,8	12,4

Im Jahr 2019 war Greven die Stadt mit den viertmeisten Beschäftigten (14.707) im Kreis Steinfurt. Die im Hinblick auf die Zahl der Beschäftigten größte Stadt war Rheine (31.141 Beschäftigte), dahinter folgten Ibbenbüren (18.383 Beschäftigte) und Emsdetten (15.135 Beschäftigte). Mit der Ausnahme von Ibbenbüren hatten alle Gemeinden im Zeitraum von 2014 bis 2019 positive Entwicklungen bei der Zahl der Gesamtbeschäftigten – im gesamten Kreis Steinfurt wurde eine Wachstumsrate der Gesamtbeschäftigung von 11,2 % erzielt. Die bei weitem höchste Wachstumsrate konnte die Stadt Hörstel verzeichnen (+ 30,9 %). Die Stadt Steinfurt erzielte die zweihöchste Beschäftigtenwachstumsrate mit 16,2 %, es folgten Lengerich (+ 15,9 %), Ochtrup (+ 15,7 %) und Rheine (+13,3 %) mit

überdurchschnittlichen Wachstumsraten. Greven und Emsdetten verzeichneten unterdurchschnittliche Wachstumsraten, wobei Greven (+ 6,5 %) besser abschnitt als Emsdetten (+ 5,8 %). Die Stadt Ibbenbüren musste einen erheblichen Rückgang der Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe hinnehmen, der im Zusammenhang mit dem dortigen Auslaufen des Steinkohlebergbaus zu sehen ist. Dadurch sank die Gesamtbeschäftigung in Ibbenbüren um 0,9 %.

Mit einem Beschäftigtenanteil des Produzierenden Gewerbes von 21,5 % gehört Greven zu einer Gruppe von vier Gemeinden, die relativ niedrige Beschäftigtenanteile in diesem Sektor haben. Dazu gehören neben Greven die Stadt Steinfurt (17,9 %), die Stadt Rheine (22,4 %) und die kreisfreie Stadt Münster (13,4 %). Diese Städte haben die höchsten Dienstleistungsanteile des Kreises und sind überwiegend durch Dienstleistungsarbeitsplätze geprägt.

Umgekehrt weisen mehrere Städte des Kreises noch überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze im Industriebereich auf: Emsdetten (40,2 %), Hörstel (51,3 %), Lengerich (51,4 %), Ochtrup (42,3 %) und Ibbenbüren (28,7 %). Wie schon im Gutachten 2015 betont, ist eine starke industrielle Basis für die Wettbewerbsfähigkeit von Regionen und Ländern von entscheidender Bedeutung und von großem Einfluss für die Entwicklung des Dienstleistungsbereichs.

Bemerkenswert sind auch die Unterschiede hinsichtlich der Wachstumsraten des Dienstleistungsbereichs. Außer Emsdetten haben alle anderen hier aufgeführten Gemeinden des Kreises Steinfurt deutlich höhere Wachstumsraten des Dienstleistungsbereichs als Greven erzielt. Zwar ist es so, dass in der Regel Gemeinden mit einem schon hohen Anteil an Dienstleistungsbeschäftigten in der Regel nur niedrige Wachstumsraten erzielen können, weil eine weitere Steigerung der Dienstleistungsbeschäftigung schwieriger wird. Die kreisfreie Stadt Münster zeigt aber, dass es Bedingungen gibt, in denen diese Regel außer Kraft gesetzt werden kann. Die Stadt hatte im Jahr 2014 den höchsten Dienstleistungsanteil innerhalb der Vergleichsregionen (86,2 %), konnte aber dennoch ein hohes Wachstum der Dienstleistungsbeschäftigung von 13,3 % erzielen und damit ihren Beschäftigungsanteil im Dienstleistungsbereich auf 86,9 % steigern. Ein derartiges Beschäftigtenwachstum konnte Greven nicht realisieren.

2.2.4 Grevens wichtigste Branchen im Produzierenden Gewerbe und ihre Entwicklung

An der Reihenfolge der wichtigsten Branchen[14] in Greven hat sich gegenüber der Vorperiode nur wenig geändert. Das Baugewerbe bleibt die wichtigste Branche des Produzierenden Gewerbes in Greven, gefolgt weiterhin von den Branchen Textil und Bekleidung[15] sowie Gummi und Kunststoff[16]. Die viertwichtigste Branche ist im Jahr 2019 die Branche Möbel und sonstige Waren[17]. Sie hat die Branche Chemie / Pharmazeutik von diesem Platz verdrängt.

Die Beschäftigung im Baugewerbe hat um 9,3 % zugenommen. Damit wuchs auch der Anteil an der Gesamtbeschäftigung auf 5,5 %. Der Bereich Textil und Bekleidung, der in der Vorperiode Beschäftigung verloren hatte, ist in den Jahren 2014 bis 2019 wieder gewachsen, konnte aber die Beschäftigtenzahlen des Jahres 2008 nicht wieder erreichen. Umgekehrt verlief die Entwicklung der Branche Gummi und Kunststoff: Hatte sie in der Vorperiode noch ein deutliches Wachstum realisieren können,

---

[14] Um die Beschränkungen durch Geheimhaltungsvorschriften bei der Zuordnung der Beschäftigung zu Industriebrachen zu umgehen, mussten die meisten der im Folgenden genannten Branchen aus mehreren sog. zweistelligen Branchengruppen zu größeren Branchengruppen zusammengefasst werden. Darum soll bei den in Kurzform genannten Branchengruppen die Gesamtheit der zugrundeliegenden einstelligen Branchengruppen in einer Fußnote gesondert bezeichnet werden.

[15] Die genaue statistische Bezeichnung lautet: Herstellung von Textilien, Bekleidung, Leder, Lederwaren und Schuhen

[16] genaue Bezeichnung: Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren, Glaswaren, Keramik

[17] genaue Bezeichnung: Herstellung von Möbeln, Herstellung von sonstigen Waren, Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen

verlor sie in der Beobachtungsperiode 2014 bis 2019 deutlich an Beschäftigung, lag aber noch über dem Tiefstand von 2008. Die Branche Möbel und sonstige Waren musste eine leichte Schrumpfung hinnehmen. Sie erscheint dennoch neu unter den vier wichtigsten Industriebranchen, da die Branche Chemie / Pharmazeutik noch deutlicher an Beschäftigung verlor.

Erwähnenswert ist weiterhin, dass alle übrigen Branchen des Produzierenden Gewerbes nur kleine Anteile an der Gesamtbeschäftigung in Greven von unter 2 % verzeichnen können.

Tabelle 8: Entwicklung der wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Greven

Branche	**2014**		**2019**		**Wachstumsrate**
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	**2014-2019** (in %)
Baugewerbe	743	5,4	812	5,5	9,3
Textil, Bekleidung, Leder	426	3,1	471	3,2	10,6
Gummi und Kunststoff	474	3,4	378	2,6	- 20,3
Möbel und sonstige Waren	270	2,0	268	1,8	- 0,7

Anteile = Branchenanteile an der Gesamtbeschäftigung in Greven in %

2.2.5 Entwicklung des Produzierenden Gewerbes im Einzelnen

Betrachtet man die Entwicklung der Branchen des Produzierenden Gewerbes im Einzelnen, ergibt sich ein uneindeutiges Bild: In der Periode von 2008 bis 2013 verzeichnete die überwiegende Zahl der Branchen negative Entwicklungsraten (8 von 13 Branchen). In der Zeit von 2014 bis 2019 ergab sich ein leicht positiveres Bild mit acht wachsenden Branchen.

Mehrere der wenigen Branchen, die in der Vorperiode eine positive Wachstumsrate aufwiesen, haben negative Entwicklungsraten in der Periode 2014 bis 2019. Umgekehrt haben mehrere der in der Periode 2008 bis 2013 schrumpfenden Branchen in der jetzigen Beobachtungsperiode positive Wachstumsraten erzielt. Das bedeutet, dass die Entwicklung der überwiegenden Zahl der Branchen im Zeitverlauf stark schwankend verläuft. Nur zwei der Wachstumsbranchen der Vorperiode, die Branchen Papier und Pappe sowie das Baugewerbe, konnten ihren Wachstumsprozess fortsetzen. Die weiteren drei Wachstumsbranchen der Vorperiode – Gummi und Kunststoff, Glas und Keramik, Möbel und sonstige Waren – mussten hingegen eine Schrumpfung hinnehmen. Umgekehrt schafften es einige Branchen, die in der Vorperiode ein deutliches Minuswachstum erfahren haben, den Schrumpfungsprozess aufzuhalten und wieder zu wachsen (auffälliges Beispiel: Textil, Bekleidung, Leder).

Als Wachstumsbranchen in der Zeit von 2014 bis 2018 in Greven können genannt werden:

- Papier und Pappe: + 72 % (+ 67 Beschäftigte)
- Nahrungs- und Futtermittel, Getränke, Tabakprodukte: + 55,7 % (+ 39 Beschäftigte)
- Energie und Wasser: + 15 % (+ 21 Beschäftigte)
- Baugewerbe: + 9,3 % (+ 69 Beschäftigte)

Stellt man auf die Wachstumsraten ab, dann hat die Branche Papier und Pappe relativ am stärksten zugenommen. Stellt man allein auf die absolute Zahl der Zuwächse ab, dann ist das Baugewerbe die Branche des Produzierenden Gewerbes, die am stärksten gewachsen ist. An zweiter Stelle steht die Branche Papier und Pappe mit einem Zuwachs an Beschäftigten, der in absoluten Zahlen nur wenig hinter dem Baugewerbe zurückbleibt. Die anderen o. g. Branchen bleiben hinter diesen beiden deutlich zurück.

Am auffälligsten ist der starke Zuwachs der Branche Papier und Pappe, die von 2008 bis 2013 nur um zehn Arbeitsplätze absolut zugenommen hatte. Die überaus positive Entwicklung dieser Branche dürfte vor allem mit der Ansiedlung und positiven Entwicklung der Firma Schumacher Packaging zu tun haben, die sich im Jahr 2014 auf dem Gelände des AirportParks FMO mit einer Wellpappe-Fabrik angesiedelt hat.

Tabelle 9: Entwicklung der einzelnen Branchen des Produzierenden Gewerbes

Branche	Beschäftige 2019	Beschäftigtenanteil 2019	Wachstumsrate 2014-2019 (in %)
Baugewerbe	812	5,5	9,3
Textil, Bekleidung, Leder	471	3,2	10,6
Gummi- u. Kunststoff	378	2,6	- 20,3
Herstellung von Möbeln und sonstigen Waren	268	1,8	- 0,7
Druckerzeugnisse[18]	210	1,4	5,0
Chemische und pharmazeutische Erzeugnisse[19]	203	1,4	- 12,9
Energie und Wasser[20]	161	1,1	15,0
Papier und Pappe[21]	160	1,1	72,0
Nahrungs- und Futtermittel, Getränke, Tabakprodukte[22]	109	0,7	55,7
Metallerzeugung und Herstellung von Metallerzeugnissen[23]	90	0,6	- 28,0
Glas, Keramik, Bearb. von Steinen[24]	76	0,5	11,8
Maschinenbau	75	0,5	2,7
Holzbe- und -verarbeitung[25]	30	0,2	- 14,3
Datenverarbeitung, Elektrische Ausrüstungen[26]	15	0,1	- 25,0

Beschäftigtenanteil = Anteil der jeweiligen Branche an der Gesamtbeschäftigung in Greven in %

[18] genaue Bezeichnung: Herstellung von Druckerzeugnissen, Vervielfältigung von bespielten Ton-, Bild und Datenträgern

[19] genaue Bezeichnung: Herstellung von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen

[20] genaue Bezeichnung: Energieversorgung; Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen

[21] genaue Bezeichnung: Herstellung von Papier, Pappe und Waren daraus

[22] genaue Bezeichnung: Herstellung von Nahrungs- und Futtermitteln, Getränkeherstellung, Tabakverarbeitung

[23] genaue Bezeichnung: Metallerzeugung und -bearbeitung, Herstellung von Metallerzeugnissen

[24] genaue Bezeichnung: Herstellung von Glas und Glaswaren, Keramik, Verarbeitung von Steinen und Erden

[25] genaue Bezeichnung: Herstellung von Holz-, Flecht-, Korb- und Korbwaren (ohne Möbel)

[26] genaue Bezeichnung: Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen, Herstellung von elektrischen Ausrüstungen

Tabelle 10: Entwicklung wichtiger Branchen des Produzierenden Gewerbes im Vergleich

Branche	Anteil an Gesamtbeschäftigung (in %)	Wachstumsrate 2014-2019 (in %)		
	Greven	Greven	Kreis Steinfurt	Deutschland
Baugewerbe	5,5	9,3	16,9	11,7
Textil, Bekleidung, Leder	3,2	10,6	-2,7	1,2
Gummi und Kunststoff	2,6	-20,3	24,0	7,4
Möbel und sonstige Waren	1,8	-0,8	10,5	6,6
Chemische und pharmazeutische Erzeugnisse	1,4	-12,9	-5,9	10,6
Papier und Pappe	1,1	72,0	11,2	1,1
Energie und Wasser	1,1	15,0	12,8	5,7
Nahrungs-, Futtermittel, Getränke, Tabak	0,7	55,7	21,0	7,7
Metallerzeugung, Herstellung Metallerzeugnisse	0,6	-28,0	28,9	7,6
Maschinenbau	0,5	2,7	12,6	6,9
Herstellung von Kraftwagen, sonstiger Fahrzeugba	-	-	18,9	9,1

In Deutschland hatten zwischen 2014 und 2019 die folgenden Branchen die höchsten Wachstumsraten:[27]

- Baugewerbe: 11,7 %
- chemische und pharmazeutische Erzeugnisse: 10,6 %
- Herstellung von Kraftwagen und sonstiger Fahrzeugbau: 9,1 %
- Nahrungs-, Futtermittel, Getränke, Tabakprodukte: 7,7 %
- Gummi und Kunststoff: 7,4 %
- Maschinenbau: 6,9 %

In Greven verzeichnen die Branchen Baugewerbe, Nahrungs- und Futtermittel sowie der Maschinenbau ebenfalls positive Entwicklungsraten. Hingegen schrumpften die Grevener Branchen chemische und pharmazeutische Erzeugnisse sowie Gummi und Kunststoff. Die Branche Herstellung von Kraftwagen und sonstiger Fahrzeugbau ist in Greven faktisch gar nicht vertreten. Insgesamt ist festzuhalten, dass die in Deutschland wichtigsten Wachstumsbranchen – mit der Ausnahme des Baugewerbes – in Greven nur Anteilswerte um etwa 1 % haben, während sie in Deutschland Anteilswerte zwischen 2,5 und 3,5 erreichen. Die Grevener Vertreter deutscher Wachstumsbranchen konnten in Greven weiterhin nur unterdurchschnittliche Entwicklungskräfte entfalten.

Für die Interpretation dieser Ergebnisse muss man sich jedoch vergegenwärtigen, dass Greven im Maßstab wirtschaftsstruktureller Betrachtungen ein relativ kleiner Bezugsraum ist. Dies bedeutet, dass einzelne Branchen mitunter nur aus einer sehr geringen Anzahl von Betrieben bestehen, was wiederrum dazu führen kann, dass sich die positive oder negative Entwicklung eines einzelnen Betriebes stark in der Statistik niederschlägt (wie das oben erwähnte Beispiel der Firma Schumacher Packaging verdeutlicht). In einem solchen Fall lassen sich aus der beobachteten Entwicklung nicht unmittelbar Rückschlüsse auf generelle Stärken oder Schwächen sowie auf günstige und hemmende Standortbedingungen für bestimmte Branchen ziehen. Oftmals werden diese überlagert durch individuelle Unternehmensentscheidungen. Gerade die besonders deutlichen Wachstums- und Schrumpfungsprozesse einzelner Branchen lassen sich durch die Wirtschaftsförderung Greven vor

[27] Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SvB) am Arbeitsort (AO), Daten der Bundesagentur für Arbeit, Datenstand September 2020; eigene Berechnungen

dem Hintergrund ihrer Marktkenntnis in der Regel auf die Entwicklung einzelner Unternehmen zurückführen.

2.2.6 Die wichtigsten Branchen des Dienstleistungsbereichs und ihre Entwicklung

Wuchs der gesamte Dienstleistungsbereich in der Periode von 2008 bis 2013 noch um 8,7 %, so lag der Zuwachs zwischen 2014 und 2019 nur noch bei 7,5 % (+ 811 Arbeitsplätze).

Tabelle 11: Entwicklung der wichtigsten Dienstleistungsbranchen in Greven

Branche	**2014** absolut	**2014** Anteil	**2019** absolut	**2019** Anteil	**Wachstumsrate 2014-2019** (in %)
Verkehr und Lagerei	3.452	25,7	4.151	28,2	17,2
Handel	1.720	12,5	2.120	14,4	23,3
Gesundheits- und Sozialwesen	1.610	11,7	1.398	9,5	- 13,2
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	1.164	8,4	822	5,6	- 29,4
Freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen	782	5,5	810	5,7	3,6
Grundstücks- und Wohnungswesen	442	3,2	398	2,7	- 10,2

Anteile = Branchenanteile an der Gesamtbeschäftigung in Greven in %

Betrachtet man allein die sechs wichtigsten Dienstleistungsbranchen, so fällt unmittelbar ins Auge, dass drei der Branchen negative Entwicklungsraten aufweisen: das Gesundheits- und Sozialwesen, die sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen und der Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen. Alle diese in Greven schrumpfenden Branchen erzielten in Deutschland weiterhin hohe Wachstumsraten: Gesundheits- und Sozialwesen (+ 15,3 %), Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (+ 12,7 %) sowie Grundstücks- und Wohnungswesen (+ 19,1 %).

Die wichtigste Dienstleistungsbranche in Greven bleibt der Bereich Verkehr und Lagerei. Die Grevener Logistikbetriebe wuchsen um 17,2 % und konnten ihren Anteil an der Gesamtbeschäftigung auf 28,2 % ausdehnen. Zwar ist ein Branchenanteil von beinahe 30 % aller Beschäftigten noch nicht unbedingt als Monostruktur zu bezeichnen, dennoch birgt er die Gefahr, dass bei einer möglichen Branchenkrise die Stadt Greven überproportional betroffen sein könnte.

Der Handel bleibt – wie in der Vorperiode – die zweitwichtigste Dienstleistungsbranche in Greven. Sie ist sogar um 23,3 % gewachsen und hat damit ihren Beschäftigtenanteil auf 14,4 % ausgedehnt. An dritter Stelle der wichtigsten Dienstleistungsbranchen in Greven erscheint zum ersten Mal der Bereich Gesundheits- und Sozialwesen, obwohl die Branche beinahe ein Viertel ihrer Beschäftigten zwischen 2014 und 2019 verloren hat, was mutmaßlich u. a. auf Umstrukturierungen im Maria-Josef-

Hospital Greven zurückzuführen ist. Sie hat dennoch die Branche Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen, die in der Beobachtungsperiode beinahe ein Drittel ihrer Beschäftigten verloren hat, vom dritten Platz verdrängt.[28]

Auf dem fünften und sechsten Platz bleiben weiterhin die Branchen Freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen und das Grundstücks- und Wohnungswesen. Die Branche der wirtschaftsorientierten Dienstleistungen verzeichnet nur ein geringes Wachstum, während das Grundstücks- und Wohnungswesen sogar Beschäftigte verlor. Insgesamt betrachtet bleibt damit auch der Dienstleistungsbereich hinter den Erwartungen zurück.

Tabelle 12: Entwicklung wichtiger Dienstleistungsbranchen im Vergleich

Branche	Anteil an Gesamtbeschäftigung	Wachstumsrate 2014-2019		
	Greven	Greven	Kreis Steinfurt	Deutschland
Verkehr und Lagerei	28,2	17,2	28,0	18,2
Handel	14,4	23,3	10,2	7,5
Gesundheits- und Sozialwesen	9,5	-13,2	15,9	15,3
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	5,6	-29,4	6,6	12,7
Freiberufliche, wissenschaftliche, technische Diens	5,7	3,6	23,1	19,1
Grundstücks- und Wohnungswesen	2,7	-10,2	4,7	19,1

2.3 Portfolioanalysen

2.3.1 Portfolioanalyse Produzierendes Gewerbe

Im Rahmen des Gutachtens aus dem Jahr 2014 wurde schon ausführlich auf das Instrument der Portfolioanalyse eingegangen. Dieses Instrument ermöglicht es, die Wachstumsraten der einzelnen Branchen und ihre jeweiligen Anteilswerte gemeinsam zu visualisieren, um die Entwicklung einzelner Branchen in ihrer Bedeutung für Greven ganzheitlich zu erfassen.[29]

Abbildung 1 enthält die Ergebnisse einer Portfolioanalyse für die Branchen des Produzierenden Gewerbes in Greven 2019. Deutlich wird, dass es sich bei der überwiegenden Zahl der Branchen des Produzierenden Gewerbes um Branchen mit relativ geringen Anteilswerten handelt. Dabei hat sich das Bild im Hinblick auf die Anteilswerte gegenüber der Portfolioanalyse von 2014 nur wenig verändert. Allerdings liegen jetzt mehr Branchen im Bereich positiver Wachstumsraten als 2014. Insofern haben sich die Wachstumskräfte in diesem Bereich leicht verbessert. Gegenüber der ersten Untersuchungsphase haben sich zwei neue Aufsteiger herausgebildet, die Bereiche Nahrungs- und Futtermittel sowie Papier und Pappe. Der Aufsteiger der Vorperiode – der Bereich Glas und Keramik – ist deutlich abgesunken und hat seine Position nicht halten können.

Im rechten oberen Quadranten hat sich das Baugewerbe als „Star“ weiter etabliert. Neu dazugekommen ist der Bereich Textil und Bekleidung, der noch in der Vorperiode als Absteiger aufgefallen war. Der zweite weitere „Star“ der Vorperiode, der Bereich Gummi und Kunststoff, hat deutliche

[28] Die deutliche Schrumpfung in diesem Bereich dürfte nach Aussagen der Wirtschaftsförderung insbesondere auf den Weggang mehrerer Personaldienstleister (Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften), mehrerer Autovermietungen, Reisebüros und Reiseveranstalter (am Flughafen Münster / Osnabrück) sowie auf eine Insolvenz in der Branche Abfüllen und Verpacken zurückzuführen sein, die auch durch ein Wachstum im Bereich des Garten- und Landschaftsbaus nicht kompensiert werden konnten. Detaillierte Zahlen aus der BA-Statistik liegen hierfür jedoch aus Geheimhaltungsgründen nicht vor.

[29] vgl. dazu Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven. Greven 2014, S. 15 ff

Wachstumsverluste hinnehmen müssen und rangiert in der neuen Portfolioanalyse in der Gruppe der als „Basis“ bezeichneten Branchen.

Auffällig ist, dass sich im Bereich der Basis außer der Möbelherstellung keine weitere Branche findet. Das dürfte damit zusammenhängen, dass die Branchen Textil und Bekleidung sowie Baugewerbe, deren langfristige Entwicklungen in Greven es eigentlich gerechtfertigt erscheinen ließen, sie dem Bereich „Basis“ zuzurechnen, in der Periode 2014 bis 2019 eine überraschend positive Entwicklung genommen haben.

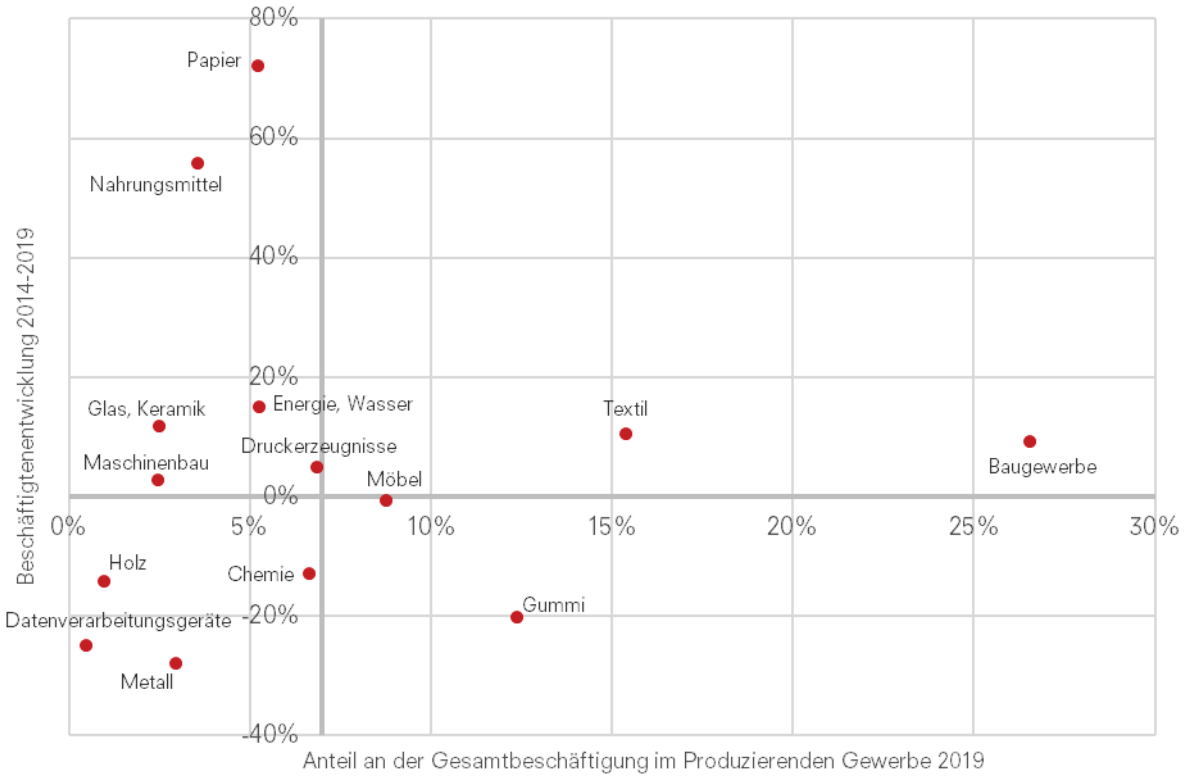


Abbildung 2: Portfolioanalyse Produzierendes Gewerbe

Insgesamt bestätigt die Portfolio-Analyse auf der Basis der Zahlen von 2014 bis 2019 den Befund aus der Portfolio-Analyse von 2014, dass die dynamischen Kräfte des Produzierenden Gewerbes in Greven nicht sehr bedeutend sind. Allerdings stellt sich das Bild in mancher Hinsicht positiver als 2014 dar.

2.3.2 Portfolioanalyse Dienstleistungen

In der Portfolioanalyse des Dienstleistungsbereichs ist die deutlich größere Arbeitsplatzbedeutung der wichtigen Dienstleistungsbranchen gegenüber dem Produzierenden Gewerbe innerhalb der Wirtschaftsstruktur der Stadt Greven leicht ersichtlich. Alle Branchen rechts der y-Achse haben einen Beschäftigtenanteil an der Gesamtbeschäftigung, der größer als 7 % ist – dies entspricht dem durchschnittlichen Beschäftigtenanteil der dargestellten Branchen. Die wirtschaftsstrukturellen Anteile aller Dienstleistungsbranchen sind in der Regel deutlich größer als die Anteile der Branchen des Produzierenden Gewerbes. Dieses spiegelt sich auch in der Portfolioanalyse wider.

Allerdings haben in den Jahren 2014 bis 2019 fünf Dienstleistungsbranchen negative Wachstumsraten. Sie liegen im Koordinatenkreuz unter der Null-Linie. Dabei fällt insbesondere der Bereich des

Gesundheitswesens mit einem starken Bedeutungsverlust auf. Galt diese Branche noch in der Phase 2008 bis 2013 als einer der „Stars“, erscheint sie in der Phase 2014 bis 2019 nur noch als sog. „Basis“ – ein Bereich mit relativ vielen Beschäftigten, der aber auch viele Beschäftigte verloren hat. Zur Basis mit weiter abnehmender Bedeutung gehört auch die Branche Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen. Als „Absteiger“ fallen vor allem die Bereiche Grundstücks- und Wohnungswesen, Gastgewerbe sowie Private Haushalte auf.

Als „Stars“ können sich die Bereiche Verkehr und Lagerei sowie Handel weiter behaupten. Hinzugekommen ist die Branche Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen. Erwähnenswert ist vor allem noch der Bereich Erziehung und Unterricht, der als überraschend deutlicher Aufsteiger auffällt. Es wird angenommen, dass sich hinter diesem Wachstum der starke Ausbau der Kinderbetreuung in Kindertagesstätten u. ä. verbirgt. Die anderen sog. Aufsteiger haben kleinere positive Wachstumsraten und Anteilswerte.

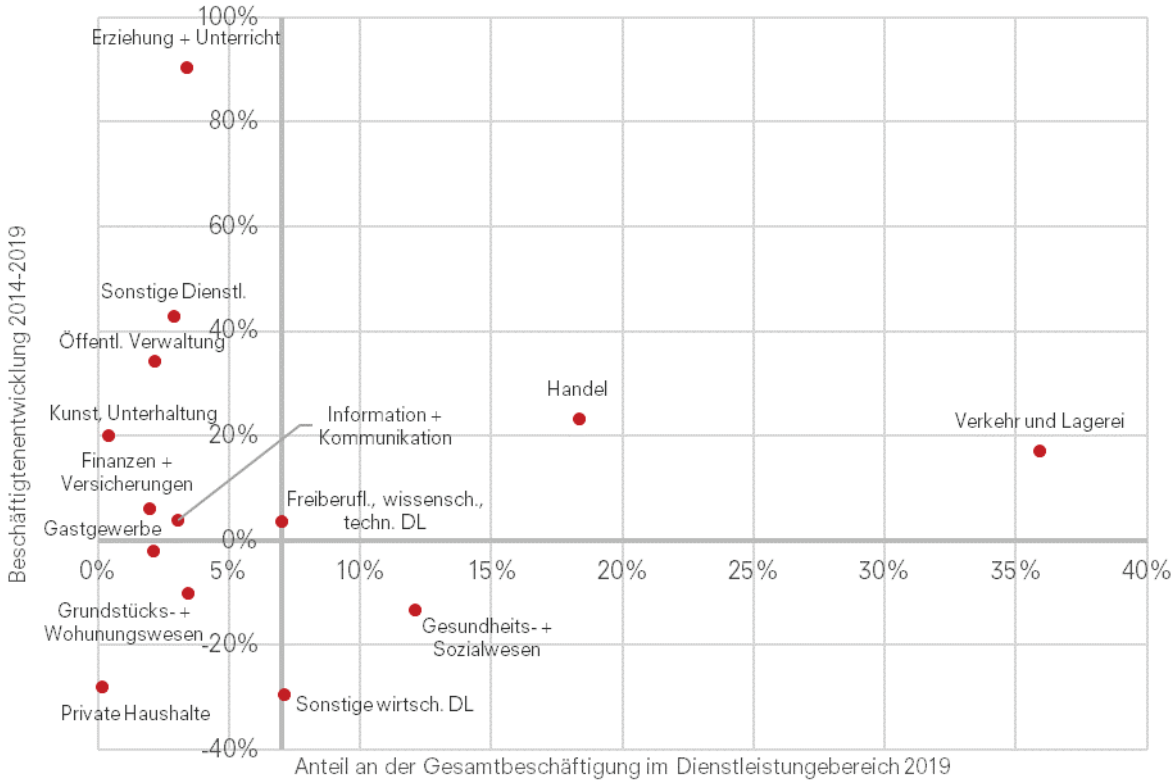


Abbildung 3: Portfolioanalyse Dienstleistungen

Insgesamt zeigt die Portfolioanalyse des Dienstleistungsbereichs weiterhin durchaus viele positive Entwicklungen. Es sind allerdings einige erstaunlich negative Abstürze von Branchen zu verzeichnen, die auf der übergeordneten Ebene der Gebietskörperschaften weiterhin als Wachstumsbranchen gelten.

2.4 Shift-Analyse

Den Abschluss der Strukturanalyse bildet erneut eine Shift-Analyse. Sie ist weiterhin die einzige regionalökonomische Methode, die es ermöglicht, eine beobachtete regionale Entwicklung auf Ursachenfaktoren zurückzuführen. Dabei werden drei Faktoren berechnet: der Regionalfaktor, der Struk-

turfaktor und der Standortfaktor. Im Rahmen der Untersuchung von 2014 wurde ausführlich dargestellt, wie die einzelnen Faktoren zustande kommen und was sie aussagen. Hier seien nur einige der wesentlichen Punkte wiederholt:

- Alle drei Faktoren bewegen sich mathematisch um den Wert 1.
- Der Regionalfaktor drückt aus, ob sich die beobachtete Region besser oder schlechter als die übergeordnete Vergleichsregion entwickelt hat.
- Der Strukturfaktor ermittelt in einem Wert, ob die regionale Entwicklung vor allem auf positive oder ungünstige Aspekte der gegebenen endogenen Wirtschaftsstruktur zurückgeführt werden kann.
- Der Standortfaktor ist ein Restwert, der durch Division des Regionalfaktors mit dem Strukturfaktor errechnet wird. Der Standortfaktor kann darauf hinweisen, dass es tatsächlich die gegebenen Standortfaktoren (Infrastrukturen, Qualifikation der Arbeitskräfte, Flächenverfügbarkeit, Gewerbesteuerhebesätze etc.) sind, die eine positive oder negative Wirtschaftsentwicklung bewirken. Genauso gut kann dieser Wert als Restgröße auch durch Faktoren interpretiert werden, die eher auf das individuelle Agieren der Unternehmen und Betriebe vor Ort zurückzuführen sind (Innovationstätigkeit der Betriebe, Fehlentscheidungen eines Managements etc.). Das heißt, dass bei der Interpretation des Standortfaktors unter Umständen auf weiterführende andere Untersuchungen zurückgegriffen werden muss.

Betrachtet man die Ergebnisse der Shift-Analyse für Greven gerechnet über alle Branchen, dann belegt der Regionalfaktor von 0,96 nur das, was an anderer Stelle dieser Untersuchung bereits festgestellt wurde, nämlich dass die Entwicklung der Grevener Wirtschaft ungünstiger verlief als in der übergeordneten Vergleichsregion Deutschland. Diese etwas ungünstige Entwicklung der Stadt Greven liegt ursächlich nicht an den durch die örtliche Wirtschaftsstruktur bestimmten Gegebenheiten, was der ermittelte Strukturfaktor von 1,02 ausdrückt. Zwar weist Greven einige Wachstumsbranchen Deutschlands in nicht stark ausgeprägtem Maße auf, die örtliche Wirtschaftsstruktur ist aber derart differenziert, dass dieses Defizit durch andere Positivfaktoren ausgeglichen wird.

Der Standortfaktor ist mit 0,94 allerdings eher ungünstig. Er deutet daraufhin, dass es andere endogene Bedingungen in Greven sind, die in der relativ unterdurchschnittlichen Entwicklung der Beschäftigung in der Stadt resultieren. Das kann mit den relativ hohen Gewerbesteuerhebesätzen zusammenhängen, möglicherweise auch mit einem nicht ausreichenden Angebot an Gewerbeflächen, genauso gut aber mit einer überalterten Struktur von Firmeninhabern, die Probleme haben, Nachfolger zu finden. Eine genaue Antwort kann hier nicht gegeben werden. Hier sind unter Umständen weitere Untersuchungen notwendig.

Etwas mehr kann man sagen, wenn man die Shift-Analyse für die einzelnen Sektoren getrennt voneinander durchführt. Betrachtet man die einzelnen Faktoren für das Produzierende Gewerbe und für den Dienstleistungsbereich, so liegen die Regionalfaktoren genau wie bei der Betrachtung über alle Branchen bei 0,96. Beide Sektoren haben sich also leicht unterdurchschnittlich entwickelt. Im Produzierenden Gewerbe beträgt der Strukturfaktor 0,99, liegt also nur ganz wenig unter 1. Der Branchenstruktur kann also nur in ganz geringem Maße für die unterdurchschnittliche Entwicklung des Produzierenden Gewerbes verantwortlich gemacht werden. Der Standortfaktor ist hier allerdings schon etwas ungünstiger, was für einen tendenziell hemmenden Einfluss der örtlichen Standortbedingungen spricht.

Wieder etwas anders sieht die Situation bei der Erklärung der unterdurchschnittlichen Entwicklung des Dienstleistungsbereichs aus. Der Strukturfaktor ist etwas größer als 1, was bedeutet, dass es keine ungünstigen Einflüsse durch die gegebenen Branchenstruktur im Bereich der Dienstleistungen gibt. Der Standortfaktor liegt jedoch bei niedrigen 0,94. Hier sollte durch weitere Untersuchungen

geklärt werden, welche der örtlichen Gegebenheiten für diesen ungünstigen Einfluss auf die Entwicklung des Dienstleistungsbereichs verantwortlich sind. Insbesondere sollte sich der Frage zugewandt werden, warum insbesondere die Branchen Gesundheit und Sozialwesen sowie Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen in Greven so deutlich schrumpfen, wohingegen sie in den übergeordneten Vergleichsregionen erheblich wachsen.

Tabelle 13: Regionalfaktoren, Strukturfaktoren und Standortfaktoren in Greven

Sektoren und Branchen	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	0,96	1,02	0,94
Produzierendes Gewerbe	0,96	0,99	0,97
Dienstleistungen	0,96	1,02	0,94

Vergleicht man die Ergebnisse der Shift-Analyse für die Jahre 2014 bis 2019 mit den Ergebnissen der Shift-Analyse für die Vorperiode, so zeigen sich in der Betrachtung über alle Branchen nur geringe Unterschiede. Für die Ergebnisse der Shift-Analyse im Hinblick auf die Sektoren Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen gilt, dass sowohl bei den Regionalfaktoren als auch bei den Standortfaktoren schlechtere Werte erzielt wurden als in der Vorperiode. Die Strukturfaktoren spielen hingegen keine wichtige Rolle zur Erklärung der ungünstigen Entwicklungen. Auffällig ist vor allem der besonders niedrige – d. h. ungünstige – Standortfaktor im Hinblick auf die Entwicklungen im Dienstleistungsbereich. Das unterstreicht noch einmal die Notwendigkeit, hier genauer nach Erklärungen für diese Entwicklungen zu suchen.

2.5 Zusammenfassung und Fazit

Die Wirtschaftsstrukturanalyse für Greven hat widersprüchliche Ergebnisse erbracht. Die meisten der betrachteten Indikatoren haben sich positiv entwickelt. Die Bevölkerung der Stadt ist seit 2013 um 7 % gewachsen; es gibt mehr Zuzüge von Personen nach Greven als Fortzüge. Auch die Beschäftigung in Greven hat sich weiter positiv entwickelt. Die Wachstumsrate der Gesamtbeschäftigung von 2014 bis 2019 lag bei 6,5 % und damit höher als in der Vorperiode von 2008 bis 2013. Dabei haben sich sowohl die Beschäftigtenzahlen des Produzierenden Gewerbes als auch der Dienstleistungsbetriebe erhöht. Die Arbeitslosenquote in Greven beträgt niedrige 5,3 %. Die Kaufkraftkennziffer hat sich gegenüber der Vorperiode deutlich auf 101,6 gesteigert. Auch der Haushaltsstatus der Gemeinde hat sich verbessert. Insofern könnten die kommunalen Akteure mit der Wirtschaftsentwicklung zufrieden sein.

Zwar können die Bemühungen der Stadt um eine Stärkung des Produzierenden Gewerbes insgesamt als erfolgreich gewertet werden, innerhalb des Produzierenden Gewerbes fallen die Entwicklungen jedoch nicht eindeutig aus. Mehrere Branchen, die in der Vorperiode schrumpften, sind wieder gewachsen. Andererseits haben mehrere Branchen, die in der Vorperiode deutlich zugelegt haben, Beschäftigtenverluste zu verzeichnen gehabt. Ein stabiles, kontinuierliches Wachstum eines breiten Spektrums von Branchen hat sich nicht eingestellt. Als wichtigste Wachstumsbranche in beiden Perioden ist das Baugewerbe zu benennen – eine Branche, die sehr stark von der generellen Konjunkturentwicklung in Deutschland bestimmt wird und regional keine eigenständigen dynamischen Wachstumskräfte entfalten kann.

Etwas günstiger ist die Entwicklung im Bereich der Dienstleistungen. Der Zuwachs an Beschäftigten lag von 2014 bis 2019 bei 7,5 %. In der Vorperiode betrug er jedoch noch 8,7 %. Auffallend ist das

weiterhin überdurchschnittlich hohe Wachstum der Logistikbranche (Verkehr und Lagerei) von 17,2 %. In diesem Bereich arbeiten beinahe 30 % aller Beschäftigten im Dienstleistungsbereich, womit die allgemeine Beschäftigungsentwicklung in Greven sehr stark von einer Branche abhängig ist. Im Dienstleistungsbereich fällt weiter auf, dass drei Dienstleistungsbranchen, die in Deutschland eigentlich starke Wachstumsbranchen sind, deutlich Arbeitsplätze verloren haben: das Gesundheits- und Sozialwesen, die Sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen und das Grundstücks- und Wohnungswesen. Die Ursachen für diesen Prozess konnten im Rahmen der Strukturanalyse jedoch nur zum Teil aufgeklärt werden.

Betrachtet man die Daten allein für Greven und aus der Sicht der Grevener Akteure, dann erscheinen sie überwiegend positiv, auch wenn es teilweise Ergebnisse gibt, die nicht richtig zufriedenstellend sind. Greven hat für sich genommen zwar viele positive Entwicklungsaspekte, im Vergleich mit den anderen Gemeinden des Kreises ebenso wie mit den Entwicklungen in den übergeordneten Gebietskörperschaften (Kreis, Land, Bund) ist Greven zurückgefallen. Die Werte der meisten Vergleichsregionen haben sich in den Jahren von 2014 bis 2019 also besser entwickelt als in der Stadt Greven.

Eindeutige Ursachen für die im Verhältnis zu den Vergleichsregionen unterdurchschnittlichen Entwicklungen in Greven konnten mit den Mitteln der üblichen Strukturanalyse nicht identifiziert werden. Die Ergebnisse der Shift-Analyse ergeben zwar Hinweise auf gewisse endogene Hemmfaktoren in der Stadt, aber welche das im Einzelnen sind, muss an dieser Stelle offenbleiben. Hinzu kommt, dass die endogenen Engpässe eher im Bereich der Dienstleistungen anzusiedeln sind als im Bereich des Produzierenden Gewerbes. Der Standortfaktor für das Produzierende Gewerbe ist nur wenig niedriger als der Wert, der besagt, dass vom Standort weder positive noch negative Effekte ausgehen.

Weitergehende Erkenntnisse ergeben sich allerdings aus den Ergebnissen der Analyse der Gewerbeflächennachfrage der letzten Jahre in Greven.

3 Gewerbeflächennachfrage

3.1 Auswertung der Vermarktungsstatistik

Wie in dem Gutachten von 2014 spielt die Statistik über die von der Wirtschaftsförderung Greven vermarkteten Gewerbe- und Industrieflächen erneut eine wichtige Rolle für die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs. Im Rahmen dieses Gutachtens liegen die Daten für die Jahre 2014 bis 2019 vor.

Dabei sind wieder die folgenden Merkmale erfasst worden:

- Name des Betriebs
- Tätigkeit des Betriebs
- Grund der Nachfrage: Neuansiedlung (einschließlich Existenzgründung), Betriebserweiterung, Betriebsverlagerung
- Größe der verkauften Fläche
- Standort der verkauften Flächen im Gewerbe- / Industriegebiet

Wie im Rahmen des Gutachtens von 2014 sei vorab darauf aufmerksam gemacht, dass die Wirtschaftsförderung Greven nur Daten über die Erstverkäufe der stadteigenen Flächen vorhält. Daten über Verkäufe von Flächen, die in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten aufgegeben und wieder verkauft werden, liegen der Wirtschaftsförderung nicht vor.

Im Unterschied zum Gutachten von 2014 wurde dieses Mal der Versuch unternommen, durch Auswertung der Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch die privaten Käufe und Verkäufe bereits genutzter Flächen in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten abzubilden und damit auch Informationen über diesen privaten Gewerbe- und Industrieflächenmarkt auszuwerten.

3.1.1 Vermarktungsergebnisse nach Jahren

Die Wirtschaftsförderung Greven hat in den Jahren von 2014 bis 2019 insgesamt 24,3 ha Gewerbe- und Industrieflächen verkauft. Dies entspricht einem jährlichen Durchschnitt von 4,0 ha. Die Verkaufszahlen unterscheiden sich von Jahr zu Jahr deutlich voneinander. Niedrigere Vermarktungsmengen zwischen 1,1 und 2,2 ha wurden in den Jahren 2014, 2015 und 2019 erzielt. Mit Verkaufsmengen von 4,3 ha und 4,5 ha wurden in den Jahren 2017 und 2018 durchschnittliche Werte erreicht. Das Jahr 2016 hingegen übertraf alle Jahre bei weitem: In diesem Jahr wurden nahezu 10 ha Gewerbe- und Industriefläche verkauft, das entspricht nahezu 40 % der zwischen 2014 und 2019 verkauften Gesamtfläche.

Tabelle 14: Vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen in Greven von 2014 bis 2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Kauffälle	3	3	8	5	3	5	27
Gehandelte Flächen (in ha)	1,16	2,22	9,72	4,38	4,55	2,23	24,26
Durchschnitt pro Kauffall (in ha)	0,38	0,74	1,22	0,88	1,52	0,45	0,90

Die Zahl der Verkaufsfälle in den einzelnen Jahren war ebenfalls unterschiedlich. In den Jahren 2014, 2015 und 2018 kam es nur zu drei Verkaufsfällen. In den Jahren 2017 und 2019 konnte die Wirtschafts-

förderung Greven jeweils fünf Gewerbeflächen an Unternehmen verkaufen. Am erfolgreichsten waren die Vermarktungsbemühungen der Akteure der Wirtschaftsförderung im Jahr 2016. Hier kam es zu acht Verkaufsabschlüssen, durch die insgesamt 9,7 ha vermarktet werden konnten. Die durchschnittliche Größe der verkauften Flächen lag in den Jahren von 2014 bis 2018 bei rund 0,9 ha.

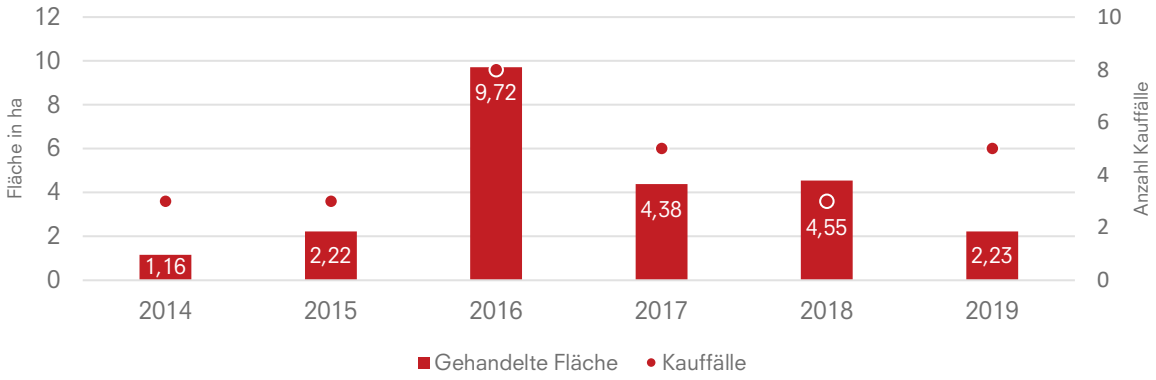


Abbildung 4: Vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen in den Jahren 2014 bis 2019

Vergleicht man die Gesamtergebnisse der Vermarktungsanstrengungen der Wirtschaftsförderung Greven in den Jahren 2014 bis 2019 mit den Gewerbe- und Industrieflächenverkäufen der vorhergehenden Periode von 2001 bis 2013, so zeigt sich, dass sich der durchschnittliche jährliche Flächenumsatz um etwa 0,6 ha erhöht hat. Gleichzeitig ist die Zahl der Verkaufsfälle im Mittel pro Jahr leicht zurückgegangen (von 5,2 in der Periode 2001-2013 auf 4,5 im Zeitraum 2014-2019). Somit hat die Größe der nachgefragten Flächen leicht zugenommen.

3.1.2 Vermarktungsergebnisse nach Branchen

Industrie und Handwerk sind die Bereiche, die mit 13,9 ha bzw. 57,1 % der gesamten Verkaufsflächen deutlich am meisten Gewerbe- und Industrieflächen erworben haben. Dies waren 16 einzelne Kauffälle bzw. 59,3 % der insgesamt 27 registrierten Kauffälle. Die Firmen der Logistik erwarben 6,0 ha – rund 25 % aller vermarkteten Flächen (vier Verkaufsfälle). Auf den Handel (inkl. Großhandel) entfielen 3,2 ha und damit 13,0 % der Gesamtfläche. Der Bereich der Sonstigen Dienstleistungen erwarb nur in zwei Fällen Gewerbe- und Industrieflächen, insgesamt immerhin 1,2 ha.

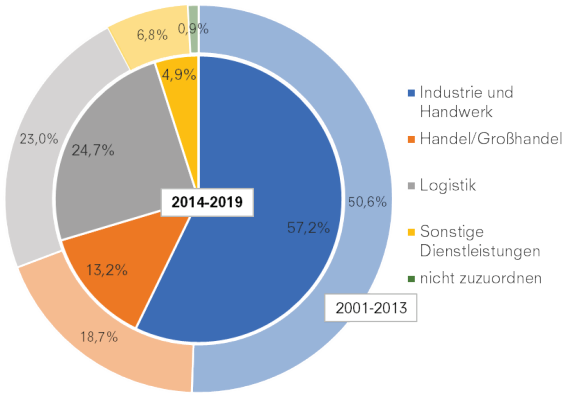


Abbildung 5: Vermarktungsergebnisse nach Branchen

Die durchschnittliche Größe der von Industrie und Handwerk erworbenen Flächen betrug 0,9 ha. Dieser Wert entspricht der durchschnittlichen Größe aller verkauften Flächen, wie im vorhergehenden Abschnitt gezeigt wurde. Die von der Logistik erworbenen Flächen lagen bei 1,2 ha. Die vom Handel erworbenen Flächen waren im Durchschnitt 0,8 ha groß.

Vergleicht man diese Werte mit den Werten der Vorperiode, so lässt sich festhalten: Der Anteil der an Industrie und Handwerk verkauften Flächen lag in der Periode 2014 bis 2019 um rund 7 Prozentpunkte höher als in der Vorperiode, was bedeutet, dass mehr Flächen an Industrie und Handwerk verkauft werden konnten als in der Vergangenheit.[30]

Die Logistikbetriebe erwarben 25 % der Gewerbe- und Industrieflächen, etwas mehr als die 23 % der Vorperiode. Auf Handel und Großhandel entfielen mit 13 % ein deutlich kleiner Anteil als in der Vorperiode (19 %). Auch der Flächenanteil der Sonstigen Dienstleistungen, der von 2014 bis 2019 bei 5,1 % lag, war mit einem Anteil von 6,8 % in der Vorperiode höher.

Insgesamt konnte die Wirtschaftsförderung ihr Ziel, die lokalen Flächen vor allem für das Produzierende Gewerbe zur Verfügung zu stellen, also erfolgreich realisieren.

Tabelle 15: Verkaufte Gewerbe- und Industrieflächen nach Branchen/Sektoren

Branche/Sektoren	**Verkaufte Flächen**		**Verkaufsfälle**		**Durchschnittliche Größe** (ha)
	absolut (ha)	Anteil (%)	Anzahl	Anteil (%)	
Industrie und Handwerk	13,9	57,1	16	59,3	0,9
Handel / Großhandel	3,2	13,0	4	14,8	0,8
Logistik	6,0	24,8	5	18,5	1,2
Sonstige Dienstleistungen	1,2	5,1	2	7,4	0,6
Alle Branchen	24,3	100,0	27	100,0	0,9

3.1.3 Vermarktungsergebnisse nach Größenklassen der Verkaufsflächen

In den Jahren 2014 bis 2019 lagen genau 37 % der Verkaufsfälle in den großen Größenklassen 10.001 bis 20.000 m² sowie größer als 20.000 m². 29,6 % der Verkaufsfälle fielen in die kleinen Größenklassen bis 2.500 m². 33,3 % der Unternehmen kauften mittelgroße Flächen zwischen 2.501 und 10.000 m².

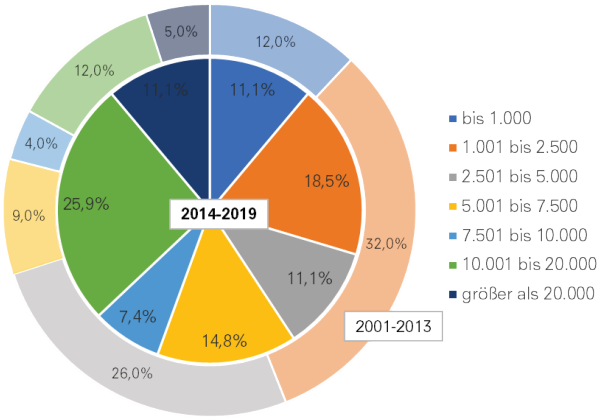


Abbildung 6: Vermarktungsergebnisse nach Größenklassen

Die Wirtschaftsförderung registrierte also in mehr als einem Drittel der Fälle eine Nachfrage nach großen Flächen mit mehr als 10.000 m². Ein weiteres Drittel der Flächen wurde an Unternehmen verkauft, die mittelgroße Flächen nachfragten. Das übrige Drittel ging an Nachfrager, die mit relativ kleinen Flächen zufrieden waren.

Nur zwei der Nachfrager nach großen Flächen kamen aus dem Logistikbereich. Drei der sieben Nachfrager nach großen Flächen kamen aus dem Bereich Produktion und Handwerk, zwei weitere Fälle aus dem Handel. Die Verteilung der Flächenverkäufe ist relativ ausgeglichen, sowohl im Hinblick auf die Größenklassen als auch im Hinblick auf die Branchen. Eine Ausnahme bildet die Gruppe der Sonstigen Dienstleistungen, die insgesamt nur 1,2 ha erwarb.

[30] Alle Angaben, die sich auf die Vorperiode beziehen, finden sich in: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept Greven, Greven 2014, S. 37

Tabelle 16: Vermarktungsergebnisse nach Größenklassen

Größenklasse	Kauffälle	Anteil an Gesamtzahl der Kauffälle
bis 1.000 m²	3	11,1
über 1.000 bis 2.500 m²	5	18,5
über 2.500 bis 5.000 m²	3	11,1
über 5.000 bis 7.500 m²	4	14,8
über 7.500 bis 10.000 m²	2	7,4
über 10.000 bis 20.000 m²	7	25,9
über 20.000 m²	3	11,1

Vergleicht man die Größenstruktur der verkauften Gewerbe- und Industrieflächen mit den Ergebnissen der Vorperiode, dann fällt auf, dass in der Periode 2014 bis 2019 deutlich größere Flächen verkauft worden sind als in der Vorperiode. Die Flächengrößen über 10.001 m² erreichten nun einen Anteilswert von rund 37 % der Flächenverkäufe, wohingegen dieser Wert in der Periode 2001 bis 2013 bei gerade 17 % gelegen hatte. Auch die Flächengrößen von 5.001 bis 10.000 m² erreichten mit 22,2 % einen deutlich höheren Anteilswert als in der Vorperiode mit nur 13 %. Dadurch, dass die Flächengrößen über 5.000 m² beinahe 60 % aller Verkaufsfälle ausmachen, haben vor allem die mittleren Flächengrößen zwischen 1.001 und 5.000 m² deutlich kleinere Anteilswerte als in der Vorperiode erreicht (29,6% jetzt; 58 % früher). Der Anteilswert der Flächen bis 1.000 m² ist nahezu gleichgeblieben. Die Wirtschaftsförderung hat also von 2014 bis 2019 einen deutlich größeren Flächenbedarf von größeren Unternehmen befriedigen müssen als in der Vorperiode.

3.1.4 Vermarktungsergebnisse nach Nachfragetypen

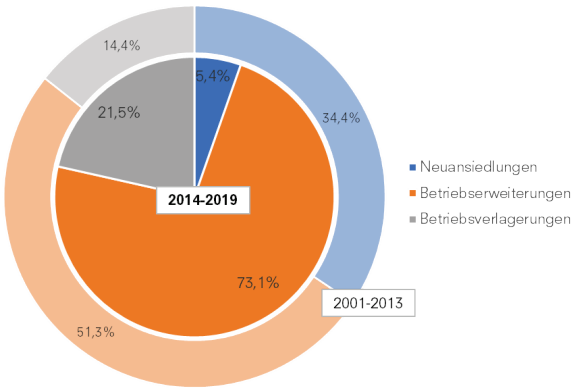


Abbildung 7: Vermarktungsergebnisse nach Nachfragetypen

In den Jahren von 2014 bis 2019 hat die Wirtschaftsförderung Greven insgesamt 1,3 ha für Neuansiedlungen vermarkten können; 17,7 ha wurden für Betriebserweiterungen und 5,2 ha für Betriebsverlagerungen in Anspruch genommen. Das bedeutet, dass nur 5,4 % der vermarkteten Flächen für Neuansiedlungen von Betrieben von außen verwendet wurden. Insgesamt entfielen damit rund 95 % der verkauften Gewerbeflächen auf die endogene Entwicklung von Betrieben in Greven.

Tabelle 17: Vermarktungsergebnisse nach Nachfragetypen

Nachfragetyp	Vermarktete Fläche (in ha)	Anteil an der vermarkteten Gesamtfläche (in %)
Neuansiedlungen	1,3	5,4
Betriebserweiterungen	17,7	73,1
Betriebsverlagerungen	5,2	21,5

In der Vorperiode von 2001bis 2013 wurden hingegen rund 34 % für Neuansiedlungen, 51 % für Betriebserweiterungen und 14 % für Betriebsverlagerungen beansprucht.[31] Das bedeutet, dass in der Vorperiode deutlich mehr Flächenanteile auf Neuansiedlungen entfielen.

3.1.5 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die Wirtschaftsförderung Greven in der Beobachtungperiode 2014 bis 2019 mit 4,0 ha im Jahresdurchschnitt mehr Fläche als im vorherigen Untersuchungszeitraum vermarktet hat. Gleichzeitig ging die Zahl der jährlichen Kauffälle leicht zurück, worin sich eine verstärkte Nachfrage nach größeren Flächen über 5.000 m² widerspiegelt. Vor allem die Nachfrage nach Flächengrößen im mittleren Bereich zwischen 2.000 und 5.000 m² ist deutlich zurückgegangen.

57,1 % der Flächen wurden an Industrie- und Gewerbebetriebe veräußert, womit dieser Anteil um 7 Prozentpunkte höher lag als in der Vorperiode – sicherlich auch Ausdruck einer Fokussierung der Wirtschaftsförderung mit dem Ziel, das Produzierende Gewerbe in Greven zu stärken. Mit 25 % liegt der Anteil der an Logistikbetriebe veräußerten Gewerbe- und Industrieflächen nur wenig höher als in der Vorperiode, entfiel jedoch nach Angaben der Wirtschaftsförderung ausschließlich auf die Erweiterung bereits ansässiger Logistikbetriebe.

Besonders auffallend ist in diesem Kontext, dass im aktuellen Untersuchungszeitraum nur noch 5,4 % der Flächen für Neuansiedlungen in Anspruch genommen wurden, also fast ausschließlich der endogene Flächenbedarf der in Greven ansässigen Wirtschaftsunternehmen bedient wurde. Aus Sicht der Wirtschaftsförderung ist dies eine unmittelbare Folge des knappen Flächenangebotes und nicht darauf zurückzuführen, dass es keine entsprechenden Ansiedlungsanfragen gegeben habe. In einer solchen Situation kann die Wirtschaft Grevens nur noch aus sich selbst heraus wachsen, neue Wachstumsimpulse durch eine Ansiedlung bestenfalls besonders innovativer, zukunftsfähiger und möglicherweise noch nicht am Standort ansässiger Branchen können dann nicht genutzt werden.

3.2 Ergebnisse der Sonderauswertung von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes erfolgte eine Auswertung von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, um das Wissen über den privaten Gewerbe- und Industrieflächenmarkt in Greven zu verbessern und unter Umständen Konsequenzen für die Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs zu ziehen.

Die zentrale Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Schaffung von Transparenz auf dem Grundstücksmarkt.[32] Dazu führt der Gutachterausschuss eine Kaufpreissammlung, die darauf beruht, dass jeder Vertrag, in dem ein Grundstück gegen Entgelt veräußert wird, von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss übersandt werden muss. Auf dieser Basis ermittelt der Gutachterausschuss auch die Bodenrichtwerte in einer Gemeinde. Die Kaufpreissammlung für die Stadt Greven wird von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt erstellt.

Die im Rahmen der Sonderauswertung des Gutachterausschusses ermittelten und zur Verfügung gestellten Werte beziehen sich grundsätzlich auf gewerbliche Bauflächen nach Flächennutzungsplan

[31] Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven, Greven 2014, S. 39, Tabelle 17

[32] https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Kreisverwaltung/%c3%84mter/Vermessungs-%20und%20Katasteramt/B%c3%bcrgerservice/Links/; Zugriff am 13.01.2021

der Stadt Greven. Dabei gibt es zwei Kategorien: Flächenverkäufe / Flächenankäufe von unbebauten Flächen einerseits und von bebauten Flächen andererseits.

3.2.1 Verkaufsfälle von unbebauten gewerblichen Bauflächen

Zunächst wurden die Kauffälle von unbebauten Flächen betrachtet, da sich die Vermarktungsstatistik der Wirtschaftsförderung Greven genau auf diese unbebauten gewerblichen Bauflächen nach Flächennutzungsplan der Stadt Greven bezieht. Dabei stellte sich schnell heraus, dass es insbesondere die vom Gutachterausschuss zu beachtenden Geheimhaltungsvorschriften sind, die es unmöglich machten, tiefer in die Grundstücksmarktvorgänge im Einzelnen einzudringen.

Die zur Verfügung gestellten Daten des Gutachterausschusses stellen für jedes Jahr zwischen 2014 und 2019 dar, wer Flächen an wen verkauft hat – allerdings in einer stark anonymisierten Form. Folgende Kategorien für Käufer und Verkäufer werden aufgeführt:

- Privat (natürliche Person)
- Firma
- Stadt
- Kreis

Angaben, welche Firmen oder Personen hinter den allgemeinen Kategorien spezifischer Verkäufe und Käufe stehen, sind aus Gründen des Datenschutzes nicht zu erhalten und liegen zumindest was die Verkäufer anbelangt auch dem Gutachterausschuss nicht vor. Dies führt beispielsweise auch dazu, dass nicht klar zu ermitteln ist, ob Flächenveräußerungen durch die Wirtschaftsförderung der Stadt Greven als Verkäufe durch die Stadt oder aber durch eine Firma vermerkt worden sind.

Da der Zweck der Auswertung der einzelnen Kaufverträge nur die Erstellung der Kaufpreissammlung sowie die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist, ist der Gutachterausschuss nicht an den Motiven der Käufer und Verkäufer interessiert und auch nicht daran, besondere Merkmale der Käufer festzuhalten und ihre Interessen zu verstehen. Daher finden sich in der Zusammenstellung der Kauffälle auch keine genaueren Hinweise etwa auf die Kaufgründe oder die Branche des Käufers.

Das bedeutet, dass die Ergebnisse der Sonderauswertung zwar für bestimmte Fragestellungen interessant sein können, aber eine Ergänzung der Auswertung der Vermarktungsergebnisse der Wirtschaftsförderung Greven durch die Erkenntnisse der Sonderauswertung leider nicht in Frage kommen kann. Dennoch bringt die Sonderauswertung einige interessante Erkenntnisse, auf die im Folgenden kurz eingegangen werden soll.

Tabelle 18: Kauffälle von unbebauten gewerblichen Bauflächen 2014 bis 2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Kauffälle	8	6	8	13	8	11	54
Gehandelte Flächen (in ha)	2,89	2,88	2,11	26,61	15,84	14,11	64,43
Durchschnitt pro Kauffall (in ha)	0,36	0,48	0,26	2,05	1,98	1,28	1,19

Quelle: Sonderauswertung des Gutachterausschusses; eigene Berechnungen

Insgesamt hat es von 2014 bis 2019 54 Verkaufsfälle von gewerblichen Bauflächen nach Flächennutzungsplan gegeben. Im Rahmen dieser Verkaufsfälle wurden insgesamt 64,4 ha Gewerbefläche umgesetzt, d. h. pro Fall rund 1,2 ha.

In derselben Zeit hat die Wirtschaftsförderung Greven in 27 Verkaufsfällen rund 24,3 ha vermarktet. Die tatsächlichen Umsätze in gewerblichen Bauflächen waren also beinahe 2,6-mal höher als die durch die Wirtschaftsförderung Greven erzielten Umsätze.

Tabelle 19: Anonymisierte Verkäufer und Käufer unbebauter gewerblicher Bauflächen Greven von 2014 bis 2019

Verkäufer	Käufer	Kauffälle	Gehandelte Flächen (in ha)	Durchschnitt pro Kauffall (in ha)
Stadt	Privat	9	2,70	0,30
	Firma	17	10,58	0,62
Privat	Privat	6	0,55	0,09
	Firma	3	0,86	0,29
	Stadt	3	9,53	3,18
Firma	Privat	3	0,72	0,24
	Firma	11	17,15	1,56
Kreis	Firma	1	9,20	9,20
	Stadt	1	8,45	8,45

Quelle: Sonderauswertung des Gutachterausschusses; eigene Berechnungen

Für die Gedankenführung an dieser Stelle ist der Hinweis wichtig, dass in den Daten auch die Verkäufe an die Stadt Greven als Teil der Summe der verkauften Flächen enthalten sind. Der Tabelle 19 ist zu entnehmen, dass von Privat an die Stadt 9,5 ha und vom Kreis an die Stadt noch einmal 8,5 ha verkauft worden sind. In der Summe sind also 18 ha an die Stadt Greven verkauft worden. Weiter ist zu bedenken, dass die AirportPark FMO GmbH nach eigenen Angaben in der Zeit von 2014 bis 2019 21,0 ha an Unternehmen vermarktet hat. Subtrahiert man diese Werte von dem Summenwert der vom Gutachterausschuss erfassten Gewerbeflächenverkäufe, so ergibt sich ein Wert von 25,5 ha – ein Wert, der den Ergebnissen der Vermarktungsstatistik der Wirtschaftsförderung Greven sehr nahekommt. Der Differenzbetrag von einem Hektar weist darauf hin, dass auch in den bisher nicht bebauten Gewerbegebieten Verkäufe durch Private und Firmen stattfinden. Darauf weist auch die große Zahl der Verkaufsfälle hin, die vom Gutachterausschuss registriert worden sind.

3.2.2 Verkaufsfälle von bebauten gewerblichen Flächen

An Käufen und Verkäufen von bebauten gewerblichen Flächen nach Flächennutzungsplan der Stadt Greven wurden vom Gutachterausschuss des Kreises Steinfurt in den Jahren 2014 bis 2019 insgesamt 61 Fälle registriert, in deren Rahmen insgesamt 81,8 ha umgesetzt wurden.

Tabelle 20: Kauffälle von bebauten gewerblichen Flächen 2014 bis 2019

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Summe
Kauffälle	13	8	8	13	7	12	61
Gehandelte Flächen (in ha)	17,36	17,81	5,55	20,23	15,56	5,35	81,86
Durchschnitt pro Kauffall (in ha)	1,34	2,23	0,69	1,56	2,22	0,45	1,34

Quelle: Sonderauswertung des Gutachterausschusses; eigene Berechnungen

Für bebaute gewerbliche Flächen nach Flächennutzungsplan wurden also deutlich mehr Verkaufsfälle registriert als für bisher noch unbebaute Flächen. Gleichzeitig wurden deutlich mehr bebaute gewerbliche Flächen umgesetzt als solche in unbebauten Gebieten. Die durchschnittliche Größe dieser verkauften Flächen lag bei 1,3 ha, bei unbebauten gewerblichen Flächen bei 1,2 ha.

Tabelle 21: Kauffälle von bebauten gewerblichen Flächen 2014 bis 2019

	Unbebaute Flächen	Bebaute Flächen
Kauffälle	54	61
Gehandelte Flächen (in ha)	64,43	81,86
Durchschnitt pro Kauffall (in ha)	1,19	1,34

Quelle: Sonderauswertung des Gutachterausschusses; eigene Berechnungen

Mit 24 Fällen sind die meisten Kauffälle zwischen Privaten verzeichnet worden. Dabei wurde pro Kauffall eine durchschnittliche Fläche von 0,3 ha gehandelt. 17 Verträge zwischen Firmen wurden registriert, wobei mit 3,8 ha im Mittel deutlich mehr Fläche pro Kauffall gehandelt wurde. Firmen haben nur zweimal Flächen an die Stadt Greven veräußert.

Tabelle 22: Anonymisierte Verkäufer und Käufer bebauter gewerblicher Flächen Greven von 2014 bis 2019

Verkäufer	Käufer	Kauffälle	Gehandelte Flächen (in ha)	Durchschnitt pro Kauffall (in ha)
Privat	Privat	24	7,34	0,31
	Firma	14	6,17	0,44
Firma	Privat	6	1,87	0,31
	Firma	17	64,82	3,82
	Stadt	2	1,64	0,82

Quelle: Sonderauswertung des Gutachterausschusses; eigene Berechnungen

Es überrascht nicht, dass die bebauten gewerblichen Flächen, die von Firmen an andere Firmen veräußert werden, deutlich größer sind als bei den anderen Kauffalltypen. Dabei dürfte es häufig um den Verkauf einer Betriebsfläche an einen neuen Eigentümer gehen. Aus den Zahlen des Gutachterausschusses wird deutlich, dass die überwiegende Zahl der Kauffälle Kaufvorgänge von und für gewerbliche Betriebe sind. Welche das im Einzelnen sind, d. h. um welche Branchen es sich handelt, lässt sich aus den Zahlen nicht ermitteln.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vom Gutachterausschuss in den bebauten Gebieten erfassten Käufe und Verkäufe von Gewerbeflächen einen deutlich größeren Umfang haben als diejenigen von unbebauten Grundstücken. Es wurden sowohl mehr Verkaufsvorgänge registriert als auch größere Flächenmengen umgesetzt. Dies ist jedoch ein typisches Bild, das sich auch in anderen Städten bietet. Es wäre mit Sicherheit interessant, tiefer hinter die hier dokumentierten Vorgänge zu schauen und etwa die Branchen sowie Motive von Verkäufern und Käufern in Erfahrung zu bringen. Dies wäre allerdings nur in einer gesonderten Untersuchung möglich und würde auch erfordern, sich mit einzelnen Kaufverträgen auseinander zu setzen.

Maßgebliche Grundlage zur Abschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs ist gleichwohl die Nachfrage nach unbebauten Bauflächen – hier ist die Kommune gefordert, durch Planung Angebote zu schaffen, die bereits ansässigen wie auch neuen Unternehmen Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

4 Gewerbeflächenbedarfsprognose

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose folgt im Wesentlichen der Methodik, die auch in dem im Mai 2015 veröffentlichten Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven zur Anwendung kam.[33] Danach basiert die Gesamtprognose auf zwei unterschiedlichen Methoden, wodurch sich schlussendlich ein Korridor für den Gewerbeflächenbedarf ergibt, in dessen Rahmen der tatsächliche Gewerbeflächenbedarf mit großer Sicherheit liegen wird.

Diese zwei unterschiedlichen Prognosemethoden bestehen zum einen aus der Anwendung des bekannten Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodells GIFPRO, zum anderen auf einer sog. Status quo-Methode auf Basis der Vermarktungsergebnisse der Wirtschaftsförderung Greven.

4.1 GIFPRO

Im Gutachten von 2015 ist das Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell GIFPRO ausführlich erläutert worden. Es wird hier darauf verzichtet, die im Hintergrund der Konzeption des Modells liegenden theoretisch-praktischen Überlegungen sowie die Funktionsweise noch einmal darzulegen.

Die im Gutachten von 2015 verwendete Variante des GIFPRO-Modells wurde als sog. MURL-Variante bezeichnet. Dabei wurden standardisierte Quoten zugrunde gelegt, die aus mehreren ausführlichen empirischen Untersuchungen für ganz Nordrhein-Westfalen ermittelt worden sind. Diese Standardquoten sollten durch gemeindespezifische Quoten ersetzet werden, wenn die Datenlage über den Flächenverbrauch für Neuansiedlungen sowie für Verlagerungen und Erweiterungen die Berechnung gemeindespezifischer Quoten ermöglicht.

Infolge der sehr guten Grevener Datenlage im Hinblick auf die Nachfragetypen, die in Greven unterschiedliche Mengen von Gewerbeflächen nachfragen, wird im Folgenden eine gemeindespezifische GIFPRO-Rechnung durchgeführt. Dabei werden zunächst die gemeindespezifischen Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten berechnet:

Ansiedlungsquote * Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte * Flächenkennziffer = Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr

Verlagerungsquote * Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte * Flächenkennziffer = Flächen für Betriebsverlagerungen (einschl. Betriebserweiterungen)

Die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten werden ebenfalls nach einem neuen Ansatz kalkuliert.[34] Dabei wird insbesondere der Dienstleistungsbereich differenzierter als in dem bisherigen Modell erfasst. Es wird angenommen, dass alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bereiche Produzierendes Gewerbe, Großhandel sowie Lagerei / Logistik auf GE-/GI-Flächen untergebracht werden. Weiter wird unterstellt, dass 10 % der Beschäftigten der wirtschaftsnahen Dienstleistungen in Gewerbe- und Industriegebieten arbeiten.[35]

---

[33] GFW Greven mbH; Stadt Greven (Hrsg.): Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven, Greven 2015

[34] D. Vallée u. a.: Bedarfsberechnung für die Darstellung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) in Regionalplänen. Lehrstuhl und Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen University, Oktober 2012. Im Folgenden zitiert als Vallée-Gutachten.

[35] Vallée-Gutachten, a. a. O., S. 58

Tabelle 23: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Greven 2019

Branchengruppe	Anteil der auf GE- und GI-Flächen Beschäftigten der Branchengruppe	Anzahl der auf GE- und GI-Flächen Beschäftigten der Branchengruppe
Produzierendes Gewerbe	100 %	3.058
Großhandel	100 %	447
Lagerei / Logistik	100 %	2.424
Wirtschaftsnahe Dienstleistungen[36]	10 %	261
gesamt		6.190

Daraus ergibt sich für das Jahr 2019 eine Zahl von 6.190 gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten in Greven.[37]

Auch die Flächenkennziffer wird erneuert – ihr Wert beträgt jetzt 290 m² pro gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten. Diese Flächenkennziffer ist von der Bezirksregierung Münster, Dezernat 32, Regionalplanung Münsterland, kürzlich neu empirisch ermittelt worden.[38] Diese Berechnung und ihre Ergebnisse dürften die zurzeit beste Annäherung an die reale Flächenkennziffer im Bereich der Regionalplanung Münsterland sein.

Bei Zugrundelegung der genannten Annahmen ergibt sich für Greven eine spezifische Ansiedlungsquote von 0,0012 bzw. 0,12 pro 100 Beschäftigte. Sie liegt damit deutlich unter dem durchschnittlichen GIFPRO-Wert von 0.3 und entspricht dem unterdurchschnittlichen Ansiedlungsgeschehen in Greven im Betrachtungszeitraum.

Die spezifische Verlagerungsquote von 2,13 pro 100 Beschäftigten liegt deutlich über dem durchschnittlichen GIFPRO-Wert von 0.7. Sie entspricht dabei den überdurchschnittlich hohen Nachfragen durch Verlagerungen und Erweiterungen in Greven.

Für die Kalkulation der Flächen zur Wiedernutzung wird davon ausgegangen, dass wie im Standard-GIFPRO-Modell 25 % der Verlagerungsflächen für eine Wiedernutzung zur Verfügung stehen. Für Greven bedeutet dies auf Basis der Betriebsverlagerungen der betrachteten sechs Jahre eine Fläche von 2.169 m², die jährlich wiedergenutzt werden kann.

Die auf Basis dieser Werte durchgeführte Greven-spezifische GIFPRO-Prognose ergibt einen Flächenbedarf von jährlich 38.221 m² bzw. von rund 42,0 ha im elfjährigen Prognosezeitraum 2020-2030. Dieses Ergebnis stellt entsprechend der Regionalplanung Münsterland den sog. Grundbedarf dar.

[36] Wirtschaftsnahe Dienstleistungen: Summe aus den Beschäftigten der Branchen: Information und Kommunikation (350 Personen), Finanzen und Versicherungen (225 Personen), Grundstücks- und Wohnungswesen (398 Personen), Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (810 Personen), Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (822 Personen)

[37] Zum Vergleich: gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigten in Greven 2013: 5.301 Personen. Siehe Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven, a. a. O., S. 34

[38] Quelle: Bezirksregierung Münster, Dezernat 32, Regionalplanung (Hrsg.): Flächenbedarfsberechnung 2018 – 2044 zur beabsichtigten Änderung des Regionalplans Münsterland – Bereich Greven, 20.11.2020, S. 3. Das interne Papier der Bezirksregierung Münster wurde von der Wirtschaftsförderung Greven zur Verfügung gestellt.

Dieser Wert wird im Rahmen der Regionalplanung Münsterland mit einem Flexibilitätszuschlag von 20 % verrechnet. Damit erkennen die Regionalplanungsbehörden an, dass für die Ableitung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industrieflächen aus den Gewerbeansiedlungsbereichen der Regionalplanung eine gewisse Flexibilität gegeben sein muss.[39]

Grundbedarf und Flexibilitätszuschlag ergeben zusammengenommen im Sinne der Regionalplanung Münsterland den sog. allgemeinen GIB-Bedarf für die entsprechenden Gemeinde. Auf diesen allgemeinen GIB-Bedarf wird noch ein sog. Anpassungszuschlag von 25 % addiert, mit dem Unsicherheiten hinsichtlich der konkreten Umsetzung der neu darzustellenden Gewerbe- und Industriegebiete (z. B. Besonderheiten bezüglich der inneren Erschließung oder der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) begegnet werden soll.[40] Die Gesamtergebnisse der modifizierten GIFPRO-Prognose sind in Tabelle 24 ersichtlich.

Tabelle 24: Prognose des Flächenbedarfs für Greven nach GIFPRO

Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	2.154 m²
Fläche für Verlagerungen und Erweiterungen pro Jahr	38.236 m²
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	2.169 m²
Prognostizierter Flächenbedarf pro Jahr	38.221 m²
Grundbedarf von 2020 bis 2030	420.431 m²
Flexibilitätszuschlag (20 %)	84.086 m²
Allgemeiner GIB-Bedarf in Greven bis 2030	504.517 m²
Anpassungszuschlag (25 %)	126.129 m²
Einzelner kommunaler GIB-Bedarf	**630.647 m²**

Der mit den lokal kalibrierten Werten mittels GIFPRO berechnete Gewerbeflächenbedarf von Greven bis zum Jahr 2030 beträgt damit rund 63 ha.

4.2 Status quo-Prognose

Wie bereits erläutert wurde, beruht die Status quo-Prognose auf einer Auswertung der Vermarktungsstatistik der Wirtschaftsförderung Greven. Die Daten über die jährlich veräußerten Gewerbeflächen ermöglichen die Ermittlung einer Zahlenreihe, die für die Zukunft fortgeschrieben werden kann. Da eine derartige Fortschreibung allerdings mindestens auf einem Beobachtungszeitraum von zehn Jahren beruhen sollte, wurden die Vermarktungsergebnisse der Periode von 2014 bis 2019 ergänzt um die Werte aus dem Zeitraum von 2010 bis 2013.

Danach wurden in den Jahren von 2010 bis 2019 insgesamt 38,3 ha Gewerbe- und Industriefläche vermarktet, was einem jährlichen Durchschnittswert von 3,83 ha entspricht. Schreibt man diesen Wert über elf Jahre von 2020 bis 2030 fort, so ergibt sich ein erster Prognosewert von 41,91 ha für den Gewerbeflächenbedarf bis 2030.

[39] Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven, a. a. O., S. 29. Siehe dort auch die ausführlichere Begründung unter Bezug auf die Vorgehensweise der Bezirksregierung Arnsberg.

[40] ebd., S. 31

Im Sinne der Regionalplanung Münsterland ist diese Zahl wieder als Wert für den kommunalen Grundbedarf zu betrachten. Er liegt sehr nah bei dem über die Greven-spezifische GIFPRO-Rechnung ermittelten Grundbedarfswert.

Die von der Wirtschaftsförderung dargestellten Vermarktungsergebnisse beziehen sich bei der Flächengröße auf die Größe der jeweils veräußerten Betriebsflächen. Sie schließen nicht die benötigten Erschließungsflächen, mögliche Ausgleichsflächen und weitere mögliche Grünnutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet mit ein. Die Vermarktungsdaten sind daher als Netto-Flächen zu betrachten. Die über die Netto-Flächen hinausgehenden, zusätzlichen Flächenbedarfe sind aber bei der Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs (= Brutto-Flächen) unbedingt zu berücksichtigen.

Im Gutachten von 2015 wurde darauf hingewiesen, dass in „modernen Gewerbegebieten ein gewisser Teil der Gesamtfläche auch aufgrund von planungs- und umweltschutzrechtlichen Vorschriften nicht gewerblich genutzt werden kann.[41] Untersuchungen der Gutachter ergaben, dass in den GIB des Münsterlandes im Durchschnitt nur rund 59 % gewerblich-industriell genutzt werden. Das bedeutet eigentlich, dass die Netto-Werte der Vermarktungsstatistik der Wirtschaftsförderung Greven deutlich erhöht werden müssten, um den Brutto-Wert zu berechnen.

Genau wie im Gutachten von 2015 soll aber auch diesmal darauf verzichtet werden, einen hohen Zuschlag auf den Netto-Wert anzunehmen. Stattdessen werden nur die in der Regel üblichen 15 % für die Erschließung auf den Netto-Wert addiert. Daraus ergibt sich ein vorsichtiger Prognosewert für den Gewerbeflächenbedarf der Stadt Greven von 2020 bis 2030 von 48,2 ha.

4.3 Typen der zukünftigen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Greven

Die Vermarktungsstatistik der Wirtschaftsförderung Greven dient auch als Grundlage für die Ableitung von Aussagen zu den Typen der zukünftigen Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Greven. Aus Sicht der Verfasser gibt es keinerlei Hinweise, dass sich die grundlegenden Merkmale bezüglich der nachgefragten Flächen fundamental verändern, sodass sie auch mit Blick auf die Zukunft als Richtwerte dienen können. Es ist daher davon auszugehen, dass es weiter Industrie- und Handwerksbetriebe sein werden, die den Großteil der Gewerbe- und Industrieflächennachfrage tragen werden. Dabei werden voraussichtlich etwa 30 % der Nachfrager dieser Gruppe kleinere Flächen bis 2.500 m² nachfragen, etwa 40 % der Betriebe werden Flächen zwischen 2.500 und 10.000 m² und weitere 30 % der Unternehmen werden größere Flächen von über 1 ha benötigen.

Etwa ein Viertel der Gewerbe- und Industrieflächennachfrage wird auf Firmen der Logistikbranche entfallen. Dabei wird in grober Schätzung wahrscheinlich etwa die Hälfte der Betriebe Flächen von mehr als 1 ha, die andere Hälfte Flächen zwischen 2.500 und 10.000 m² nachfragen.

Rund 35 % der zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächennachfrage in Greven wird von Handels- und Großhandelsbetrieben ausgehen, davon wird etwa die Hälfte größere Flächen von mehr als 10.000 m² nachfragen, die andere Hälfte Flächen zwischen 5.000 und 10.000 m².

Nur etwa 5 % der Gewerbeflächen wird von Dienstleistungsbetrieben in Anspruch genommen werden. Dabei werden eher größere Flächen zwischen 5.000 und 10.000 m² in förmlich ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten nachgefragt werden. Kleinere Betriebe finden ihre Standorte regelmäßig in Misch- und Kerngebieten des Allgemeinen Siedlungsbereichs.

---

[41] Gewerbeflächenkonzept Greven, a. a. O., S.41. Dabei wird Bezug genommen auf ein Gutachten, dass die Autoren für die IHK Nord Westfalen durchgeführt haben. Quelle: Hennings, G.; Siebert, S.: Die Brutto-Netto-Problematik in Industrie- und Gewerbegebieten im Bezirk der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Dortmund, 2013.

Wie in den letzten Jahren wird die Gewerbeflächennachfrage im Wesentlichen endogen sein. Das bedeutet, dass auch in Zukunft in Greven ansässige Betriebe einen wesentlichen Teil der Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen entfalten werden. Inwieweit sich diese Nachfrage auf Flächen für Betriebserweiterungen oder Betriebsverlagerungen richten wird, ist hier kaum zuverlässig vorauszusagen.

Die Wahrscheinlichkeit für eine deutlich zunehmende exogene Nachfrage von Betrieben, die gegenwärtig ihre Standorte außerhalb der Stadt Greven haben, muss gegenwärtig als eher gering eingeschätzt werden, zumal die Zahl der Neuansiedlungen in den letzten Jahren überall deutlich gesunken ist. Allerdings wird die Tatsache, dass in Greven in den vergangenen Jahren nur 5,4 % der verkauften Flächen für Neuansiedlungen in Anspruch genommen worden sind, von der Wirtschaftsförderung Greven vornehmlich mit einem zu geringen Flächenangebot in Verbindung gebracht. Nach ihrer Aussage habe es durchaus deutlich mehr exogene Nachfragen nach Flächen für eine Neuansiedlung in Greven gegeben – sie habe nur nicht befriedigt werden können. Insofern besteht u. U. das Potenzial, durch ein vergrößertes Flächenangebot höhere Ansiedlungsquoten zu erreichen.

Bei der Beantwortung der Fragen, auf welche Gewerbegebietstypen die zukünftige Nachfrage gerichtet sein wird, sei zunächst von der üblichen Systematik der Gewerbegebietskategorien ausgegangen:

- Einfaches Gewerbegebiet
- Höherwertiges Gewerbegebiet
- Standort für produzierendes Handwerk
- Logistik-Standort
- Standort für dezentralen Handel und Kfz-Gewerbe
- Bürostandort[42]

In den Grevener Industrie- und Gewerbegebieten finden sich diese Reinformen der verschiedenen Gebietskategorien allerdings kaum wieder. Hier werden und wurden vorrangig Mischformen realisiert. Es findet sich z. B. die Mischung von Produktion, Handwerk, Transport und Dienstleistungen. Als typisches, aber längst nicht einziges mögliches Beispiel für diese Mischung sei der Gewerbepark Mergenthaler Straße[43] genannt. Eine andere Mischung, bestehend aus großen Logistikunternehmen, Produktionsstätten der chemischen und kunststoffverarbeitenden Industrie, Unternehmen der Entsorgungswirtschaft sowie Handel und Dienstleistungen ist im Industriepark Reckenfeld[44] realisiert worden. Einen weiteren Typus stellt die Mischung von Handwerk, Produktion und Handel dar, wie sie etwa im Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege[45] gegeben ist.

Inwieweit die verschiedenen Nachfragetypen innerhalb der Bestandsgebiete noch passende Flächen finden können, wurde nach einer Auseinandersetzung mit der Flächensituation abgeschätzt (vgl. Kapitel 7). Was die Entwicklung neuer Gewerbeflächen anbelangt, so wird Greven multifunktionale Standorte benötigen, die etwa aufgrund flexibler Flächenzuschnitte und einer Zonierung unterschiedliche Flächennachfrager beherbergen können. Schwerpunktsetzungen sind dabei durchaus sinnvoll, aufgrund der insgesamt limitierten Entwicklungsmöglichkeiten ist dennoch eine Offenheit für unterschiedlichste Nutzungen erforderlich.

---

[42] Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Hrsg.): Stadtentwicklungskonzepte für Gewerbeflächen. Das Beispiel der Landeshauptstadt Potsdam – Ein Werkstattbericht. Difu-Impulse Bd. 4, 2010, S. 22

[43] https://www.gfw-greven.de/dienstleistungen/gewerbe/; Zugriff am 11.03.2021

[44] ebd.

[45] ebd.

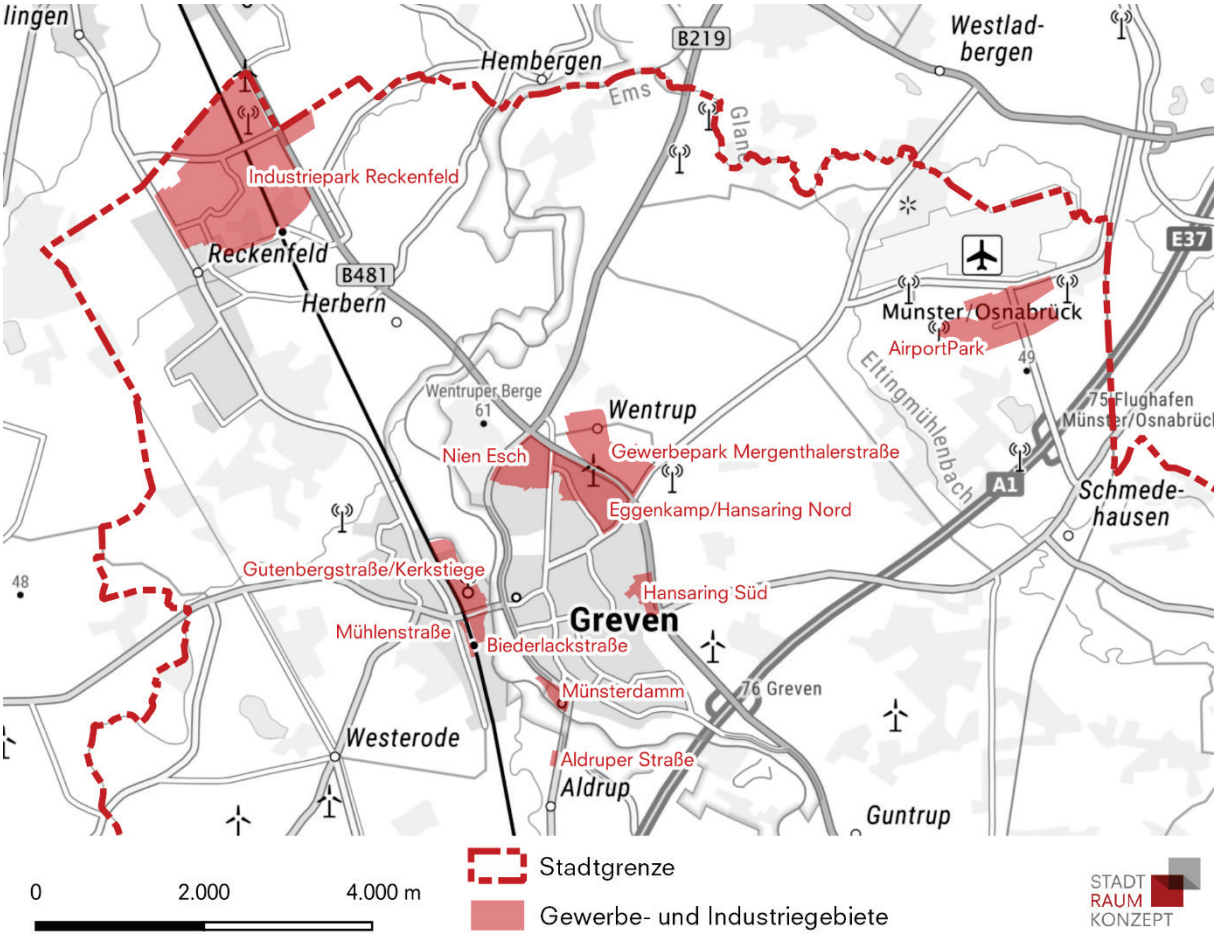
4.4 Abschließender Hinweis

Der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Greven bis zum Jahr 2030 liegt bei Zugrundelegung beider Prognoseergebnisse im Bereich zwischen rund 48 und 63 ha. Angesichts des in der jüngsten Vergangenheit – nicht zuletzt auch aufgrund einer starken Erweiterungstätigkeit der ansässigen Unternehmen – deutlich geschrumpften verfügbaren Flächenangebotes, erscheint es durchaus denkbar, dass die Neuerschließung von Potenzialflächen auch zu einer steigenden Ansiedlungsnachfrage führt. Dieser mögliche Effekt lässt sich nicht seriös quantifizieren, zumal er von kaum zu prognostizierenden übergeordneten ökonomischen Trends und Branchenentwicklungen abhängig ist. Würde eine steigende Ansiedlungsnachfrage jedoch mit fortgesetzt hohen Verlagerungs- und Erweiterungsbedarfen zusammenfallen, so führte dies dazu, dass sich die tatsächliche Nachfrage eher am oberen Rand des prognostizierten Korridors bewegen oder sogar darüber hinaus gehen würde.

Es sei an dieser Stelle deutlich darauf hingewiesen, dass die Prognose die derzeitige Gewerbeflächensituation – also das tatsächlich zur Verfügung stehende Angebot wie auch die zukünftig überhaupt neu zu schaffenden bzw. zu aktivierenden Potenziale – außer Acht lässt. Damit liefert sie für sich genommen lediglich einen theoretischen Wert und kann nicht unreflektiert Eingang in eine Strategieentwicklung finden, sondern ist vor dem Hintergrund der tatsächlichen Angebotssituation sowie übergeordneten oder konkurrierenden Zielen der Stadtentwicklung zu interpretieren.

5 Gewerbeflächenbestand

Wie bereits in dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2015 beschrieben, finden sich innerhalb des Grevener Stadtgebietes insgesamt elf Gewerbe- und Industriegebiete, deren Gesamtgröße sich inzwischen auf 490 ha summiert. Dies entspricht einer Zunahme um rund 9 ha gegenüber 2015, die auf eine Erweiterung des AirportParks FMO zurückzuführen ist. Insgesamt entspricht die Fläche der Gewerbe- und Industriegebiete damit einem Anteil von etwa 26,5 % an der gesamten Siedlungsfläche[46] (ca. 18,5 km²) bzw. von 3,5 % am gesamten Stadtgebiet (rund 140 km²).



Kartengrundlage © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021), Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open_27.03.2021.pdf

Karte 1: Gewerbegebiete der Stadt Greven

In der Kernstadt Greven liegen – von Nord nach Süd – der Gewerbepark Mergenthalerstraße sowie die Gewerbegebiete Nien Esch, Eggenkamp / Hansaring Nord, Gutenbergstraße / Kerkstiege, Hansaring Süd, Biederlackstraße, Mühlenstraße, Münsterdamm und Aldruper Straße. Zum Ortsteil Reckenfeld gehört der gleichnamige Industriepark Greven / Reckenfeld. Südlich an den Flughafen Münster Osnabrück schließt der AirportPark an.

[46] Nach Regionalplan Münsterland, Ursprungsfassung 2014, Stand März 2021 mit 29. Änderung: Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB inkl. GIB für zweckgebundene Nutzungen); Flugplätze; ohne GIB für flächenintensive Großvorhaben

Mittel- bis langfristig wird sich die Zahl der bestehenden Gebiete – solange kein Zuwachs durch eine Neuentwicklung zu verzeichnen ist – reduzieren, da für das Gewerbegebiet Mühlenstraße im nördlichen Teil eine Nutzungsänderung zugunsten des Einzelhandels, im südlichen Teil Wohnbebauung vorgesehen ist.

Sieben der elf Gewerbegebiete liegen innerhalb von regionalplanerisch gesicherten „Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen" (GIB), im Falle des AirportParks handelt es sich genauer um einen „GIB für zweckgebundene Nutzungen". Drei Gebiete liegen aus regionalplanerischer Perspektive innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereichs" (ASB), das Gewerbegebiet Aldruper Straße schließlich liegt im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich".

Im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes am Dortmund-Ems-Kanal ist nach wie vor ein „GIB für flächenintensive Großvorhaben" im Regionalplan ausgewiesen. Allerdings sieht der inzwischen rechtskräftige neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen[47] vor, nur noch vier Gebiete für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben zu sichern – der Standort Greven gehört hier nicht mehr dazu. Es ist also davon auszugehen, dass mit einer der zukünftigen Anpassungen des Regionalplans diese Ausweisung zurückgenommen wird. Aufgrund der isolierten Lage im Freiraum wie auch der fehlenden verkehrlichen Anbindung ist eine Entwicklung in „kommunaler Regie" für diesen Standort auszuschließen.

Sämtliche Gewerbe- und Industriegebiete sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Greven[48] als „Gewerbliche Bauflächen" (G) gekennzeichnet, wobei große Teile des AirportParks als „Sondergebiet FMO" (SO FMO) festgesetzt sind.

Zur Ableitung qualifizierter Aussagen zur Gewerbeflächensituation der Stadt Greven – auch vor dem Hintergrund der prognostizierten Bedarfe bis 2030 (vgl. Kapitel 4) – ist eine Auseinandersetzung mit den Potenzialflächen innerhalb der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete erforderlich. Potenzialflächen bezeichnen hier zuvorderst ungenutzte, gewerblich jedoch nutzbare Grundstücke innerhalb der definierten Gewerbe- und Industriebestandsgebiete.

Die bloße Erfassung dieser Flächen erlaubt jedoch noch keine Aussagen, inwieweit diese Potenziale tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehen und zukünftig zur Befriedigung gewerblicher Flächennachfrage beitragen können. Eine Abschätzung der Marktfähigkeit erfordert vielmehr eine Auseinandersetzung insbesondere mit den Aspekten der Aktivierbarkeit sowie der Eignung.

Die **Aktivierbarkeit** oder Verfügbarkeit von Potenzialflächen ist erfahrungsgemäß der Aspekt, bei dem sich bei näherer Betrachtung die größten Diskrepanzen zwischen theoretisch vorhandenem und praktisch nutzbarem Potenzial ergeben. Zuvorderst ist hier das Eigentümerinteresse zu nennen. Falls der Eigentümer kein Verkaufsinteresse hat – sei es aus der Absicht heraus, die Fläche zukünftig selbst zu nutzen, wegen einer fehlenden Handlungsnotwendigkeit oder aber in Erwartung einer zukünftig höheren Verkaufsrendite, evtl. auch nach einer Nutzungsänderung –, so ist die Fläche unabhängig von ihrer Eignung für gewerbliche Nutzungen als nicht marktfähig anzusehen. Aber auch das bestehende oder noch zu schaffende Planungs- / Baurecht, der Vor- bzw. Aufbereitungsstand (z. B. Erschließung, Altlasten) sowie sonstige Einflussfaktoren (z. B. bestehende Nachbarschaftskonflikte) haben Einfluss auf die Aktivierbarkeit.

Der Aspekt der **Eignung** beschreibt die grundsätzliche Eignung einer spezifischen Fläche für gewerbliche / industrielle Nutzungen. Beispielsweise geht es dabei um Aspekte wie den Zuschnitt einer Fläche, Restriktionen aufgrund unmittelbar angrenzender Wohnbebauung oder um die Qualität der verkehrlichen Anbindung.

---

[47] Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen; in der Fassung vom 06.08.2019

[48] Flächennutzungsplan der Stadt Greven: Ursprungsfassung 2006, Stand Oktober 2018 mit 19. Änderung

Die Beurteilung beider Faktorenbündel wird aus Gründen einer vereinfachten Darstellung unter dem Begriff der **Marktfähigkeit** zusammengeführt (vgl. Abbildung 8).

Unter der Einstufung als „uneingeschränkt marktfähig" ist zu verstehen, dass aus der Analyse der Fläche sowie den Gesprächen mit der GFW keine Restriktionen ersichtlich wurden, die gegen eine zeitnahe Aktivierung sowie gegen eine grundsätzliche Eignung für gewerbliche oder industrielle Nutzungen sprechen. „Eingeschränkt marktfähige" Flächen können nach dieser Systematik durchaus mit gewerblichen Nutzungen belegt werden, ihre Eignung hinsichtlich gewerblicher Nutzungen ist jedoch eingeschränkt (z. B. aufgrund angrenzender Wohnbebauung oder eines ungünstigen Zuschnitts) oder eine kurzfristige Aktivierbarkeit nicht gegeben (z. B. aufgrund fehlenden Baurechts oder einer bestehenden Optionierung durch ein Unternehmen). „Nicht marktfähige Flächen" stehen dem Gewerbeflächenmarkt derzeit nicht zur Verfügung, etwa weil es sich um betriebsgebundene Reserven handelt.

Es ist klar, dass die im Rahmen dieser Untersuchung durchgeführte Analyse keine Prüfung von Eignung und Aktivierbarkeit im Einzelfall ersetzt, da sie vereinfachen und generalisieren muss. Eine flächen- und vorhabenspezifische Betrachtung bzw. Beurteilung ist bei einer konkreteren Investitionsabsicht selbstverständlich immer erforderlich und kann durch diese Untersuchung nicht ersetzt werden.

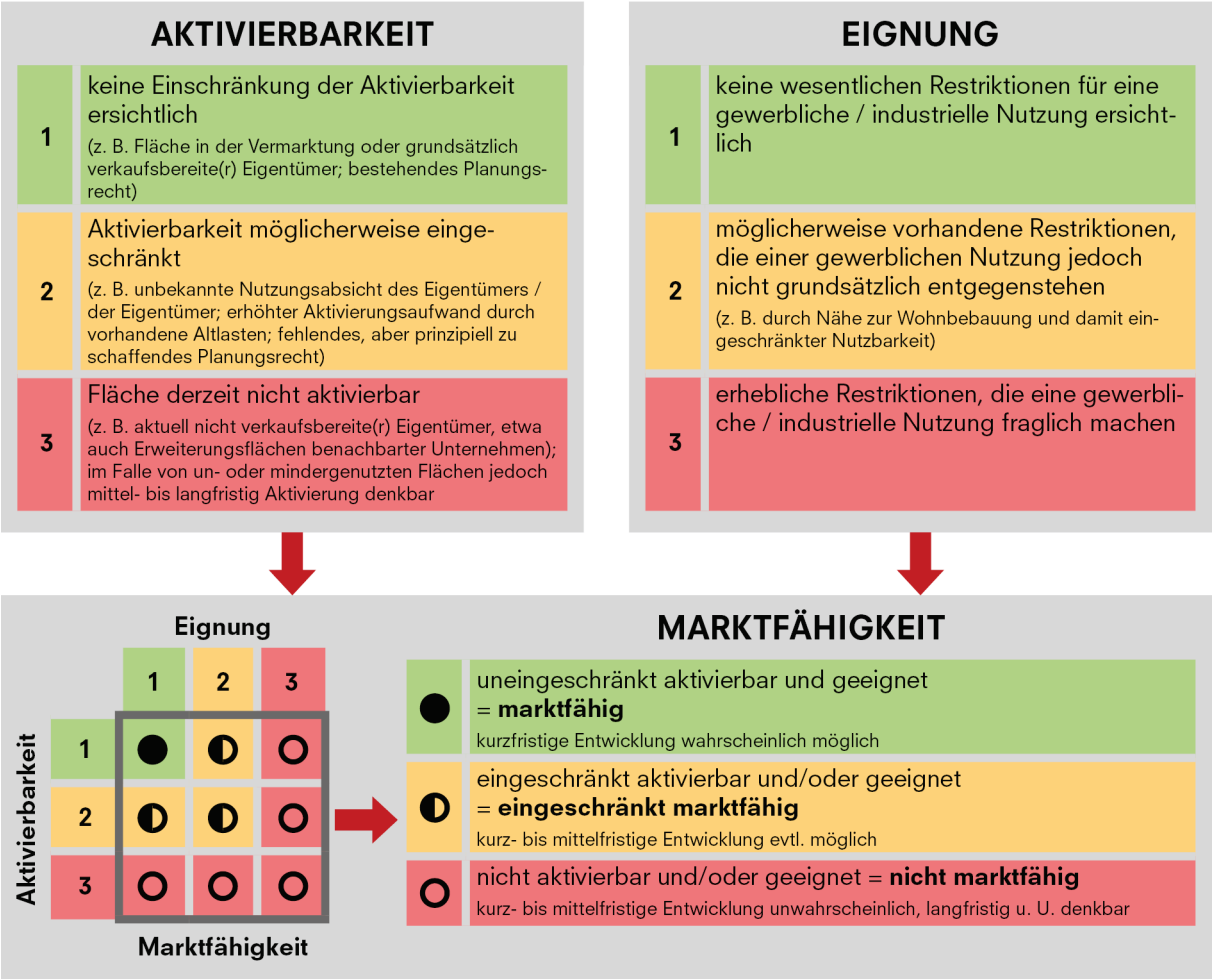


Abbildung 8: Systematik zur Beurteilung der Flächenpotenziale

Die einzelnen Gebiete werden im Folgenden mit den jeweiligen freien Bestandsflächen ausführlicher beschrieben, wobei auch ein Blick auf die Veränderungen geworfen werden soll, die sich hier seit 2015 ergeben haben. Den einzelnen Karten liegt untenstehende Legende zugrunde.

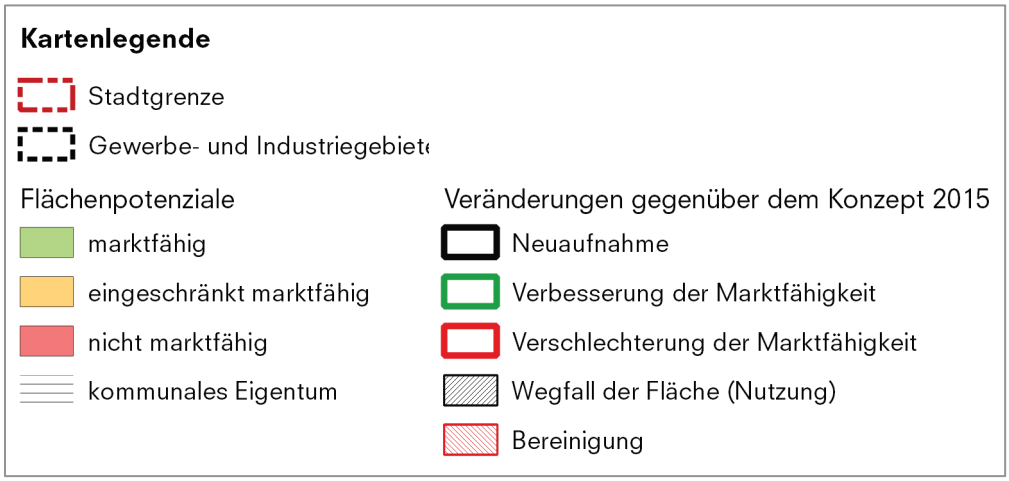


Abbildung 9: Legende Detailkarten

5.1 AirportPark

AirportPark				
Regionalplan	FNP	Gesamtgröße	marktfähiges Flächenangebot (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB für zweckgebundene Nutzungen	SO / G	68,8 ha	ca. 4,3 ha (- 15,7 ha)	ca. 12,0 ha (+ 2,0 ha)

Der AirportPark mit einer Fläche von 68,8 ha grenzt im Norden an den Flughafen Münster/Osnabrück. Er liegt innerhalb eines deutlich größeren GIB für zweckgebundene Nutzungen von rund 241 ha, eine grundsätzliche Erweiterbarkeit nach Osten, Süden und Westen ist gegeben.

Bei dem Großteil des Gebietes handelt es sich um das Sondergebiet „Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Flughafen Münster/Osnabrück (AirportPark FMO)“ mit der Zielgruppe Dienstleistungsunternehmen und nicht wesentlich störende sowie produzierende Gewerbebetriebe mit Bezug zum Flughafen Münster/Osnabrück. Der südwestliche und südöstliche Teil des Gebietes ist als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Für alle Bereiche des AirportParks liegen Bebauungspläne vor, welche in der Regel eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 10,0 vorsehen. Die genannte Nutzungseinschränkung gilt für sämtliche Bereiche.

Der AirportPark ist über die Anschlussstelle Flughafen Münster/Osnabrück unmittelbar an die A1 angeschlossen. Per ÖPNV sind der Flughafen und der AirportPark von Osnabrück und Münster aus in ca. 35-40 Minuten erreichbar.

Das Entwicklungskonzept sah ursprünglich vier Schritte zur Realisierung des AirportParks vor: Entwicklungsstufe 1 beinhaltete die Erschließung des nordwestlichen Teilbereichs bis 2009. Stufe 2 sah die Entwicklung des nordöstlichen Bereichs bis 2012 vor. Stufe 3 umfasst die Bereiche beiderseits der Airportallee und deren Erschließung bis 2015 und Stufe 4 schließlich die südlich an die übrigen Entwicklungsbereiche angrenzenden Flächen mit einer Erschließung bis 2018. Die tatsächliche Erschließung bleibt jedoch deutlich hinter diesen Plänen zurück.

Aufgrund seiner regionalen Bedeutsamkeit sowie seines Nutzungskonzeptes (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 2.2 des ursprünglichen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes 2015) nimmt der AirportPark eine Sonderstellung unter den Gewerbeflächen Grevens ein. Die Vermarktung der Flächen erfolgt nicht durch die GFW Greven mbH, sondern durch die AirportPark FMO GmbH, an der die Stadt Greven wie auch die Stadt Münster sowie der Kreis Steinfurt beteiligt sind.

Aufgrund dieser Besonderheiten, insbesondere jedoch der Zweckbestimmung eines gewerblichen Bezugs zum Flughafen, soll das Flächenangebot des AirportParks FMO hier nicht im Detail analysiert werden. Auf Basis des aktuellen Vermarktungsstands sowie des Entwicklungskonzepts sind folgende relevante Rahmendaten zu nennen:

aktuell kurzfristig verfügbar (1. Realisierungsabschnitt)	ca. 4,3 ha netto
ab Mitte 2021 (1. Ausbaustufe des 2. Realisierungsabschnitts)	ca. 12 ha netto
mittel- bis langfristig (ab etwa 2024)	ca. 30-35 ha netto

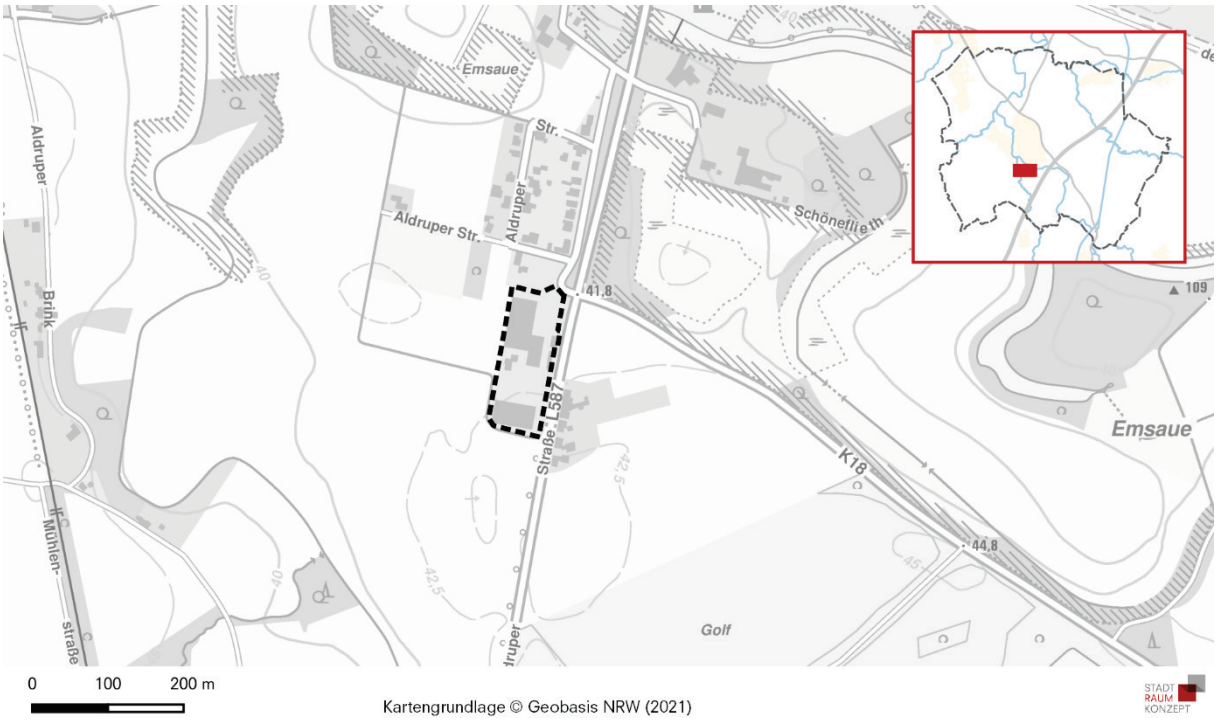
Im Zeitraum 2014 bis 2019 wurden im AirportPark rund 21 ha Gewerbefläche vermarktet. Nachfragende Branchen waren Produktion, Logistik, E-Commerce, Verwaltung, Dienstleistung und IT. Mit

der neuen Ausbaustufe von 15 ha brutto ab Mitte 2021 sind rund 75 ha entwickelt. Der gesamt Entwicklungs- und Vermarktungszeitraum dürfte voraussichtlich noch weitere 15-20 Jahre betragen.

5.2 Gewerbegebiet Aldruper Straße

Gewerbegebiet Aldruper Straße				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**marktfähiges Flächenangebot** (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich	G	1,3 ha	- (-)	- (-)

Das Gewerbegebiet Aldruper Straße liegt außerhalb des Siedlungsbereichs an der Aldruper Straße südlich der Kernstadt. In dem Gebiet sind zwei Betriebe für Land- und Agrartechnik ansässig. Der Standort ist über die B 219 / Alduper Straße an die Grevener Kernstadt angebunden, die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist nach Ortsdurchfahrung Grevens in 4,8 km Entfernung erreichbar. Der Standort verfügt über keinerlei freie Flächen.



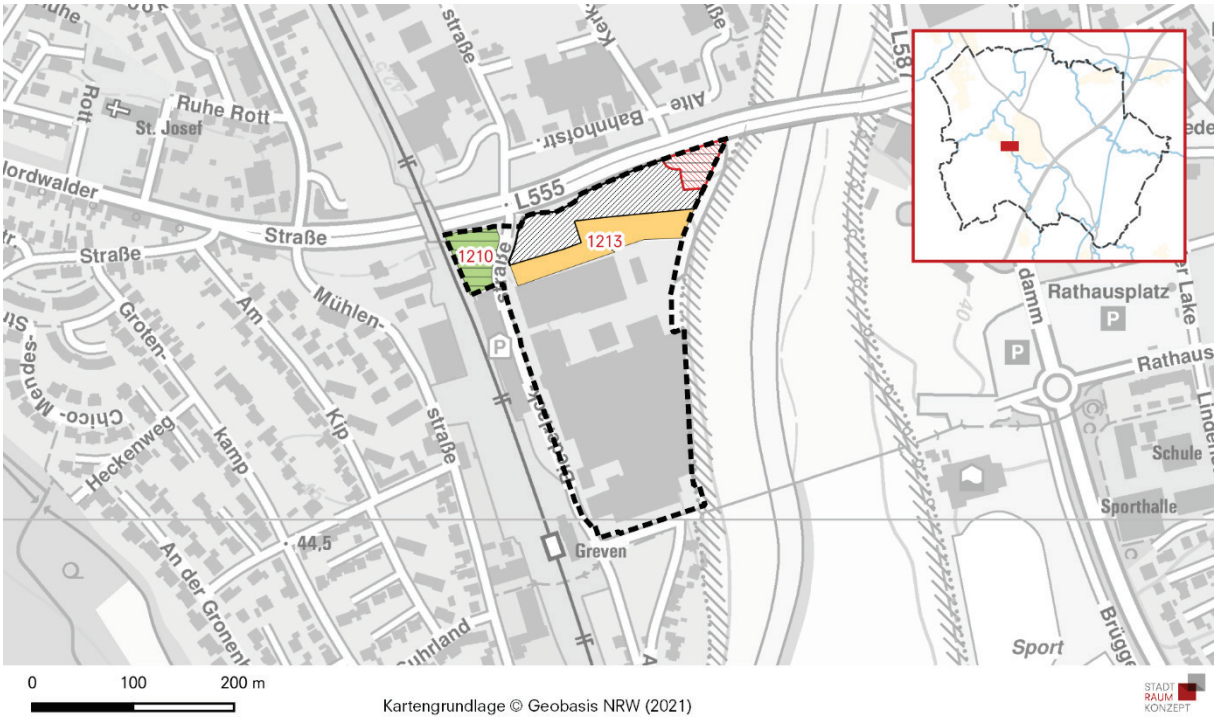
Karte 2: Gewerbegebiet Aldruper Straße

5.3 Gewerbegebiet Biederlackstraße

Gewerbegebiet Biederlackstraße				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**marktfähiges Flächenangebot** (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G	5,5 ha	0,2 ha (-)	0,5 ha (- 0,5 ha)

Das 5,5 ha große Gewerbegebiet Biederlackstraße wird im Osten durch die Ems, im Norden durch die Nordwalder Straße und im Westen durch die namensgebende Biederlackstraße begrenzt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Bahnhof Greven. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt mit Ortsdurchfahrt über die L 555 und B 481 zur Anschlussstelle Greven in 3,9 km Entfernung.

Das gesamte Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Greven als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ein Bebauungsplan liegt jedoch nicht vor. Größter Nutzer des Gebietes ist das Textilunternehmen Hermann Biederlack GmbH & Co.KG.



Karte 3: Gewerbegebiet Biederlackstraße

Mit Verlagerung des Raiffeisen-Marktes in das Gewerbegebiet Nien Esch hat sich die Möglichkeit zur Vermarktung einer größeren Teilfläche im Norden des Gebietes ergeben. Die nordöstliche Ecke des Gebietes wurde aus dem Konzept genommen, da es sich hierbei um eine Fläche für öffentliche Infrastruktur handelt.

Die Stadtverwaltung Greven sieht im Bereich der Nordwalder Straße und Alten Bahnhofstraße Handlungsbedarf aufgrund vorhandener städtebaulicher Defizite. Sie hat daher eine städtebauliche Rahmenplanung mit dem Ziel erarbeitet, eine städtebauliche Aufwertung des Plangebiets und eine Qualifizierung als Verbindungsachse zwischen den Stadtteilen durch eine geordnete städtebauliche Ent-

wicklung der freiwerdenden Grundstücke der Raiffeisen-Genossenschaft und der benachbarten Flächen zu erreichen. Dazu soll eine Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe, Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Wohnen in Nutzungsmischung erfolgen.

Im Rahmen der Bestandsanalyse konnten folgende potenziell für gewerbliche Zwecke nutzbare Freiflächen ermittelt werden:

Gewerbegebiet Biederlackstraße

Nr.	Typ	m²	Eignung und Verfügbarkeit
1210	GE	2.300	● kommunal
1213	GE	4.800	◐ Entwicklung evtl. zusammen mit 1212, Eigentümerabsicht unklar

5.4 Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord

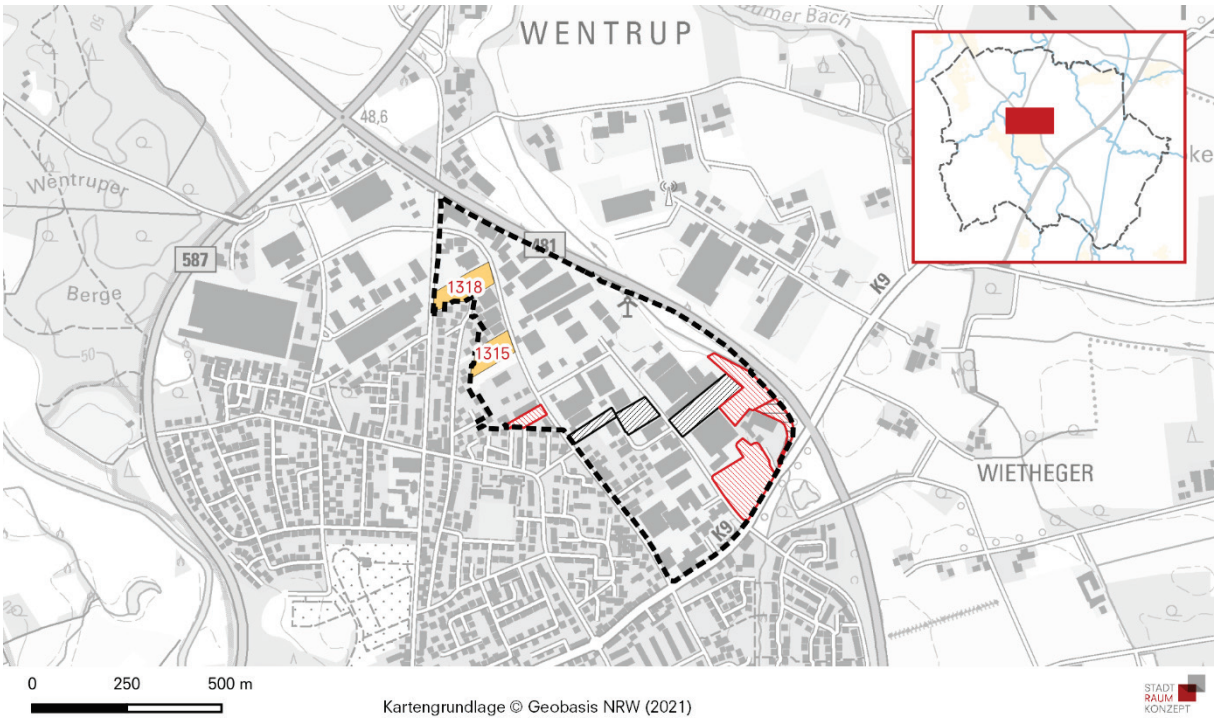
Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord

Regionalplan	FNP	Gesamtgröße	marktfähiges Flächenangebot (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G / SO	44,8 ha	- (- 0,9 ha)	1,6 ha (- 0,4 ha)

Das Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord umfasst 44,8 ha und liegt im Norden der Grevener Kernstadt. Es wird im Norden und Nordosten durch die B 481 Emsdettener Damm, im Südosten durch den Grünen Weg und im Süden durch den Hansaring begrenzt. Vom westlich gelegenen Gewerbegebiet Nien Esch wird es durch die Saerbecker Straße getrennt. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt ortsdurchfahrtsfrei über die B 481 zur Anschlussstelle Greven in 3 km Entfernung.

Das gesamte Gebiet ist im Flächennutzungsplan mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Nordwesten (Sondergebiet Einzelhandel) als gewerbliche Baufläche ausgewiesen; Bebauungspläne liegen flächendeckend vor. Für GE-Nutzungen sind eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 1,6 vorgesehen. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung sind in Teilen des Gebietes nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von den 2015 aufgeführten acht Flächen verbleiben heute noch zwei. Drei Flächen werden inzwischen gewerblich genutzt, die übrigen wurden aus dem Konzept genommen, etwa da es sich um (Rest-) Flächen ohne gewerbliche Nutzungsperspektive handelt oder um Standorte, die inzwischen für das Wohnen genutzt werden.



Karte 4: Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord

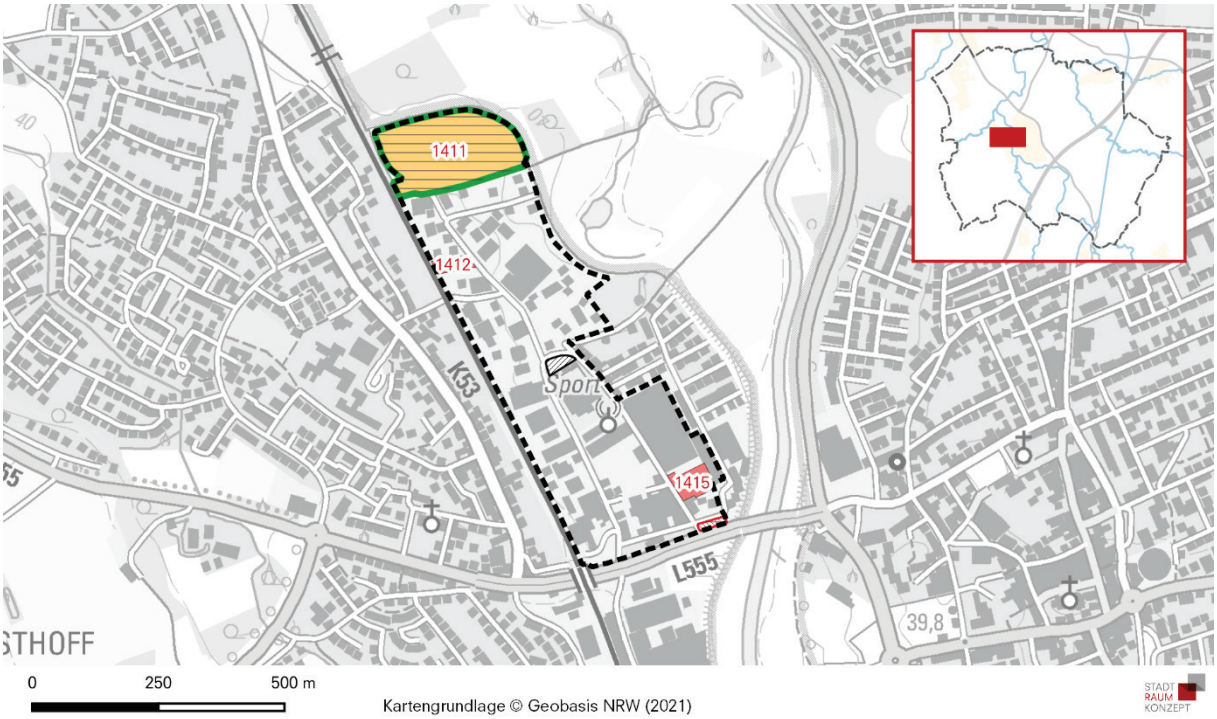
Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord			
Nr.	**Typ**	**m²**	**Eignung und Verfügbarkeit**
1315	GE	7.100	angrenzende Wohnbebauung; viele Einzeleigentümer, Verkaufsbereitschaft unklar
1318	GE	9.300	angrenzende Wohnbebauung; hohe Preisvorstellung des Eigentümers

5.5 Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege

Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**marktfähiges Flächenangebot** (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G	24,8 ha	- (- 0,1 ha)	3,6 ha (-)

Das Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege liegt westlich der Grevener Innenstadt und umfasst 24,8 ha. Das Gebiet wird im Süden durch die L 555 Nordwalder Straße, im Osten durch ein Wohngebiet bzw. die Emsauen sowie im Westen durch eine Bahnlinie begrenzt. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt wie im Falle des direkt südlich gelegenen Gewerbegebiets Biederlackstraße über die L 555 und B 481 zur Anschlussstelle Greven in 3,9 km Entfernung und macht eine Ortsdurchfahrung erforderlich.

Es handelt sich laut Flächennutzungsplan bei dem Gebiet ausschließlich um gewerbliche Bauflächen, für die jedoch nur im südöstlichen Teil Bebauungspläne vorliegen. Das Gebiet umfasst viele Wohnnutzungen – zum Teil in Verbindung zu Betrieben.



Karte 5: Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege

Gegenüber dem Konzept aus dem Jahr 2015 wurde eine Restfläche aus der Betrachtung genommen, eine weitere Fläche ist inzwischen in Nutzung. Für das größte Potenzial im Norden des Gebietes hat sich die Marktfähigkeit insofern verbessert, als dass die Fläche inzwischen durch die Stadt erworben werden konnte. Die Baureife wird innerhalb der nächsten drei Jahre erwartet.

Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege

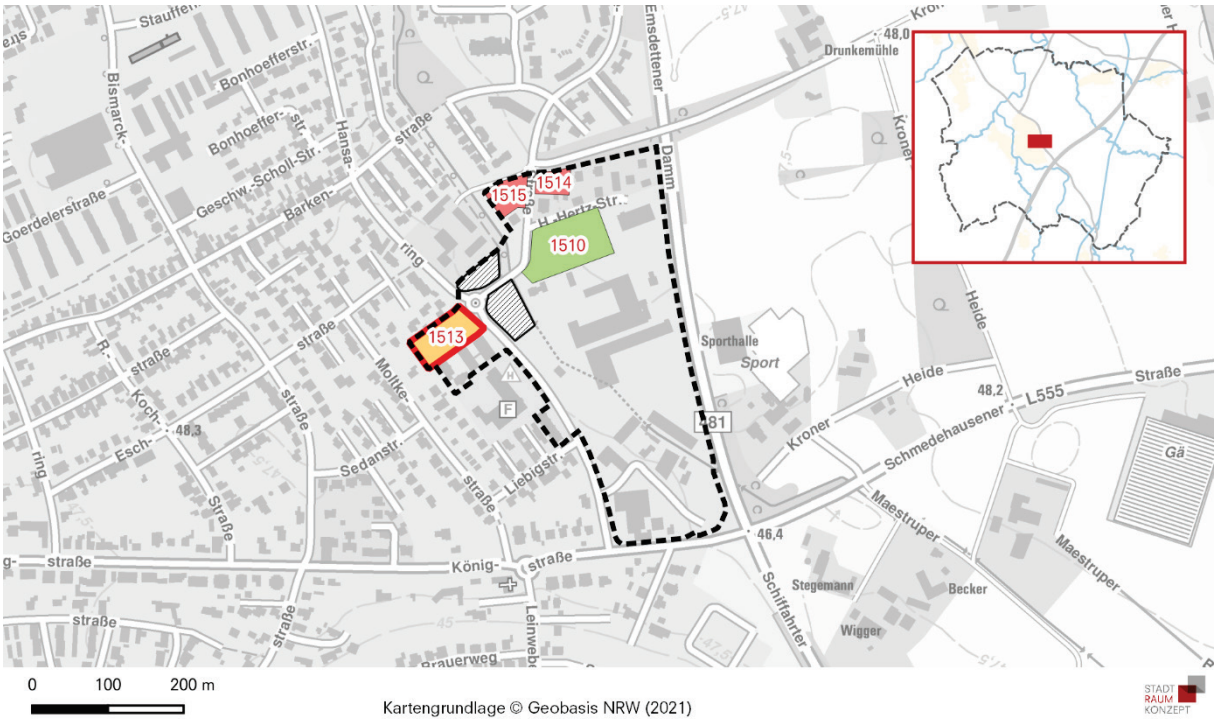
Nr.	Typ	m²	Eignung und Verfügbarkeit
1411	GE	36.000	◐ kommunal; Baureife voraussichtlich innerhalb der nächsten drei Jahre
1412	GE	2.000	○ Betriebserweiterungsfläche
1415	GE	3.800	○ Betriebserweiterungsfläche

5.6 Gewerbegebiet Hansaring Süd

Gewerbegebiet Hansaring Süd

Regionalplan	FNP	Gesamtgröße	marktfähiges Flächenangebot (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
ASB	G	11,2 ha	1,8 ha (- 1,1 ha)	0,4 ha (+ 0,2 ha)

Das 11,2 ha große Gewerbegebiet Hansaring Süd liegt östlich der Grevener Innenstadt an der B 481 Emsdettener Damm in 1,6 km Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Greven, die ohne Ortsdurchfahrt erreichbar ist. Das Gebiet wird im Süden durch die Königstraße, im Westen durch den Hansaring und im Norden durch die Kroner Heide begrenzt.



Karte 6: Gewerbegebiet Hansaring Süd

Im Regionalplan ist das Gewerbegebiet Hansaring Süd nicht als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich, sondern als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan hingegen weist hier gewerbliche Bauflächen aus.

Der Bebauungsplan legt GE-Nutzungen mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 für das Gewerbegebiet fest, in den Randbereichen eine GRZ von 0,7 und eine GFZ von 1,4. Das Gebiet umfasst bereits einige Wohnnutzungen – teilweise in Verbindung mit Betrieben.

Gegenüber dem Konzept 2015 ist die Zahl der Potenziale zurückgegangen. Zwei Flächen sind inzwischen komplett in gewerblicher Nutzung; die Freifläche 1510 wurde verkleinert, da ihr östlicher Teil inzwischen auch entwickelt wurde. Das Potenzial 1513 wird mittlerweile als nur noch bedingt marktfähig eingestuft, da der Eigentümer laut Aussage der Wirtschaftsförderung derzeit nicht verkaufsbereit sei.

Gewerbegebiet Hansaring Süd

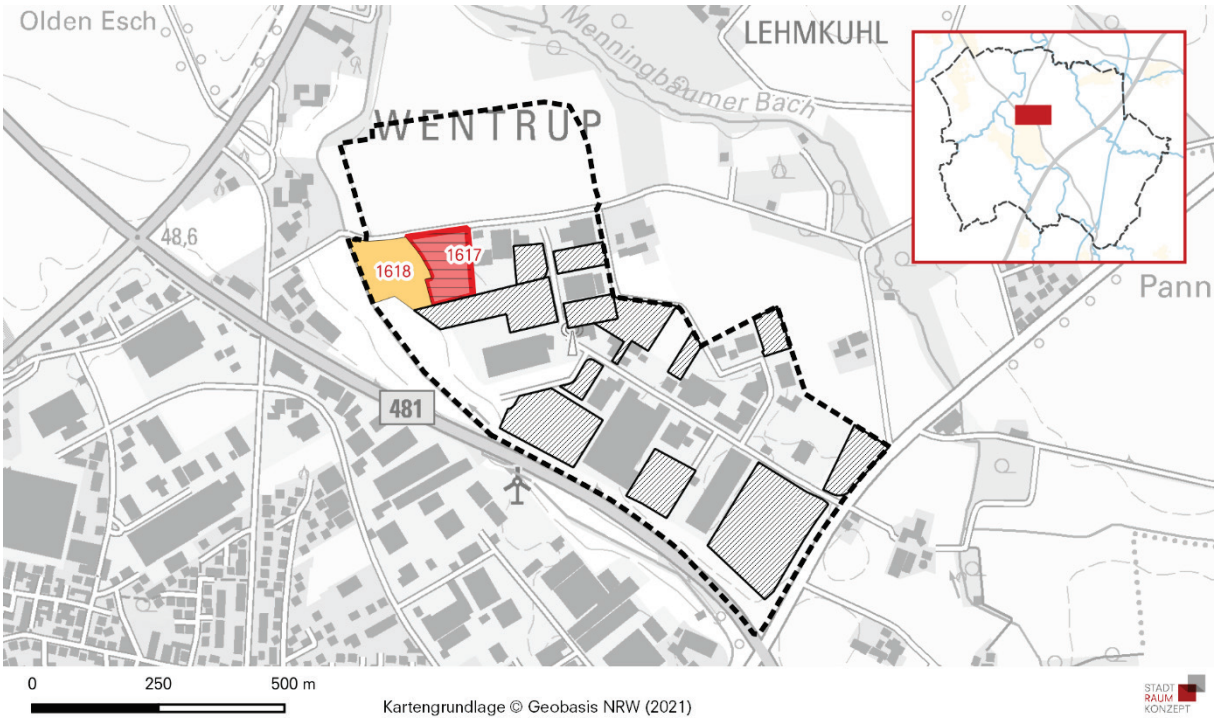
Nr.	Typ	m²	Eignung und Verfügbarkeit
1510	GE	7.000	●
1513	GE	3.800	◐ Privateigentümer derzeit eher nicht verkaufsbereit
1514	GE	1.400	○ Betriebserweiterungsfläche
1515	GE	2.000	○ keine Verkaufsbereitschaft

Aufgrund des gerade im Norden und Westen durch Wohnnutzungen geprägten Umfeldes eignen sich die Flächen lediglich zur Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe bzw. Dienstleistungsnutzungen.

5.7 Gewerbepark Mergenthalerstraße

Gewerbepark Mergenthalerstraße				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**marktfähiges Flächenangebot** (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G	50,5	- (- 6,0 ha)	1,6 ha (- 4,0 ha)

Der 50,5 ha umfassende Gewerbepark Mergenthalerstraße bildet den nördlichen Siedlungsrand der Stadt Greven. Es wird im Süden durch die B 481 Emsdettener Damm begrenzt, an die es über die K 9 Hüttruper Straße angebunden ist. Ortsdurchfahrtsfreier Anschluss an das Autobahnnetz besteht in 3,1 km Entfernung.



Karte 7: Gewerbepark Mergenthalerstraße

Mit Ausnahme eines nördlichen Teilbereichs existiert für das Gebiet ein Bebauungsplan, der GE mit einer GRZ von 0,8 ausweist.

Nördlich der Wentruper Mark befinden sich noch innerhalb des Gewerbeparks ausgedehnte Agrarflächen, welche im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Da diese einen Teilbereich des Gewerbeparks darstellen, der für eine Entwicklung einer neuen Erschließung bedarf, findet sich die Analyse im Abschnitt Reserven und Potenziale (vgl. Kapitel 6).

Der Standort ist – mit Ausnahme des AirportParks – das modernste Gewerbegebiet Grevens mit einem breiten Spektrum von Unternehmen der Bereiche Produktion, Handwerk, Transport und Dienstleistung. Das noch 2015 bestehende vergleichsweise große Flächenpotenzial ist inzwischen deutlich zurückgegangen. 12 der seinerzeit 14 aufgeführten Flächen sind inzwischen in Nutzung, die beiden verbleibenden Standorte nur bedingt bzw. derzeit überhaupt nicht marktfähig.

Gewerbepark Mergenthalerstraße

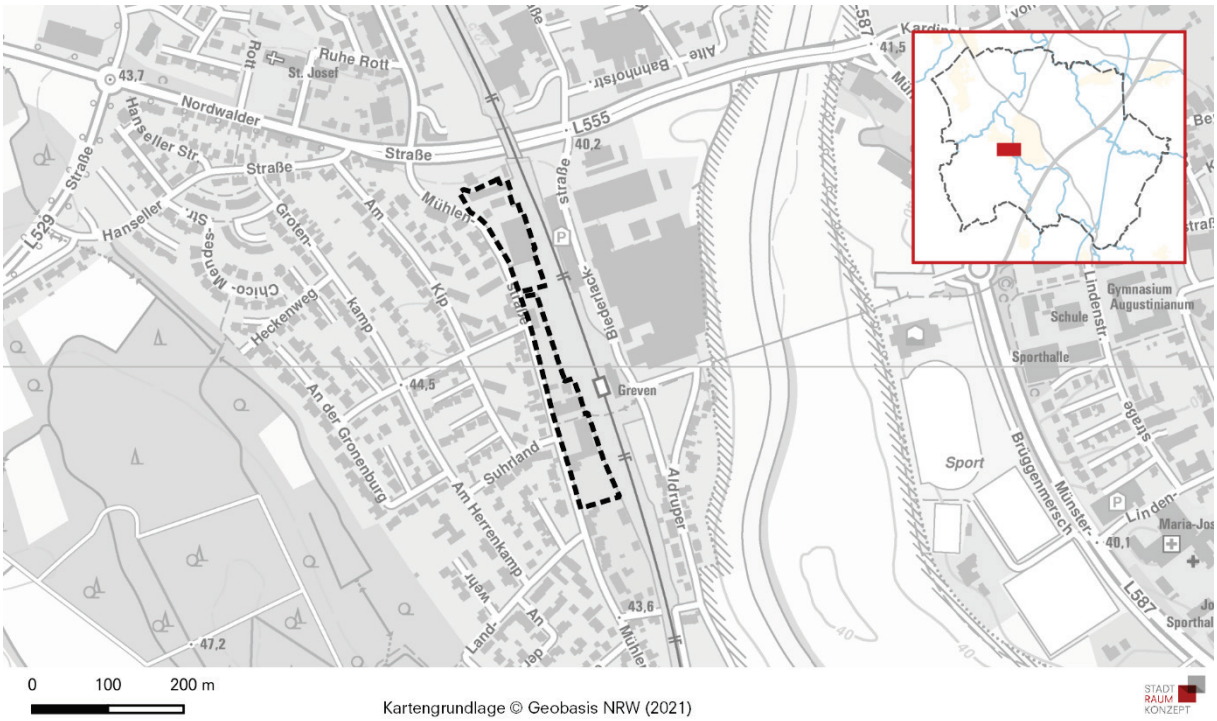
Nr.	Typ	m²	Eignung und Verfügbarkeit
1617	GE	13.000	○ kommunal; Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft
1618	GE	15.900	◐ Verkaufsbereitschaft vorhanden, Erschließung erforderlich

5.8 Gewerbegebiet Mühlenstraße

Gewerbegebiet Mühlenstraße

Regionalplan	FNP	Gesamtgröße	marktfähiges Flächenangebot (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
ASB	G	1,7 ha	- (-)	- (-)

Das gerade einmal 1,7 ha umfassende Gewerbegebiet Mühlenstraße liegt westlich des Gewerbegebietes Biederlackstraße und wird von diesem durch eine Bahnlinie getrennt. Südlich, westlich und nördlich angrenzend findet sich Wohnbebauung.



Karte 8: Gewerbegebiet Mühlenstraße

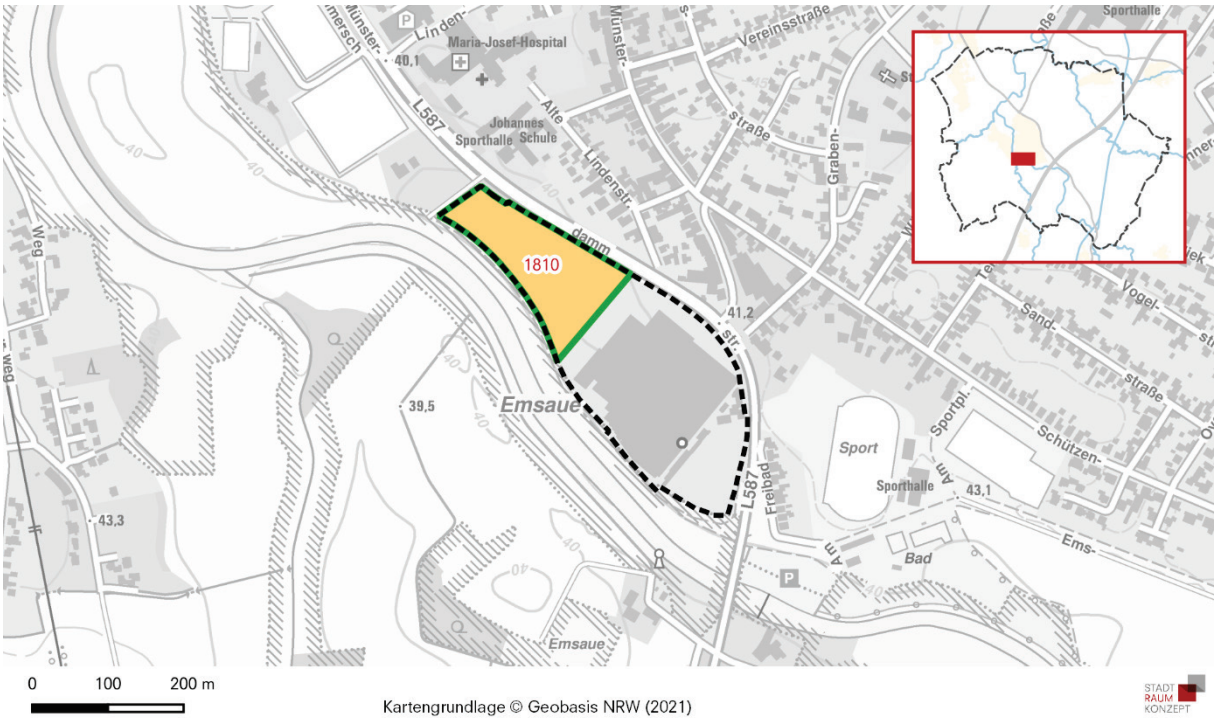
Die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt über die L 555 und B 481 zur Anschlussstelle Greven in 4,4 km Entfernung. Das gesamte Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Greven als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ein Bebauungsplan liegt jedoch nicht vor.

Das Gewerbegebiet weist keinerlei Freiflächen für eine gewerbliche Nutzung auf. In Zukunft wird der Standort ganz aus der Reihe der Grevener Gewerbegebiete fallen: Der nördliche Teil wird dann Einzelhandelsnutzungen beherbergen, für den südlichen Bereich ist eine Umnutzung in Wohnen vorgesehen.

5.9 Gewerbegebiet Münsterdamm

Gewerbegebiet Münsterdamm				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**marktfähiges Flächenangebot** (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
ASB	G	7,0 ha	- (-)	2,2 ha (+ 2,2 ha)

Das rund 7,0 ha umfassende Gewerbegebiet Münsterdamm liegt am südlichen Stadtrand Grevens zwischen der B 219 und der Ems. Die Anschlussstelle Greven der A 1 ist über die L 555 und B 481 nach Durchfahrung eines Wohngebietes in 3,2 km Entfernung erreichbar.



Karte 9: Gewerbegebiet Münsterdamm

Das gesamte Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Greven als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ein Bebauungsplan liegt jedoch nicht vor.

Eigentümer und einziger Nutzer ist die SETEX Textil GmbH. Die zukünftige Nutzung der Freifläche ist derzeit unklar.

Gewerbegebiet Münsterdamm

Nr.	Typ	m²	Eignung und Verfügbarkeit
1810	GE	21.500	◐ Verkaufsbereitschaft unklar

5.10 Gewerbegebiet Nien Esch

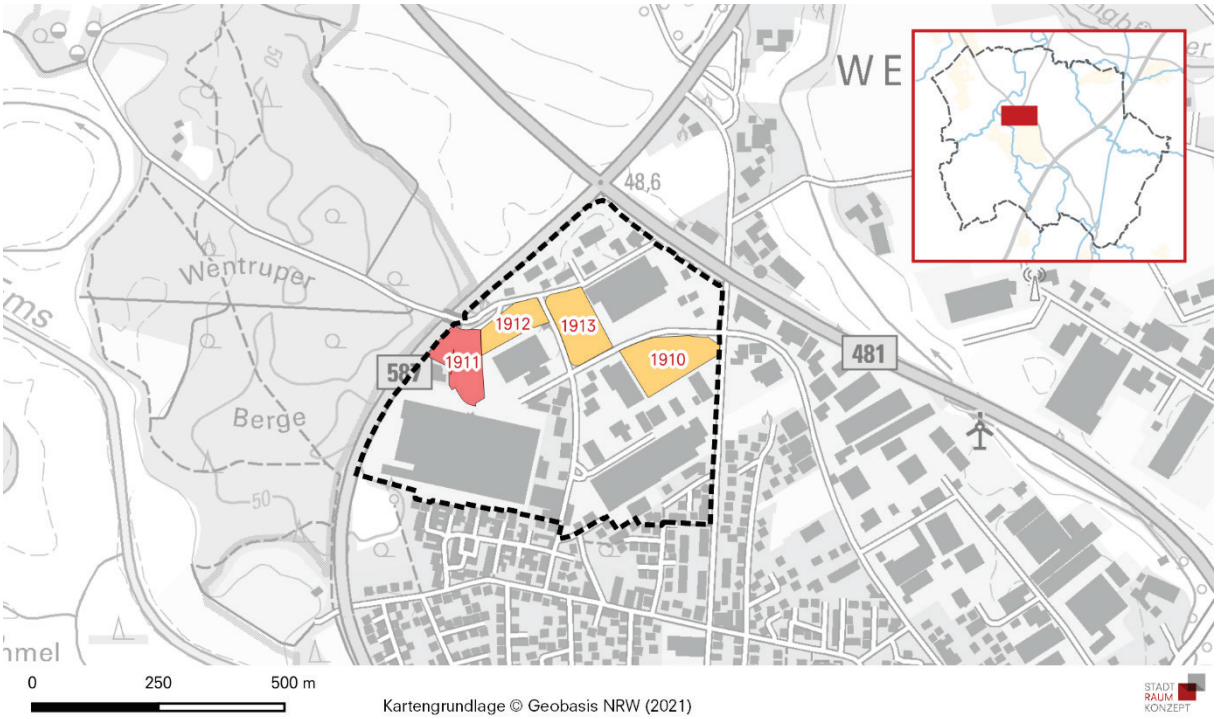
Gewerbegebiet Nien Esch

Regionalplan	FNP	Gesamtgröße	marktfähiges Flächenangebot (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G	31,6 ha	- (-)	3,3 ha (-)

Das Gewerbegebiet Nien Esch bildet gemeinsam mit den Gebieten Eggenkamp / Hansaring Nord und Mergenthalerstraße einen Gewerbeschwerpunkt am nördlichen Rand der Kernstadt Greven. Es wird im Osten durch die Saerbecker Straße vom Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord getrennt. Südlich angrenzend findet sich Wohnbebauung, westlich Forst- und Agrarflächen. An der nördlichen Gebietsgrenze verläuft die B 481, über die Anschluss an die A 1 in 4,2 km Entfernung ohne Ortsdurchfahrt besteht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Greven ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor.

Das Gewerbegebiet weist ein breites Spektrum an Nutzungen auf, welche von Produktion und Handwerk über Logistik bis zu Handel und Dienstleistungen reichen.



Karte 10: Gewerbegebiet Nien Esch

Gegenüber dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept aus dem Jahr 2015 haben sich in diesem Gewerbegebiet keine Veränderungen im Hinblick auf die Flächenpotenziale ergeben.

Gewerbegebiet Nien Esch

Nr.	Typ	m²	Eignung und Verfügbarkeit	
1910	GE	14.200	◐	Verkaufsbereitschaft unklar
1911	GE	10.800	○	keine Verkaufsbereitschaft, Erschließung problematisch, teilweise bebaut
1912	GE	7.400	◐	Verkaufsbereitschaft unklar
1913	GE	11.800	◐	Verkaufsbereitschaft unklar

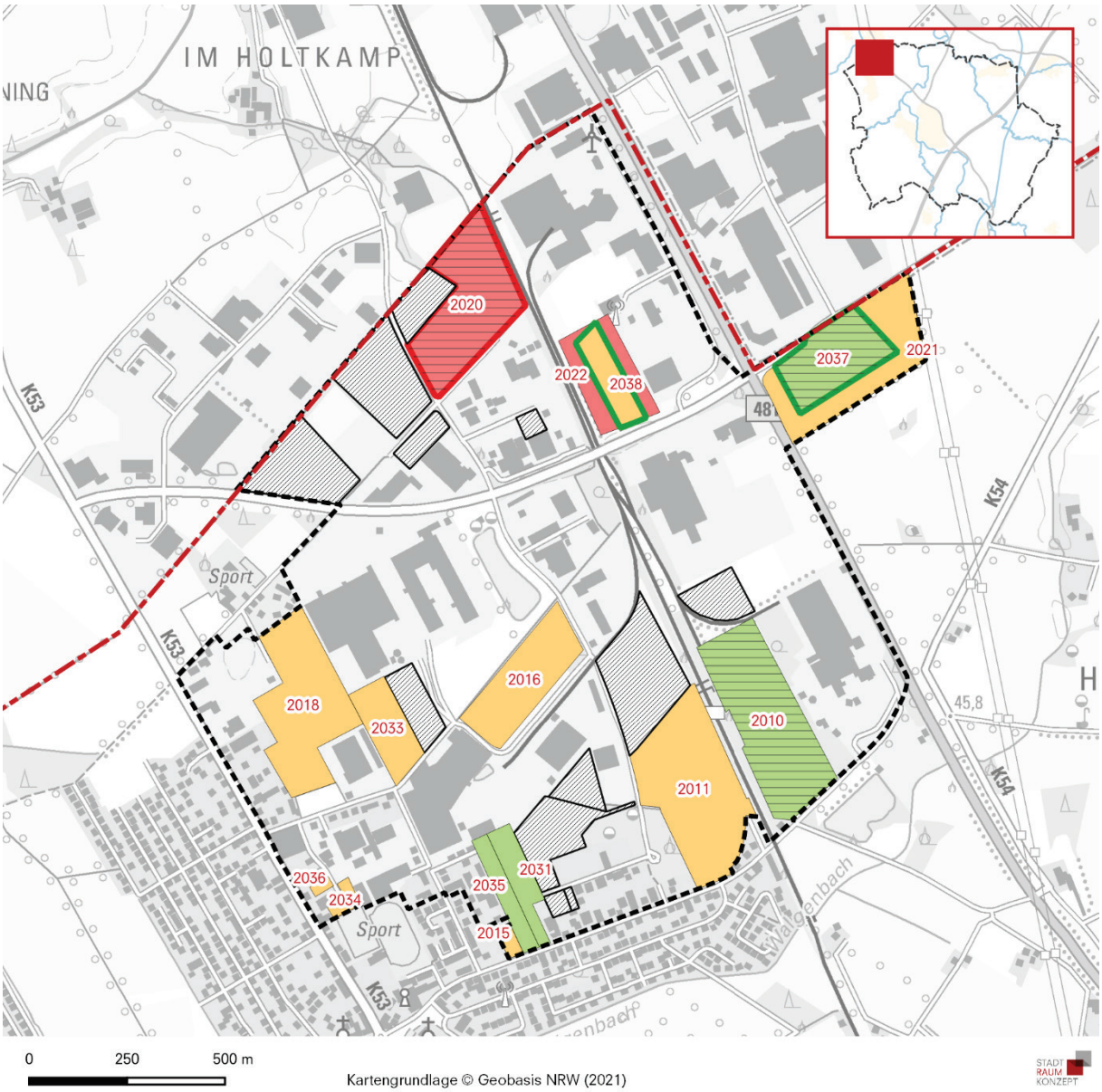
5.11 Industriepark Greven / Reckenfeld

Industriepark Greven / Reckenfeld

Regionalplan	FNP	Gesamtgröße	marktfähiges Flächenangebot (Veränderung gegenüber 2015)	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G / Bahnfläche / Gemeinbedarfsfläche / Grünflächen	242,2 ha	15,7 ha (- 11,6 ha)	31,1 ha (- 4,7 ha)

Grevens mit 242,2 ha größtes Gewerbe- und Industriegebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes an der Grenze zur Nachbarstadt Emsdetten im Stadtteil Reckenfeld. Das Gebiet wird im Süden und Südwesten durch Wohnbebauung begrenzt, im Norden schließt sich ein Gewerbegebiet auf Emsdettener Stadtgebiet an. Ansonsten ist der Industriepark von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Anschluss an das Autobahnnetz besteht in 9 km Entfernung ohne Ortsdurchfahrung über die B 481. Für den Großteil des Gebietes liegen Bebauungspläne vor. Der Industriepark Greven beherbergt viele Logistikunternehmen, aber auch Produktionsstätten etwa der chemischen und kunststoffverarbeitenden Industrie.



Karte 11: Industriepark Greven / Reckenfeld

Viele der im Konzept 2015 noch aufgeführten freien Flächen befinden sich mittlerweile in Nutzung, sodass auch für den Industriepark Reckenfeld eine deutliche Reduzierung der Flächenpotenziale zu verzeichnen ist.

Industriepark Greven / Reckenfeld

Nr.	Typ	m²		Eignung und Verfügbarkeit
2010	GI	84.500	●	kommunal
2011	GI / GE	89.800	◐	Tauschflächen erforderlich
2015	GE	3.200	◐	Verkaufsbereitschaft unklar, Wohnnutzung
2016	GI	47.400	◐	Tauschflächen erforderlich
2018	GE	72.800	◐	Erschließung unklar; teils in kommunalem Eigentum
2020	GI	70.300	○	Reservierung
2021	GI	48.200	◐	Tauschflächen erforderlich; Bebauungsplan teilweise vorhanden
2022	GI	23.000	○	Betriebserweiterungsfläche
2031	GI / GE	16.900	●	
2033	GI	25.000	◐	Verkaufsbereitschaft vorhanden; Altlastenverdachtsfläche
2034	GE	4.000	◐	Verkaufsbereitschaft unklar
2035	GI / GE	13.600	●	nur Erbpacht möglich
2036	GE	1.500	◐	Verkaufsbereitschaft unklar
2037	GI	41.900	●	kommunal
2038	GI	18.700	◐	derzeit landwirtschaftliche Nutzung

5.12 Zusammenfassung der Potenzialanalyse im Bestand

Im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes der Stadt Greven wurden insgesamt 33 Flächenpotenziale in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten mit einer Gesamtgröße von 73,5 ha erfasst (vgl. hierzu und im Folgenden Tabelle 25). Davon wurden 16,6 ha für gewerbliche Nutzungen als grundsätzlich geeignet und verfügbar eingestuft. Weitere 44,2 ha weisen Einschränkungen ihrer Marktfähigkeit auf, wobei diese meist aus einer Einschränkung der Verfügbarkeit herrühren, die jedoch einer möglichen zukünftigen gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich im Wege stehen muss. Die restlichen 12,6 ha stehen dem Markt aktuell hingegen nicht zur Verfügung – in der Regel, da es sich dabei um Betriebserweiterungsflächen handelt.[49]

Tabelle 25: Ergebnisse der Bestandserhebung 2020/2021

	● uneingeschränkt marktfähig		◐ eingeschränkt marktfähig		○ nicht marktfähig		Summe	
	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl
GE	0,9 ha	2	21,3 ha	14	3,3 ha	6	**25,6 ha**	**22**
GI	15,7 ha	4	22,9 ha	5	9,3 ha	2	**47,9 ha**	**11**
Summe	**16,6 ha**	**6**	**44,2 ha**	**19**	**12,6 ha**	**8**	**73,5 ha**	**33**

[49] Diese gehen im Folgenden nicht mehr in die Analyse ein. Die Auswertungen beziehen sich daher auf die 25 Flächen mit 60,8 ha, welche zumindest eingeschränkt geeignet und verfügbar sind. Ebenfalls außer Acht gelassen werden die Flächen im AirportPark, die aufgrund der beschriebenen Einschränkungen (siehe Kapitel 5.1) gesondert zu betrachten sind.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Grund für eine Abwertung von Flächen in der überwiegenden Zahl der Fälle eine eingeschränkte oder fehlende Verfügbarkeit ist. Die Eignung der Flächen für gewerbliche Nutzungen ist in manchen Fällen etwa durch benachbarte Wohnbebauung eingeschränkt, derartige Faktoren führen aber in Greven nach wie vor nicht dazu, dass einzelne Flächen als grundsätzlich ungeeignet eingestuft werden.

Zwar gibt es zahlenmäßig unter den zumindest eingeschränkt verfügbaren und geeigneten Flächen deutlich mehr GE-Flächen (16 GE gegenüber 9 GI), flächenmäßig entfällt mit 38,6 ha jedoch der Großteil auf GI-Bereiche (GE: 22,2 ha), welche sich ausschließlich im Industriepark Reckenfeld finden.[50] Überhaupt konzentriert sich ein Großteil des aktuell verfügbaren Flächenangebotes auf den Industriepark: Über 50 % der Flächen (nach Anzahl) sowie 77 % der zumindest eingeschränkt marktfähigen Fläche (nach Hektarzahl) sind hier verortet.

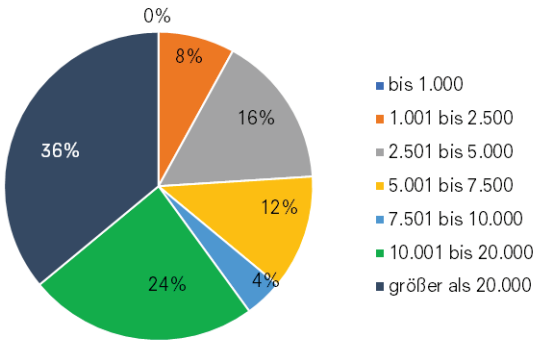


Abbildung 10: Größenstruktur der analysierten Flächen

Die Größenstruktur der erfassten Flächen kann der Abbildung 9 entnommen werden. 60 % der 25 zumindest eingeschränkt marktfähigen Gewerbe- und Industrieflächen haben eine Größe von über einem Hektar, 36 % liegen sogar im Größenbereich über zwei Hektar. Bis auf zwei Ausnahmen finden sich alle Flächenpotenziale über zwei Hektar im Industriepark Reckenfeld, die größte Parzelle dort umfasst neun Hektar.

Vergleicht man die Ergebnisse mit den entsprechenden Daten aus dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2015, so wird ein deutlicher Rückgang der in den Bestandsgebieten befindlichen Flächenpotenziale ersichtlich – und zwar über sämtliche Kategorien der Marktfähigkeit (vgl. Tabelle 26). Besonders drastisch fällt dieser jedoch bezüglich der uneingeschränkt marktfähigen GE-Flächen aus: Hier stehen 2020 rund 93 % weniger Fläche zur Verfügung als noch 2015 – ein Rückgang, der vor allem den vollständigen Verkauf der Gewerbeflächen in der Mergenthalerstraße widerspiegelt. Etwas weniger dynamisch verlief die Entwicklung bei den Industrieflächen, wo ein Rückgang von 30 % zu verzeichnen ist. Bei den eingeschränkt marktfähigen Flächen ist die Abnahme mit 15 % (GE) bzw. 13 % (GI) deutlich geringer, was hier als Zeichen zu sehen ist, dass nur im vergleichsweise geringerem Umfang Flächen mit bereits zuvor eingeschränkter Verfügbarkeit mobilisiert wurden.

Tabelle 26: Vergleich der Analyseergebnisse 2015 und 2020

Kategorie		2015		2020		Veränderung 2015-2020
		Fläche (ha)	Anzahl	Fläche (ha)	Anzahl	(Fläche in %)
uneingeschränkt marktfähig	GE	13,8	17	0,9	2	**-93%**
	GI	22,5	4	15,7	4	**-30%**
eingeschränkt marktfähig	GE	25,2	21	21,3	14	**-15%**
	GI	26,3	5	22,9	5	**-13%**
nicht marktfähig	GE	12,5	16	3,3	6	**-74%**
	GI	19,2	6	9,3	2	**-52%**

[50] Einige Flächen sind im Flächennutzungsplan lediglich als „Gewerbliche Bauflächen" ausgewiesen. Sofern hier kein Bebauungsplan vorliegt, der eine klare Zuordnung trifft, wurden die Flächen aufgrund der Eigenart ihrer näheren Umgebung einer der beiden Kategorien zugeordnet.

Auffallend ist allerdings auch ein deutlicher Rückgang von 74 % bei den GE- und 52 % bei den GI-Flächen der noch 2015 als nicht marktfähig eingestuften Potenziale. Da in den meisten Fällen, in denen Flächen als „nicht marktfähig“ eingestuft wurden, dies damit begründet wurde, dass es sich bei den Potenzialen um Betriebserweiterungsflächen handelte, bedeutet dies, dass viele dieser Flächen inzwischen tatsächlich zur Erweiterung der Betriebe in Anspruch genommen worden sind, oder aber, dass diese doch wieder an den freien Markt gelangt sind.

6 Reserven und Potenziale

Das ursprüngliche Gewerbe- und Industrieflächenkonzept aus dem Jahr 2015 führte mögliche Standorte für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Greven nebst einer Beurteilung hinsichtlich ihrer Chancen und Restriktionen auf. Angesichts des geringen Umfangs der im Gewerbeflächenbestand noch vermarktbaren Flächen wurde im Rahmen dieser Fortschreibung erneut ein intensiver Blick auf bestehende, planerisch gesicherte Flächenreserven (Regionalplan: GIB) außerhalb der Bestandsgebiete sowie auf darüber hinausgehende Potenziale (Regionalplan: ASB oder Freiraum- und Agrarbereich) einer zukünftigen gewerblichen Entwicklung in Greven gelegt. Dabei wurde wieder die Möglichkeit genutzt, mit Vertreterinnen und Vertretern aller im Rat vertretenen Fraktionen, der Kreissparkasse Steinfurt, der Volksbank Münsterland Nord sowie der Wirtschaftsförderung mögliche Zukunftsstandorte im Rahmen eines Workshops am 27. Januar 2021 zu erörtern.

Normative Basis des Suchprozesses zur Identifikation möglicher gewerblicher Zukunftsstandorte sind der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)[51] sowie der aus dessen Festsetzungen abgeleitete und diese gleichzeitig konkretisierende Regionalplan Münsterland[52]. Insbesondere aus den Zielen und Grundsätzen des LEP wurden Kriterien für die Standortidentifikation abgeleitet (siehe Abbildung 11).

ZIELE

(zu beachten = bindend)

- **Biotopverbund, Gebiete für den Schutz der Natur, Walderhaltung**
- **Grundwasser- und Gewässerschutz**
- **Abstandserfordernisse, Infrastruktur, entgegenstehende Nutzungen**
- **Raumordnerische Vorgaben für Siedlungsplanung und Freiraumschutz**
  - flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
  - Vermeidung bandartiger Siedlungsentwicklung
  - Schutz der regionalen Grünzüge
  - Anknüpfung an vorhandene ASB und GIB

GRUNDSÄTZE

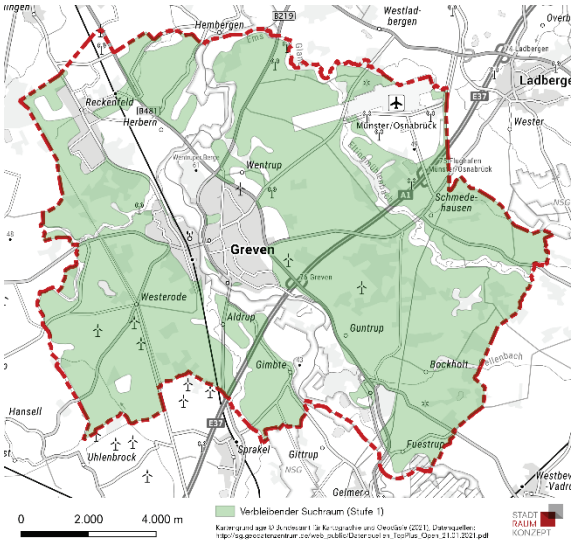
(zu berücksichtigen = mit anderen Belangen abzuwägen)

- **kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßennetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität**
- **Bodenschutz und Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen**
- **Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen**
- **Nutzung der Chancen interkommunaler Zusammenarbeit**

Abbildung 11: Relevante Ziele und Grundsätze des LEP NRW

In einem **ersten Analyseschritt** wurden „Tabu-Zonen“ auf Grundlage der Darstellung des Regionalplans ausgefiltert: Dies betraf folgende Flächenkategorien:

- Oberflächengewässer
- Überschwemmungsbereiche
- Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz
- Bereiche zum Schutz der Natur
- ASB und ASB für zweckgebundene Nutzungen
- GIB und GIB für zweckgebundene Nutzungen
- Flugplätze



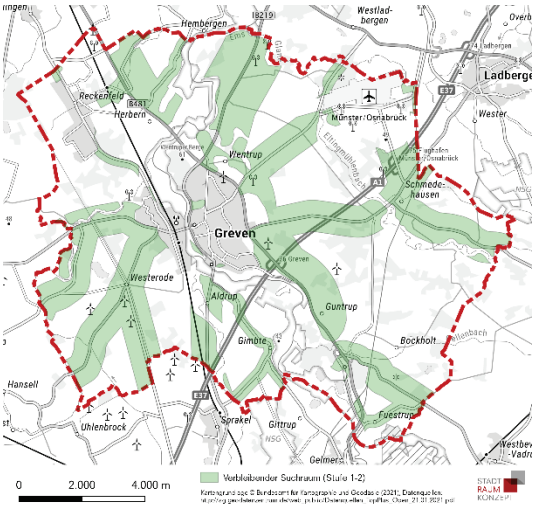
Karte 12: Analyseschritt 1

[51] In der Fassung der Änderung vom 06.08.2019

[52] In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.2014

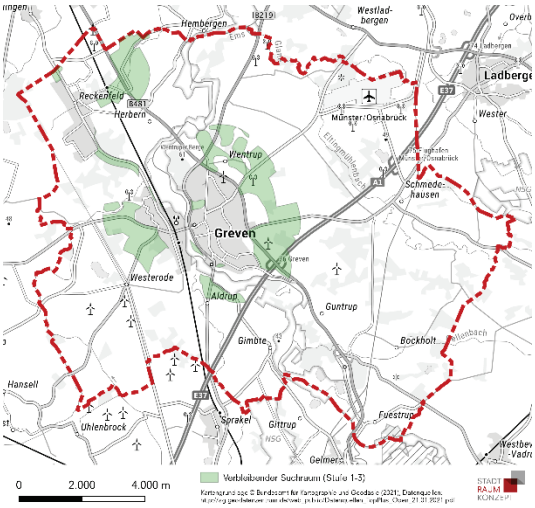
In einem **zweiten Schritt** wurden dem Erfordernis einer kurzwegigen Anbindung an das überörtliche Straßennetz entsprechend alle Teilräume des Stadtgebietes ausgefiltert, deren Entfernung zu Bundes-, Landes- und Kreisstraßen oberhalb einer festgelegten Entfernungsschwelle liegt:

- 1.000 m zur nächstgelegenen Bundesstraße
- 500 m zur nächstgelegenen Landesstraße
- 200 m zur nächstgelegenen Kreisstraße

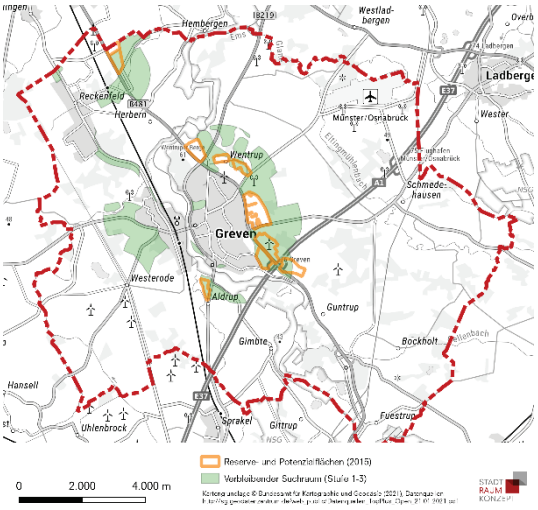


Karte 13: Analyseschritt 2

Der **dritte Analyseschritt** schließlich resultiert aus dem Erfordernis eines Anschlusses an bestehende Siedlungsbereiche. Hierzu wurde ein Pufferbereich von 1.000 m um bestehende ASB und GIB gebildet. Die verbleibenden Räume sind die Suchbereiche für potenzielle gewerbliche Zukunftsstandorte in Greven. Großteils handelt es sich im Wesentlichen um Standorte entlang der B 481, außerdem um den Bereich westlich des Stadtgebietes an der Nordwalder Straße sowie einen Bereich südlich der Kernstadt an der Aldruper Straße.



Karte 14: Analyseschritt 3



Karte 15: Reserve- und Potenzialflächen 2015

Bildet man die im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept von 2015 aufgeführten Reserven und Potenziale in der Karte der möglichen Suchräume ab, so zeigt sich eine hohe Übereinstimmung. Besonders entlang der Achse der B 481 wurde in dem damaligen Konzept ein Großteil der Standorte verortet. Vor dem Hintergrund des inzwischen weiter zurückgegangenen Flächenangebotes innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete wurden die Reserven und Potenziale im Rahmen der Fortschreibung erneut betrachtet sowie die damalige Beurteilung erneut geprüft und ggf. geändert.

Das im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2015 aufgeführte Potenzial Olden Esch wird nicht weiter betrachtet. Die Stadtwerke Greven GmbH stimmen der Einrichtung eines Gewerbegebietes im dort ausgewiesenen Wasserschutzgebiet nicht zu. Durch die Nähe zur Brunnengalerie Wentrup

sei eine potenzielle Gefährdung für die Trinkwassergewinnung gegeben. Weiterhin werde das Grundwasserdargebot durch die Versiegelung wesentlich beeinträchtigt. Zudem seien die von der Versiegelung betroffenen Böden als sehr schutzwürdig eingestuft und würden bei einer Überbauung unwiderruflich zerstört (siehe Schreiben der Stadtwerke Greven vom 23.10.2015).

Ebenso wird das südöstlich der A 1 gelegene Potenzial Hellmann in dieser Fortschreibung nicht weiter aufgeführt. Die Restriktionen, insbesondere die zu erwartende Ablehnung seitens der Regionalplanung zu einer Entwicklung südöstlich der Autobahn in Verbindung mit einer schwierigen Erschließung, einer eingeschränkten Aktivierbarkeit sowie hohen Entwicklungskosten lassen das Potenzial in der Gesamtbewertung als insgesamt ungeeignet erscheinen.

Neue Potenziale wurden gegenüber dem Konzept 2015 im Rahmen dieser Fortschreibung nicht neu aufgenommen. Der in der GIS-Analyse identifizierte Bereich westlich des Stadtgebietes an der Nordwalder Straße erscheint schon allein aufgrund der eingeschränkten verkehrlichen Anbindung wenig geeignet für eine größere gewerbliche Entwicklung – eine Einschätzung, die auch von den Teilnehmenden des Workshops geteilt wurde.

Im Folgenden werden die verbliebenen Reserve- und Potenzialstandorte aufgeführt. Neben der Lage und Erreichbarkeit wurden in der Beurteilung der Reserven und Potenziale die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die Erschließung und derzeitige Nutzung sowie die Eigentumsverhältnisse / Aktivierbarkeit berücksichtigt. Auf Basis der vorliegenden Informationen wurde gemeinsam mit den zuständigen Verwaltungsstellen die bisherige Schätzung der zu erwartenden Entwicklungskosten geprüft und im Bedarfsfall aktualisiert. Anhand der zusammenfassenden Auflistung von Aspekten, die für oder gegen eine Entwicklung der jeweiligen Standorte sprechen, wurde letztlich eine Gesamteinschätzung vorgenommen sowie eine Rangfolge der Potenzialflächen erstellt.

Die Kostenabschätzung basiert auf den in der folgenden Tabelle angegebenen Pauschalwerten. Jede Fläche wurde dabei hinsichtlich der einzelnen Kostenfaktoren einer der drei Kostenstufen (niedrig, mittel, hoch) zugeordnet. Für sämtliche Potenzialflächen wurden mittlere jährliche Kapitalkosten (2 %) sowie eine mittlere Vermarktungsdauer (20 Jahre) angenommen.

Die zu erwartenden Kosten der Entwässerung sowie die Planungskosten wurden standortspezifisch durch die Technischen Betriebe Greven bzw. den Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt abgeschätzt. Die Schätzung beinhaltet nicht die Kosten für die gegebenenfalls notwendige Verlagerung von Hofstellen.

Tabelle 27: Pauschalkostenstufen

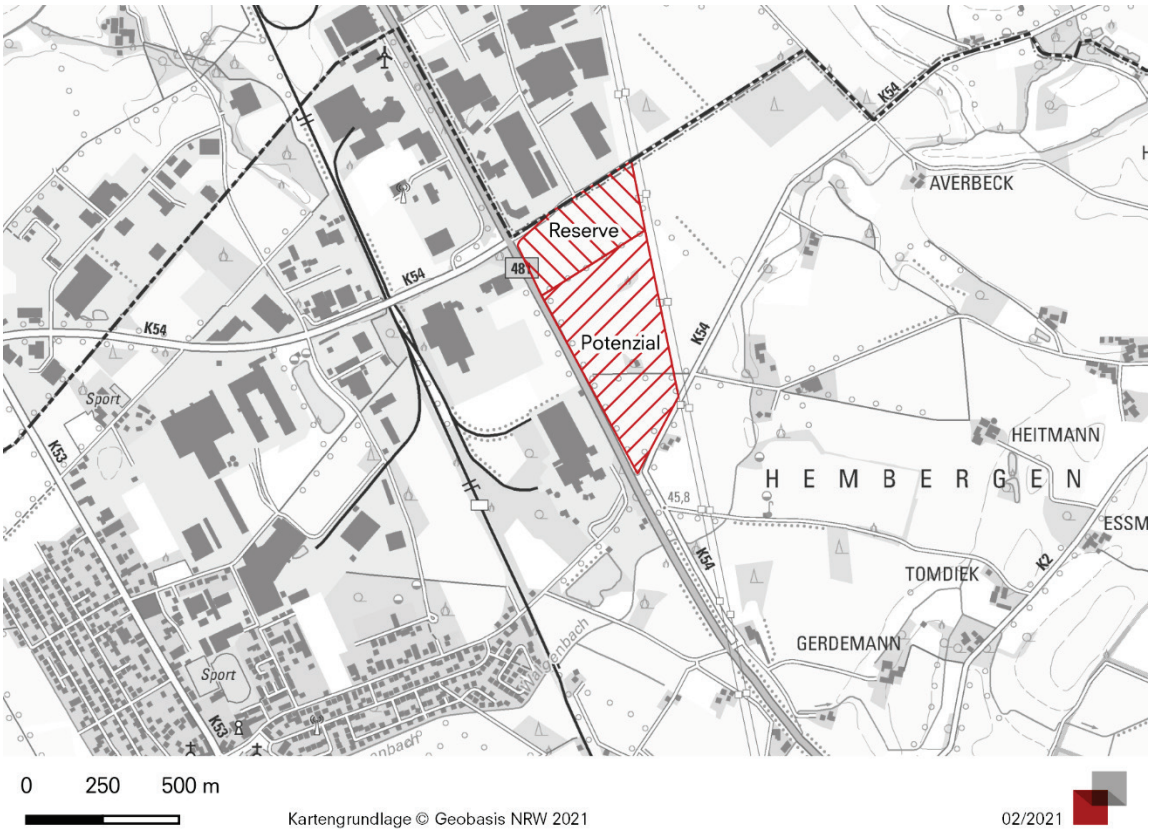
Pauschalwerte	**Stufe 1 niedrig**	**Stufe 2 mittel**	**Stufe 3 hoch**
Bodenrichtwert Ackerland je m²	einheitlich 7,50 €		
Mehrwertfaktor für Rohbauland Gewerbe (Erwartung Eigentümer)	2	2,5	3
resultierender Richtwert Gewerberohbauland je m²	15,00 €	18,75 €	22,50 €
Flächenbedarf öffentliche Verkehrsfläche in Gewerbegebieten	7,5 %	10,0 %	12,5 %
Baukosten je m² öffentliche Verkehrsfläche in Gewerbegebieten	120 €	135 €	150 €
Flächenbedarf externer ökologischer Ausgleich	30 %	40 %	50 %
aktuelle Kompensationskosten Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt je m²	einheitlich 8,00 €		

resultierender Erhöhungsfaktor von Netto- zu Bruttofläche[53]	1,08	1,11	1,14
Kapitalkosten per anno	1 %	2 %	3 %
Vermarktungsdauer (in Jahren)	10	20	30
mittlere Finanzierungsdauer (in Jahren)	5	10	15

6.1 Reserve Industriepark Reckenfeld / Potenzial Emsdettener Damm

Mit Ausnahme des AirportParks FMO verfügt Greven derzeit über zwei gewerbliche Flächenreserven im Sinne von größeren, bislang nicht mit baulichen Nutzungen belegten regionalplanerischen GIB-Ausweisungen. Dabei handelt es sich zum einen um eine rund 9 ha große Fläche östlich des Emsdettener Damms in Reckenfeld, welche sich in südlicher Richtung zu einem rund 27 ha umfassenden Potenzialstandort erweitern ließe.

RESERVE INDUSTRIEPARK RECKENFELD | POTENZIAL EMSDETTENER DAMM



Karte 16: Reserve Industriepark Reckenfeld | Potenzial Emsdettener Damm

[53] Bruttofläche = Gewerbenettofläche und öffentliche Verkehrsfläche

Lage und Erreichbarkeit	Die Reserve „Industriepark Reckenfeld“ sowie die Potenzialfläche ‚Emsdettener Damm‘ liegen im Nordwesten des Stadtgebietes an der Grenze zur Nachbarstadt Emsdetten. Im Westen wird der Standort durch die B 481 Emsdettener Damm, im Norden durch ein bestehendes Gewerbegebiet auf dem Stadtgebiet Emsdetten und im Osten durch eine Hochspannungsleitung begrenzt. Perspektivisch könnte auch eine spätere Erweiterung Richtung Osten denkbar sein. Im Süden tangiert die Kreisstraße 54 den Standort. Eine Entwicklung des Standortes würde eine Erweiterung des Industrieparks Reckenfeld in östlicher Richtung darstellen und kann als Abrundung der Siedlungsstrukturen angesehen werden. Die Anbindung an das Autobahnnetz erfolgt ortsdurchfahrtsfrei über die B 481 zur Anschlussstelle Greven in 9 km Entfernung. Bei hohem Verkehrsaufkommen kann die Fahrzeit jedoch über 20 Minuten betragen.	
Größe (brutto)	27,3 ha	
Planungsrecht	Für den nördlichen Bereich ist eine gewerbliche Nutzung bereits im Regionalplan (GIB) sowie im Flächennutzungsplan (G) gesichert. Der südliche Bereich ist als Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. Eine landesplanerische Vorabstimmung bezüglich einer gewerblichen Entwicklung verlief bereits positiv mit der Vorgabe einer Gesamtkonzeption aus interkommunaler Sicht.	
Erschließung	Die Erschließung des Standortes erfolgt derzeit von der B 481 über den bestehenden Markenweg im Norden. Die K 54 (Engberdingdamm) tangiert das Plangebiet im Südosten. Im Zuge einer Entwicklung wäre eine Anbindung an die B 481 im Süden des Gebietes sinnvoll. Die hierfür zu erwartenden Kosten sind in untenstehender Kalkulation nicht enthalten.	
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Die Fläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zudem finden sich hochwertige Biotopstrukturen. Bei einer Entwicklung sind im südlichen Bereich Emissionsgrenzen zur Wohnnutzung etwa durch Gliederung der gewerblichen Nutzung einzuhalten.	
Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	Ein Teil der Reserve- wie auch der Potenzialfläche wurde bereits durch die Stadt erworben. Der Erwerb der restlichen Flächen wird zeitnah angestrebt. In den Gesprächen mit den Eigentümern ist deutlich geworden, dass einige der Eigentümer nur bei Bereitstellung von landwirtschaftlicher Ersatzfläche zur Aufgabe der Grundstücke bereit sind.	
Kostenschätzung	Grunderwerb	2
	Straßeninfrastruktur	Fläche: 1; Kosten: 2
	Kompensation	Fläche: 2; Kosten: 1
	Entwässerung	18,60 €/m²
	Planungskosten	75.000 €
	Kosten[54]	**67 €/m²**

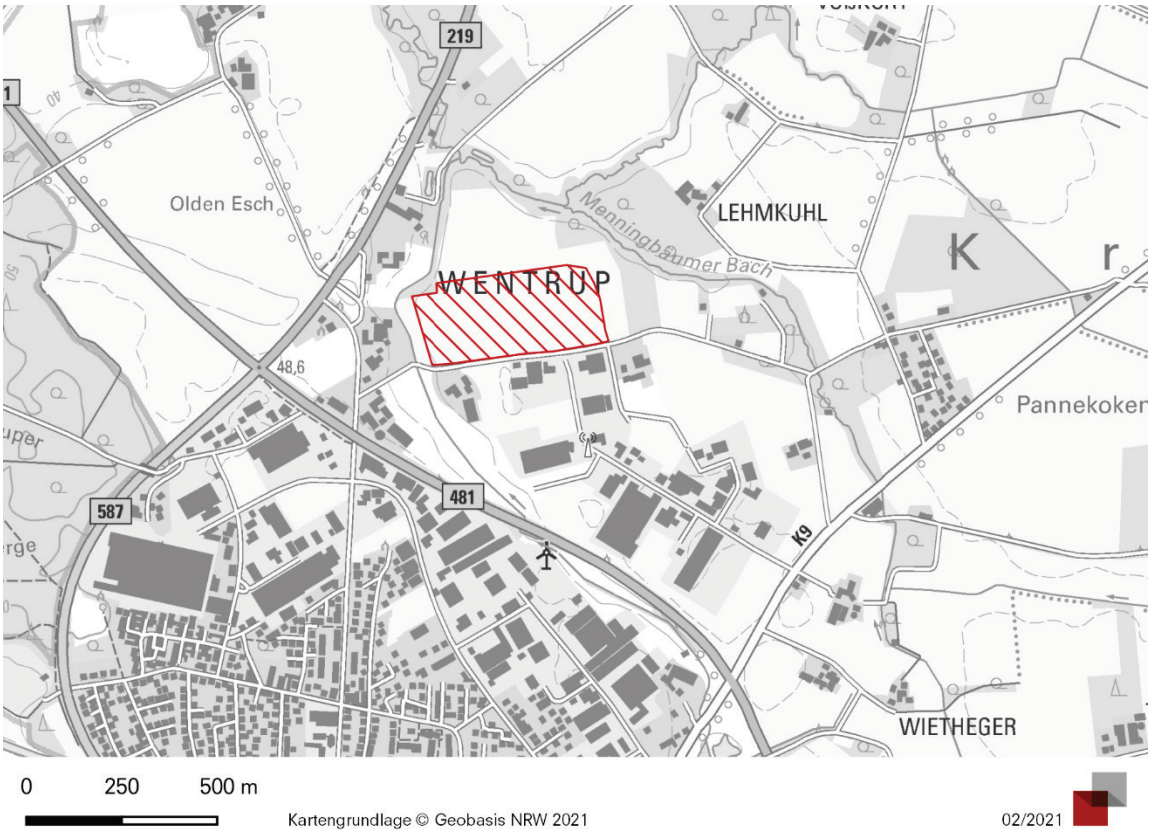
[54] gerundete Kosten je m² Nettofläche bei Annahme mittlerer Kapitalkosten sowie mittlerer Finanzierungs- und Vermarktungsdauer

Chancen und Restriktionen	⊕ Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet / Abrundung der Siedlungsstruktur ⊕ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung ⊕ landesplanerische Vorabstimmung positiv ⊕ keine Hofstellen ⊕ GI möglich ⊕ vergleichsweise günstige Entwicklungskosten ⊖ Autobahnanschluss in vergleichsweise weiter Entfernung ⊖ viele Einzeleigentümer; Problematik fehlender Tauschflächen tritt bei Mobilisierungsversuchen zutage
Gesamteinschätzung	++

6.2 Reserve Wentruper Mark

Ebenfalls bereits planerisch gesichert ist ein nördlich der Wentruper Mark gelegener Teilbereich des Gewerbegebiets Mergenthalerstraße:

RESERVE WENTRUPER MARK



Karte 17: Reserve Wentruper Mark

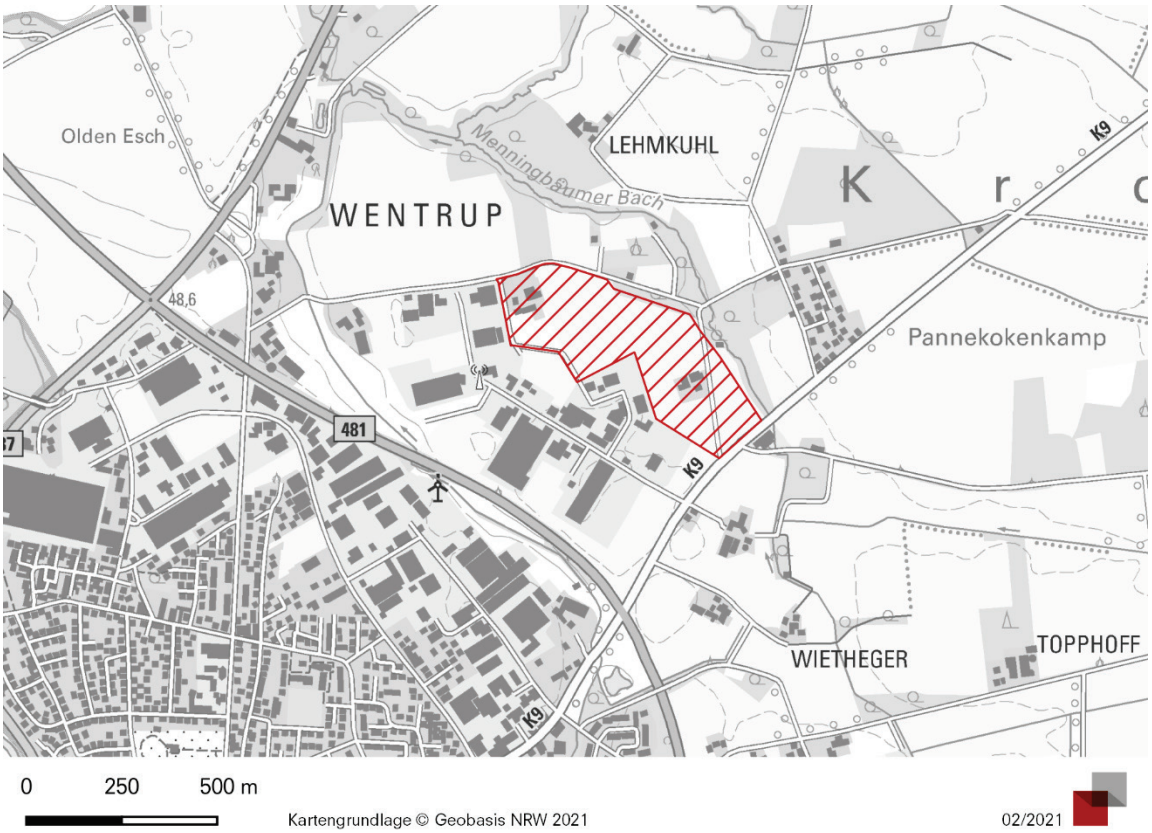
Lage und Erreichbarkeit	Die Reservefläche befindet sich am nördlichen Rand der Kernstadt Greven und stellt eine mögliche Erweiterung des Gewerbegebiets Mergenthalerstraße dar. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz kann über die B 481 hergestellt werden, über die auch die Autobahnanschlussstelle Greven in rund 4 km Entfernung ohne Ortsdurchfahrung erreichbar ist.
Größe (brutto)	9,9 ha

Planungsrecht	Die Fläche ist im rechtskräftigen Regionalplan als GIB sowie seit 2008 im Flächennutzungsplan der Stadt Greven als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.	
Erschließung	Eine Entwicklung hat noch nicht stattgefunden, da hierzu eine neue Erschließung geschaffen werden muss, die etwa in einer Verlängerung der Mergenthalerstraße bestehen könnte. Alternativ wäre zu prüfen, inwieweit die Straße Wentruper Mark für eine Anbindung an die Saerbecker Straße infrage kommt.	
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.	
Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	Zwei Eigentümer. Der Eigentümer der im Osten gelegenen Teilfläche zeigte nach Aussage der Wirtschaftsförderung Greven bislang kein Verkaufsinteresse. U. U. ist ersatzweise eine Erweiterung nach Norden möglich. Für den Erwerb der westlichen Teilfläche sind Tauschflächen erforderlich.	
Kostenschätzung	Grunderwerb	2
	Straßeninfrastruktur	Fläche: 1; Kosten: 2
	Kompensation	Fläche: 2; Kosten: 1
	Entwässerung	16,70 €/m²
	Planungskosten	50.000 €
	Kosten	**65 €/m²**
Chancen und Restriktionen	⊕ Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet ⊕ als Reserve bereits planerisch gesichert ⊕ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung ⊕ vergleichsweise günstige Entwicklungskosten ⊖ Eigentümer z. T. bisher nicht zum Verkauf bereit ⊖ Wohnnutzungen benachbart, nur GE möglich	
Gesamteinschätzung	+	

6.3 Potenzial Verspohl

Weiterer Potenzialstandort ebenfalls mit einer Anknüpfung an das Gebiet Mergenthalerstraße ist der Standort Verspohl:

POTENZIAL VERSPOHL



Karte 18: Potenzial Verspohl

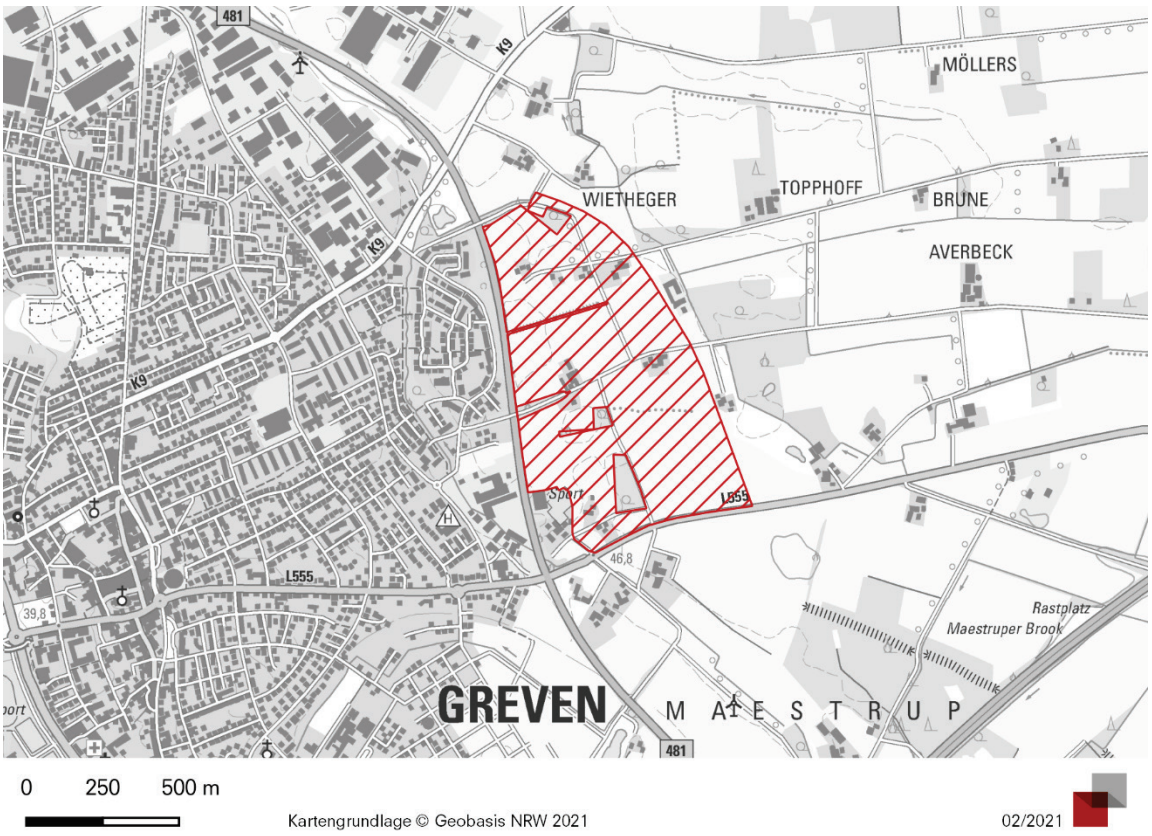
Lage und Erreichbarkeit	Der Potenzialstandort Verspohl grenzt nördlich an das Gewerbegebiet Mergenthaler Straße und tangiert im Südosten die Hüttruper Straße, über die eine Anbindung an die B 481 (Emsdettener Damm) und ortsduchfahrtsfrei in 3,3 km Entfernung an die A 1 besteht.
Größe (brutto)	13,2 ha
Planungsrecht	Für den Standort weisen Regionalplan wie Flächennutzungsplan einen Freiraum- und Agrarbereich aus, zum Teil liegt das Gebiet innerhalb eines Bereichs zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Im Norden schließt sich ein Naturschutzgebiet um den Menningbäumer Bach an.
Erschließung	Eine Erschließung des Gebietes wäre von der Hüttruper Straße ausgehend neu zu schaffen.
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Der Standort umfasst Ackerflächen sowie eine Hofstelle. Eine weitere Hofstelle grenzt im Westen an, nördlich finden sich einzelne Wohnnutzungen.
Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	Zwei verschiedene Eigentümer. Es ist zu erwarten, dass - zumindest teilweise - landwirtschaftliche Ersatzfläche bereitgestellt werden muss. Eine Akzeptanz der Eigentümer ist laut Wirtschaftsförderung vermutlich nicht gegeben.

Kostenschätzung	Grunderwerb	3
	Straßeninfrastruktur	Fläche: 2; Kosten: 2
	Kompensation	Fläche: 2; Kosten: 1
	Entwässerung	9,60 €/m²
	Planungskosten	50.000 €
	Kosten	**67 €/m²**
Chancen und Restriktionen	⊕ Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet ⊕ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung ⊕ vergleichsweise günstige Entwicklungskosten ⊖ Landschaftsschutzbereich ⊖ vorhandene Hofstelle, benachbarte Wohnnutzungen ⊖ Aktivierbarkeit fraglich (Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wird nicht erwartet)	
Gesamteinschätzung	**0**	

6.4 Potenzial Kroner Heide

Ein großflächiger Potenzialstandort, der regionalplanerisch bereits für eine weitere Siedlungsentwicklung (ASB) vorgesehen ist, befindet sich östlich des Emsdettener Damms:

POTENZIAL KRONER HEIDE



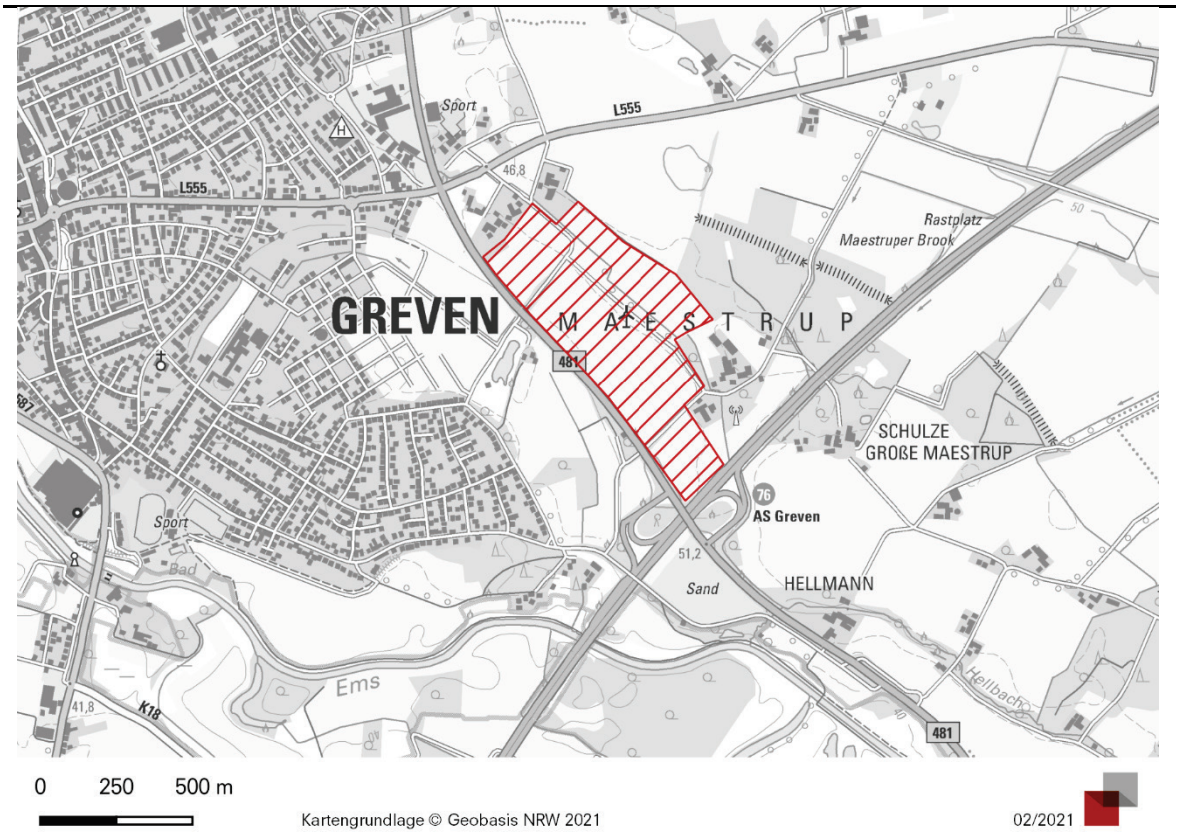
Karte 19: Potenzial Kroner Heide

Lage und Erreichbarkeit	Der Standort Kroner Heide grenzt östlich an den Siedlungskern der Stadt Greven an und wird im Westen durch den Emsdettener Damm (B 481) und im Süden durch die Schmedehausener Straße (L 555) begrenzt. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz kann über die B 481 hergestellt werden, über die auch die Autobahnanschlussstelle Greven in rund 2 km Entfernung ohne Ortsdurchfahrung erreichbar ist.
Größe (brutto)	57 ha (Wohnsiedlungsbereich nach FNP)
Planungsrecht	Der Standort ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen, der Flächennutzungsplan weist einen Wohnsiedlungsbereich aus.
Erschließung	Der Standort wird durch das Wegenetz Kroner Heide erschlossen, das im Süden an die L 555 Schmedehausener Straße und darüber an die B 481 angebunden ist. Für eine gewerbliche Entwicklung des Standortes sind neue, breitere Erschließungsstraßen zu schaffen.
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Innerhalb des Gebietes befinden sich mehrere Hofstellen sowie einzelne Wohngebäude. Der überwiegende Teil der Fläche ist Acker- bzw. Grünland, hinzu kommen einzelne Waldbereiche und Heckenstrukturen.
Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	16 verschiedene Einzeleigentümer. Es ist zu erwarten, dass – zumindest teilweise – landwirtschaftliche Ersatzfläche bereitgestellt werden muss. Eine „Herabstufung" des im Flächennutzungsplan als Wohnbereich ausgewiesenen Gebietes zu Gewerbefläche kann die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer senken bzw. lässt hohe Preisforderungen erwarten.
Kostenschätzung	Grunderwerb: 3 Straßeninfrastruktur: Fläche: 2; Kosten: 2 Kompensation: Fläche: 3; Kosten: 1 Entwässerung: 15,70 €/m² Planungskosten: 125.000 € Kosten: **78 €/m²**
Chancen und Restriktionen	⊕ planerisch gesicherter Siedlungsbereich (ASB) ⊕ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung ⓪ derzeitige Ausweisung als Wohnsiedlungsfläche; weiterer Diskussionsprozess zur beabsichtigten Nutzung erforderlich; im Workshop wurde eine grundsätzliche Offenheit der Politik für entsprechende Überlegungen deutlich ⊖ Aktivierbarkeit aufgrund vieler Einzeleigentümer fraglich; „Herabstufung" zu Gewerbe könnte Verkaufsbereitschaft der Eigentümer mindern bzw. zu hohen Grundstückspreisen führen ⊖ hohe Kosten, insbesondere für Grunderwerb aufgrund vieler Hofstellen sowie Kompensationserfordernissen ⊖ Gliederung der gewerblichen Nutzung aufgrund von Emissionsgrenzen erforderlich
Gesamteinschätzung	**0**

6.5 Potenzial Maestrup

Alle weiteren potenziellen Standorte für eine gewerbliche Entwicklung liegen innerhalb regionalplanerischer Freiraum- und Agrar- oder Waldbereiche. Keine unmittelbare Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen, jedoch eine besondere Verkehrsgunst weist die Potenzialfläche Maestrup auf:

POTENZIAL MAESTRUP



Karte 20: Potenzial Maestrup

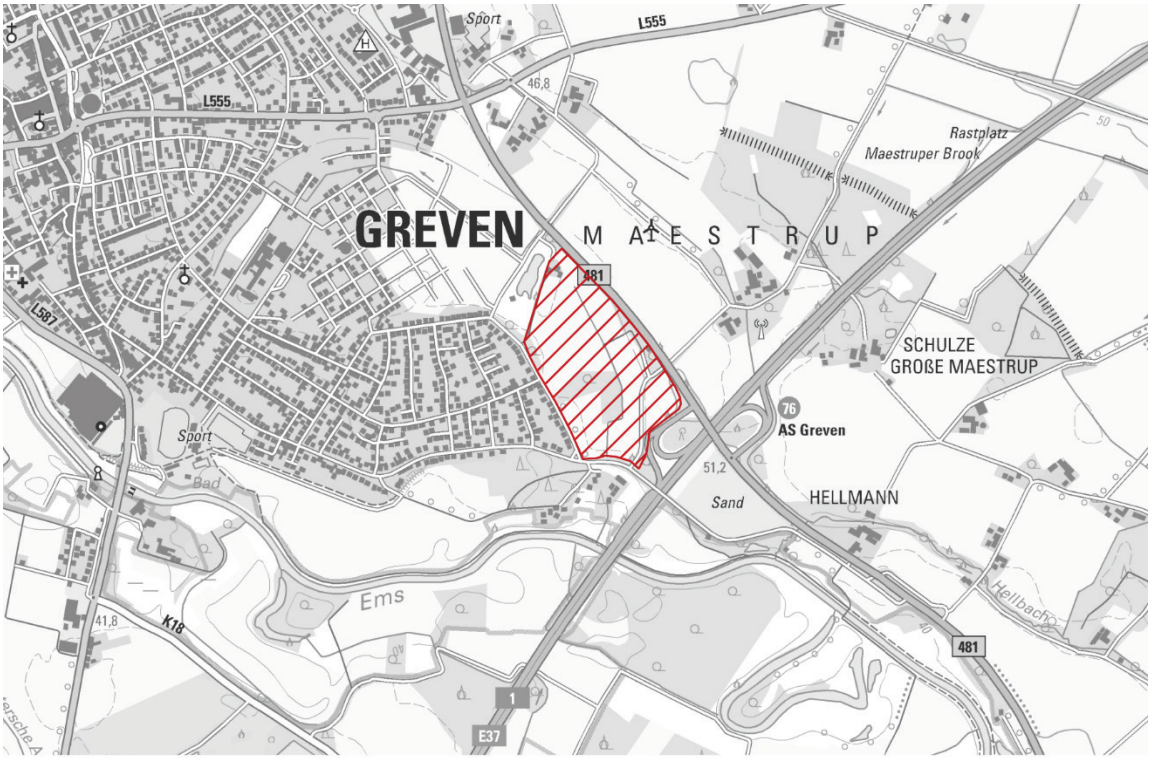
Lage und Erreichbarkeit	Der Standort Maestrup befindet sich direkt nördlich der Autobahnanschlussstelle Greven und wird im Westen durch den Emsdettener Damm (B 481) begrenzt.
Größe (brutto)	33,4 ha
Planungsrecht	Der Standort ist im Regionalplan als Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen, der Flächennutzungsplan weist ebenfalls einen Freiraumbereich mit zwei linearen Waldbereichen aus.
Erschließung	Der Standort wird durch den Maestruper Brook erschlossen, der im Norden an die Schmedehausener Straße (L 555) und darüber an die B 481 angebunden ist. Für eine gewerbliche Entwicklung des Standortes wären neue, breitere Erschließungsstraßen zu schaffen sowie eine direkte Anbindung an die B 481 im Süden des Gebiets.
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Im Norden und Süden an das Gebiet angrenzend befinden sich mehrere Hofstellen. Der Standort umfasst Acker- und Grünland. In nordöstlicher Richtung angrenzend sind die Errichtung einer Biogasanlage sowie die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes geplant.

Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	Fünf Eigentümer. Es ist zu erwarten, dass – zumindest teilweise – landwirtschaftliche Ersatzfläche bereitgestellt werden muss.	
Kostenschätzung	Grunderwerb	2
	Straßeninfrastruktur	Fläche: 3; Kosten: 3
	Kompensation	Fläche: 2; Kosten: 1
	Entwässerung	15,70 €/m²
	Planungskosten	75.000 €
	Kosten	**79 €/m²**
Chancen und Restriktionen	⊕ unmittelbare Autobahnnähe ⊖ keine unmittelbare Anknüpfung an bestehende Siedlungsstruktur ⊖ aufgrund angrenzender Wohnnutzungen überwiegend nur GE möglich ⊖ vergleichsweise hohe Entwicklungskosten ⊖ Anbindung an B 481 erscheint schwierig	
Gesamteinschätzung	-	

6.6 Potenzial Kock

Unmittelbar westlich der Autobahnanschlussstelle auf der gegenüberliegenden Seite der B 481 liegt der Potenzialstandort Kock:

POTENZIAL KOCK



0 250 500 m

Kartengrundlage © Geobasis NRW 2021

02/2021

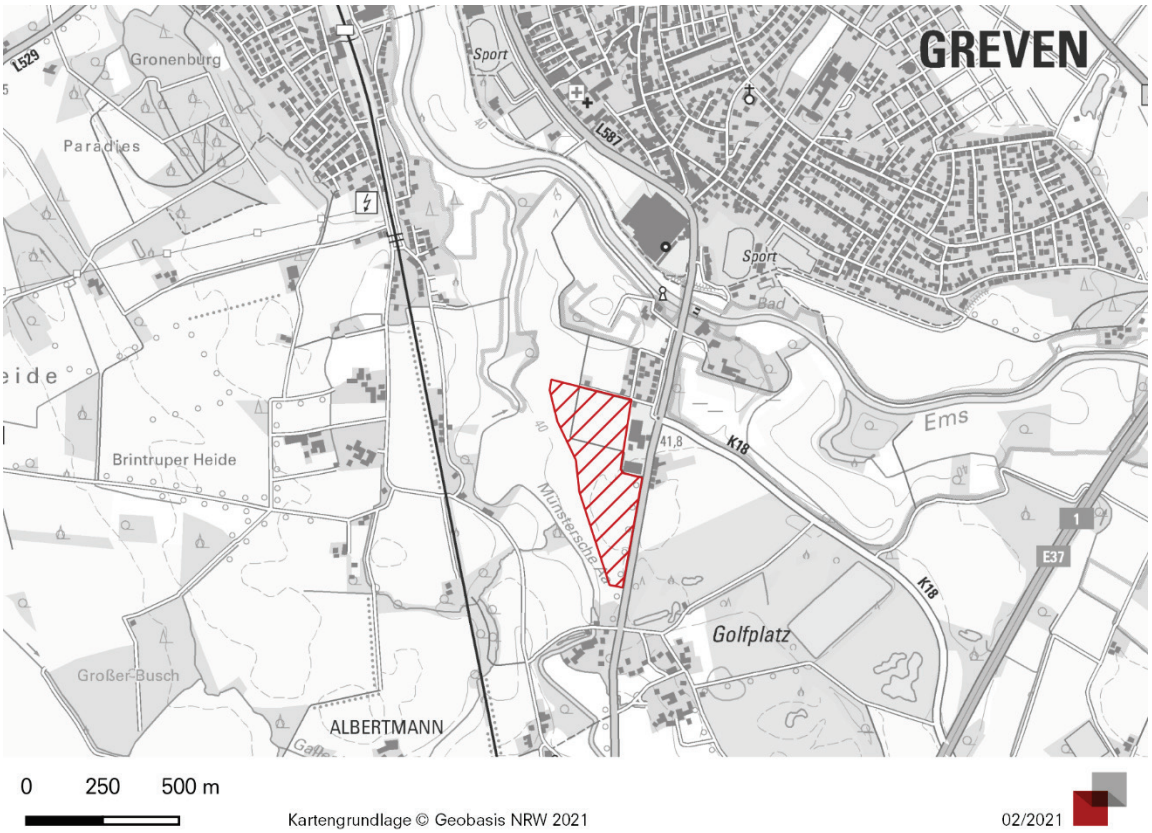
Karte 21: Potenzial Kock

Lage und Erreichbarkeit	Der Standort Kock befindet sich direkt westlich der Autobahnanschlussstelle Greven. Er wird im Norden durch die B 481 tangiert und grenzt im Westen unmittelbar an ein Wohngebiet.	
Größe (brutto)	20,2 ha	
Planungsrecht	Für den Standort weist der Regionalplan einen Freiraum- und Agrarbereich sowie zwei Waldbereiche aus, der Flächennutzungsplan weist Grünflächen aus.	
Erschließung	Der Standort wird durch den Siedlungsweg und den Maestruper Brook erschlossen, der südlich der Autobahn über die Schützenstraße an den Schiffahrter Damm (B 481) angebunden ist. Für eine gewerbliche Entwicklung des Standortes wären neue Erschließungsstraßen zu schaffen sowie möglichst eine direkte Anbindung an die B 481, die jedoch schwierig erscheint.	
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Der Standort umfasst Acker- und Grünland sowie Waldflächen.	
Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	Drei verschiedene Eigentümer. Es ist zu erwarten, dass – zumindest teilweise – landwirtschaftliche Ersatzfläche bereitgestellt werden muss.	
Kostenschätzung	Grunderwerb	2
	Straßeninfrastruktur	Fläche: 3; Kosten: 3
	Kompensation	Fläche: 3; Kosten: 1
	Entwässerung	15,70 €/m²
	Planungskosten	65.000 €
	Kosten	**80 €/m²**
Pro / Contra	⊕ unmittelbare Autobahnnähe ⊖ unmittelbar angrenzendes Wohngebiet bedingt starke Nutzungseinschränkungen ⊖ vergleichsweise hohe Entwicklungskosten ⊖ Anbindung an B 481 erscheint schwierig	
Gesamteinschätzung	**- -**	

6.7 Potenzial Aldruper Straße

Südlich der Kernstadt Greven befindet sich die Potenzialfläche Aldruper Straße, die an die gleichnamige Gewerbeansiedlung angrenzt:

POTENZIAL ALDRUPER STRAßE



Karte 22: Potenzial Aldruper Straße

Lage und Erreichbarkeit	Der Potenzialstandort Aldruper Straße befindet sich außerhalb des Siedlungsbereichs an der Aldruper Straße südlich der Kernstadt. Der Standort ist über die Alduper Straße (B 219) an die Grevener Kernstadt angebunden, die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist nach Ortsdurchfahrung Grevens in 4,8 km Entfernung erreichbar.
Größe (brutto)	10,6 ha
Planungsrecht	Für den Standort weisen Regionalplan wie Flächennutzungsplan einen Freiraum- und Agrarbereich aus. Das Gebiet grenzt im Süden und Westen an einem Bereich zum Schutz der Natur, der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie an den Überschwemmungsbereich der Münsterschen Aa.
Erschließung	Die Erschließung des Gebietes erfolgt direkt über die Aldruper Straße.
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Der Standort umfasst Acker- und Grünland.
Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	Acht verschiedene Eigentümer. Es ist zu erwarten, dass - zumindest teilweise - landwirtschaftliche Ersatzfläche bereitgestellt werden muss.

Kostenschätzung	Grunderwerb	2
	Straßeninfrastruktur	Fläche: 2; Kosten: 2
	Kompensation	Fläche: 2; Kosten: 1
	Entwässerung	15,20 €/m²
	Planungskosten	50.000 €
	Kosten	**69 €/m²**
Chancen und Restriktionen	⊕ Anknüpfung an bestehende Gewerbeansiedlung ⊖ unzureichende verkehrliche Erreichbarkeit ⊖ geringe Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund angrenzender Schutzbereiche ⊖ nördlich angrenzende Wohnbebauung ⊖ viele Einzeleigentümer	
Gesamteinschätzung	**- -**	

6.8 Zusammenfassende Betrachtung

Keine der dargestellten Standorte ist frei von Restriktionen. In der Gesamtbetrachtung ist der Reserve- und Potenzialstandort Industriepark Reckenfeld / Emsdettener Damm am positivsten zu bewerten. Aktuell ist dies auch der einzige Standort, dessen Mobilisierung die Stadt aktiv durch Flächenankäufe betreibt. Die Reserve Wentruper Mark und – mit etwas höheren Restriktionen – das Potenzial Verspohl bieten Möglichkeiten, das bestehende Gewerbegebiet Mergenthalerstraße zu erweitern. Ein weiteres, großflächiges Potenzial der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung bietet u. U. die Kroner Heide. Bislang als Wohnsiedlungsbereich planerisch gesichert, könnte über eine Umwidmung auch eine gewerbliche Entwicklung in Betracht gezogen werden. In der Politik scheint es hierzu durchaus, nicht zuletzt auch aufgrund der möglicherweise besseren Eignung für Wohnzwecke von Flächen links der Ems im Bereich der Nordwalder Straße Diskussionsbereitschaft zu geben, wie auch in dem durchgeführten Workshop deutlich wurde.

Die Standorte Maestrup und Kock weisen zwar eine hohe Verkehrsgunst an der Autobahnanschlussstelle auf, aus siedlungsstruktureller Sicht erscheint ihre Entwicklung jedoch nur bedingt bzw. wenig sinnvoll. Hinzu kommen vergleichsweise hohe Entwicklungskosten. Die Potenzialfläche Aldruper Straße hingegen wird aufgrund der vielen Restriktionen in Verbindung mit einer unzureichenden Erreichbarkeit als kaum geeignet eingestuft.

Rang	Standort	Gesamteinschätzung	Bruttofläche in ha
1	Industriepark Reckenfeld | Emsdettener Damm	**++**	27,3
2	Wentruper Mark	**+**	9,9
3	Verspohl	**0**	13,2
3	Kroner Heide	**0**	57,0
4	Maestrup	**-**	33,4
5	Kock	**- -**	20,2
5	Aldruper Straße	**- -**	10,6

Der Knackpunkt in der Mobilisierung aller aufgeführten Reserven und Potenziale ist die Flächenverfügbarkeit. In der Regel befinden sich die Flächen in der Hand vieler Einzeleigentümer, sind landwirtschaftlich genutzt und umfassen zum Teil auch Hofstellen. Ein Erwerb seitens der Stadt Greven ist in aller Regel nur bei gleichzeitiger Bereitstellung von Tauschflächen möglich, die ebenfalls rar sind. Die mangelnde Flächenverfügbarkeit stellt damit die größte Herausforderung für die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung in Greven dar.

7 Fazit und Handlungsempfehlungen

Im Rahmen dieser Fortschreibung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes wurden die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen, die Gewerbe- und Industrieflächensituation sowie Nachfrageentwicklung und Bedarf erneut einer eingehenden Analyse unterzogen.

Greven hat sich in den vergangenen Jahren in vielerlei Hinsicht positiv entwickelt. Das Bevölkerungswachstum von rund 7 % im Zeitraum 2014 bis 2019, das vor allem auf den Zuzug von Neubürgern zurückgeht, verdeutlicht die Attraktivität als Wohnstandort. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat mit 6,5 % ähnlich stark zugelegt, wobei der in der Vorperiode nahezu ausgeglichene Pendlersaldo nun zunehmend negativ ausfällt. Das bedeutet, dass der Anteil der Grevener Bevölkerung, der seinen Arbeitsplatz außerhalb der Stadt hat, zunimmt. Die Arbeitslosigkeit bewegte sich 2020 auf ähnlich niedrigem Niveau des Jahres 2013, während die zuvor unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft nun über dem bundesdeutschen Mittel liegt, worin etwa auch Potenziale zur Innenstadtentwicklung zu sehen sind.

Als besonders positiv ist im Kontext der wirtschaftsstrukturellen Betrachtung die Beschäftigungszunahme des Produzierenden Gewerbes hervorzuheben, das in der Vorperiode noch eine Schrumpfung zu verzeichnen hatte. Getragen wird das Wachstum insbesondere durch die großen Grevener Branchen Baugewerbe sowie Textil, Bekleidung, Leder, aber auch kleinere Branchen wie etwa Papier und Pappe sowie Nahrungs- und Futtermittel, Getränke, Tabakprodukte tragen mit zum Teil sehr hohen Wachstumsraten zur Erhöhung der Beschäftigtenzahl im Produzierenden Gewerbe bei. Gleichzeitig muss jedoch auch konstatiert werden, dass es im Produzierenden Gewerbe einige Branchen gibt, die in der Vorperiode gewachsen sind, nun aber Beschäftigungsverluste aufweisen.

Auch der Dienstleistungsbereich ist in Greven gewachsen, wenn auch etwas geringer als in der Vorperiode. Hier sind es insbesondere die Logistik sowie der Handel, die maßgeblich zum Wachstum beitragen, während gleichzeitig andere wichtige Dienstleistungsbranchen der Stadt einen Beschäftigtenrückgang zu verzeichnen hatten.

Die Vergleiche mit anderen Kommunen im Kreis Steinfurt sowie den übergeordneten Gebietskörperschaften (Kreis, Land, Bund) zeigen, dass Greven in vielen Branchen ein geringeres Wachstum oder sogar eine Schrumpfung aufweist, in denen andere teils deutlich zulegen. Die im Rahmen dieser Fortschreibung durchgeführte Shift-Analyse hat zumindest in der Betrachtung über alle Branchen sowie für den Dienstleistungsbereich bestätigt, dass es weniger die Branchenstruktur ist, die für die relativ unterdurchschnittliche Entwicklung der Beschäftigung in Greven verantwortlich ist, sondern die Ursache eher in den gegebenen Standortfaktoren oder aber dem individuellen Agieren der Unternehmen und Betriebe vor Ort zu suchen ist. Welche Faktoren dies letztlich sind, lässt sich im Rahmen dieser Analyse nicht beantworten, allerdings liefert die Betrachtung der Gewerbeflächennachfrage weitere Indizien.

Mit durchschnittlich vier Hektar hat sich der durchschnittliche Flächenumsatz pro Jahr gegenüber der Vorperiode um 0,6 ha erhöht. Mit rund 57 % entfiel davon ein größerer Anteil als in der Vorperiode auf das Produzierende Gewerbe, worin sich auch die Beschäftigtenzunahme in diesem Bereich widerspiegelt. Besonders hervorstechend ist jedoch die Tatsache, dass im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 knapp 95 % der vermarkteten Flächen für Betriebserweiterungen und -verlagerungen ansässiger Betriebe in Anspruch genommen worden sind. Für Neuansiedlungen wurden demnach kaum Flächen beansprucht – nach Aussage der Wirtschaftsförderung angesichts durchaus eingehender Ansiedlungsanfragen direkte Folge einer Flächenknappheit, die es erforderlich macht, Bedarfe bereits ansässiger Unternehmen prioritär zu behandeln. Wachstumsimpulse von außen bleiben damit aus, was durchaus als ein Erklärungsansatz für das unterdurchschnittliche Beschäftigtenwachstum in Greven zu sehen sein könnte.

Stellt man die tatsächlich im Zeitraum 2014 bis 2019 vermarkteten Flächen den im Gutachten 2015 prognostizierten Bedarfswerten gegenüber (3,9 bis 5,1 ha pro Jahr im Zeitraum 2014 bis 2025), so zeigt sich, dass der jährliche Flächenumsatz mit 4,0 ha am unteren Rand des prognostizierten Spektrums liegt, was auf die unerwartet niedrige Zahl an Neuansiedlungen bei gleichzeitig ungewöhnlich hohen Erweiterungsbedarfen der ansässigen Betriebe zurückgeführt wird.

Auf Basis der wirtschaftsstrukturellen Entwicklungen und Muster der Gewerbeflächennachfrage wird bis zum Jahr 2030 ein durchschnittlicher jährlicher Gewerbeflächenbedarf von 4,4 bis 5,7 ha als realistisch erachtet. Die Nachfrage wird auch zukünftig vorwiegend endogen sein, inwieweit letztlich jedoch die Erweiterungs- und Verlagerungsbedarfe der Grevener Unternehmen nach der diesbezüglich sehr lebhaften Phase weitgehend gedeckt sind und ein möglicherweise erweitertes Flächenangebot durch die Aktivierung neuer Standorte zu einem deutlich höheren Ansiedlungsgeschehen führt, lässt sich im Rahmen der durchgeführten Analyse nicht beantworten.

Konnte in dem ursprünglichen Gutachten von 2015 noch konstatiert werden, dass in Greven keine Gewerbeflächenknappheit herrsche, sieht diese Einschätzung heute anders aus, womit sich der durch die Wirtschaftsförderung vermittelte Eindruck nach Betrachtung der Flächensituation bestätigt.

So sind insgesamt 32 der noch im Konzept 2015 enthaltenen Potenziale in den bestehenden Gewerbegebieten mit einer Fläche von 38,3 ha inzwischen in Nutzung. Neue Gewerbeflächen sind in der zurückliegenden Betrachtungsperiode nicht entwickelt worden, sodass den Abgängen keine Neuzugänge gegenüberstehen. Die uneingeschränkt verfügbare GE-Fläche in den bestehenden Gewerbegebieten[55] ist um 93 % zurückgegangen, lediglich noch zwei Flächen mit insgesamt 0,9 ha sind hier unmittelbar für gewerbliche Nutzungen verfügbar. Bei den GI-Flächen lag der Rückgang bei 30 %, hier verbleibt ein Angebot von vier Flächen bzw. 15,7 ha. Selbst bei den im Konzept 2015 als nicht marktfähig eingestuften Flächen gab es einen Rückgang von 74 % (GE) bzw. 52 % (GI). So sind seitdem etwa elf Erweiterungsflächen mit insgesamt 16,3 ha in Anspruch genommen worden, worin der hohe Anteil von Betriebserweiterungen an der gesamten Flächennachfrage seinen Ausdruck findet. Dahingegen fallen die Veränderungen hinsichtlich der eingeschränkt marktfähigen Flächen deutlich geringer aus, sodass inzwischen knapp 60 % der erfassten Potenziale im Bestand als eingeschränkt marktfähig eingestuft werden.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Flächenbedarfe muss das derzeitige Flächenangebot als unzureichend bezeichnet werden. Bietet der Industriepark Reckenfeld noch gewisse Potenziale zur Ansiedlung von Industriebetrieben – evtl. auch durch eine weitere Parzellierung der Großflächen – so ist die Situation hinsichtlich der Flächen für nicht störendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, gerade auch mit Anbindung an die Kernstadt, deutlich angespannter. Ein breites Spektrum von Flächenangeboten für unterschiedlichste Nachfrager wie noch im Jahr 2015 steht heute nicht mehr zur Verfügung.

Insofern wird die Erschließung neuer Gewerbeflächenpotenziale zu einer zunehmend dringenden Aufgabe für die Stadt. Die bereits im Konzept von 2015 enthaltenen Potenzialstandorte fanden nahezu unverändert Eingang in die erneute Analyse, wobei zwei Standorte als ungeeignet ausgeschlossen wurden. Alle verbleibenden Standorte haben mehr oder weniger starke Restriktionen und insbesondere die Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer stellt grundsätzlich eine hohe Hürde ihrer Aktivierung dar. Für einen Standort hat die Stadt erste Schritte zur Mobilisierung unternommen. Angesichts der zu berücksichtigenden langfristigen Entwicklungszeiträume für neue Flächenangebote wird sich die Flächenknappheit kurz- bis mittelfristig jedoch weiter verschärfen.

[55] Der AirportPark FMO ist hier und im Folgenden aufgrund seiner Sonderstellung (siehe Kapitel 5.1) außer Acht gelassen.

Grundsätzlich bleibt jedoch eine zentrale Erkenntnis: Selbst bei Aktivierung neuer Potenziale wird die Verfügbarkeit von Gewerbefläche ein limitierender Faktor der Grevener Wirtschaftsentwicklung bleiben – eine Herausforderung, vor der viele Kommunen bereits stehen, der sich alle anderen Kommunen früher oder später ebenfalls stellen müssen und der – angesichts der verschärften Flächenkonkurrenzen – nur durch differenzierte Strategien begegnet werden kann.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich die folgenden Handlungsempfehlungen:

Neue Potenziale entwickeln

Um als Wirtschaftsstandort attraktiv zu bleiben, benötigt Greven ein bedarfsgerechtes, ausdifferenziertes Gewerbeflächenangebot. Die Analyse hat gezeigt, dass dieses Angebot nicht allein in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten bereitgestellt werden kann. Bereits im Konzept 2015 wurde empfohlen, unter Berücksichtigung des zum Teil nicht unerheblichen Zeitbedarfs für politische Diskussionsprozesse, regionalplanerische Abstimmung, Verhandlungen mit Flächeneigentümern, Planung, Realisierung und Vermarktung im Sinne einer langfristigen Flächenvorsorge frühzeitig Überlegungen zu den Entwicklungsoptionen anzustellen und die notwendigen Schritte einzuleiten.

Diese Empfehlung soll an dieser Stelle wiederholt werden – verbunden jedoch mit einer deutlich erhöhten Dringlichkeit. Erforderlich ist eine politische Diskussion, die in einen konkreten Handlungsauftrag an die Verwaltung mündet, die Entwicklung für ausgewählte Standorte voranzutreiben. Eine Grundlage hierzu stellen die Einschätzungen zu den einzelnen Potenzialstandorten im Rahmen dieser Analyse dar, welche u. U. noch zu konkretisieren sind.

Die bisherigen Aktivierungsbemühungen seitens der Stadt für den Bereich Industriepark Reckenfeld / Emsdettener Damm haben erneut gezeigt, dass ein Flächenerwerb nicht nur kostenintensiv, sondern oft überhaupt nur bei Bereitstellung von Tauschflächen möglich ist. Es muss davon ausgegangen werden, dass dies für sämtliche Standorte gilt. Sofern sich der Stadt Möglichkeiten bieten, ist es grundsätzlich zu empfehlen, den möglichen Ankauf von Tauschflächen zu prüfen und vorzunehmen. Die vergleichsweise kleinteiligen Eigentümerstrukturen bedingen zudem, dass zur Entwicklung eines Standortes eine Einigung mit einer Vielzahl von Eigentümern herbeizuführen ist. Ist dies nicht möglich, könnte die Stadt etwa die Durchführung eines amtlichen Umlegungsverfahrens in Erwägung ziehen.

Bei der Entwicklung der Potenziale gilt es, Konzepte einer nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung zu verfolgen, die u. a. eine effiziente Flächennutzung bzw. flächensparende Bebauung vorsehen.

Marktfähigkeit der Flächen im Bestand verbessern

Wie sich zeigt, ist eine Aktivierung der eingeschränkt marktfähigen Flächen in den Bestandsgebieten im Betrachtungszeitraum kaum gelungen. Entwicklung fand entweder auf den direkt verfügbaren Flächen statt oder auf jenen, die bereits für die Erweiterung von Unternehmen gesichert waren. Für zehn der 19 eingeschränkt verfügbaren GE- und GI-Flächen ist derzeit die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer unklar.

Um die Mobilisierungsmöglichkeiten der als „eingeschränkt marktfähig“ eingestuften Potenzialflächen zu klären, ist der Kontakt zu den Eigentümern unumgänglich. Dabei sind die Planungen bzw. Vorstellungen dieser zur zukünftigen Nutzung der Fläche aufzunehmen sowie die Eigentümer im Bedarfsfall hinsichtlich einer Flächenaufbereitung, Inwertsetzung oder Vermarktung zu beraten. Die Eigentümeransprache ist vorzubereiten durch eine Analyse der zulässigen sowie der aus Sicht der städtischen Akteure vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Situation, der jeweiligen Gebietsstruktur und der allgemeinen Standorteignung wünschenswerten Nutzung. Angestrebtes Ergebnis sind valide Erkenntnisse zu bestehenden Hemmnissen und Restriktionen einer Mobilisierung der erfassten Flächen sowie zu notwendigen Schritten für eine Verbesserung der Marktfähigkeit.

Seitens der Wirtschaftsförderung wird darauf hingewiesen, bereits regelmäßig mit den Eigentümern der betreffenden Flächen in Kontakt zu stehen, ohne dass man bezüglich einer Mobilisierung der Flächen nennenswert vorangekommen wäre. Auch steigende Bodenpreise und vorhandene konkrete Flächennachfrage habe hieran nichts ändern können.

Greven gelangt damit zunehmend in eine Situation, in der auch die Anwendung schärferer Instrumente zur Flächenaktivierung in Erwägung gezogen werden kann. So kann bei fehlender Kooperationsbereitschaft der Erlass eines Baugebotes nach § 176 BauGB geprüft werden, um eine Fläche entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan gewerblich zu nutzen. Begründet werden kann ein solches Baugebot mit dem nachgewiesenen hohen Bedarf und dem geringen Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Man sollte sich jedoch hinsichtlich einer breiten Anwendbarkeit des Instruments keine Illusionen machen: Die Hürden sind hoch und das Verfahren komplex. Die große Chance liegt jedoch darin, über die Erwägung eines Erlasses den Weg für andere, einvernehmliche Lösungen zu bereiten.

Bestehende Gewerbegebiete weiterentwickeln

Das immer knapper werdende Gewerbeflächenangebot bei gleichzeitig eingeschränkten Möglichkeiten zur Entwicklung neuer Gewerbestandorte erfordert einen fokussierten Blick auf die Bestandsgebiete. Ihre genaue Analyse war nicht Gegenstand dieser Fortschreibung, ihnen kommt jedoch eine große Bedeutung für die Wirtschaftsentwicklung Grevens zu. Es gilt, diese Standorte zukunftsfähig weiter zu entwickeln, damit sie auch zukünftig ihre Funktion als räumliche Basis der Unternehmen und Arbeitsplätze erfüllen können.

Die Attraktivierung der Bestandsgebiete trägt nicht zuletzt dazu bei, den Verlagerungsdruck und damit die Notwendigkeit zur Inanspruchnahme neuer Gewerbeflächen zu reduzieren. Themenfelder einer Weiterentwicklung und Erneuerung sind beispielsweise verkehrliche, technische und soziale Infrastrukturen, städtebauliche Qualitäten, Freiräume, die Anpassung an den Klimawandel oder auch die Nachverdichtung. Voraussetzung ist eine eingehende, integrierte Betrachtung der einzelnen Bestandsgebiete, um im Dialog mit den Flächeneigentümern und ansässigen Unternehmen Handlungsbedarfe zu identifizieren und passgenaue Maßnahmen zu entwickeln.

Vergabekriterien definieren und anwenden

Angesichts insgesamt stark begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten und eines in Anbetracht der prognostizierten Nachfrage geringen Flächenangebotes ist es dringend geboten, die bestehenden Flächenreserven und -potenziale entsprechend den gewerbeflächen- und wirtschaftspolitischen Zielen der Stadt zu entwickeln. Das begrenzte Angebot erfordert es, Kriterien zur Vergabe städtischer Flächen anzuwenden, um so strategisch Einfluss auf die Nutzung der Flächen und den damit verbundenen Nutzen für den Wirtschaftsstandort nehmen zu können.

Vorhabenbezogene Kriterien können beispielsweise das Arbeitsplatz- und Ausbildungsplatzangebot (z. B. Arbeitsplätze pro qm verkaufter Fläche differenziert nach Betriebstypen) zur Sicherstellung einer möglichst arbeitsplatzintensiven Nutzung, die Grundstücksausnutzung / intelligente Flächennutzung, die Baugestaltung und nachhaltige Bauweise oder die Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klima- / Umweltschutz (z. B. Einführung neuer Umweltmanagementsysteme) oder im Bereich der Gemeinwohlökonomie sein.

Unternehmensbezogene Kriterien sind etwa Absatz- und Bezugsverflechtungen oder sonstige lokale und regionale Verflechtungen, der Innovationsgrad bzw. die Innovationskraft der anzusiedelnden Un-

ternehmen, die Arbeitsplatzsicherung oder die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Erwerbers (Finanzierbarkeit von Erwerb des Grundstücks und Realisierung des Vorhabens, fiskalische Aspekte wie Gewerbe-, Lohn- und Umsatzsteueraufkommen, Gewinnausweisung, Umsatzentwicklung etc.).

Es ist zu prüfen, welche der genannten und möglichen weiteren Kriterien herangezogen, wie sie bemessen und gewichtet werden und ob die einzelnen Kriterien stadtweit oder gebietsbezogen zur Anwendung kommen sollen. Nach Abwägung aller Aspekte ist nichtsdestotrotz eine einzelfallspezifische Gesamtbetrachtung erforderlich, da ein schematisches Bewertungsverfahren nicht geeignet ist, jedes an die Wirtschaftsförderung Greven herangetragene Ansiedlungsinteresse sinnvoll und fachgerecht zu bewerten.

Neben der Definition von Kriterien, welche die Auswahl der Nutzer betreffen, sollten zudem Prinzipien für die Vergabe definiert werden, die in den Grundstückskaufverträgen ihren Niederschlag finden müssen. Dies soll insbesondere gewährleisten, dass das Grundstück in der vorgesehenen Art und Weise, die Grundlage der Vergabeentscheidung war, genutzt wird bzw. in anderen Fällen an die Stadt zurückfällt (z. B. durch Entwicklungsgebote mit Rückfallregelungen, kommunale Vorkaufsrechte beim Weiterverkauf). Daher sind alle Festlegungen etwa hinsichtlich qualitativer Anforderungen an Gewebebauten und Flächennutzung, die über die Regelungsinhalte des jeweiligen Bebauungsplans hinausgehen, entsprechend in den Kaufverträgen festzuschreiben.

Chancen interkommunaler Kooperation prüfen

Wie oben dargelegt, wird Gewerbefläche auch zukünftig ein knappes Gut in Greven sein. Das überwiegend deutliche Beschäftigungswachstum in den übrigen Kommunen des Kreises kann ein Zeichen sein, dass auch andere Kommunen der Region zukünftig an Grenzen der gewerblichen Flächenentwicklung stoßen werden. Auf Grundlage einer entsprechenden Analyse sollten interkommunale Ansätze der Gewerbeflächenbereitstellung und -vermarktung und ihre Umsetzungschancen geprüft und in der Region diskutiert werden. In Nordrhein-Westfalen – aber auch darüber hinaus – gibt es inzwischen eine Vielzahl erfolgreicher Beispiele für eine kooperative Gewerbeflächenentwicklung, erprobte Organisationsstrukturen und innovative Modelle (etwa in Form von Poollösungen), die über die gemeinsame Entwicklung eines Areals beidseitig der Stadtgrenze hinausgehen. Es geht letzten Endes darum, den Blick von der einzelnen Kommune auf die Region zu richten und diese insgesamt im überregionalen Standortwettbewerb zu stärken, wovon dann auch die einzelnen Kommunen profitieren.

8 Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Beschäftigtenanteile der Wirtschaftssektoren in Greven 9
Abbildung 2: Portfolioanalyse Produzierendes Gewerbe 18
Abbildung 3: Portfolioanalyse Dienstleistungen 19
Abbildung 4: Vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen in den Jahren 2014 bis 2019 24
Abbildung 5: Vermarktungsergebnisse nach Branchen 24
Abbildung 6: Vermarktungsergebnisse nach Größenklassen 25
Abbildung 7: Vermarktungsergebnisse nach Nachfragetypen 26
Abbildung 8: Systematik zur Beurteilung der Flächenpotenziale 40
Abbildung 9: Legende Detailkarten 41
Abbildung 9: Größenstruktur der analysierten Flächen 56
Abbildung 11: Relevante Ziele und Grundsätze des LEP NRW 58

8.2 Kartenverzeichnis

Karte 1: Gewerbegebiete der Stadt Greven 38
Karte 2: Gewerbegebiet Aldruper Straße 43
Karte 3: Gewerbegebiet Biederlackstraße 44
Karte 4: Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord 46
Karte 5: Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege 47
Karte 6: Gewerbegebiet Hansaring Süd 48
Karte 7: Gewerbepark Mergenthalerstraße 49
Karte 8: Gewerbegebiet Mühlenstraße 50
Karte 9: Gewerbegebiet Münsterdamm 51
Karte 10: Gewerbegebiet Nien Esch 52
Karte 11: Industriepark Greven / Reckenfeld 54
Karte 12: Analyseschritt 1 58
Karte 13: Analyseschritt 2 59
Karte 14: Analyseschritt 3 59
Karte 15: Reserve- und Potenzialflächen 2015 59
Karte 16: Reserve Industriepark Reckenfeld | Potenzial Emsdettener Damm 61
Karte 17: Reserve Wentruper Mark 63
Karte 18: Potenzial Verspohl 65
Karte 19: Potenzial Kroner Heide 66
Karte 20: Potenzial Maestrup 68
Karte 21: Potenzial Kock 69
Karte 22: Potenzial Aldruper Straße 71

8.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wichtige Indikatoren zur Stadt Greven ... 7
Tabelle 2: Gesamtbeschäftigte in Greven und Vergleichsregionen 2014 und 2019 ... 8
Tabelle 3: Wachstumsraten der Gesamtbeschäftigung in den Vergleichsregionen zwischen 2008 und 2013 und zwischen 2014 und 2019 ... 8
Tabelle 4: Sektorale Entwicklung in Greven 2014 bis 2019 ... 10
Tabelle 5: Entwicklungen des Produzierenden Gewerbes in Greven und den Vergleichsregionen .. 10
Tabelle 6: Entwicklungen des Dienstleistungsbereichs in Greven und den Vergleichsregionen ... 11
Tabelle 7: Die Stadt Greven im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreis Steinfurt ... 11
Tabelle 8: Entwicklung der wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Greven ... 13
Tabelle 9: Entwicklung der einzelnen Branchen des Produzierenden Gewerbes ... 14
Tabelle 10: Entwicklung wichtiger Branchen des Produzierenden Gewerbes im Vergleich ... 15
Tabelle 11: Entwicklung der wichtigsten Dienstleistungsbranchen in Greven ... 16
Tabelle 12: Entwicklung wichtiger Dienstleistungsbranchen im Vergleich ... 17
Tabelle 13: Regionalfaktoren, Strukturfaktoren und Standortfaktoren in Greven ... 21
Tabelle 14: Vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen in Greven von 2014 bis 2019 ... 23
Tabelle 15: Verkaufte Gewerbe- und Industrieflächen nach Branchen/Sektoren ... 25
Tabelle 16: Vermarktungsergebnisse nach Größenklassen ... 26
Tabelle 17: Vermarktungsergebnisse nach Nachfragetypen ... 26
Tabelle 18: Kauffälle von unbebauten gewerblichen Bauflächen 2014 bis 2019 ... 28
Tabelle 19: Anonymisierte Verkäufer und Käufer unbebauter gewerblicher Bauflächen Greven von 2014 bis 2019 ... 29
Tabelle 20: Kauffälle von bebauten gewerblichen Flächen 2014 bis 2019 ... 29
Tabelle 21: Kauffälle von bebauten gewerblichen Flächen 2014 bis 2019 ... 30
Tabelle 22: Anonymisierte Verkäufer und Käufer bebauter gewerblicher Flächen Greven von 2014 bis 2019 ... 30
Tabelle 23: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Greven 2019 ... 33
Tabelle 24: Prognose des Flächenbedarfs für Greven nach GIFPRO ... 34
Tabelle 25: Ergebnisse der Bestandserhebung 2020/2021 ... 55
Tabelle 26: Vergleich der Analyseergebnisse 2015 und 2020 ... 56
Tabelle 27: Pauschalkostenstufen ... 60