GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHENKONZEPT Greven

Auftraggeber:

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

Stadt Greven

mit freundlicher Unterstützung von:

Volksbank Greven eG

Kreissparkasse Steinfurt

Auftragnehmer

STADTRAUMKONZEPT

in Zusammenarbeit mit

Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung

Impressum

Auftraggeber

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

Geschäftsführer Stefan Deimann

Rathausstraße 6
48268 Greven

Tel. +49 (0) 25 71 / 920-921
Fax +49 (0) 25 71 / 920-930

stefan.deimann@gfw-greven.de

Auftragnehmer

STADTRAUMKONZEPT GmbH

Sebastian Siebert

Huckarder Straße 12
44147 Dortmund

Tel. +49 (0) 231 / 53 23-446
Fax +49 (0) 231 / 53 23-444

info@stadtraumkonzept.de

in Zusammenarbeit mit

Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung

Prof. Dr. Gerd Hennings

Luegstraße 24
44267 Dortmund

Tel. +49 (0) 231 / 46 42 51

gerd.hennings@tu-dortmund.de

Dortmund, Mai 2015

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015

Inhalt

1 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung 5
1.1 Einführung 5
1.2 Wirtschaftsstrukturanalyse 7
1.2.1 Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Greven und in Vergleichsregionen von 2003 bis 2013 8
1.2.2 Sektorale Entwicklung von 2008 bis 2013 in Greven und in den Vergleichsregionen 8
1.2.3 Greven im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreisgebiet 10
1.2.4 Grevens wichtigste Branchen im Produzierenden Gewerbe und ihre Entwicklung von 2008 bis 2013 12
1.2.5 Entwicklung des Produzierenden Gewerbes im Einzelnen 13
1.2.6 Grevens wichtigste Branchen des Dienstleistungsbereichs und ihre Entwicklung von 2008 bis 2013 14
1.3 Portfolioanalysen 15
1.3.1 Portfolioanalyse Produzierendes Gewerbe 15
1.3.2 Portfolioanalyse Dienstleistungen 17
1.4 Shift-Analyse 18
1.5 Zusammenfassung und Fazit 21
2 Gewerbeflächenbedarfsprognose 24
2.1 Das Gewerbe- und Industrieflächen-Prognosemodell GIFPRO 24
2.2 Die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs durch die Regionalplanungsbehörde Münster 27
2.3 Eigene Gewerbeflächenbedarfsberechnung nach GIFPRO 34
2.4 Prognose auf Basis der von der Wirtschaftsförderung vermarkteten Gewerbeflächen 36
2.4.1 Auswertung der Vermarktungsstatistik der Wirtschaftsförderung Greven 36
2.4.2 Exkurs: Vergleich der realen Verbrauchswerte mit den Ergebnissen einer nachträglichen GIFPRO-Prognose von 2001 bis 2013 39
2.4.3 Prognose der Gewerbeflächennachfrage bzw. des Gewerbeflächenbedarfs auf Basis der Verbrauchswerte der Vergangenheit 39
2.5 Bewertung der unterschiedlichen Prognoseergebnisse 41
3 Gewerbeflächenangebotsanalyse 43
3.1 Bestand 43
3.1.1 AirportPark 45

3.1.2 Gewerbegebiet Aldruper Straße ... 46
3.1.3 Gewerbegebiet Biederlackstraße ... 47
3.1.4 Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord ... 48
3.1.5 Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege ... 49
3.1.6 Gewerbegebiet Hansaring Süd ... 50
3.1.7 Gewerbepark Mergenthalerstraße ... 52
3.1.8 Gewerbegebiet Mühlenstraße ... 53
3.1.9 Gewerbegebiet Münsterdamm ... 54
3.1.10 Gewerbegebiet Nien Esch ... 55
3.1.11 Industriepark Greven / Reckenfeld ... 57
3.1.12 Zusammenfassung Freie Bestandsflächen ... 59
3.2 Reserven und Potenziale ... 61
4 Gegenüberstellung von Gewerbeflächenbedarf und -angebot ... 78
5 Fazit und Handlungsempfehlungen ... 81
6 Verzeichnisse ... 84
6.1 Abbildungsverzeichnis ... 84
6.2 Kartenverzeichnis ... 84
6.3 Tabellenverzeichnis ... 84

Anhang

1 Wirtschaftsstruktur und -entwicklung

1.1 Einführung

Die Stadt Greven ist mit 35.058 Einwohnern (Stand 30.06.2013)[1] nach Rheine, Ibbenbüren und Emsdetten die viertgrößte Stadt des Kreises Steinfurt.[2] Greven grenzt (im Uhrzeigersinn, beginnend im Südwesten) an Altenberge, Nordwalde, Emsdetten, Saerbeck, Ladbergen, Ostbevern und Telgte (beide Kreis Warendorf) sowie an die kreisfreie Stadt Münster. Geographisch liegt Greven im Kerngebiet der Westfälischen Tieflandsbucht – einem ebenen Landstrich von kaum 50 m ü. NN. mit nur wenigen Erhebungen. Greven ist umgeben von der typisch münsterländischen Parklandschaft mit Wald-, Wiesen- und Ackerflächen, Wallhecken und Windschutzpflanzungen.[3]

Die Stadt Greven besteht aus der Kernstadt Greven, dem Ortsteil Reckenfeld, dem Dorf Gimbte sowie elf Bauerschaften. Die Kernstadt Greven selbst wird durch die Ems in die beiden Stadtteile Greven rechts der Ems und Greven links der Ems geteilt. Das Stadtzentrum Grevens liegt rechts der Ems.

Greven ist verkehrlich sehr gut angebunden. Die Autobahn A 1 (Dortmund-Bremen) führt direkt durch Greven – hier gibt es eine eigene Autobahnanschlussstelle. In wenigen Minuten wird die A 30 (Bielefeld-Antwerpen) oder die A 43 (Recklinghausen-Münster) erreicht. Der Flughafen Münster-Osnabrück liegt auf dem Stadtgebiet der Stadt Greven. Der Dortmund-Ems Kanal berührt Greven. Über die Bahnstrecke Hamm-Münster-Emden erreicht man die wichtigsten Schienennetze.

Die Bevölkerung der Stadt Greven ist von Juni 2003 bis Juni 2013 von 34.896 auf 35.058 Personen gewachsen.[4] Die Zahl aus dem Jahr 2003 basiert auf der Bevölkerungsfortschreibung auf der Grundlage der Volkszählung von 1987. Diese Bevölkerungsfortschreibung hat für Greven im Juni 2012 einen Bevölkerungsstand von 36.112 ergeben. Auf Grund der Ergebnisse des Zensus von 2011 musste diese Zahl nach unten korrigiert werden, so dass zwischen 2003 und 2013 nur eine geringe Zunahme der Bevölkerung konstatiert werden kann.

Greven ist dennoch seit 2003 von Jahr zu Jahr kontinuierlich gewachsen. Dabei gab es regelmäßig einen Bevölkerungsverlust aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung – es starben mehr Personen als geboren wurden. Ebenso regelmäßig hat Greven aber von Jahr zu Jahr einen Wanderungsüberschuss, d. h. es wurden mehr Zuzüge nach als Fortzüge aus Greven registriert. Die meisten Zuwanderer nach Greven kamen aus der benachbarten Stadt Münster, die meisten Fortzüge aus Greven gingen in die Nachbarstadt Emsdetten.

---

1 Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.): Statistische Berichte: Bevölkerung der Gemeinden auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011

2 Der Kreis Steinfurt ist flächenmäßig der zweitgrößte Kreis in Nordrhein-Westfalen. Er gliedert sich in 24 kreisangehörige Kommunen. Dabei ist Rheine (73.273 Ew.) eine sog. Große kreisangehörige Stadt. Die Städte Ibbenbüren (50.407 Ew.), Emsdetten (35.411 Ew.) und Greven sind sog. Mittlere kreisangehörige Gemeinden.

3 Schneider, P.: Unser Münsterland. Landschaft, Geschichte, Volk und Brauchtum, Münster 1966, S. 9

4 Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.): Statistische Berichte: Bevölkerung der Gemeinden auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011

In den Jahren 2006 und 2008 pendelten mehr Berufstätige nach Greven ein als Berufstätige aus Greven hinaus pendelten. In den Jahren 2010 und 2012 wurden in Greven mehr Auspendler als Einpendler registriert (Pendlersaldo: - 104 Personen).[5] Der Pendlersaldo ist allerdings nahezu ausgeglichen. In Anbetracht der großen Nähe zum Oberzentrum Münster hätte man eine deutlich höhere Auspendlerzahl erwarten können. Greven ist offensichtlich ein Arbeitsort, der genügend Arbeitsplätze für die eigene Bevölkerung zur Verfügung stellen kann.

Tabelle 1: Wichtige Indikatoren zur Stadt Greven[6]

Bevölkerungsentwicklung	**34.896** (30.06.2003) **35.058** (30.06.2013)
Pendlersaldo	**-104** (2011) (10.352 Auspendler, 10.248 Einpendler)
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	**11.341** (2003) **13.127** (2013)
Veränderung 2003 - 2013	**15,7 %**
Arbeitslosenquote	**5,5 %** (November 2013)
Vergleichswerte Kreis, Land, Bund	4,8 %, 8,1 %, 6,9 %
Hebesatz Gewerbesteuer	**410** (2005) **450** (2013)
Hebesatz Grundsteuer B	**390** (2005) **500** (2013)
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner (Deutschland = 100)	**97,7** (2013)
Übliche Preisspanne für Industrie- und Gewerbeflächen	**20 bis 40 €/m²** (2013) (ohne AirportPark FMO)
Übliche Spanne der Büromieten	**5 bis 7,50 €/m²** (2013)
Haushaltsstatus	**Genehmigtes Haushaltssicherungskonzept** (31.12.2012)

Die Arbeitslosenquote in Greven lag im November 2013 bei 5,5% und damit niedriger als die entsprechenden Werte in Deutschland und Nordrhein-Westfalen insgesamt.[7]

5 Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Landesdatenbank NRW, Tabelle Berufsauspendler nach Geschlecht – Gemeinden – Stichtag 30.6.2011

6 Datenquellen: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (Hrsg.): Statistische Berichte: Bevölkerung der Gemeinden Nordrhein-Westfalens am 30. Juni 2003. Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung vom 25. Mai 1987; Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.): Statistische Berichte: Bevölkerung der Gemeinden auf Basis des Zensus vom 09. Mai 2011; Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Arbeitsmarktreport Agentur für Arbeit Rheine, November 2013, S. 6; Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Arbeitsmarktreport Berichtsmonat November 2013 – Nordrhein-Westfalen, Regionaldirektion, November 2013; Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Monatsbericht November 2013 – Der Arbeits- und Ausbildungsmarkt in Deutschland, S. 17; Information und Technik Nordrhein-Westfalen: Landesdatenbank NRW, Tabelle Berufsauspendler nach Geschlecht – Gemeinden – Stichtag 30.06.2011; www.ihk-nordwestfalen.de/fileadmin/medien/02_Wirtschaft/55_Recht_Steuern/Steuern/medien/PDF_Word_Excel/Gewerbesteuerhebesätze_2005-2013.pdf; Zugriff am 06.01.2014; Daten der GfK Geomarketing GmbH, die freundlicherweise durch die IHK Nordwestfalen zur Verfügung gestellt wurden; Ministerium für Inneres und Kommunales NRW: Referat 24 (Hrsg.): Tabelle: Haushaltsstatus der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen

7 Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Arbeitsmarktreport Agentur für Arbeit Rheine, November 2013, S. 6; Statistik der Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Arbeitsmarktreport Berichtsmonat November 2013 – Nordrhein-Westfalen, Regionaldirektion, November 2013; Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): Monatsbericht November 2013 – Der Arbeits- und Ausbildungsmarkt in Deutschland, S. 17

Allerdings lag sie höher als im Kreis Steinfurt insgesamt und über den Quoten der Städte Emsdetten (4,4%), Ibbenbüren (4,0%), Lengerich (4,1%) und der Stadt Steinfurt (4,9%).[8] Insgesamt ist der Kreis Steinfurt im Hinblick auf die niedrigen Arbeitslosenquoten im regionalen Vergleich gut aufgestellt, innerhalb des Kreises schneidet Greven etwas ungünstiger ab.

Die Kaufkraftkennziffer für Greven (= einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner) lag im Jahr 2013 bei 97,7 und damit etwas unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (100,0).[9] Die Grevener Kaufkraftkennziffer war aber höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Kreis Steinfurt, die mit einem Wert von 93,7 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Die höchsten einzelhandelsrelevanten Kennziffern des Kreises erreichten Altenberge (102,0) und Tecklenburg (101,0). Der dritthöchste Wert wurde für Emsdetten mit 99,9 ermittelt. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer für Münster im Jahr 2013 lag bei 107,0.

Die Realsteuerhebesätze der Stadt Greven sind seit 2005 deutlich gestiegen. Im Jahr 2013 sind die Hebesätze sowohl bei der Gewerbesteuer als auch bei der Grundsteuer B in Greven höher als in allen anderen Kommunen des Kreises Steinfurt.[10] Das ist sicher ein Aspekt, welcher der Wirtschaftsförderung in Greven im Rahmen der Konkurrenz um Ansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben Schwierigkeiten macht.

1.2 Wirtschaftsstrukturanalyse

Basis von Wirtschaftsstrukturanalysen sind in der Regel Beschäftigtenzahlen. Die wichtigste Beschäftigtenzahl ist die sog. Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die von der BfA regelmäßig veröffentlicht wird. Darin ist die Zahl der Beamten und der Selbstständigen nicht enthalten, was zu einer gewissen Ungenauigkeit führt, wenn es um die Auseinandersetzung mit absoluten Beschäftigtenzahlen geht. Im Rahmen von Wirtschaftsstrukturanalysen geht es aber vor allem um die Branchenstrukturen und deren Entwicklungen. Hierbei ist der Rückgriff auf die BfA-Zahlen vollständig ausreichend.

Bei der hier vorgelegten Analyse ist zu beachten, dass die Systematik der Wirtschaftszweige im Jahr 2008 geändert wurde. Die Konsequenz davon ist, dass die Beschäftigtenzahlen der einzelnen Branchen seit 2008 nicht mehr vergleichbar sind mit den Werten der Jahre vor 2008. Daher wird im Folgenden in der Regel auf den Zeitraum von 2008 bis 2013 abgestellt.

Ein längerfristiger Vergleich kann sich nur noch auf die Gesamtbeschäftigtenzahlen beziehen. Daher beginnt die Wirtschaftsstrukturanalyse mit einer Beschreibung und Bewertung der Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Greven von 2003 bis 2013.

---

8 Der Arbeitsmarkt in Greven im November 2013; www.greven.net/medien/bindaten/stadtinfo/Arbeitslose_Grafik_November_2013.pdf; Zugriff am 06.01.2013

9 Daten der GfK Geomarketing GmbH, die freundlicherweise durch die IHK Nordwestfalen zur Verfügung gestellt wurden

10 www.ihk-nordwestfalen.de/fileadmin/medien/02_Wirtschaft/55_Recht_Steuern/Steuern/medien/PDF_Word_Excel/Gewerbesteuerhebesätze_2005-2013.pdf; Zugriff am 06.01.2014

1.2.1 Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Greven und in Vergleichsregionen von 2003 bis 2013

Die Zahl der Beschäftigten in Greven ist von 2003 bis 2013 von 11.341 auf 13.127 Personen gestiegen.[11] Die absolute Zunahme von 1.768 Arbeitsplätzen entspricht einer Wachstumsrate von 15,7 %.

Tabelle 2: Gesamtbeschäftigte in Greven und Vergleichsregionen 2003 und 2013

Gebietskörperschaften	Beschäftigte 2003	Beschäftigte 2013	Wachstumsrate 2003-2013 (in %)
Greven	11.341	13.127	15,7
Kreis Steinfurt	119.577	135.879	13,6
Nordrhein-Westfalen	5.734.535	6.108.034	6,5
Deutschland	26.950.734	29.268.918	8,6

Der Kreis Steinfurt erzielte von 2003 bis 2013 ein Wachstum der Gesamtbeschäftigung von 13,6 %.[12] Greven hat sich also etwas besser als der Kreis entwickelt.

Die Wachstumsrate der Gesamtbeschäftigung in Greven war auch höher als im Land Nordrhein-Westfalen und in Deutschland insgesamt. Deutschland erzielte eine Wachstumsrate von 8,6 %, das Beschäftigtenwachstum in Nordrhein-Westfalen lag bei 6,5 %.

Fazit: Greven hat sich im Zeitraum von 2003 bis 2013 im Hinblick auf die Gesamtbeschäftigtenzahlen positiver entwickelt als der Kreis Steinfurt, das Land Nordrhein-Westfalen und Deutschland.

1.2.2 Sektorale Entwicklung von 2008 bis 2013 in Greven und in den Vergleichsregionen

Im Folgenden wird neben der Gesamtbeschäftigtenentwicklung auch die Entwicklung der Wirtschaftssektoren Landwirtschaft (Primärer Sektor), Produzierendes Gewerbe (Sekundärer Sektor) und Dienstleistungen (Tertiärer Sektor) in der Stadt Greven im Zeitraum von 2008 bis 2013 dargestellt. Auch hier wird die Entwicklung in Greven mit der Entwicklung im Kreis Steinfurt, im Land Nordrhein-Westfalen und in Deutschland verglichen.

Von 2008 bis 2013 ist die Beschäftigung in Greven um 6,1 % gewachsen. Die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe sank um 3,2 %, die Beschäftigung im Dienstleistungsbereich stieg um 8,7 %. Die positive Wachstumsrate der Gesamtbeschäftigung beruht also vor allem auf der Entwicklung des Dienstleistungsbereichs. Dessen positive Entwicklung hat den Beschäftigtenverlust im Produktionsbereich kompensiert.

Dadurch stieg der Beschäftigungsanteil des Dienstleistungsbereichs auf 78,2 % im Jahr 2013. Der Anteil des Produzierenden Sektors hingegen sank auf nur 21,3 %. Die Wirt-

[11] Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer, Daten der BfA. Die Zahlen der Jahres 2003 entstammen einer Sonderauswertung der Technischen Universität Dortmund; die Zahlen des Jahres 2013 entstammen einer Sonderauswertung des Statistik-Service-West, Regionaldirektion Nordrhein-Westfalen der Bundesagentur für Arbeit, Düsseldorf, jeweils Werte vom 30. Juni des Jahres

[12] zur Entwicklung der Vergleichsregionen: siehe Anhang

schaftsstruktur Grevens ist also in sehr starkem Maße durch den Dienstleistungsbereich geprägt.

Tabelle 3: Beschäftigte in Greven 2008 und 2013

Sektoren	Beschäftigte 2008		Beschäftigte 2013		Wachstumsrate
	absolut	in %	absolut	in %	2008/2013 (in %)
Land- und Forstwirtschaft	56	0,5	74	0,5	32
Produzierendes Gewerbe	2.883	23,3	2.793	21,3	- 3,2
Dienstleistungen	9.437	76,2	10.260	78,2	8,7
Insgesamt	12.376	100,0	13.127	100,0	6,1

Die Beschäftigung im Kreis Steinfurt stieg im gleichen Zeitraum um 7,2 %. In der Zeit von 2008 bis 2013 hat sich der Kreis also günstiger entwickelt als die Stadt Greven. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe des Kreises nur um 0,1 % abnahm, während sie in Greven um 3,2 % schrumpfte. Zum anderen lag es auch daran, dass der Dienstleistungsbereich im Kreis Steinfurt eine Beschäftigtenzunahme von 11,2 % erzielte, während in der Stadt Greven nur 8,7 % Beschäftigtenwachstum realisiert wurde.

Die nur geringe Schrumpfung des Produzierenden Gewerbes im Kreis Steinfurt ist auch deshalb beachtenswert, weil der Kreis im Jahre 2008 einen Beschäftigungsanteil des Produzierenden Gewerbes von 37,7 % hatte. Dieser ging durch den Beschäftigungsverlust auf 35,1 % zurück. Der Kreis Steinfurt ist damit deutlich stärker durch Industrie und Baugewerbe geprägt als die Stadt Greven.

Gleichzeitig wuchs der Tertiäre Sektor des Kreises um 11,2 %. Damit erreichte der Kreis im Jahr 2013 einen Beschäftigtenanteil des Dienstleistungsbereichs von 63,9 %.

Während Greven bei Betrachtung des Zehnjahreszeitraums von 2003 bis 2013 noch deutlich höhere Zuwachsraten erzielte als der Kreis Steinfurt, hat sich das Verhältnis im Zeitraum von 2008 bis 2013 umgekehrt: Nun schneidet der Kreis bei allen Entwicklungsraten besser ab als die Stadt Greven. Offensichtlich hat die Entwicklungsdynamik in der Stadt Greven etwas abgenommen, während sie im Kreis gleich geblieben oder sogar gestiegen ist.

Das Wachstum der Gesamtbeschäftigung im Land Nordrhein-Westfalen bleibt mit 5,3 % weiter niedriger als in Greven – aber der Vorteil der Stadt beträgt nur noch wenige Prozentpunkte. Die Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe ist um 1,8 % und damit etwas weniger als in Greven geschrumpft. Der Beschäftigtenanteil lag im Land Nordrhein-Westfalen im Jahr 2013 bei rund 29 % und war damit deutlich höher als in der Stadt Greven, aber niedriger als im Kreis Steinfurt.

Der Dienstleistungsbereich im Land Nordrhein-Westfalen hat sich etwas schlechter entwickelt als in der Stadt Greven. Er stieg in NRW um 8,5 % auf 70,6 %. Damit war der Anteil der Dienstleistungen deutlich kleiner als in Greven.

Die Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Deutschland übertraf in der Periode von 2008 bis 2013 die Entwicklungsrate in Greven. Die Schrumpfung der Beschäftigung im Produzierenden Gewerbe war mit 18,6 % allerdings deutlich höher als in Greven. Der

Beschäftigtenanteil der Produktion in Deutschland sank dadurch auf 24,1 %, lag damit aber immer noch höher als in Greven.

Dieser Beschäftigtenverlust des Produzierenden Gewerbes in Deutschland wurde durch die Zunahme der Beschäftigung im Dienstleistungsbereich von 18,3 % überkompensiert. Das Wachstum des Tertiären Sektors war damit deutlich höher als in Greven. Der Dienstleistungsanteil stieg in Deutschland auf 77,1 % der Gesamtbeschäftigung und liegt damit aber immer noch unter dem Vergleichswert in Greven.

Insgesamt hat Greven auch im Vergleich mit Nordrhein-Westfalen und Deutschland den Vorsprung in den Entwicklungsraten eingebüßt. Deutschland hat sich in der Periode von 2008 bis 2013 sogar insgesamt besser als Greven entwickelt; Nordrhein-Westfalen bleibt in der Gesamtentwicklung nur noch wenig hinter Greven zurück.

Verglichen mit den drei übergeordneten Gebietskörperschaften hatte Greven im Jahr 2013 den höchsten Anteil der Beschäftigung im Dienstleistungsbereich und den geringsten Anteil im produzierenden Bereich.

Generell geht man davon aus, dass sich die entwickelten Volkswirtschaften der westlichen Welt immer mehr zu Industriegesellschaften entwickeln, in denen auf der Basis des industriellen Sektors immer mehr Dienstleistungen benötigt werden, um die Funktionsweise der Gesellschaften sicher zu stellen. Auf diesem Weg ist die wirtschaftliche Struktur in Greven schon weit vorangeschritten.

Noch vor einigen Jahren wäre ein solcher Befund eindeutig positiv empfunden worden. Die Entwicklung Deutschlands in der globalisierten Welt hat aber deutlich gemacht und wieder mehr ins Bewusstsein gerufen, wie entscheidend eine starke industrielle Basis für die Wettbewerbsfähigkeit von Regionen und Ländern ist, und dass ein starkes Wachstum des Dienstleistungsbereichs ohne diese starke industrielle Basis nicht von Dauer sein kann.

Eine Stadt wie Greven ist allerdings Teil einer größeren Region, so dass ein sehr starkes ‚gesundes' Wachstum des Dienstleistungsbereichs erzielt werden kann, ohne dass in der Stadt selbst eine starke industrielle Basis vorhanden sein muss. Insofern wird im Folgenden die Entwicklung Grevens mit der Beschäftigtenentwicklung des Kreises Steinfurt und einiger anderer Kommunen im Kreis Steinfurt verglichen.

1.2.3 Greven im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreisgebiet

Der Kreis Steinfurt umfasst insgesamt 10 Städte und 14 Gemeinden. Der folgende Vergleich konzentriert sich auf die Kommunen, die im Zeitraum 2008-2013 mehr als 5.000 Beschäftigte hatten: Emsdetten, Hörstel, Ibbenbüren, Lengerich, Ochtrup, Rheine und Steinfurt. Zusätzlich wird das kreisfreie Oberzentrum Münster zum Vergleich herangezogen, das an Greven grenzt.

Mit einer Gesamtzahl von 12.376 Beschäftigten ist die Stadt Greven im Jahr 2008 beschäftigungsmäßig die drittgrößte Stadt im Kreis Steinfurt, hinter Rheine (24.234 Beschäftigte) und Ibbenbüren (17.210 Beschäftigte) und knapp vor Emsdetten (12.248 Beschäftigte). Mit größerem Abstand folgen die Städte Steinfurt und Lengerich mit rund 8.700 Beschäftigten. Hörstel und Ochtrup haben etwas mehr als 5.000 Beschäftigte.

Die Beschäftigung in der Stadt Greven hat von 2008 bis 2013 um 6,1 % zugenommen. Damit lag die Wachstumsrate der Stadt Greven in diesem Zeitraum niedriger als der Durchschnitt des Kreises Steinfurt. Tatsächlich hatten sieben der neun berücksichtigten Städte eine höhere Beschäftigtenwachstumsrate als Greven. Durch das höhere Wachstum der Nachbarstadt Emsdetten hat Greven den Platz als beschäftigungsmäßig drittgrößte Stadt im Kreis verloren und liegt jetzt hinter Emsdetten.

Der Anteil des Produzierenden Gewerbes in Greven lag schon 2008 nur bei 23,3 % und ist bis 2013 auf 21,3 % gesunken. Lediglich Steinfurt und Münster weisen einen niedrigeren Wert auf.

Tabelle 4: Die Stadt Greven im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreis Steinfurt

Gebietskörperschaft	**Entwicklung Gesamtbeschäftigtenzahl 2008-2013** (in %)	**Anteil Produzierendes Gewerbe 2013** (in %)	**Entwicklung Beschäftigung im Produzierendem Gewerbe 2008-2013** (in %)	**Entwicklung Beschäftigung im Dienstleistungsbereich 2008-2013** (in %)
Emsdetten	10,8	40,5	4,6	15,2
Greven	6,1	21,3	-3,1	8,7
Hörstel	13,2	51,3	6,1	21,5
Ibbenbüren	7,9	37,7	7,1	8,8
Lengerich	1,1	49,5	-7,9	10,9
Münster	7,4	14,0	6,3	7,4
Ochtrup	15,8	45,5	9,7	21,4
Rheine	6,0	22,5	-11,8	12,6
Steinfurt	9,9	19,9	11,8	9,5
Kreis Steinfurt	7,2	35,1	-0,1	11,5

Während die Beschäftigtenzahl im Produzierenden Gewerbe im Zeitraum 2008-2013 in Greven um 3,1 % sank, weisen sechs der neun Vergleichsstädte sogar eine Beschäftigungszunahme auf. Auffällig ist, dass die Beschäftigung des Produzierenden Gewerbes im Kreis Steinfurt insgesamt nahezu konstant geblieben ist.

Die Wachstumsrate des Dienstleistungsbereichs in Greven von 2008 bis 2013 lag bei 8,7 %. Sie war damit eine der niedrigsten im Kreis Steinfurt. Alle anderen acht Städte verzeichneten höhere Wachstumsraten des Dienstleistungsbereichs als Greven.

Diese Vergleiche zeigen, dass die Entwicklung Grevens sich in der jüngeren Zeit nicht mehr so positiv darstellt wie im Gesamtzeitraum von 2003 bis 2013. Sowohl bei der Entwicklung der Dienstleistungen als auch bei der Entwicklung des Produzierenden Gewerbes blieb Greven in der Zeit von 2008 bis 2013 unterdurchschnittlich. Die Entwicklungsdynamik der Stadt lag damit vor allem in der Zeit von 2003 bis 2008 – seitdem verliert Greven innerhalb des Kreises Steinfurt an Gewicht.

1.2.4 Grevens wichtigste Branchen im Produzierenden Gewerbe und ihre Entwicklung von 2008 bis 2013

Infolge des geringen Anteils des Produzierenden Gewerbes an der Gesamtbeschäftigung haben die einzelnen Industriebranchen nur relativ geringe Beschäftigtenanteile. Der überwiegende Teil der Industriebranchen weist Beschäftigtenanteile unter 1 % auf. Nur vier Branchen im Produzierenden Gewerbe haben Beschäftigtenanteile über 2 %.

Die wichtigste Branche ist das Baugewerbe. Die Betriebe des Baugewerbes erreichten im Jahr 2008 einen Beschäftigtenanteil von 5,4 % an der Gesamtbeschäftigung in Greven. Bis 2013 nahm die Beschäftigung im Baugewerbe um 4,7 % bzw. absolut um 700 Beschäftigte zu. Wegen der sehr viel dynamischeren Entwicklung im Dienstleistungsbereich und der damit verbundenen starken Ausdehnung der Anteilswerte, sank der Beschäftigtenanteil des Baugewerbes trotz der positiven Wachstumsrate auf 5,3 %.

Die zweitwichtigste Branche des Produzierenden Gewerbes war im Jahr 2008 der Bereich Textilien, Bekleidung, Leder[13]. Hier schrumpfte allerdings die Beschäftigung bis 2013 um 24,1 %, was einem absoluten Beschäftigtenverlust von 128 Personen entspricht.

Tabelle 5: Entwicklung der wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe in Greven

Branche	**2008**		**2013**		**Wachstumsrate**
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	**2008-2013**
Baugewerbe	664	5,4	695	5,3	4,7
Textil, Bekleidung, Leder	533	4,3	405	3,1	- 24,1
Gummi und Kunststoff	355	2,9	439	3,3	23,7
Chemie/Pharmazeutik	250	2,0	243	1,9	- 2,8

Anteile = Branchenanteile an der Gesamtbeschäftigung in Greven in %; Wachstumsrate = Wachstumsrate der Beschäftigung in den jeweiligen Branchen in %

Die drittwichtigste Branche im Jahr 2008 war die Gummi- und Kunststoffindustrie.[14] Sie erreichte einen Prozentanteil von 2,9 %. Sie war die einzige Industriebranche, die deutliche Beschäftigtengewinne erzielen konnte. Sie erreichte eine Wachstumsrate von 23,7 %, was einer absoluten Beschäftigtenzunahme von 84 Personen entspricht. Sie wurde damit zur zweitwichtigsten Branche des Produzierenden Gewerbes in Greven.

An viertwichtigster Stelle lag mit 2,0 % der Beschäftigten im Jahr 2008 die Branche Chemie und Pharmazeutik.[15] Sie verlor einige wenige Beschäftigte und einen Prozentpunkt bei den Anteilswerten.

Vergleicht man die Struktur der wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe der Stadt Greven mit der Struktur der wichtigsten Branchen in Deutschland, so liegt in beiden Gebietskörperschaften das Baugewerbe an erster Stelle. In Deutschland folgen dann die Branchen Metallindustrie, Maschinenbau, Kfz-Industrie – Branchen, die gene-

[13] Die genaue statistische Benennung lautet: Herstellung von Textilien, Bekleidung, Leder, Lederwaren und Schuhen
[14] Genaue statistische Benennung: Herstellung von Gummi- und Kunststoffwaren, Glaswaren, Keramik
[15] Genaue statistische Bezeichnung: Herstellung von chemischen und pharmazeutischen Erzeugnissen

rell als Deutschlands wichtigste Branchen im internationalen Wettbewerb angesehen sind. Diese haben in Greven nur Anteilswerte um etwa 1 %, während sie auf Bundesebene 3,5 bis 4 % erreichen.

1.2.5 Entwicklung des Produzierenden Gewerbes im Einzelnen

Im Abschnitt 2.3 wurde darauf hingewiesen, dass die überwiegende Zahl der Branchen des Produzierenden Gewerbes nur geringe Anteile an der Gesamtbeschäftigung in Greven haben. Außer den oben genannten vier wichtigsten Branchen haben nur drei Branchen Anteilswerte über 1 % - die Branchen Druckerzeugnisse, Chemische/ Pharmazeutische Erzeugnisse sowie Herstellung von Möbeln und sonstigen Erzeugnissen. Die übrigen sieben Branchen haben nur Anteilswerte, die kleiner als 1 % sind. Sie erreichen damit nur absolute Beschäftigtenzahlen, die kleiner als 130 Beschäftigte sind.

Weiter ist auffällig, dass die überwiegende Zahl der Branchen negative Entwicklungsraten aufweisen. Ihre Beschäftigung ausgedehnt haben nur folgende Branchen:

- Herstellung von Papier und Pappe
- Herstellung von Gummi und Kunststoff
- Herstellung von Glas und Keramik, Verarbeitung von Steinen
- Herstellung von Möbeln und sonstigen Waren
- Baugewerbe

Tabelle 6: Entwicklung der einzelnen Branchen des Produzierenden Gewerbes

Branche	Beschäftige 2013	Beschäftigten-anteil 2013	Wachstumsrate 2008-2013 (in %)
Nahrungs-, Futtermittel, Getränke, Tabakprodukte	75	0,6	- 15,7
Textil, Bekleidung, Leder	405	3,1	- 24,0
Holzbe- und -verarbeitung	40	0,3	- 21,6
Papier und Pappe	90	0,7	12,5
Druckerzeugnisse	209	1,6	- 5,4
Chemische und pharmazeutische Erzeugnisse	243	1,9	- 2,8
Gummi- u. Kunststoff	439	3,3	23,7
Glas, Keramik, Bearb. von Steinen	57	0,4	62,9
Maschinenbau	78	0,6	- 46,8
Datenverarbeitung, Elektrische Ausrüstungen	5	0,0	- 90,0
Herstellung von Möbeln und sonstigen Waren	180	1,4	9.7
Energie und Wasser	123	0,9	- 2,4
Baugewerbe	695	5,3	4,7

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

Die Entwicklung der einzelnen Branchen des Produzierenden Gewerbes in Greven kann damit nur bei wenigen Branchen befriedigen. Besonders auffällig ist der überaus hohe Beschäftigtenverlust im Maschinenbau und bei der Branche Datenverarbeitung/ Erstellung von Elektrischen Ausrüstungen. Beide Branchen sind die wichtigsten industriellen Wachstumsbranchen in Deutschland – in Greven sind sie beinahe vollständig verschwunden.

Eine andere Wachstumsbranche in Deutschland ist die Gummi- und Kunststoffindustrie. Bei dieser Wachstumsbranche erzielte auch Greven eine positive Entwicklung. Die Wachstumsrate lag mit 23 % in Greven deutlich höher als die Wachstumsrate dieser Branche auf Bundesebene.

Im Hinblick auf das Produzierende Gewerbe der Stadt Greven fällt insgesamt jedoch auf, dass auf Bundesebene wichtige Wachstumsbranchen in Greven nur geringe Beschäftigtenanteile haben und sich auch nicht besonders positiv entwickelt haben. Insgesamt hat die Bedeutung des Produzierenden Gewerbes in Greven weiter abgenommen, während sie in einigen der Nachbarstädte zugenommen hat. Diese Städte hatten dann auch in den letzten Jahren deutlich positivere Gesamtentwicklungen als Greven.

1.2.6 Grevens wichtigste Branchen des Dienstleistungsbereichs und ihre Entwicklung von 2008 bis 2013

Im Dienstleistungsbereich erzielten mehr Branchen höhere Anteilswerte als die Branchen im Bereich des Produzierenden Gewerbes. Dazu kommt, dass auch die Anteilswerte der wichtigsten Branchen deutlich höher sind als die Anteilswerte der wichtigsten Branchen des Produzierenden Gewerbes.

Die beschäftigungsmäßig wichtigste Branche im Dienstleistungsbereich (und auch unter Bezug auf die Gesamtbeschäftigung) ist die Branche Verkehr und Lagerei, d. h. die Logistik. Sie hat von 2008 bis 2013 sogar rund 420 Beschäftige gewonnen und vergrößerte damit ihren Beschäftigtenanteil von 23,7 auf 25,5 %. Damit sind rund ein Viertel aller Beschäftigten bzw. rund 33 % aller Dienstleistungsbeschäftigten in Greven im Bereich Logistik tätig.

Die zweitwichtigste Dienstleistungsbranche mit rund 14 % ist der Handel, er hat seine Beschäftigung nur geringfügig ausgedehnt.

Die drittwichtigste Branche war im Jahr 2008 der Bereich der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen mit einem Anteil von 10,2 %. Diese Gruppe der vielen kleinen und größeren Unternehmen hat allerdings eine Schrumpfung von 22 % der Beschäftigung erfahren. Der Beschäftigtenanteil reduzierte sich auf 7,5 %. Damit wurde diese Branche von der Branche Gesundheits- und Sozialwesen überholt, die ihren Beschäftigtenanteil auf 11,4 % ausdehnen konnte.

Der Bereich der freiberuflichen, technischen, wissenschaftlichen Dienstleistungen erzielte mit einer Wachstumsrate von 63 % die höchste Wachstumsrate einer Branche in Greven überhaupt. Sie wurde damit zur fünftwichtigsten Branche innerhalb des Dienstleistungssektors in Greven.

Im Dienstleistungsbereich ist die überragende Bedeutung der Branche Verkehr und Lagerei auffallend. Bei einem Prozentanteil von 25,5 % kann man zwar noch nicht von ei-

ner Monostruktur sprechen, aber eine gewisse Ungleichgewichtigkeit ist doch auffallend. In Deutschland insgesamt kommt die Branche Verkehr und Lagerei nur auf einen Prozentanteil von 5 %. In dieser Hinsicht kann man die Branchenstruktur in Greven als zu wenig diversifiziert ansehen.

Tabelle 7: Die wichtigsten Dienstleistungsbranchen in Greven und ihre Entwicklung seit 2008

Branche	**2008** absolut	**2008** Anteil	**2013** absolut	**2013** Anteil	**Wachstumsrate 2008-2013**
Verkehr und Lagerei	2.930	23,7	3.351	25,5	14,4
Handel[16]	1.742	14,1	1.784	13,6	2,4
Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen[17]	1.263	10,2	985	7,5	- 22,0
Gesundheits- und Sozialwesen	1.225	9,9	1.494	11,4	21,9
Freiberufliche, wissenschaftliche, technische Dienstleistungen[18]	444	3,6	723	5,5	62,8
Grundstücks- und Wohnungswesen	345	2,8	443	3,4	28,4

Anteile = Branchenanteile an der Gesamtbeschäftigung in Greven in %; Wachstumsrate = Wachstumsrate der Beschäftigung in den jeweiligen Branchen in %

Die weiteren Anteilswerte der Dienstleistungsbranchen in Greven ähneln insgesamt mehr den Bundeswerten als die Werte im Produzierenden Gewerbe. Auffallend ist allerdings, dass die Branchengruppe der ‚Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen' in erheblichem Maße Beschäftigung abbaute, während dieselbe Branche auf Bundesebene eine wichtige Wachstumsbranche ist. Die Ursache hierfür ist aus den statistischen Daten nicht ersichtlich. Dagegen konnte die Branche ‚Freiberufliche, technische und wissenschaftliche Dienstleistungen' deutliche Zuwächse erzielen.

1.3 Portfolioanalysen

1.3.1 Portfolioanalyse Produzierendes Gewerbe

Im Rahmen der bisherigen Beschreibungen und Bewertungen der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung der Stadt Greven wurde zum einen auf die Wachstumsraten der einzelnen Branchen, zum anderen auf die Anteilswerte der einzelnen Branchen abgestellt. Beide Indikatoren geben jeweils einen Aspekt des ökonomischen Status einer Gemeinde wieder, der eigentlich im Zusammenhang gesehen werden müsste.

16 genaue statistische Bezeichnung: Handel, Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen

17 genaue statistische Bezeichnung: Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen; darunter fallen etwa Gebäudebetreuung, Erbringung von Reservierungsdienstleistungen, Vermittlung und Überlassung von Arbeitskräften, Wach- und Sicherheitsdienste, Vermietung beweglicher Sachen

18 genaue statistische Bezeichnung: Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; dazu gehören beispielsweise Rechts- und Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Unternehmensberatung, Forschung und Entwicklung, Werbung und Marktforschung, Architektur- und Ingenieurbüros

Stellt man auf einen Vergleich der Wachstumsraten der Branchen ab, dann erscheinen manche Branchen als Branchen mit hohen Wachstumsraten als ‚Gewinner', obwohl sie unter Berücksichtigung ihrer kleinen Anteilswerte für die wirtschaftsstrukturelle Beurteilung einer Gemeinde nahezu unbedeutend sind.

Umgekehrt erscheinen Branchen mit hohen Beschäftigungsanteilen aber niedrigen Wachstumsraten als ‚Verlierer', obwohl ihre kleinen relativen Beschäftigungszunahmen absolut deutlich höhere Beschäftigtenzuwächse bewirken können als die absoluten Zunahmen der unwichtigeren Branchen mit hohen Zuwachsraten.

Bei der sogenannten Portfolio-Analyse werden die Wachstumsraten und die Bedeutung einzelner Branchen gemeinsam visualisiert, um so insbesondere die Entwicklung wichtiger Branchen für die Stadt leicht zu erfassen, aber auch um ‚Aufsteiger' und ‚Absteiger' zu identifizieren.

Im Rahmen der Portfolio-Analyse wird ein Diagramm dargestellt, das in vier Quadranten unterteilt ist. Oberhalb der waagerechten Linie (der x-Achse) werden die Wirtschaftszweige mit einem positiven Beschäftigtenwachstum als Blasen dargestellt. Dabei entspricht die Größe der Blasen der absoluten Zahl der Arbeitskräfte in der jeweiligen Branche. Die senkrechte Linie (y-Achse) trennt die Wirtschaftszweige mit einem über- oder unterdurchschnittlichen Beschäftigtenanteil und damit einer eher geringen oder einer eher hohen Bedeutung für die Stadt. Damit werden vier Felder gebildet, in die sich alle Wirtschaftszweige einordnen lassen.

Innerhalb dieses Diagramms werden im oberen linken Feld die Branchen erfasst, die im Wirtschaftsspektrum der Stadt Greven eine geringe, d.h. unterdurchschnittliche Bedeutung haben, aber gleichzeitig ein Wachstum zeigen. In der Sprache der Portfolio-Analyse werden hier die ‚Aufsteiger' erfasst.

Im unteren linken Feld erscheinen die Branchen mit einer geringen Bedeutung und einem negativen Beschäftigtenwachstum. Hier finden sich die im Rahmen der Portfolio-Analyse unwichtigeren und schrumpfenden Branchen. In der Sprache der Portfolio-Analyse werden hier die ‚Absteiger' erfasst.

Im oberen rechten Feld finden sich die Branchen, die hohe Beschäftigtenanteile und positive Wachstumsraten haben – die ‚Stars'.

Im unteren rechten Feld finden sich Branchen mit überdurchschnittlichen Beschäftigtenanteilen und stagnierenden oder schrumpfenden Wachstumsraten. Es sind also wichtige Branchen, die aber keine dynamischen Wachstumsraten aufweisen. In der Regel findet man hier die ‚Basis' einer Wirtschaftsstruktur – Branchen, die im Laufe der Zeit eine große Bedeutung gewonnen haben, deren Wachstumskräfte aber nachlassen.

Abbildung 1 zeigt sehr deutlich, dass der überwiegende Teil der Industriebranchen Grevens in dem Quadranten liegt, in dem sich die ‚Absteiger' finden. Vier Branchen lassen sich als ‚Aufsteiger' klassifizieren, wobei bei den Branchen Papier und Metall der Aufstieg noch relativ bescheiden ausfällt, während die Branche Glas/Keramik sich eindeutig als ‚Aufsteiger' präsentiert.

Als relativ bescheidener ‚Star' erscheint allein das Baugewerbe. Die Branche Gummi und Kunststoff könnte vom ‚Aufsteiger zum ‚Star' werden: Sollte ihre positive Entwick-

lung in den nächsten Jahren weitergehen, könnte sie sich zum eindeutigen Star unter den Branchen des Produzierenden Gewerbes in Greven entwickeln.

Insgesamt zeigt die Abbildung 1 sehr deutlich, wie gering die dynamischen Kräfte des Produzierenden Gewerbes in Greven sind. Der überwiegende Teil der Branchen steigt eher ab als auf. Es gibt nur wenige ‚Aufsteiger' und nur einen ‚Star' – und selbst der leuchtet nicht sehr hell.

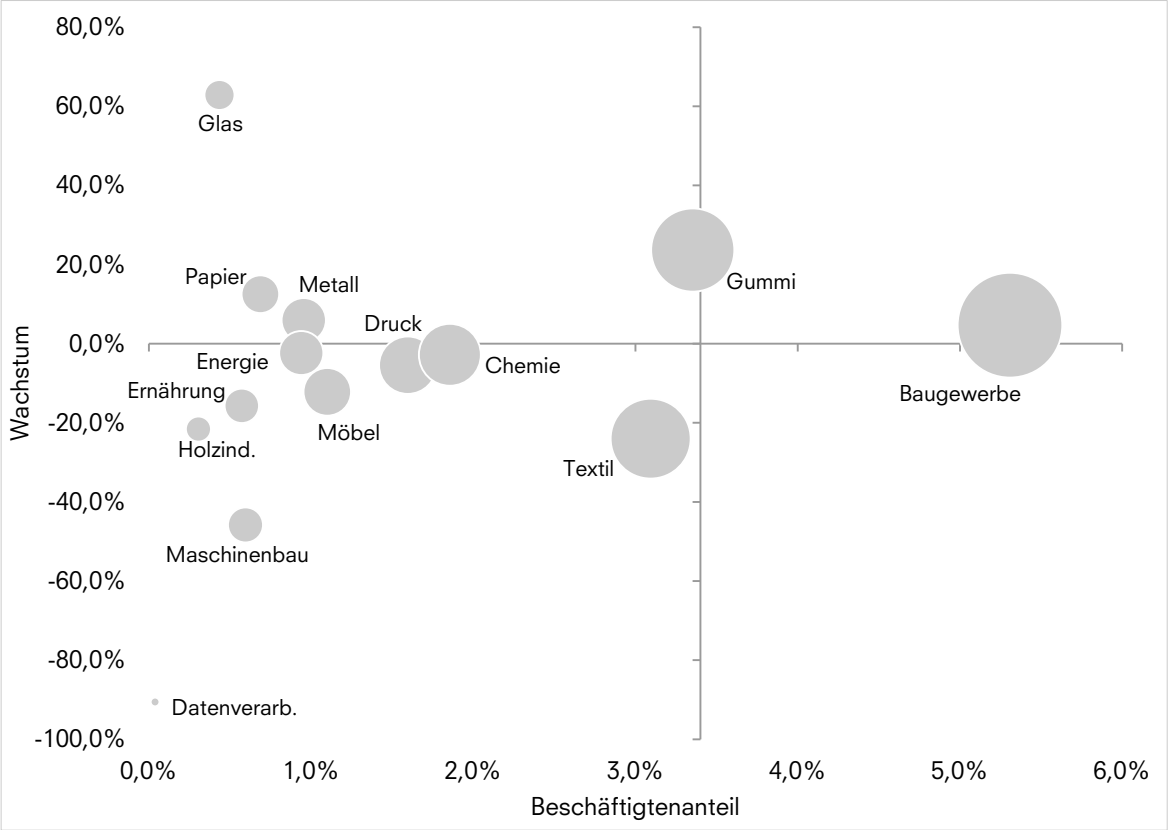


Abbildung 1: Portfolioanalyse des Produzierenden Gewerbes in Greven 2013

1.3.2 Portfolioanalyse Dienstleistungen

Abbildung 2 zeigt deutlich, dass die Situation bei den Dienstleistungsbranchen deutlich anders ist als bei den Industriebranchen. Nur wenige Branchen liegen unter der Nullwachstumslinie. Als ‚Absteiger' fallen nur zwei Branchen auf, nämlich die Branche Gastgewerbe sowie Finanzen und Versicherungen. Die Branche Private Wirtschaftsdienste wird als ‚Basis' klassifiziert.

Als ‚Stars' erscheinen vier Branchen:

- die Branche ‚Freiberufliche / Wissenschaftliche / Technische Dienstleistungen' mit einem leicht überdurchschnittlichen Anteil und einer sehr hohen Wachstumsrate
- die Branche ‚Gesundheitswesen' mit einer hohen Wachstumsrate und einem weit überdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil
- die Branche ‚Handel' mit einer nur kleinen Wachstumsrate, aber einem weit überdurchschnittlichen Beschäftigungsanteil

- die Branche ‚Verkehr und Lagerei' als Branche mit einer hohen Wachstumsrate und einem sehr hohen Beschäftigtenanteil

Als ‚Aufsteiger' erscheinen sechs Branchen. Sie haben unterdurchschnittliche Beschäftigtenanteile, aber hohe bis sehr hohe Wachstumsraten.

Insgesamt macht die Portfolio-Analyse sehr deutlich, dass der Dienstleistungsbereich besser aufgestellt ist als das Produzierende Gewerbe. Das Produzierende Gewerbe ist eindeutig die Schwachstelle in der wirtschaftlichen Entwicklung Grevens.

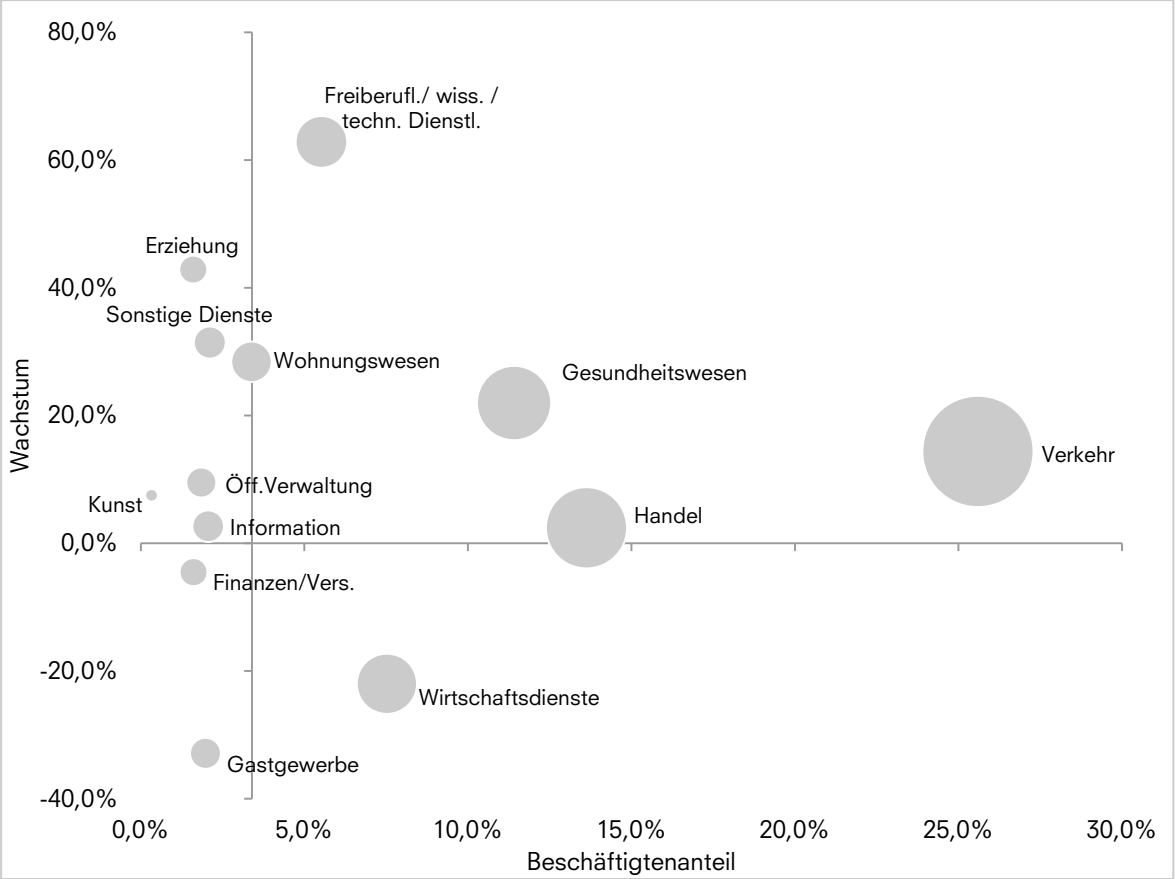


Abbildung 2: Portfolioanalyse des Dienstleistungsbereichs in Greven 2013

1.4 Shift-Analyse

Die Shift-Analyse ist eine regionalökonomische Methode, die darauf abzielt, Ursachenfaktoren für eine beschriebene Entwicklung zu ermitteln. Im Rahmen dieser Analyse werden drei Faktoren berechnet, nämlich der Regionalfaktor, der Strukturfaktor sowie der Standortfaktor. Dabei gilt:

Regionalfaktor = Strukturfaktor x Standortfaktor

Regionalfaktor und Strukturfaktor werden originär mit Hilfe der Beschäftigtenzahlen berechnet. Alle Faktoren bewegen sich um den Wert 1. Hat sich eine Stadt besser entwickelt als die übergeordnete Vergleichsregion (hier: Deutschland), wird der Regionalfaktor größer als 1 sein. Ist der ermittelte Wert des Regionalfaktors kleiner als 1, hat sich die Beobachtungsregion ungünstiger entwickelt als die Vergleichsregion. Der Regionalfaktor für Greven ergibt sich, indem die Wachstumsrate der Gesamtbeschäfti-

gung zwischen 2008 und 2013 durch die entsprechende Wachstumsrate der Gesamtbeschäftigung in Deutschland zwischen 2008 und 2013 dividiert wird.

Der Strukturfaktor bringt zum Ausdruck, ob in einer Stadt eine eher günstige oder ungünstige Wirtschaftsstruktur vorliegt. Ein Strukturfaktor größer 1 besagt, dass in dieser Stadt mehrere Branchen vertreten sind, die auf der überregionalen Ebene (hier: Deutschland) als Wachstumsbranchen beschrieben werden können. Eine der Ursachen für eine überdurchschnittlich positive Entwicklung einer Stadt kann darin gesehen werden, dass die lokale Branchenstruktur positiv ist und umgekehrt.

Zur Berechnung des Strukturfaktors berechnet man eine hypothetische Wachstumsrate für die Gesamtbeschäftigung in der zu untersuchenden Stadt, die sich ergeben hätte, wenn sich jede Branche der Stadt mit der Wachstumsrate entwickelt hätte, die dieselbe Branche auf der Ebene Deutschlands erzielt hat. Diese hypothetische Wachstumsrate wird dann durch die Wachstumsrate der Gesamtbeschäftigung in Deutschland geteilt. Ist der Wert größer als 1, dann hat die Stadt eine hypothetische Wachstumsrate erzielt, die größer ist als die reale Wachstumsrate der Bundesrepublik. Das wird darauf zurückgeführt, dass die lokale Branchenstruktur viele Branchen umfasst, die auf Bundesebene Wachstumsbranchen sind. Dann spricht man von einer positiven Branchenstruktur.

Der Standortfaktor ergibt sich dadurch, dass der Regionalfaktor durch den Strukturfaktor dividiert wird. Es handelt sich dabei um eine Restgröße, die alle lokalen Einflüsse erfasst, die nicht durch die Branchenstruktur bedingt sind. Als Restgröße ist es häufig schwierig zu interpretieren, warum positive oder negative Werte für den Standortfaktor ermittelt worden sind. Die übliche Interpretation ist Folgende: Ist der Standortfaktor größer als 1, wird die Ursache für eine positive Entwicklung einer Stadt in der realen Ausstattung des Ortes oder der Region mit den üblichen Standortfaktoren (z. B. Autobahnanschlüssen, Qualifikation der Arbeitskräfte, Gewerbesteuerhebesätze etc.) gesehen. Ist der Standortfaktor kleiner als 1, dann müssen die üblichen Standortfaktoren als ungünstig angesehen werden.

Als Restgröße nimmt der Standortfaktor aber auch andere Faktoren auf, die zwar ebenfalls etwas mit dem Standort zu tun haben, aber nicht zu den bekannten Standortfaktoren gerechnet werden. Firmen können sich lokal ungünstig entwickeln, obwohl sie zu einer Branche gehören, die in Deutschland stark wächst. Das kann mit Managementfehlern zu tun haben oder damit, dass die Produkte, welche die Firma herstellt, nicht mehr innovativ genug sind im Vergleich zu anderen Produkten, die in dieser Branche hergestellt werden. Alles das würde sich in einem ungünstigen Standortfaktor niederschlagen, hätte aber mit Standortbedingungen vor Ort gar nichts zu tun. Die Konsequenz kann daher nur sein, durch Interviews mit Akteuren vor Ort zu Hypothesen zu gelangen, die den Wert des Standortfaktors besser verständlich machen. Dies könnte eine Aufgabe für eine an dieses Gutachten anknüpfende Untersuchung sein.

Tabelle 8: Regionalfaktoren, Strukturfaktoren und Standortfaktoren in Greven

Sektoren und Branchen	Regionalfaktor	Strukturfaktor	Standortfaktor
Alle Branchen	0,99	1,00	0,99
Produzierendes Gewerbe	0,94	0,94	0,96
Dienstleistungen	1,00	1,00	1,00

Der über alle Branchen gerechnete Regionalfaktor von 0,99 zeigt in einem Wert, dass sich die Gesamtbeschäftigung in Greven zwischen 2008 und 2013 kaum schlechter als die Gesamtbeschäftigung in Deutschland entwickelt hat. Der Strukturfaktor von 1,00 zeigt, dass dafür nicht eine ungünstige Branchenstruktur in Greven verantwortlich war. Der Standortfaktor von 0,99 weist darauf hin, dass – allgemein gesprochen – die Standortgegebenheiten für das geringfügige Zurückbleiben verantwortlich waren.

Berechnet man die drei Faktoren getrennt für das Produzierende Gewerbe und den Bereich der Dienstleistungen, ergeben sich weitere Hinweise. Der Regionalfaktor von 0,94 beim Produzierenden Gewerbe zeigt, dass das Produzierende Gewerbe deutlicher hinter der Entwicklung in Deutschland zurückbleibt. Der Strukturfaktor von 0,94 für das Produzierende Gewerbe weist auf die eher ungünstige Branchenstruktur des Industriebereichs hin. Auch der Standortfaktor ist leicht ungünstig, was auf geringe endogene Hemmnisse hinweist. Welche endogenen Hemmnisse in Greven im Bereich des Produzierenden Gewerbes bestehen, ist jedoch in Anbetracht der geringen Abweichung vom Wert 1 kaum zu ermitteln.

Anders sieht es im Dienstleistungsbereich aus. Der Dienstleistungsbereich hat sich analog zum Dienstleistungsbereich in Deutschland entwickelt. Sowohl der Strukturfaktor als auch der Standortfaktor sind gleich 1, was besagt, dass die Branchenstruktur des Dienstleistungsbereichs in Greven in der Summe der Werte der Dienstleistungsstruktur in Deutschland entspricht. Die Standortbedingungen bzw. die endogenen Bedingungen sind durchschnittlich.

Im Industriebereich sind besonders drei Branchen auffällig: Besonders hohe Differenzen zwischen den Erwartungswerten, die sich ergeben hätten, wenn sich jede Branche in Greven genauso entwickelt hätte wie dieselbe Branche auf Bundesebene, wurden für die Branchen Textil, Bekleidung, Leder[19] einerseits, für die Branchen Maschinenbau sowie Datenverarbeitung/ Elektrische Ausrüstungen[20] andererseits festgestellt. Weil die Gruppe Textil, Bekleidung, Leder auf Bundesebene eine Schrumpfungsbranche ist, konnte man auch für Greven eine Schrumpfung der Beschäftigungszahl erwarten. Die Schrumpfung in Greven war allerdings deutlich höher als zu erwarten war. Dies schlägt sich in dem etwas ungünstigen Standortfaktor nieder, ist aber wahrscheinlich eher eine Folge von betriebsinternen Ursachen.

Die Branchen Maschinenbau sowie Datenverarbeitung/Elektrische Ausrüstungen sind auf Bundesebene Wachstumsbranchen, bei denen man in Greven ebenfalls ein deutliches Wachstum hätte erwarten können. Tatsächlich haben beide Branchen in erheblichem Maße Arbeitsplätze abgebaut. Auch hier dürften eher unternehmensspezifische Aspekte für den Schrumpfungsprozess verantwortlich sein und sich in dem etwas ungünstigen Standortfaktor niederschlagen. Gleichzeitig weist die Tatsache, dass in diesen wichtigen Industriebranchen kaum erfolgreiche Unternehmen in Greven vertreten sind, auf eine entscheidende Schwäche der Industriestruktur Grevens hin.

---

[19] Die Wirtschaftsunterabteilung Textil, Bekleidung, Leder ist eine Zusammenfassung von drei unterschiedlichen Branchen, die in der offiziellen Statistik folgende Bezeichnungen tragen: a) Herstellung von Textilien, b) Herstellung von Bekleidung, c) Herstellung von Leder, Lederwaren und Schuhen

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

Im Dienstleistungsbereich fällt auf, dass es zahlreiche größere Abweichungen der Erwartungswerte von der tatsächlichen Entwicklung gegeben hat – und zwar in beide Richtungen. Auffällig stark war das Zurückbleiben hinter den Erwartungswerten beim Gastgewerbe sowie bei der Branche ‚Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen'. Beide Branchen sind auf Bundesebene Wachstumsbranchen, wobei – wie oben schon angemerkt wurde – die Gruppe der sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen eine der wichtigsten Wachstumsbranchen auf Bundesebene ist. In Greven hingegen nahm die Beschäftigung sowohl beim Gastgewerbe als auch bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen deutlich ab.

Andererseits haben die Wirtschaftsunterabteilungen, Verkehr und Lagerei', ‚Grundstücks- und Wohnungswesen' sowie ‚freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen' sich deutlich besser entwickelt, als zu erwarten gewesen wäre. Offensichtlich war der Standortfaktor für diese Branchen besonders positiv. Insgesamt gibt es im Dienstleistungsbereich sowohl starke Wachstumsbranchen als auch deutliche Schrumpfungsbranchen. In der Summe ergibt sich ein Standortfaktor von 1.

1.5 Zusammenfassung und Fazit

Die Wirtschaftsstrukturanalyse auf der Basis der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kommt insgesamt zu folgenden Erkenntnissen:

Die Beschäftigung in Greven hat von 2003 bis 2013 deutlich zugenommen. Sie hat sich in dieser Zeit auch positiver entwickelt als in den Vergleichsregionen Kreis Steinfurt, Land Nordrhein-Westfalen und Deutschland. Auch im Zeitraum von 2008 bis 2013 ist die Zahl der Arbeitsplätze gestiegen, blieb aber bei den Wachstumsraten hinter der Entwicklung in den Vergleichsregionen zurück.

Besonders hoch ist das Zurückbleiben im Bereich des Produzierenden Gewerbes. Hier gab es eine deutliche Schrumpfung, so dass nur noch rund 21 % der Beschäftigten bei produzierenden Unternehmen tätig sind. Generell erreichen die Industriebranchen nur kleine Anteilswerte an der Gesamtbeschäftigtenzahl. Den höchsten Anteilswert erreicht der Bereich Baugewerbe mit 5,3 %.

Im Dienstleistungsbereich werden höhere Anteilswerte erzielt. Hier dominiert die Branche ‚Verkehr und Lagerei' (Logistik) mit 25,5 % der Gesamtbeschäftigten nicht nur die Dienstleistungsstruktur, sondern auch die die Branchenstruktur generell. Mit 13,6 % der Beschäftigten folgt die Branche Handel. Die drittwichtigste Branche ist der Bereich Gesundheits- und Sozialwesen mit 11,4 %. Allein in diesen drei Wirtschaftsunterabteilungen sind mehr als die Hälfte aller Beschäftigten in Greven tätig. Die Wirtschaftsstruktur ist eindeutig dienstleistungsorientiert, wobei die Dominanz des Bereichs Logistik besonders auffällig ist.

Vergleicht man die Entwicklung in Greven mit der Entwicklung der anderen größeren Kommunen im Kreis Steinfurt, so wird deutlich, dass Greven im Zeitraum von 2008 bis 2013 hinter der Entwicklung der meisten anderen Kommunen des Kreises zurückgeblieben ist. Das liegt sowohl daran, dass die Entwicklung des Produzierenden Gewerbes in den meisten der Kommunen deutlich positiver war als in der Stadt Greven, und dass sogar die Entwicklung der Dienstleistungsbeschäftigung im Kreis besser verlief als in Greven.

Die Portfolio-Analyse verdeutlicht im Bild sehr klar, dass der schwache Punkt in der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung der Stadt Greven im Bereich des Produzierenden Gewerbes zu suchen ist. Es gibt nur wenige ‚Aufsteiger' und nur einen schwachen ‚Star' , aber sehr viele ‚Absteiger', deren große Zahl dafür spricht, dass aus diesem Bereich auch für die Zukunft keine positiven Impulse kommen werden, wenn es nicht gelingt, den Bereich des Produzierenden Gewerbes zu stärken.

Die Portfolio-Analyse zeigt zudem, dass auch in der Zukunft von der Entwicklung des Dienstleistungsbereichs eher positive Effekte auf den Arbeitsmarkt der Stadt Greven ausgehen werden.

Ein Aspekt, der sich mit Blick auf die große Dominanz der Branche ‚Verkehr und Lagerei' im Rahmen der Gesamtbeschäftigung in Greven ergibt, ist allerdings anzumerken. Die Tatsache, dass allein in dieser Branche ein Viertel aller Beschäftigten tätig sind, beinhaltet das Risiko, dass bei einer Schrumpfung dieser Branche die Stadt Greven überproportional betroffen sein würde.

Wirtschaftsstrukturen, die derartig von einer oder nur wenigen Branchen dominiert werden, werden in der Regionalökonomie kritisch gesehen. Zwar redet man von monostrukturierten Wirtschaften erst ab einem Prozentanteil von 30 % der Beschäftigten in einer Branche, aber die Logistikbranche in Greven ist von einer derartigen Zahl nicht mehr allzu weit entfernt. In der Regel wird den wirtschaftspolitischen Akteuren dann empfohlen, die Wirtschaftsförderungsstrategie im Sinne einer größeren Diversifizierung der Branchenstruktur auszurichten.

Die Shift-Analyse ergibt keine klaren Hinweise zur Erklärung der Entwicklung der Gesamtbeschäftigung in Greven. Alle Werte liegen nahe bei 1 und besagen damit, dass die Entwicklung der Branchen in Greven generell nahe am Durchschnitt der Bundesrepublik lag. Nur im Bereich des Produzierenden Gewerbes wird die Branchenstruktur als ungünstig und als Ursachenfaktor für die schlechte Entwicklung dieses Sektors identifiziert. Hervorzuheben ist auch das Ergebnis, dass für die unterdurchschnittliche Entwicklung im Industriebereich nicht deutliche Defizite in den traditionellen Standortfaktoren verantwortlich zu machen sind.

Für die Wirtschaftsförderung in Greven ergeben sich aus diesen Erkenntnissen folgende Hinweise:

1. Die Gesamtbeschäftigungsentwicklung der letzten zehn Jahre ist durchaus positiv zu bewerten. In den vergangenen letzten fünf Jahren bleibt die Entwicklung positiv, aber die Wachstumsimpulse Grevens sind schwächer geworden. Die Beschäftigtenentwicklung der Stadt beginnt, hinter den Entwicklungen der übergeordneten Vergleichsregionen und den wichtigen Kommunen des Kreises Steinfurt zurückzubleiben.

2. Alle Vergleiche und Analysen, die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung durchgeführt wurden, haben darauf hingewiesen, dass das Produzierende Gewerbe – und innerhalb des Produzieren Gewerbes die Branchen des Verarbeitenden Gewerbes – die entscheidende Schwäche der Wirtschaftsstruktur in Greven darstellen. Diese Schwächen liegen nicht in den Standortfaktoren des Standortes Greven, sondern in der Zusammensetzung der Industriebranchen und deren schwachen Wachstumskräften. Für die Wirtschaftsförderung ergibt

sich daraus die Empfehlung, sich verstärkt dem Industriebereich zuzuwenden und Maßnahmen zur Verbesserung der strukturellen Zusammensetzung der Branchen im Rahmen einer bewussten Diversifizierungs- und Industriestrukturpolitik zu realisieren. Die positive Entwicklung der Beschäftigung im Industriebereich vieler Nachbarkommunen spricht dafür, dass hier Potentiale vorhanden sind, die Greven mehr als bisher nutzen sollte.

3. Die Wirtschaftsförderung kann davon ausgehen, dass im Bereich der Dienstleistungen weitere positive Entwicklungen stattfinden werden. Die Wirtschaftsförderung sollte hier darauf achten, dass die sich aus der endogenen Entwicklung der Dienstleistungsbranchen ergebenden Wachstumsimpulse nicht behindert werden, sondern sich entfalten können.

   Das gilt auch für den Bereich der wichtigsten Branche – ‚Verkehr und Lagerei'. Allerdings muss den Akteuren der Wirtschaftsförderung und Planung bewusst sein, dass in der großen Abhängigkeit von einer Branche auch gewisse Risiken liegen.

2 Gewerbeflächenbedarfsprognose

Im Rahmen der Gewerbe- und Industrieflächenbedarfsprognose wird auf verschiedene Aspekte eingegangen:

1. In einem ersten Teil wird das Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell GIFPRO vorgestellt. Die wesentlichen Elemente sowie Vor- und Nachteile des Modells werden genannt und erklärt.
2. Im zweiten Teil wird auf die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs der Regionalplanungsbehörde Münster eingegangen. Der Gesamtansatz und die einzelnen Annahmen des Vorgehens der regionalplanerischen Akteure werden geschildert und kritisch beleuchtet.
3. In einem dritten Schritt wird unter Verwendung des oben genannten GIFPRO-Modells eine erste Gewerbeflächenbedarfsberechnung für Greven durchgeführt, die durch die Verwendung von Grevener Beschäftigtenzahlen explizit lokale Bedingungen in die Bedarfsberechnung einführt. Gleichzeitig werden die bei GIFPRO üblichen Standardquoten verwendet.
4. Im vierten Teil erfolgt eine Auseinandersetzung mit den durch die Wirtschaftsförderung Greven zusammengestellten Daten über die jährlichen Gewerbeflächenvermarktungen. Der ermittelte Durchschnittswert wird im Rahmen einer Status quo-Prognose fortgeschrieben. Das Ergebnis dieser Prognose dient als Basis für Aussagen zum Gewerbeflächenbedarf in Greven.
5. Im fünften Teil werden die unterschiedlichen Gewerbeflächenbedarfswerte miteinander verglichen. Die Vor- und Nachteile der jeweiligen Methoden werden erörtert und Schlussfolgerungen für den Gewerbeflächenbedarf in Greven gezogen.

2.1 Das Gewerbe- und Industrieflächen-Prognosemodell GIFPRO

Im Rahmen der Diskussionen um Methoden zur Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs hat sich die Auffassung durchgesetzt, dass der Begriff des Gewerbeflächenbedarfs weitgehend mit dem Begriff der Gewerbeflächennachfrage gleichzusetzen ist. Der Umfang der Ausweisung von neuen Industrie- und Gewerbeflächen soll ausreichen, die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen durch Gewerbe- und Industriebetriebe in einer Gemeinde zu decken. Dabei soll vermieden werden, zu große Gewerbegebiete auszuweisen, die über lange Jahre nicht genutzt werden, weil die Nachfrage zu gering ist. Umgekehrt sollen die Ausweisungen umfangreich genug sein, sodass die endogene und die exogene Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in einer Kommune durch ein örtliches Gewerbe- und Industrieflächenangebot gedeckt werden kann.

Das setzt voraus, dass die zukünftige Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen prognostiziert werden kann. Dazu wird in der Regel auf das etablierte GIFPRO-Modell

zurückgegriffen.[21] Dieses Modell spielt seit Anfang der 1980er Jahre eine wichtige Rolle im Rahmen der Regionalplanung in Nordrhein-Westfalen zur Abschätzung des regionalen und kommunalen Gewerbeflächenbedarfs. Es wird seitdem in verschiedenen Varianten von den Regionalplanungsbehörden der nordrhein-westfälischen Regierungsbezirke angewandt. Das Modell spielt aber eine ähnlich große Rolle bei den eigenen Gewerbeflächenbedarfsabschätzungen der Kommunen.

Das Modell geht davon aus, dass Betriebe die Nachfrager nach Gewerbe- und Industrieflächen sind.[22] Das Modell geht weiter davon aus, dass unterschiedliche betriebliche Vorgänge zu einer örtlichen Nachfrage nach Industrie- und Gewerbeflächen führen. Ein derartiger Vorgang kann die Neuansiedlung eines Betriebes sein. Der Begriff Neuansiedlung stellt auf die Lokalisation eines Betriebes in der Kommune ab, der bisher dort nicht einen Standort hatte und somit neu in der Kommune ist.

Ein anderer Vorgang, der zu einer lokalen Gewerbeflächennachfrage führt, ist die Existenzgründung. Betriebe, die in der Stadt oder Gemeinde neu gegründet werden, benötigen ebenfalls Standorte und suchen zunächst in der eigenen Kommune nach Standorten. Aus der Sicht der Wirtschaftsförderer sind sie neu in der Kommune und sind daher ähnlich zu behandeln wie Neuansiedlungen.

Ein weiterer wichtiger Vorgang, der zu einer Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in einer Gemeinde führt, ist die Betriebsverlagerung. Von einer Betriebsverlagerung spricht man dann, wenn ein örtliches Unternehmen aus bestimmten Gründen seinen alten Standort aufgeben will oder muss und einen neuen Standort innerhalb derselben Kommune sucht.

Neben der endogenen Nachfrage durch eine Betriebsverlagerung gibt es eine weitere endogene Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen – die Betriebserweiterung. Die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen durch Betriebserweiterungen wird daher behandelt wie die Nachfrage durch Betriebsverlagerungen.

Zu beachten ist, dass die Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen auf bisher nicht genutzten ‚neuen' Flächen befriedigt werden kann oder auf schon einmal genutzten Flächen, d. h. auf Flächen, die brachgefallen sind. Weiter ist zu beachten, dass Betriebe, die verlagern, häufig die bisherigen Flächen aufgeben. Dann können diese durch andere Betriebe wiedergenutzt werden. Allerdings wird in der Regel nur ein kleinerer Teil der aufgegebenen Flächen durch Gewerbe- und Industriebetriebe wiedergenutzt.

Das GIFPRO-Modell prognostiziert diese verschiedenen Komponenten getrennt, bevor der Gesamtbedarf aus der Summe der Einzelbedarfe ermittelt wird. Im Rahmen des Modells gibt es daher:

---

[21] GIFPRO = Gewerbe- und Industrieflächenprognose. Das Modell wurde Anfang der 1980er Jahre entwickelt und wird seitdem wegen seiner praxisnahen und leicht handhabbaren Struktur regelmäßig angewandt. Vgl.: Stark, K.-D.; Velsinger, P.; Bauer, M.: Bonny, H.W. u. a.: Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIFPRO); Dortmund 1981; Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen; Materialien, Bd. 4.029

[22] Wuschansky, B.: Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen. Bestandserhebung und Ansatz für eine Bedarfsermittlung. Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen. Band 1.044, Dortmund 1985, S. 25

- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen für Neuansiedlungen (einschließlich Existenzgründungen)
- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen für Betriebsverlagerungen (einschließlich Betriebserweiterungen)
- eine Prognose der Nachfrage nach Flächen, die auf bisher schon genutzten Flächen angesiedelt werden kann (Nachfrage nach Wiedernutzungsflächen)

Der Neuansiedlungsbedarf und der Verlagerungsbedarf werden addiert und ergeben den Gesamtbedarf an Gewerbe- und Industrieflächen. Um den Bedarf an ‚neuen' Flächen zu ermitteln, muss die Nachfrage, die auf Wiedernutzungsflächen untergebracht werden kann, vom Gesamtbedarf abgezogen werden.

Vom Prinzip her werden die einzelnen Flächenbedarfskomponenten alle nach dem gleichen Schema bestimmt: Wichtigste Datengrundlage für alle Berechnungen ist die Anzahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten; das sind all die Personen des Untersuchungsgebereichs, deren Arbeitsplätze in der Regel auf Gewerbe- und Industrieflächen liegen.[23]

Die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten werden dann mit vorher bestimmten Parametern bzw. Quoten multipliziert. Diese Quoten stellen den Anteil der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten dar, die pro Jahr wahrscheinlich in Neuansiedlungen, in Betriebsverlagerungen bzw. in wiedernutzenden Betrieben einen Standort finden. Es gibt also

- Neuansiedlungsquoten,
- Verlagerungsquoten und
- Wiedernutzungsquoten.

Die Ergebnisse der Multiplikation ergeben dann die absoluten Beschäftigtenzahlen, die pro Jahr in Neuansiedlungen, in Betriebsverlagerungen oder in Betrieben, die eine Fläche wiedernutzen, vorhanden sein werden. Nachdem die Anzahl dieser Beschäftigten für den gesamten Planungszeitraum errechnet worden ist, wird mit Hilfe einer sogenannten Flächenkennziffer (Gewerbe- und Industrieflächen pro Beschäftigten) ermittelt, wieviel Fläche insgesamt für die Deckung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs einer Kommune erforderlich ist.[24]

Die Werte der entsprechenden Quoten sind in der Regel vorgegeben. Sie sind vor vielen Jahren auf einer umfangreichen empirischen Basis ermittelt worden – allerdings für das Land Nordrhein-Westfalen insgesamt. Die Werte sind Mitte der 1980er Jahre noch einmal überprüft und in Teilen korrigiert worden. Aber – man muss sich darüber im Klaren sein – es handelt sich um landesweite Durchschnittswerte, die natürlich nicht für jede Kommune in der gleichen Höhe zutreffen. Aus Ermangelung besserer Werte rechnet man aber immer noch auch für die Kommunen mit diesen Werten. Das wird zwar häufig kritisiert, dennoch können die vorgegebenen Quoten nur ganz selten durch andere Werte ersetzt werden.

---

[23] ebenda
[24] ebenda, S. 26

Eine kürzlich durch die Bearbeiter für den Kreis Mettmann durchgeführte Untersuchung[25] verwendete die im Regierungsbezirk Düsseldorf vorliegenden Ergebnisse eines seit Mitte der 1990er Jahre durchgeführten differenzierten Gewerbeflächenmonitorings, um eine sogenannte monitoringbasierte GIFPRO-Methode zu entwickeln. Diese Methode ermöglichte es, für jede der zehn Kommunen des Kreises Mettmann spezifische Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten zu ermitteln. Das Projekt zeigte sehr deutlich, wie unterschiedlich die jeweiligen kommunalen Quoten ausfallen. Es zeigte sich aber auch, dass die vor vielen Jahren ermittelten Quoten als Durchschnittsquoten für einen Kreis immer noch verwendbar sind. Problematisch ist aber die Verwendung dieser Quoten für die einzelnen Kommunen, da insbesondere die kommunalen Ansiedlungsquoten von Kommune zu Kommune sehr unterschiedlich sein können. Daher ist man bei einer Prognose gut beraten, wenn man in der Lage ist, zusätzliche örtliche Informationen heranzuziehen, um u. U. die GIFPRO-Quoten modifizieren zu können.

2.2 Die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs durch die Regionalplanungsbehörde Münster

Im Jahr 2010 haben Mitarbeiter der Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Münster eine Veröffentlichung vorgelegt, in der die Berechnung des Siedlungsflächenbedarfs im Münsterland bis 2025 enthalten ist.[26] Die Ergebnisse dieser Veröffentlichung bilden zentrale Grundlagen für die Fortschreibung des Regionalplans Münsterland, für den am 16.12.2013 der Regionalrat den Aufstellungsbeschluss fasste.

Die Berechnungsmethode folgt zwar genau dem GIFPRO-Modell, setzt allerdings die GIFPRO-basierte Methode nur für die Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für das Münsterland insgesamt ein. Die Autoren dieser Berechnung gehen bei der Ermittlung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten nicht von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus, sondern von sogenannten vollzeitäquivalenten Beschäftigtenzahlen.[27]

Dabei ist zu berücksichtigen, dass derartige vollzeitäquivalente Beschäftigtenzahlen nicht auf kommunaler Ebene ermittelt werden, sondern nur auf Kreisebene vorliegen. Die Autoren haben sich daher dazu entschlossen, die vollzeitäquivalenten Beschäftigtenzahlen von vornherein für das gesamte Münsterland zu berechnen. Mit Hilfe der üblichen im Rahmen des GIFPRO-Modells verwendeten Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten wird dann ein ‚Grundbedarf' berechnet. Darauf wird ein ‚Flexibi-

---

[25] StadtRaumKonzept, in Zusammenarbeit mit dem Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (RI) und dem Büro für Gewerbe- und Freiraumplanung: Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Mettmann, Gesamtbericht, Dortmund 2012, S. 27

[26] Wolf, M.; Henke, H.: Der Siedlungsflächenbedarf im Münsterland bis 2025. Aktualisierte Ergebnisse der Bedarfsberechnungen zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB). Stand September 2010. Als Download verfügbar unter www.bezreg-muenster.de/startseite/Dez_32_Regionalplan-2012/Fortschreibung_Regionalplan/20100920_RPL-MSL_SF-Bedarfe1.pdf; Zugriff am 16.04.2014. Im Folgenden zitiert als Wolf/Henke 2010

[27] Vollzeitäquivalente Beschäftigtenzahlen sind aus Schätzungen entstandene Beschäftigtenwerte, bei denen die Erwerbstätigen, die in Teilzeit arbeiten, geringfügig beschäftigt sind oder die nur kurzfristige Verträge haben, zu einem Vollzeitäquivalent umgerechnet werden, das die Normalarbeitsverhältnisse abbildet (vgl. Wolf/Henke 2010, S. 7).

litätszuschlag' von 20 % angerechnet. Das Ergebnis stellt den ‚Allgemeinen GIB-Bedarf Münsterland'[28] dar.

In der zitierten Veröffentlichung von Wolf und Henke findet sich folgende Tabelle, welche die wesentlichen Ergebnisse dieses ersten Schrittes sehr klar wiedergibt:

Tabelle 9: Berechnung des Allgemeinen GIB-Bedarfs Münsterland nach Wolf/Henke 2010 [29]

GIB-beanspruchende Erwerbstätige in Vollzeitäquivalenten (VZÄ) im Münsterland	282.915
Ermittlung der Planungsjahre	Jahr
- Ausgangsjahr (zum 01.01.)	2004
- Planungshorizont (zum 01.01.	2025
- Nutzungsjahre	21
Ermittlung allgemeiner GIB-Bedarf	ha
Verlagerungsbedarf (GIB beanspr. VZÄ x 0,7 je 100 GIB beanspr. VZÄ x 350 qm/VZÄ x Nutzungsjahre / 10.000)	1.455,6
+ Neuansiedlungsbedarf (GIB beanspr. VZÄ x 0,3 je 100 GIB beanspr. VZÄ x 350 qm/VZÄ x Nutzungsjahre / 10.000)	623,8
- Wiedernutzbare Fläche (25% des Verlagerungsbedarfs)	363,9
= Grundbedarf	1.715,5
+ Flexibilitätszuschlag (20% auf den Grundbedarf)	343,1
= Allgemeiner GIB-Bedarf Münsterland	2.058,6

Bei der Berechnung der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigtenzahlen[30] wird ein grober sektoraler Ansatz verwendet: Die in der Beschäftigtenstatistik ausgewiesenen Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe werden dabei zu 100 % berücksichtigt, da sie eine planungsrechtliche Ausweisung von GE/GI benötigen. Die Dienstleistungsbeschäftigten werden zu 25 % berücksichtigt, da nach Schätzungen etwa 25 % der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich ebenfalls auf GE-/GI-Flächen untergebracht werden.

Beim Verlagerungsbedarf wird eine Verlagerungsquote von 0,7 je 100 Beschäftigten und Jahr angenommen. Diese Verlagerungsquote ist im Rahmen des GIFPRO-Modells ermittelt worden[31] und wird seitdem in NRW verwendet.[32] Beim Neuansiedlungsbedarf

[28] GIB steht für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich. Derartige GIB werden in der Regionalplanung für jede Kommune ermittelt und zeichnerisch im Regionalplan ausgewiesen. In diesen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen sollen vornehmlich emittierende Betriebe des produzierenden Gewerbes untergebracht werden.

[29] Wolf/Henke 2010, S. 8

[30] Im Folgenden sei ein sprachlich etwas einfacherer Ansatz verwendet als in der Tabelle, ohne dass sich an den Inhalten etwas verändern soll: Die GIB-beanspruchenden Erwerbstätigen werden zu ‚gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten'; die sogenannten Vollzeitäquivalente werden zu ‚Beschäftigten'.

[31] Bauer, M.; Bonny, H.W.: Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO – Schriftenreihe des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Materialien, Band 4.035. Herausgegeben vom Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein- Westfalen (ILS) im Auftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund 1987, S. 57

[32] Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 61.4, Berichtswesen Wirtschaft (Hrsg.): Gewerbeflächenbedarfsberechung (MURL), internes Arbeitsblatt zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs in den Gemeinden, Stand 1993, unveröffentlicht; im Folgenden zitiert als Bezirksregierung Arnsberg (1993)

wird eine Neuansiedlungsquote von 0,3 je 100 Beschäftigte und Jahr verwendet.[33] Bei der Berechnung der Wiedernutzungsfläche geht man von 25 % des Verlagerungsbedarfs aus.[34] Dahinter steht die Erfahrung, dass durch Betriebsstillegungen und Betriebsverlagerungen Gewerbeflächenfreisetzungen erfolgen, die nur zum Teil gewerblich / industriell wiedergenutzt werden können.

Durch die Berechnung des Neuansiedlungs- und des Verlagerungsbedarfs sowie die Berücksichtigung der wahrscheinlichen Wiedernutzungen wird eine Zahl ermittelt, die sich auf empirische Untersuchungen stützen kann. Die Multiplizierung mit einem Flexibilitätszuschlag von 20 % ist eine nicht durch genaue empirische Untersuchungen ermittelte Zahl. Sie ist eine politische Setzung, mit der die Regionalplanungsbehörden anerkennen, dass für die Ableitung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industrieflächen aus den GIB auf kommunaler Ebene eine gewisse Flexibilität gegeben sein muss.[35]

Es sei darauf aufmerksam gemacht, dass die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigtenzahlen für die Gewerbeflächenbedarfsfestsetzungen im Regionalplan von 2013/2014 auf Zahlen aus dem Jahr 2004 beruhen. Man berechnet eine Zahl für den Gewerbeflächenbedarf im Jahr 2004 und multipliziert diesen Wert mit den angegebenen 21 Nutzungsjahren und erhält dann einen Wert für den Grundbedarf im Jahr 2025. Der so ermittelte Wert entspricht einem Wert, der sich ergeben hätte, wenn man den berechneten Gewerbeflächenbedarf für 2004 mit demselben Betrag jährlich bis zum Jahr 2025 fortgeschrieben hätte. Vorsichtig sei angemerkt, dass damit eine Fortschreibung über 21 Jahre erfolgt.

Das Problem des Ansatzes, den GIB-Bedarf zunächst für das Münsterland insgesamt zu berechnen, besteht darin, den gesamten Bedarf auf die einzelnen Kommunen zu verteilen. Dazu heißt es im Text: „Die Zuweisung des so ermittelten allgemeinen GIB-Bedarfs 2.056,6 ha wird […] über einen planerischen Schlüssel auf die einzelnen Städte und Gemeinden des Plangebietes verteilt. Der planerische Schlüssel orientiert sich im Wesentlichen an der jeweiligen zentralörtlichen Funktion und der Einwohnerzahl. Damit wird das Ziel verfolgt, Kommunen gleicher Größe und zentralörtlicher Funktion regionalplanerisch möglichst gleich zu behandeln und gleichzeitig das Entwicklungsschwerpunktorte-Prinzip zu stärken.“[36]

---

[33] ebenda

[34] ebenda

[35] Bezirksregierung Arnsberg (1993), a. a. O., durch diese Ergänzung und Modifikation des ursprünglichen GIFPRO-Modells, die auf eine Entscheidung einer Arbeitsgruppe im Ministerium für Umwelt, Regional- und Landesplanung zurückgeht, wurde eine Variante des GIFPRO-Modells vorgelegt und für die Regionalplanung empfohlen, die seitdem unter dem Namen ‚MURL-Variante‘ bekannt ist. Die Regionalplanung Münsterland verwendet diese Variante des GIFPRO-Modells, die auch in anderen Regionen des Landes Nordrhein-Westfalens angewandt wird.

[36] Wolf/Henke 2010, S. 8

Tabelle 10: Planerischer Verteilungsschlüssel für den GIB-Bedarf im Münsterland [37]

Gruppe	Zentralörtliche Funktion	Einwohner	fiktive Hektarzahl
1	Grundzentren	unter 17.000 Einwohner	15
2	Grundzentren	über 17.000 Einwohner	20
3	Mittelzentren	unter 55.000 Einwohner	50
4	Mittelzentren Ahlen, Bocholt und Rheine	(über 55.000 Einwohner)	75
5	Oberzentrum Münster		200
Summe Münsterland gesamt			**1.985**

Tabelle 10 ist folgendermaßen zu lesen: Ausgangspunkt ist die Festlegung sogenannter ‚fiktiver Hektarzahlen'. Damit werden den Gemeinden von vornherein bestimmte Hektarzahlen für die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen zugewiesen. Danach erhalten alle Grundzentren, die weniger als 17.000 Einwohner haben, für die auszuweisenden Gewerbe- und Industrieflächen 15 ha GIB bis zum Jahr 2025 zugewiesen. Mittelzentren erhalten bis zum Jahr 2025 50 ha. Dem Oberzentrum Münster werden 200 ha für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben zugewiesen.

Der fiktive Bedarf muss danach auf den real kommunalen Bedarf umgerechnet werden. Die folgende Übersicht zeigt, wie auf Grund der zugewiesenen Hektarzahlen für ein Grundzentrum über 17.000 Einwohner (fiktive Hektarzahl bis zum Jahr 2025: 20 ha) der tatsächliche Bedarf berechnet wird.

Tabelle 11: Beispielhafte Berechnung des Allgemeinen GIB-Bedarfs für ein Grundzentrum über 17.000 Einwohner

1	Allgemeiner GIB-Bedarf Münsterland (ha)	2.058,6
2	Summe aller fiktiven kommunalen Hektarzahlen im Münsterland (ha)	1.985,0
3	(1:2) = Veränderungsfaktor der jeweiligen kommunalen Hektarzahl	1,037
4	Fiktive kommunale Hektarzahl am Beispiel eines Grundzentrums über 17.000 Einwohner	20
5	(3x4) = Allgemeiner GIB-Bedarf (ha) Gruppe 2	21

Durch die Division der Summe aller fiktiven kommunalen Hektarzahlen im Münsterland durch den Allgemeinen GIB-Bedarf ergibt sich der Wert 1,037. Dieser Wert stellt den Umrechungsfaktor dar, durch den der angenommene fiktive Hektarwert von 20 (gültig für alle Grundzentren über 17.000 Einwohner = Gruppe 2) auf den Allgemeinen GIB-Bedarf für alle Grundzentren dieser Gruppe hochgerechnet wird. Der ‚Allgemeine GIB-Bedarf' aller Grundzentren der Gruppe 2 vom Jahr 2004 bis zum Jahr 2025 wird dann mit 21 ha angenommen. Das bedeutet, dass jedem Grundzentrum der Gruppe 2 ein jährlicher Bedarf von 1 ha zugesprochen wird.

Auf diesen Wert wird dann noch ein Anpassungszuschlag von 25 % aufgeschlagen.[38] „Damit soll den Unsicherheiten hinsichtlich der konkreten Umsetzung der neu darzustel-

[37] ebenda

[38] Auch dieser sog. Anpassungszuschlag wurde in der sog. MURL-Variante des GIFPRO-Modells eingeführt und wird seitdem in den meisten Regionalplänen im Land NRW verwendet.

lenden Gewerbe- und Industriegebiete (z. B. Besonderheiten wie innere Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) begegnet werden."[39]

Tabelle 12: Gemeindeergebnis unter Berücksichtigung eines Anpassungsbedarfes von 25 %

1	Allgemeiner GIB-Bedarf aller Unterzentren über 17.000 Einwohner (Gruppe 2)	21 ha
2	Anpassungszuschlag (25 % auf allgemeinen GIB-Bedarf: 20 ha)	5 ha
3	(1+2) = Einzelner kommunaler GIB-Bedarf (Gruppe 2)	26 ha

Nach dieser Rechnung wird jedem Grundzentrum mit mehr als 17.000 Einwohnern im Münsterland für die Zeit von 2004 bis 2025 ein GIB-Bedarf von 26 ha zugestanden. Der so berechnete jährliche Bedarf beträgt 1,24 ha.

Folgt man dieser Bedarfsberechnung und wendet sie für die Stadt Greven an, ergibt sich Folgendes: Die Stadt Greven ist ein Mittelzentrum unter 55.000 Einwohnern (Gruppe 3). Für derartige Mittelzentren ist ein ‚fiktiver Bedarf' von 50 ha festgelegt. Dieser Wert von 50 ha wird mit dem sogenannten Veränderungsfaktor von 1,037 multipliziert. Das Ergebnis von 52 ha stellt den ‚Allgemeinen GIB-Bedarf' der Stadt Greven bis zum Jahr 2025 dar. Der ‚Anpassungszuschlag' (25 % auf den ‚Allgemeinen GIB-Bedarf') beträgt 13 ha, sodass der ‚Einzelne kommunale GIB-Bedarf' für Greven vom Jahr 2004 bis zum Jahr 2025 65 ha beträgt.[40] Nach dieser Rechnung wird der Stadt Greven für die Jahre von 2004 bis 2025 ein jährlicher Gewerbe- und Industrieflächenbedarf von 3,1 ha zugestanden.

Geht man vom Jahr 2013 aus, dann gibt es nach dieser Rechnung in der Stadt Greven einen Bedarf an Flächen in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen bis 2025 von 37,2 ha.

Damit endet aber die Berechnung des im Regionalplan zu berücksichtigenden GIB-Bedarfs noch nicht. Weiter wird berücksichtigt, dass am Flughafen Münster/Osnabrück (FMO) der ‚AirportPark FMO' geplant ist, der im Endausbau eine Größe von 204 ha erreichen soll. Entsprechend den Vorschriften der Landesplanung NRW sollen diese 204 ha auf die umliegenden Kommunen aufgeteilt werden, da die Regionalplanung grundsätzlich davon ausgeht, „dass die gesamte Planungsregion von einer Realisierung des AirportParks FMO aufgrund seiner Leuchtturmfunktion profitieren wird. Insofern werden auch alle Gemeinden des Münsterlandes bei der Anrechnung solidarisch herangezogen."[41]

Bei der Verteilungsrechnung werden die Entfernung des Ortes vom AirportPark und die Bevölkerungszahlen der einzelnen Kommunen herangezogen. Die Rechnung sei hier im Einzelnen nicht nachvollzogen. Im Ergebnis werden der Stadt Münster rund 60 ha vom kommunalen Bedarf abgezogen, der Stadt Emsdetten rund 6 ha und der Stadt Greven 37,3 ha.[42]

Von den oben ermittelten 65 ha kommunaler Bedarf verbleibt der Stadt Greven nur ein GIB-Bedarf von 2004 bis 2025 von 27,7 ha. Diese Zahl ist gleichbedeutend mit einem

[39] ebenda, S. 10
[40] ebenda, S. 14
[41] ebenda, S. 11
[42] ebenda, S. 14

jährlichen Bedarf von 1,3 ha. Für die Zeit von 2013 bis 2025 wird der Stadt Greven ein Gesamtbedarf von 15,5 ha zugestanden.

Kritische Einschätzung dieser regionalplanerischen Berechnungsmethode:

1. Der Berechnung des Allgemeinen GIB-Bedarfs für das Münsterland insgesamt kann unter den gegebenen Bedingungen von Methoden zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs weitgehend gefolgt werden. Die Verwendung von Erwerbstätigenzahlen in Vollzeitäquivalenten wirkt vernünftig. Die Verwendung der Ansiedlungs-, Verlagerungs- und Wiedernutzungsquoten aus dem GIFPRO-Modell ist ebenfalls plausibel. In Rahmen der Erläuterung des GIFPRO-Ansatzes wurde darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Quoten auf Kreis- und Regionsebene zu Ergebnissen führen, die weitgehend der tatsächlichen Nachfrage entsprechen. Die Einführung eines Flexibilitätszuschlages entspricht den Empfehlungen der Landesplanung für die damalige Zeit.[43] Sie ist auch einigermaßen plausibel, denn das reine GIFPRO-Modell führt zu Ergebnissen, die nach Auffassung der örtlichen Wirtschaftsförderer zu knapp ausfallen. Mit der Einführung des Flexibilitätszuschlages hat die Landesplanung auf die zum Teil berechtigten Klagen über zu geringe kommunale Möglichkeiten bei der Ausweisung von Gewerbeflächen reagiert.

2. Weniger befriedigen kann die Methode der Verteilung des Allgemeinen GIB-Bedarfs Münsterland auf die Kommunen. Die Fixierung einer fiktiven Hektarzahl für verschiedene Stufen der zentralen Orte des Münsterlandes kann man zwar landesplanerisch begründen, hat aber mit der Realität der Kommunen vor Ort sehr wenig zu tun. Weder spielen die unterschiedlichen Branchenstrukturen noch die differenzierten Standortbedingungen eine Rolle. Weiterhin bleiben die unterschiedlichen Wirkungsgrade der lokalen Wirtschaftsförderungsinstitutionen ebenso unberücksichtigt wie die heterogenen realen Nachfrageverhältnisse bei Ansiedlungen, Verlagerungen und Erweiterungen. Faktisch spielt außer der zentralörtlichen Funktion einer Kommune die Realität vor Ort bei der Festlegung der fiktiven Hektarzahl keine Rolle.

3. Kaum nachzuvollziehen ist weiter die Festlegung der Höhe der fiktiven Hektarzahlen. Warum man für die Grundzentren der unterschiedlichen Kommunen unter 17.000 Einwohner 15 ha oder für die Mittelzentren 50 ha und nicht andere Werte gewählt hat, wird mit keinem Wort erläutert.

   Wie absurd diese Festlegung im Einzelfall erscheint, lässt sich gut am Beispiel des Oberzentrums Münster erläutern. Der Stadt Münster hat man eine fiktive Hektarzahl von 200 ha Gewerbe- und Industrieansiedlungsfläche (GIB) zugestanden. Bekanntlich sollen GIB vor allem für die Ansiedlung von emittierenden Betrieben des Produzierenden Gewerbes ausgewiesen werden. Die a-priori-Zuweisung der 200 ha GIB impliziert, dass die Stadt Münster in die Lage versetzt wird, rund 200 ha Gewerbe- und Industriefläche in Gewerbe- und Industriegebieten auszuweisen, die auch durch Gewerbe- und Industriebetriebe in Anspruch genommen werden sollten. Das impliziert weiter, dass Münster sich von

[43] vgl. die Erläuterungen in der Fußnote 35

einer Stadt, deren Wirtschaftsstruktur hauptsächlich durch Dienstleistungsbetriebe gekennzeichnet ist, zu einer Stadt verändern sollte, deren Gewerbe- und Industriebeschäftigtenanteil deutlich höher ist als heute. Dass die Stadt Münster sich einem derartigen Ziel verpflichtet fühlt, ist nicht bekannt.

4. Kaum nachzuvollziehen ist die Art der Berücksichtigung des AirportParks FMO in der Bedarfsberechnung für Greven und die anderen Kommunen. Nach der Argumentation der Regionalplanung profitieren von dem AirportPark alle Kommunen des Münsterlandes und müssen sich daher mit reduzierten Flächenausweisungen abfinden – die Stadt Greven mit den genannten rund 37 ha. Diese Reduzierung des berechneten Flächenbedarfs impliziert, dass Greven rund 37 ha seines Gewerbeflächenbedarfs auf den Flächen des AirportParks wird unterbringen können und daher keine weiteren GIB-Ausweisungen von 37 ha an anderer Stelle benötigt. Diese Argumentation ist allerdings nur stimmig, wenn es keine Festlegungen im Hinblick auf die Zielgruppen des Konzeptes für den AirportParks FMO geben würde.

   Nun gibt es allerdings derartige Festlegungen. So heißt es in der Begründung zum ‚Bebauungsplan Nr. 80 AirportPark FMO' im Hinblick auf die Zweckbestimmung: „Das Sondergebiet ‚Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Flughafen Münster/Osnabrück' dient zur Ansiedlung von Dienstleistungs- und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie in untergeordnetem Maße auch produzierenden Gewerbebetrieben mit einem unmittelbaren und räumlich und nutzungsstrukturellen Bezug zum Flughafen".[44] Im Gestaltungshandbuch zum AirportPark FMO ist von der Zielgruppe ‚Flughafenaffines Gewerbe'[45] die Rede und davon, dass die Zielgruppe insbesondere Betriebe seien, „die in kurzer Zeit an mehreren Orten präsent sein müssen sowie direkt vom Flughafenbetrieb abhängige Betriebe".[46] An anderer Stelle wird betont, dass das Konzept eines hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes „mit den besonderen Standortvorteilen des Flughafens ein überregional ausgerichtetes Flächenpotential bieten soll, das nicht in Konkurrenz, sondern als Ergänzung der in der Region vorhandenen Angebote zu einer Stärkung der Wirtschaftskraft der gesamten Region beitragen soll.[47]

   Damit ist deutlich, dass die Zielgruppe des AirportParks FMO gerade und vor allem hochwertige Dienstleistungsbetriebe sein sollen, die nun gerade keine GE- / GI-Flächenausweisung benötigen und daher auch nicht in einem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich angesiedelt werden sollten.

   Der durchschnittliche Gewerbeflächenverbrauch in der Stadt Greven dürfte nur in Ausnahmefällen Betriebe umfassen, die auch für eine Ansiedlung im AirportPark in Frage kommen könnten. Die Anrechnung von 37 ha des AirportParks als für Greven vorhandene Gewerbeflächen führt daher in die Irre. Es gibt in Greven diese Nachfrage nicht, durch die in den nächsten Jahren 37 ha des AirportParks

---

44 http://www.airportparkfmo.de/coRED2/_data/110328%201.Aenderung%20BPlan, Zugriff am 25.06.14

45 Wolters Partner, Coesfeld: AirportPark FMO, Stadt Greven, Stadt Münster, Kreis Steinfurt: Gestaltungshandbuch, Coesfeld 2007, S. 7

46 ebenda

47 ebenda

FMO in Anspruch genommen werden könnten. So zu tun, als sei das realistisch und daher den ‚normalen' Gewerbeflächenbedarf in Greven um diese Flächen zu kürzen, bedeutet schlicht, die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Greven und der Wirtschaftsförderung deutlich zu reduzieren.

2.3 Eigene Gewerbeflächenbedarfsberechnung nach GIFPRO

In Anbetracht der Kritik an der Gewerbeflächenbedarfsberechnung der Regionalplanung Münster, den Gewerbeflächenbedarf für Greven ohne Bezug auf die aktuelle Nachfragesituation in Greven zu berechnen, soll im Folgenden eine Gewerbeflächenbedarfsberechnung durchgeführt werden, die spezifische kommunale Daten verwendet. Die dabei entscheidende Größe ist die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten, welche auf kommunaler Ebene vorliegen.

Grundlage bilden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Beschäftigtenstatistik in Greven im Jahr 2013. Die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe werden – wie im Ansatz der Regionalplanung Münster – zu 100 %, die Beschäftigten im Dienstleistungsbereich zu 25 % berücksichtigt.

Tabelle 13: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftige in Greven 2013

Produzierendes Gewerbe	2.728 Beschäftigte
Dienstleistungen	10.291 Beschäftigte
Dienstleistungen zu 25 %	2.573 Beschäftigte
Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte in Greven 2013	**5.301 Beschäftigte**

Für die Berechnung der Beschäftigtenzahlen in Neuansiedlungen, in Verlagerungen und auf Wiedernutzungsflächen werden die üblichen GIFPRO-Quoten verwendet, die auch in der Regionalplanung Münsterland berücksichtigt wurden. Ebenso werden der Flexibilitäts- und der Anpassungszuschlag verwendet. Der hier verwendete GIFPRO-Ansatz entspricht also der sogenannten GIFPRO-MURL-Variante.

Auch im Hinblick auf die Flächenkennziffer wird die Zahl der Regionalplanung übernommen: Die Flächenkennziffer (FKZ) ist eine wesentliche Determinante und beschreibt den Bedarf an Gewerbe- bzw. Industriefläche je gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten.[48] Die Regionalplanung Münsterland geht von einem Wert von 350 m^2 je gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten aus. Dies ist ein relativ hoher Wert, der damit begründet wird, dass die Flächenkennziffer in eher schwach verdichteten Räumen mit niedrigem Bodenpreisniveau deutlich höher ausfällt als in verdichteten Räumen.

Der Wert von 350 m^2 je Beschäftigtem ist u. E. auch für Greven wegen seiner hohen Zahl von Beschäftigten in Logistikunternehmen plausibel, da diese Betriebe einen überdurchschnittlich großen Flächenbedarf pro Beschäftigtem aufweisen.

[48] Wolf/Henke 2010, S. 7

Tabelle 14: Grundannahmen nach GIFPRO

Ansiedlungsquote	0,003
Verlagerungsquote	0,007
Wiedernutzungsquote	25 % des Verlagerungsbedarfs
Flächenkennziffer	350 m^2 je gewerbeflächenbeanspruchendem Beschäftigten

Die Berechnung des Flächenbedarfs sei am Beispiel der Neuansiedlungen erläutert:

Neuansiedlungsbedarf = 0,003 x 5.301 = 15,9 Beschäftigte in Neuansiedlungen je Jahr x 350 m^2 = 5.565 m^2 je Jahr

Die Berechnung des Verlagerungsbedarfs wie auch der Wiedernutzungsfläche erfolgt analog. Die Gesamtergebnisse werden finden sich in der folgenden Tabelle:

Tabelle 15: Prognose des Flächenbedarfs für Greven nach GIFPRO

Fläche für Neuansiedlungen pro Jahr	5.565 m^2
Fläche für Verlagerungen pro Jahr	12.985 m^2
Wiedernutzungsfläche pro Jahr	3.246 m^2
Prognostizierter Flächenbedarf pro Jahr	21.796 m^2
Grundbedarf von 2014 bis 2025	261.552 m^2
Flexibilitätszuschlag (20 %)	52.310 m^2
Allgemeiner GIB-Bedarf in Greven bis 2025	313.862 m^2
Anpassungszuschlag (25 %)	78.465 m^2
Einzelner kommunaler GIB-Bedarf	**392.327 m^2**

Verwendet man also das Standard-GIFPRO-Modell mit Greven-spezifischen Zahlen zu den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten sowie mit den GIFPRO-Standardquoten und unterstellt im Übrigen dieselben Werte für die Flächenkennziffer und die Zuschläge wie die Regionalplanung Münsterland, dann benötigt die Stadt Greven bis zum Jahr 2025 rund 39,2 ha Fläche in ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen. Dieser Wert liegt damit leicht höher als der Wert von 37,2 ha, den die Regionalplanung Münsterland der Stadt Greven in ihrer Rechnung zugestanden hat.

Die Abzüge wegen des AirportParks FMO seien an dieser Stelle nicht weiter berücksichtigt. Festzuhalten ist die erstaunliche Nähe der beiden Werte. Es sei daran erinnert, dass die Regionalplanung die Werte für die einzelnen Kommunen ohne Rückbezug auf die einzelnen Kommunen ermittelt hat. Offensichtlich ist aber die zentralörtliche Einstufung der Gemeinden in diesem Fall genau genug, um zu einem Flächenbedarfswert für Greven zu kommen, der nicht auf den ersten Blick unsinnig erscheint. Es muss offen bleiben, inwieweit das eher als Zufall zu sehen ist. Der ermittelte GIB-Wert für die Stadt Münster von 149 ha für die Zeit von 2014 bis 2025 erscheint hingegen ziemlich an der Realität vorbei zu gehen.[49]

[49] Die Werte für Münster: kalkulatorischer Gewerbe- und Industrieflächenbedarf: 200 ha. Daraus ergibt sich unter Berücksichtigung aller Hochrechnungsfaktoren eine GIB-Bedarf von 260 ha von 2001 bis

2.4 Prognose auf Basis der von der Wirtschaftsförderung vermarkteten Gewerbeflächen

Die Verwendung von Methoden der Gewerbeflächenbedarfsberechnung, die auf den Standardwerten der GIFPRO-Methode beruht, ist in Anbetracht ihrer Schwächen nur dann gerechtfertigt, wenn es darum geht, grobe Anhaltswerte für die Dimension des Flächenbedarfs zu erhalten, und wenn es keine eigenen örtlichen Datenquellen gibt, die Hinweise zum örtlichen Gewerbeflächenverbrauch enthalten. Die generelle Richtung der Entwicklung geht dahin, über die Einführung eines Monitoring im Hinblick auf den Gewerbeflächenverbrauch zu ortsspezifischeren Werten zu gelangen, welche die Verwendung von Standardquoten überflüssig machen werden.

2.4.1 Auswertung der Vermarktungsstatistik der Wirtschaftsförderung Greven

Die Wirtschaftsförderung Greven führt bereits seit längerem eine Datenbank über die Gewerbeflächenvermarktung, die schon viele Elemente des geplanten Monitorings beinhaltet. In dieser Datei wurden alle seit 2001 durch die Wirtschaftsförderung getätigten Verkäufe auf den der Wirtschaftsförderung gehörenden Gewerbeflächen erfasst.

Dabei werden folgende in diesem Zusammenhang wichtigen Merkmale erfasst:

- Name des Betriebs
- Tätigkeit des Betriebs
- Betriebserweiterungen
- Betriebsverlagerungen
- Neuansiedlungen, einschließlich Existenzgründungen
- Größe der verkauften Fläche
- Standort der verkauften Fläche im Gewerbe-/Industriegebiet

Die Datei der Wirtschaftsförderung Greven enthält nur die Daten über die Erstverkäufe der stadteigenen Flächen. Nicht enthalten sind Informationen über in der Zwischenzeit aufgegebene Flächen in den jeweiligen Industrie- und Gewerbegebieten, die später einer Wiedernutzung zugeführt wurden. Die damit zusammenhängenden Verkaufsverträge laufen nicht über die Wirtschaftsförderung, sondern vollziehen sich am privaten Gewerbeflächenmarkt und werden zwar in der Regel der Wirtschaftsförderung bekannt, werden aber in der eigenen Vermarktungsdatei nicht erfasst. Die Wirtschaftsförderung Greven konnte zwar einige Beispiele dafür nennen, dass Flächen aufgegeben und an neue Nutzer verkauft wurden. Da die Informationen aber nicht systematisch aufbereitet wurden, konnten sie auch nicht berücksichtigt werden. Dass dieser private Markt gut funktioniert, ist daran ablesbar, dass größere Brachflächen in den genannten Gewerbegebieten zurzeit nicht bestehen. Dennoch bedeutet das, dass in der Datei zur Gewerbeflächenvermarktung in Greven die tatsächliche Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in Greven nicht vollständig erfasst wird. Die tatsächliche Nachfrage dürfte damit leicht höher sein als es in den Zahlen zum Ausdruck kommt.

2025 (vgl. Wolf/Henke 2012, S. 14, Tabelle 4). Daraus ergibt sich ein jährlicher GIB-Bedarf von 12,4 ha pro Jahr bzw. für den Zeitraum von 2014 bis 2025 von 149 ha.

Die erfassten Daten ergeben, dass die Stadt Greven von 2001 bis einschließlich 2013 rund 43,9 ha Gewerbe- und Industrieflächen verkauft hat. Dieser Wert entspricht einem jährlichen Durchschnittswert von 3,4 ha.

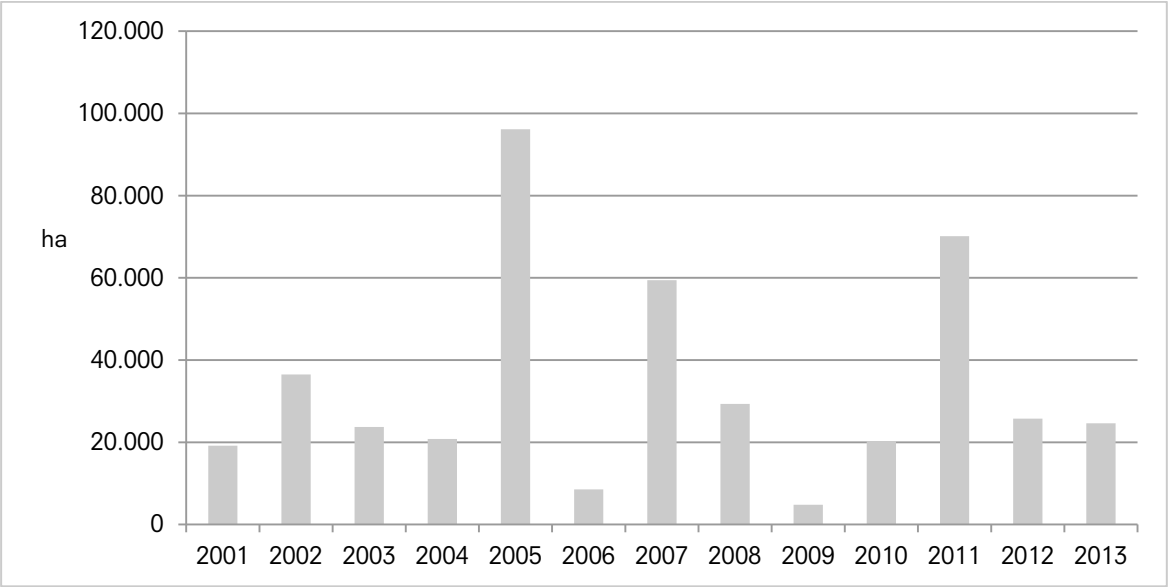


Abbildung 3: Vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen in Greven von 2001 bis 2013

Über dem Wert des jährlichen Durchschnittsverbrauchs von 3,4 ha pro Jahr lag die realisierte Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in den Jahren 2004, 2005, 2007 und 2011. Im Krisenjahr 2009 war auch die Gewerbeflächennachfrage in Greven sehr niedrig. Seit 2010 ist die Gewerbeflächennachfrage wieder gestiegen und erreicht wieder durchschnittliche Werte.

Tabelle 16: Verkaufte Gewerbe- und Industrieflächen nach Branchen/Sektoren

Branche/Sektoren	Verkaufte Flächen (ha)	Anteil (%)	Fälle	Anteil (%)	Durchschnittliche Größe (ha)
Industrie und Handwerk	22,2	50,6	32	47,8	0,7
Handel / Großhandel	8,2	18,7	19	28,3	0,4
Logistik	10,1	23,0	6	9,0	1,7
Sonstige Dienstleistungen	3,0	6,8	9	13,4	0,3
nicht zuzuordnen	0,4	0,9	1	1,5	0,4
Alle Branchen	43,9	100,0	67	100,0	0,7

Die meisten Verkaufsfälle (rund 48 %) entfielen auf das Produzierende Gewerbe. In 32 Kaufverträgen wurde der Verkauf von insgesamt 22,2 ha Gewerbe- und Industriefläche dokumentiert. An Industrie- und Handwerksbetriebe wurden 50,6 % der insgesamt verkauften Fläche vergeben. Das produzierende Gewerbe nahm damit die meisten Flächen in Anspruch. Die durchschnittliche Größe der verkauften Flächen betrug 0,7 ha.

Mit 8,2 ha wurden deutlich weniger Flächen an die Nutzer der Gruppe Handel / Großhandel verkauft. Damit entfielen auf den Bereich Handel / Großhandel rund 18 % des Flächenverbrauchs bei einem Anteil der Verkaufsfälle von rund 28 %. Die durchschnitt-

liche Flächengröße der 17 Nachfrager lag bei 0,4 ha. Handel und Großhandel verbrauchten damit relativ wenig Fläche in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt Greven, sie prägen nicht die Grevener Gewerbegebiete.

Die Gruppe der Logistikbetriebe benötigte 10,1 ha. Sie verbrauchte damit rund 23 % der vermarkteten Fläche. Die durchschnittliche Größe der verkauften Flächen lag bei 1,7 ha. Logistiker stellen rund 9 % der Flächennachfrager in der Stadt Greven. Pro Betrieb wurden zwar die meisten Flächen verbraucht, dennoch war der Gewerbeflächenverbrauch der Logistikbranche zwischen 2001 und 2013 deutlich geringer als man in Anbetracht der großen wirtschaftsstrukturellen Bedeutung und des hohen Beschäftigtenanteils hätte erwarten können.

Über alle Branchen hinweg wurden in 67 Vermarktungsfällen 43,9 ha verkauft. Das bedeutet eine durchschnittliche Größe der vermarkteten Gewerbeflächen von 0,7 ha.

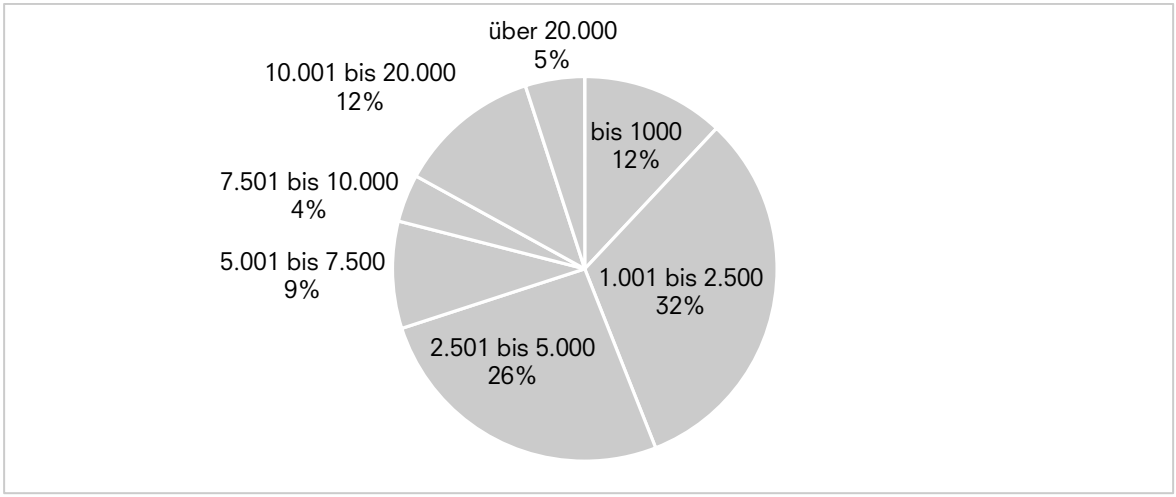


Abbildung 4: Größenstruktur der verkauften Gewerbeflächen in Greven

Die meisten Flächen wurden an Nachfrager verkauft, die mittelgroße Betriebsflächen benötigten. Mehr als die Hälfte (58 %) der nachfragenden Betriebe benötigten Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m². Nur 12 % der Betriebe haben kleine Flächen unter 1.000 m² nachgefragt. 13 % benötigten Betriebsgrundstücke zwischen 5.000 und 10.000 m². 17 % der Unternehmen haben Flächen über 1 ha gekauft – im Wesentlichen Betriebe des Logistiksektors. Die Verteilung der Wert auf die einzelnen Flächengrößenklassen entsprechen anderen Untersuchungen ähnlicher Art.[50]

Von großem Interesse ist auch die Differenzierung der Nachfrage nach dem Typ des Anlasses der Besiedlung der Flächen. Die Vermarktungsstatistik der Wirtschaftsförderung Greven ermöglicht auch diesbezügliche Aussagen.

[50] z. B. (a) Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover (Hrsg.): Regionales Gewerbeflächenkonzept, Fortschreibung 2008, Hannover 2008, S. 5; (b) Stadt Kassel und Planquadrat Dortmund (Hrsg.): Gewerbestandort ‚Langes Feld', Teil 1, Gewerbeflächenbedarf und verfügbare Gewerbeflächen in Kassel, Dortmund 2005, S. 78

Tabelle 17: Verteilung der Vermarktungsflächen nach Nachfragetypen

Nachfragetypen	Vermarktete Flächen
Neuansiedlungen	15,1 ha
Betriebserweiterungen	22,5 ha
Betriebsverlagerungen	6,3 ha
Summe	**43,9 ha**

Für Betriebserweiterungen und Betriebsverlagerungen wurden rund 28,8 ha verwendet. Für Neuansiedlungen (einschließlich Existenzgründungen) wurden 15,1 ha benötigt.

2.4.2 Exkurs: Vergleich der realen Verbrauchswerte mit den Ergebnissen einer nachträglichen GIFPRO-Prognose von 2001 bis 2013

Aus den oben genannten Zahlen lässt sich nicht unmittelbar entnehmen, ob es sich dabei um eine vergleichsweise hohe oder niedrige Gewerbeflächennachfrage gehandelt hat. Allerdings lassen sich durch den Vergleich mit prognostizierten Nachfragewerten, die sich bei einer GIFPRO-Rechnung für die Jahre 2001 bis 2013 ergeben, Aussagen im Hinblick auf die relative Situation der realen Gewerbeflächennachfrage in Greven ermöglichen.

In dieser Rechnung wurden zunächst die gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten für 2001 aus der Statistik ermittelt. Mit Hilfe der GIFPRO-Quoten für Ansiedlungen, Betriebsverlagerungen und Wiedernutzungen wurde für das Jahr 2013 der Gewerbeflächenbedarf berechnet. Es wurde faktisch eine nachträgliche Gewerbeflächennachfrage- sprich Gewerbeflächenbedarfsprognose gerechnet. Ebenso wurden dieselben Flexibilitäts- und Anpassungszuschläge wie bei der GIFPRO-Prognose in Kapitel 2.3 berücksichtigt.

Die nachträgliche Prognose kommt zum Ergebnis, dass sich für Greven ein Neuansiedlungsbedarf von rund 11 ha und ein Erweiterungs- und Verlagerungsbedarf von rund 25 ha ergeben hätte. Beide Werte liegen unter den realen Verbrauchswerten für die Stadt Greven. Daraus kann geschlussfolgert werden, dass die Neuansiedlungsquote der Stadt Greven zwischen 2001 und 2013 höher gewesen sein muss als die entsprechende Standardquote des GIFPRO-Modells. Auch die Verlagerungsquote der Stadt Greven lag höher als der Wert des GIFPRO-Modells, allerdings ist der Unterschied hier etwas geringer.

Die Stadt Greven hat demnach zwischen 2001 und 2013 eine überdurchschnittliche Ansiedlungsnachfrage auf sich ziehen können. Die Erweiterungs- und Verlagerungsnachfrage war ebenfalls leicht höher als der Durchschnittswert.

2.4.3 Prognose der Gewerbeflächennachfrage bzw. des Gewerbeflächenbedarfs auf Basis der Verbrauchswerte der Vergangenheit

Die folgenden Rechnungen zeigen die Prognosewerte für die Stadt Greven von 2014 bis 2025, die sich aufgrund der Fortschreibung des Vergangenheitstrends ergeben. Dabei werden zwei Alternativrechnungen durchgeführt: In der ersten Alternative wird der einfache Fortschreibungswert als Grundbedarf im Sinne der Regionalplanung auf-

gefasst, auf den der Flexibilitätszuschlag und der Anpassungszuschlag aufgeschlagen werden. In der zweiten Alternative wird davon ausgegangen, dass der Prognosewert einen Nettobetrag ergibt, der 85 % des notwendigen GIB-Brutto-Bedarfs darstellt. Daraus kann der notwendige Betrag für den 15 prozentigen Erschließungsanteil des GIB-Brutto-Bedarfs berechnet werden.

a) Status quo-Prognose mit Zuschlägen

Die vorliegende lange Zeitreihe mit jährlichen Daten über die verkauften Gewerbeflächen in Greven von 2001 bis 2013 ermöglicht die Ermittlung eines Trends, von dem davon auszugehen ist, dass er sich in absehbarer Zeit nicht in bedeutsamen Maße ändern wird (Status quo-Prognose). Dabei wird von dem jährlichen Durchschnittswert der Vergangenheit ausgegangen (3,4 ha pro Jahr). Mit diesem Durchschnittswert wird die jährliche Entwicklung fortgeschrieben. Dann ergibt sich für die Stadt Greven ein gesamter Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen von 40,8 ha von 2014 bis zum Jahr 2025. Dieser Wert entspricht dem sogenannten Grundbedarf in der Sprache der Regionalplanung Münsterland. Dieser Wert liegt schon als Grundbedarf über dem Wert von 37,2 ha, den die Regionalplanung Münsterland insgesamt berechnet hat.

Unter Berücksichtigung des Flexibilitätszuschlages (20 % auf den Grundbedarf) ergibt sich der sogenannte ‚Allgemeine GIB-Bedarf' für Greven in Höhe von 49,0 ha.

Entsprechend der Argumentation der Regionalplanung muss dieser Allgemeine GIB-Bedarf noch einmal um 25 % erhöht werden, um „z. B. Besonderheiten wie innere Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen"[51] zu berücksichtigen (Anpassungszuschlag). Erhöht man entsprechend dieser Argumentation den Allgemeinen GIB-Bedarf für die Stadt Greven um 25 %, dann ergibt sich ein Wert von 61,2 ha.

Der sogenannte ‚Einzelne kommunale GIB-Bedarf' der Stadt Greven beträgt nach dieser Methodik 61,2 ha für die Zeit von 2014 bis zum Jahr 2025. Er liegt damit deutlich höher als der GIB-Bedarf, der von der Regionalplanung Münsterland berechnet worden ist.

b) Status quo-Prognose bei einer Netto-Brutto-Betrachtung

Eine etwas andere Argumentationskette sieht folgendermaßen aus: Die Erfassung der Vermarktungsergebnisse durch die Wirtschaftsförderung beruht auf den Kaufverträgen mit den einzelnen Firmen. Die ermittelten Zahlen beziehen sich dementsprechend nur auf die erworbenen Betriebsgelände. Sie stellen daher den sogenannten Netto-Bedarf dar. Bei der Berechnung des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs und insbesondere des GIB-Bedarfs muss aber berücksichtigt werden, dass der Bedarf für die gesamte Fläche eines Gewerbe- und Industriegebietes höher ist als die Summe der einzelnen Gewerbeflächen.

Eindeutig und klar ist dies im Hinblick auf den Flächenbedarf für die innere Verkehrserschließung des Gewerbegebiets. Aber auch andere Aspekte sind zu berücksichtigen. Eine aktuelle Untersuchung der Bearbeiter in Gewerbegebieten des

[51] Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 61.4, Berichtswesen Wirtschaft (Hrsg.): Gewerbeflächenbedarfsberechnung (MURL), internes Arbeitsblatt zur Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs in den Gemeinden, Stand 1993, unveröffentlicht, S. 10

Münsterlandes hat ergeben, dass in den modernen Gewerbegebieten ein gewisser Teil der Gesamtfläche auch aufgrund von planungs- und umweltschutzrechtlichen Vorschriften nicht gewerblich-industriell genutzt werden kann.[52] Derartige Vorschriften beziehen sich auf Flächen für den Artenschutz, für Regenwasserversickerung, für Regenrückhaltebecken und für Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Gewerbegebieten etc. Die genannte Untersuchung hat ergeben, dass von den GIB-Bereichen des Münsterlandes im Durchschnitt nur rund 59 % gewerblich-industriell genutzt werden. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass von den GIB-Bereichen rund 41 % nicht einer gewerblich-industriellen Nutzung zugeführt werden können.

Beschränkt man aus Gründen der Vorsicht den Aufschlag auf den Netto-Wert auf 15 %, dann muss zu den 40,8 ha ein Wert von 6,1 ha addiert werden, um den tatsächlichen GIB-Bedarf der Stadt Greven zu ermitteln. Daraus ergibt sich als ein vorsichtiger Prognosewert für den GIB-Bedarf der Stadt Greven von 2014 bis 2025 der Wert von 46,9 ha.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieser Prognosewert für den GIB-Bedarf nur die untere Grenze des tatsächlichen GIB-Bedarfs der Stadt Greven darstellt. Mit großer Wahrscheinlichkeit müssten weitere Zuschläge erfolgen, um Kompensationsmaßnahmen etc. zu berücksichtigen.

Fasst man das Prognoseergebnis der Variante a) als einen relativ optimistischen Wert für den GIB-Bedarf der Stadt Greven auf und sieht das Ergebnis der Variante b) als einen sehr vorsichtigen Wert, so kann man folgendes festhalten: Der GIB-Bedarf der Stadt Greven für die Zeit von 2014 bis 2025 wird mit großer Wahrscheinlichkeit zwischen rund 47 ha und rund 61 ha liegen.

2.5 Bewertung der unterschiedlichen Prognoseergebnisse

Die Berechnung des GIB-Bedarfs für die einzelnen Kommunen des Münsterlandes durch die Regionalplanung ist nur für das Münsterland insgesamt zu Werten gekommen, die auf der Verwendung der GIFPRO-MURL-Variante beruhen. Die von diesem Wert abgeleiteten kommunalen Bedarfswerte haben mit der realen kommunalen Nachfragesituation nichts zu tun, sie beruhen auf landesplanerischen Festlegungen. Die errechneten Werte mögen unter Umständen landesplanerisch begründbar sein, aber als eine Gewerbeflächenbedarfsprognose für die Stadt Greven, die von den realen Gegebenheiten vor Ort ausgeht, kann man sie nicht ansehen.

Die gerechnete GIFPRO-Prognose verwendet mit den gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten der Stadt Greven zwar eine örtliche Schlüsselgröße zur Prognose des Gewerbeflächenbedarfs und ist damit eher verwendbar als die Rechnung der Regionalplanung. Darüber hinaus werden aber nur die Standardquoten des GIFPRO-MURL-Modells verwendet. Es wurde nachgewiesen, dass die Standardquoten insbesondere für die Neuansiedlungen in Greven deutlich zu niedrig liegen. Das heißt, dass die Rechnung mit der MURL-Variante des GIFPRO-Modells zwar die örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigt als die Prognose der Regionalplanung Münsterland, aber den-

[52] Hennings, G.; Siebert, S.: Die Brutto-Netto-Problematik in Industrie- und Gewerbegebieten des Bezirks der Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen, Dortmund 2013

noch kommt sie nicht zu zuverlässigen Ergebnissen, da die Realität der Neuansiedlungen und Verlagerungen in Greven deutlich anders aussieht, als das GIFPRO-Modell mit seinen Standardquoten vorsieht.

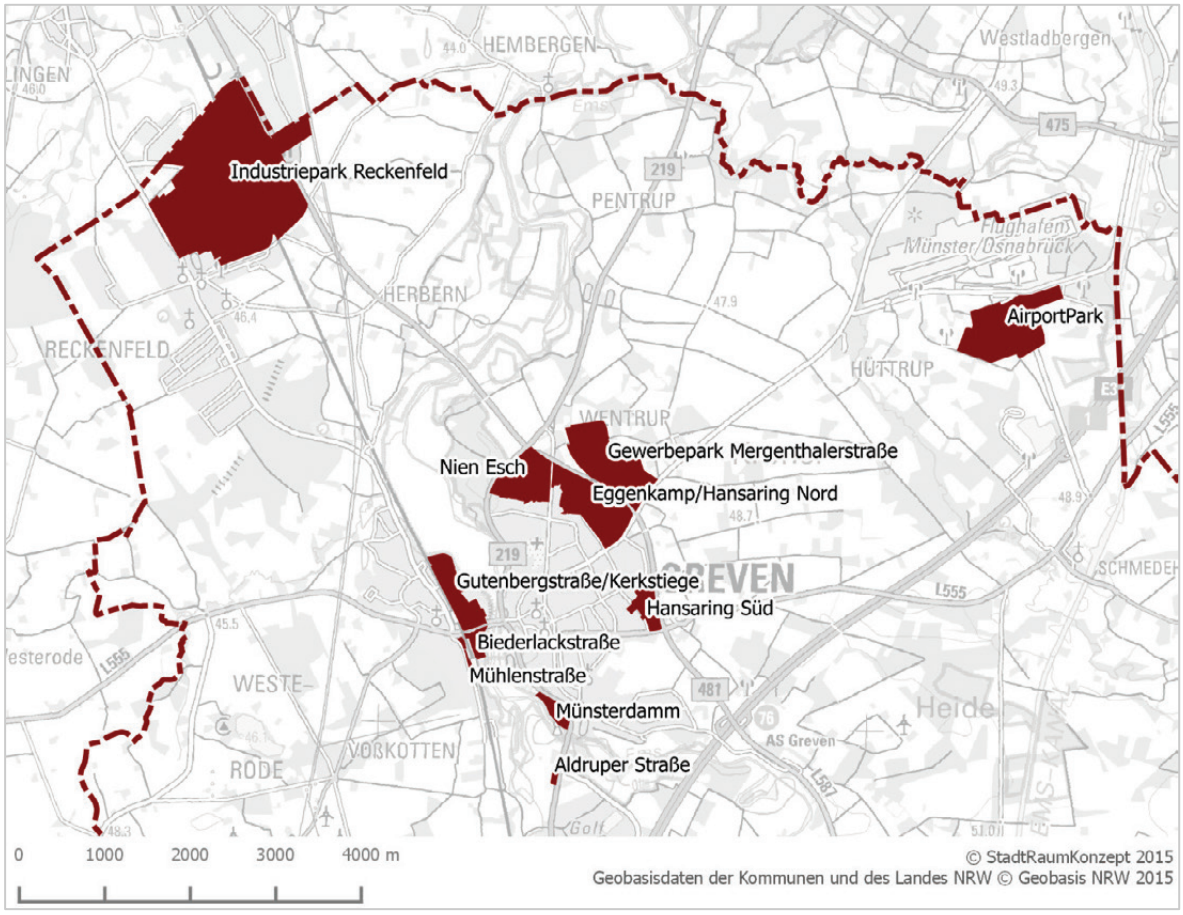
Die von der Wirtschaftsförderung Greven geführte Datenbank über Neuansiedlungen und Verlagerungen von 2001 bis 2013 ist die deutlich bessere Basis für eine realistische Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs in der Stadt Greven. Dabei wurde der über die Jahre von 2001 bis 2013 ermittelte Durchschnittswert des jährlichen Gewerbeflächenverbrauchs als Ausgangspunkt einer Status quo-Prognose genommen. Die jährlichen Erfolge bei der Gewerbeflächenvermarktung schwanken in Abhängigkeit von örtlichen und nationalen Konjunkturtrends. Eine deutliche Tendenz zur Verringerung oder Erhöhung der jährlichen Werte lässt sich aus den Daten nicht ableiten, so dass es gerechtfertigt scheint, bei dem Vergangenheitswert zu bleiben und darauf die Prognose aufzubauen.

Selbst bei einer sehr vorsichtigen Netto-Brutto-Kalkulation liegt der berechnete Wert deutlich über dem von der Regionalplanung ermittelten und unterstellten Wert für die GIB-Ausweisung. Der Gewerbeflächenbedarf der Stadt Greven von 2014 bis 2025 liegt dementsprechend zwischen 47 ha und 61 ha.

3 Gewerbeflächenangebotsanalyse

3.1 Bestand

Innerhalb des Stadtgebietes von Greven finden sich insgesamt elf Gewerbe- und Industriegebiete, deren Gesamtgröße sich auf 481 ha summiert. Dies entspricht einem Anteil von etwa 29 % an der gesamten Siedlungsfläche[53] (ca. 16,5 km²) bzw. von 3,4 % am gesamten Stadtgebiet (rund 140 km²).



Karte 1: Gewerbegebiete der Stadt Greven

In der Kernstadt Greven liegen – von Nord nach Süd – der Gewerbepark Mergentahlerstraße 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.

Sieben der elf Gewerbegebiete liegen innerhalb von regionalplanerisch gesicherten ‚Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen', im Falle des AirportParks handelt es sich um einen ‚Bereich für standortgebundene Anlagen'. Drei Gebiete sind regionalpla-

[53] Nach Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland: Wohnsiedlungsbereiche (WSB) und Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB inkl. Bereiche für standortgebundene Anlagen und Gebiete für flächenintensive Großvorhaben gemäß Landesentwicklungsplan VI; ohne Flughafengelände)

nerisch als ‚Wohnsiedlungsbereiche' ausgewiesen, das Gewerbegebiet Aldruper Straße schließlich liegt im Agrarbereich.

Im südöstlichen Bereich des Stadtgebietes am Dortmund-Ems-Kanal ist ein ‚Gebiet für flächenintensive Großvorhaben' ausgewiesen. In Nordrhein-Westfalen sollten der Intention des derzeitig geltenden LEP nach die Gebiete für flächenintensive Großvorhaben attraktive Standorte besonderer Flächengröße und -gunst für industrielle Ansiedlungen mit besonderer wirtschaftspolitischer Bedeutung darstellen. Nachdem in den letzten Jahrzehnten diese Standorte nicht erfolgreich am Markt platziert werden konnten, sieht der Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen[54] vor, nur noch vier Gebiete für landesbedeutsame flächenintensive Großvorhaben zu sichern. Mit Rechtskraft des neuen LEP und der notwendigen Anpassung von Regional- und Flächennutzungsplan würde diese Ausweisung zurückgenommen werden. Aufgrund der isolierten Lage im Freiraum wie auch der fehlenden verkehrlichen Anbindung ist auch eine Entwicklung in ‚kommunaler Regie' für diesen Standort auszuschließen.

Sämtliche Gewerbe- und Industriegebiete sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Greven aus dem Jahr 2006 als ‚Gewerbliche Bauflächen' (G) gekennzeichnet, wobei große Teile des AirportParks als ‚Sondergebiet FMO' (SO FMO) festgesetzt sind.

Die einzelnen Gebiete werden im Folgenden mit den jeweiligen freien Bestandsflächen ausführlicher beschrieben. Den einzelnen Karten liegt untenstehende Legende zugrunde.

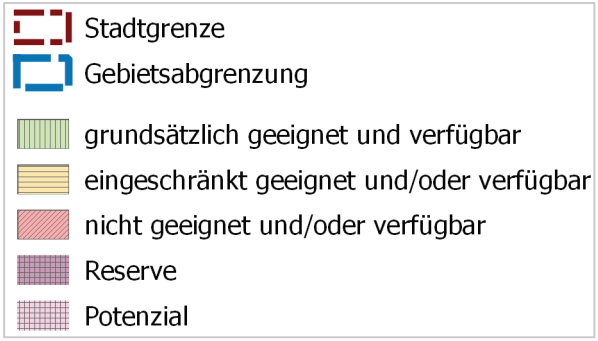


Abbildung 5: Legende Detailkarten

[54] Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Entwurf. Stand 25.06.2013; http://www.nrw.de/landesregierung/landesplanung/erarbeitung-des-neuen-lep-nrw.html, abgerufen am 12.03.2014; die vier Standorte sind: Datteln/Waltrop, Euskirchen/Weilerswist, Geilenkirchen-Lindern und Grevenbroich-Neurath

3.1.1 AirportPark

AirportPark				
Regionalplan	FNP	Gesamtgröße	geeignete und verfügbare Freiflächen	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB für zweckgebundene Nutzungen	SO / G	61 ha	ca. 20 ha	ca. 10 ha

Der AirportPark mit einer Fläche von 61 ha grenzt im Norden an den Flughafen Münster/Osnabrück. Er liegt innerhalb eines deutlich größeren GIB für zweckgebundene Nutzungen (‚Dienstleistungs- und Gewerbezentrum am FMO') von rund 240 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 Teil des Gebietes besteht aus einer gewerblichen Baufläche. Für alle Bereiche des AirportParks liegen Bebauungspläne vor, welche in der Regel eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 10,0 vorsehen.

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. 40 bzw. 35 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 bis 2014 bleibt jedoch deutlich hinter diesen Plänen zurück.

Aufgrund seiner regionalen Bedeutsamkeit sowie seines Nutzungskonzeptes (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 2.2) 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:

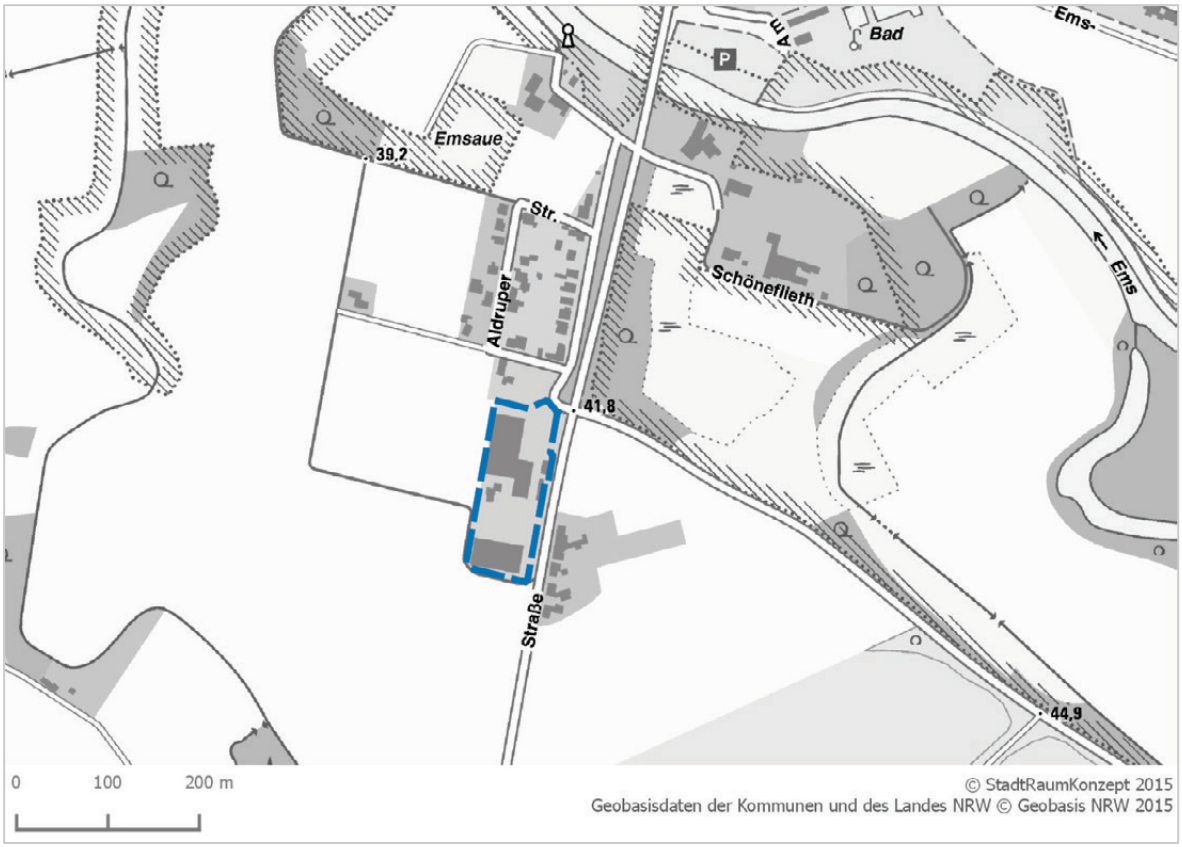
aktuell grundsätzlich verfügbar	ca. 20 ha netto
innerhalb von ein bis zwei Jahren verfügbar	ca. 10 ha netto
mittel- bis langfristig verfügbar	ca. 100 ha netto

Die genannte Nutzungseinschränkung gilt für sämtliche Bereiche.

3.1.2 Gewerbegebiet Aldruper Straße

Gewerbegebiet Aldruper Straße				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			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

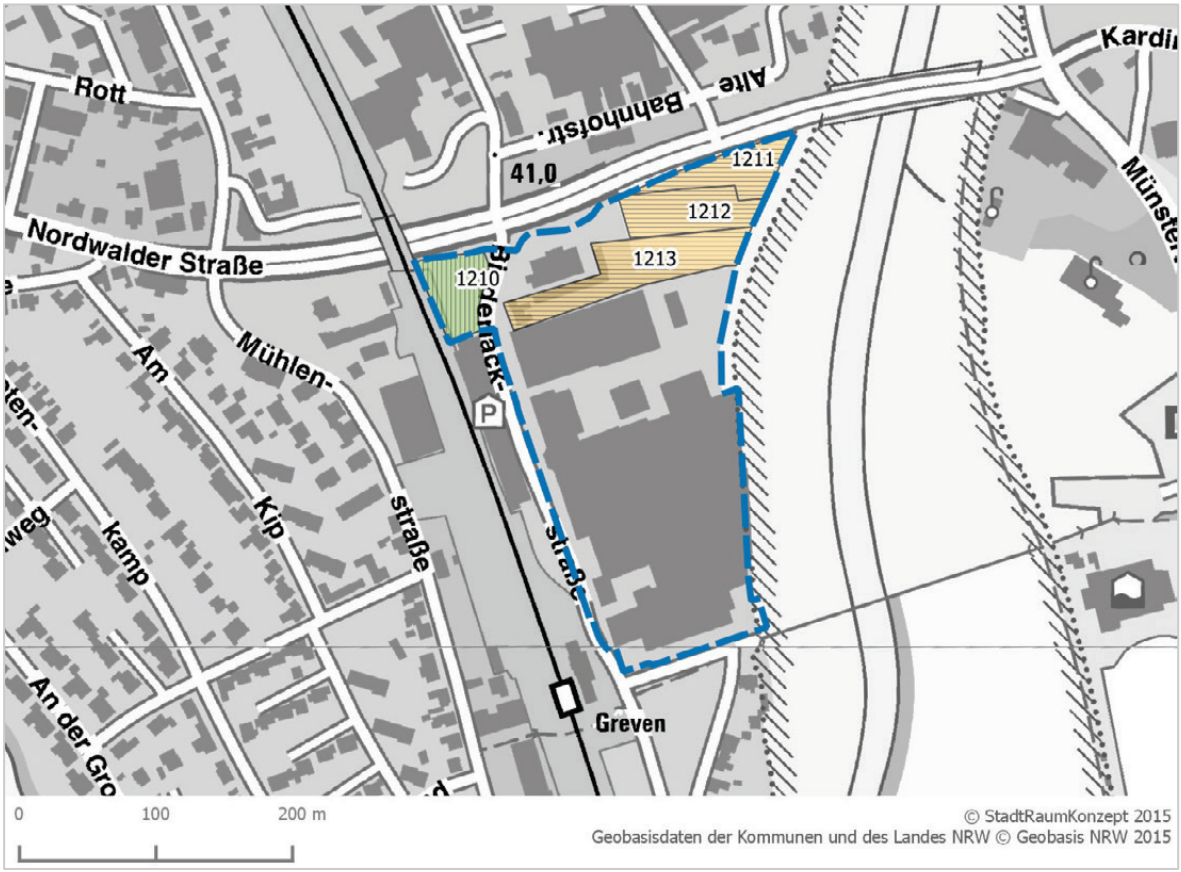
3.1.3 Gewerbegebiet Biederlackstraße

Gewerbegebiet Biederlackstraße				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G	5,5 ha	0,2 ha	1,0 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

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

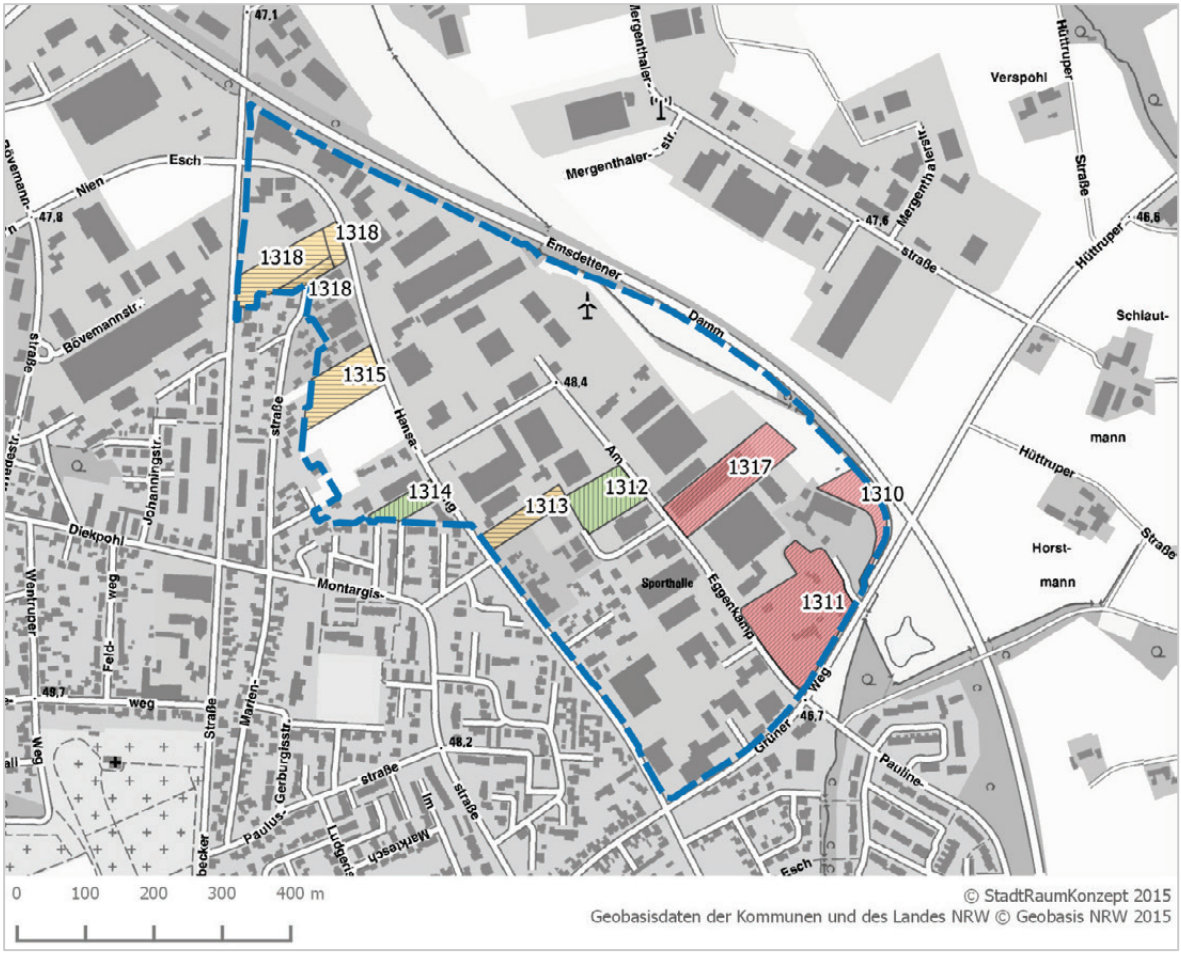
Gewerbegebiet Biederlackstraße			
Nr.	**Ausw.**	**m²**	**Eignung und Verfügbarkeit**
1210	G	2.320	● kommunal

1211	G	2.432	◐	nur sinnvoll zusammen mit Nachbarflächen zu entwickeln; Kleingartenanlage; kommunal
1212	G	2.979	◐	s. o.
1213	G	4.916	◐	s. o.

3.1.4 Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord

Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G / SO	44,8 ha	0,9 ha	2,0 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.



Karte 4: Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord

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.

Folgende potenziell für gewerbliche Zwecke nutzbare Freiflächen wurden im Rahmen der Bestandsanalyse untersucht:

Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord				
Nr.	**Ausw.**	**m²**	**Eignung und Verfügbarkeit**	
1310	GE	4.335	○	Entwicklung nur im Zusammenhang mit Nachbargrundstück(en) sinnvoll möglich; derzeit kein Verkaufsinteresse
1311	GE	18.994	○	derzeit kein Verkaufsinteresse
1312	GE	6.122	●	
1313	GE	3.723	◐	Zuschnitt eher ungünstig, angrenzende Wohnbebauung
1314	GE	2.818	●	angrenzende Wohnbebauung
1315	GE	7.099	◐	angrenzende Wohnbebauung; viele Einzeleigentümer, Verkaufsbereitschaft unklar
1317	GE	11.510	○	Betriebserweiterungsfläche
1318	GE	9.288	◐	angrenzende Wohnbebauung; hohe Preisvorstellung des Eigentümers

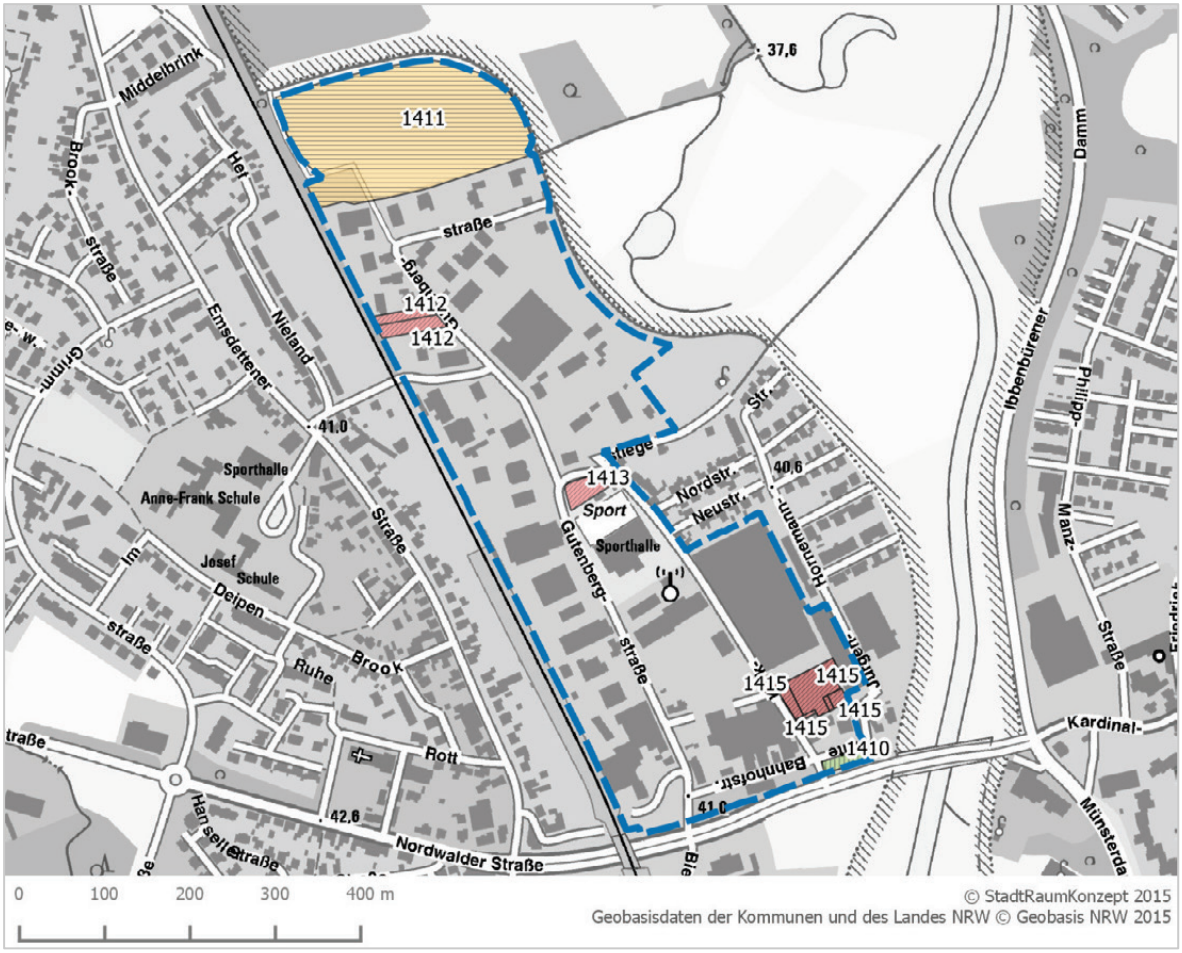
Im Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord stehen somit nur wenige grundsätzlich geeingete und verfügbare Flächen zur Verfügung. Ein großer Teil stellt eher langfristige Potenziale nach Nutzungsänderung bzw. -aufgabe dar oder ist aufgrund von geringer Verkaufsbereitschaft nur eingeschränkt verfügbar.

3.1.5 Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege

Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			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

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

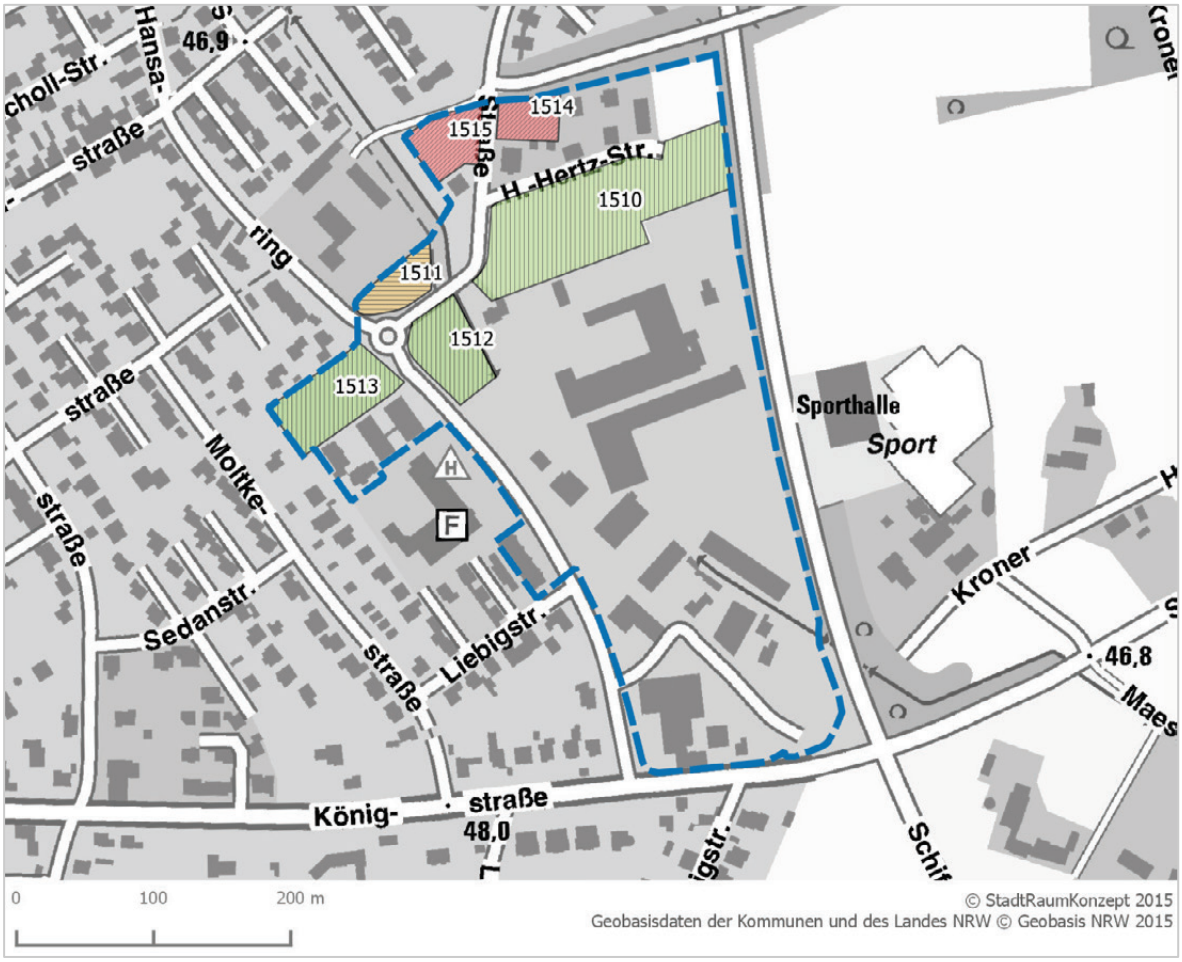
Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege				
Nr.	**Ausw.**	**m²**	**Eignung und Verfügbarkeit**	
1410	G	802	●	kommunal
1411	G	35.949	◐	Erschließung unter Beteiligung des Eigentümers erforderlich
1412	G	1.994	○	Betriebserweiterungsfläche
1413	G	1.279	○	keine Verkaufsbereitschaft
1415	GE	3.751	○	Betriebserweiterungsfläche

3.1.6 Gewerbegebiet Hansaring Süd

Gewerbegebiet Hansaring Süd				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
ASB	G	11,2 ha	1,8 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.

Folgende potenziell gewerblich nutzbare Freiflächen wurden in die Analyse einbezogen:

Gewerbegebiet Hansaring Süd

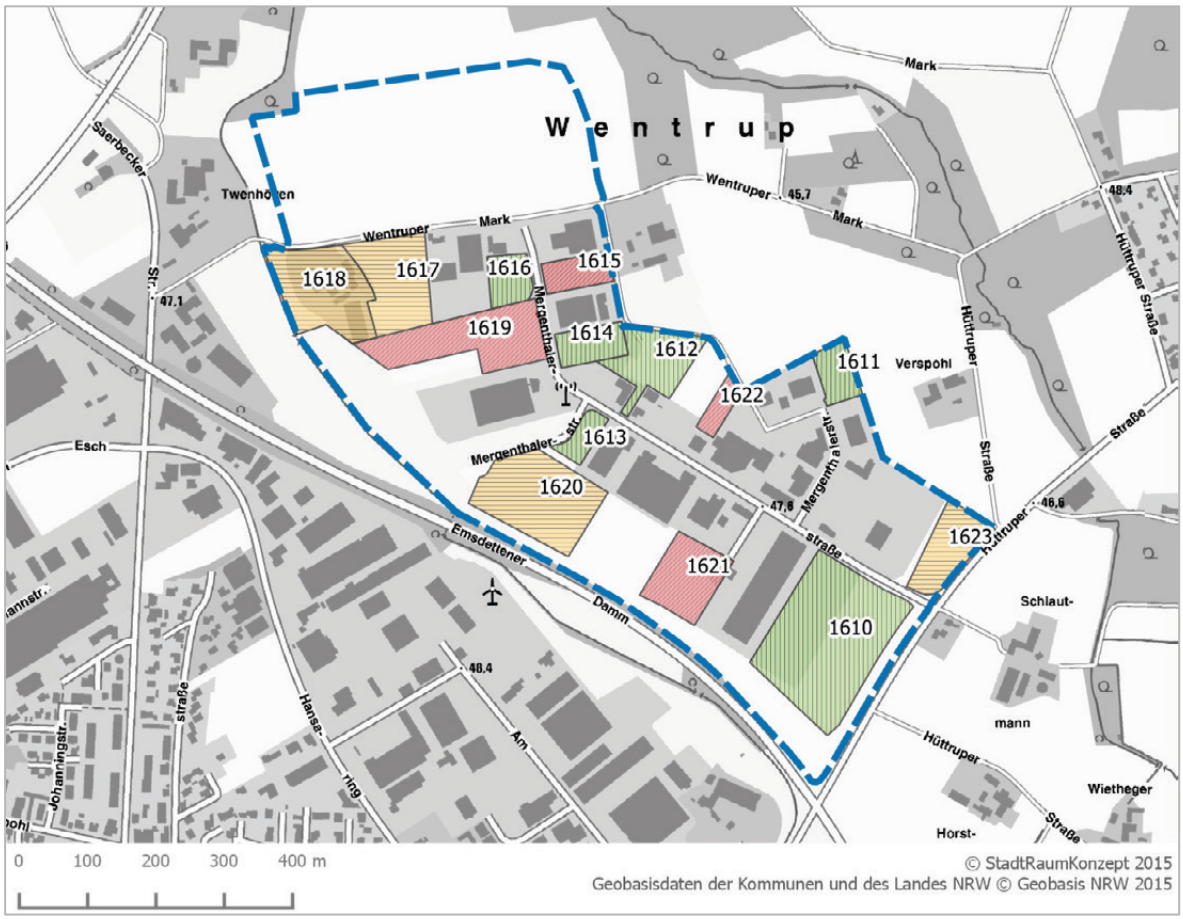
Nr.	Ausw.	m²	Eignung und Verfügbarkeit
1510	GE	11.003	● Privateigentümer
1511	GE	1.572	◐ eher Wohnen
1512	GE	2.893	● Privateigentümer
1513	GE	3.799	● Privateigentümer
1514	GE	1.411	○ Betriebserweiterungsfläche
1515	GE	2.022	○ keine Verkaufsbereitschaft

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

3.1.7 Gewerbepark Mergenthalerstraße

Gewerbepark Mergenthalerstraße				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G	50,5	6,0 ha	5,6 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 3.2).

Der Standort ist – mit Ausnahme des AirportParks – das modernste Gewerbegebiet Grevens mit einem breiten Spektrum von Unternehmen der Bereiche Produktion, Handwerk, Transport und Dienstleistung.

Folgende Flächenpotenziale wurden analysiert:

Gewerbepark Mergenthalerstraße				
Nr.	**Ausw.**	**m²**	**Eignung und Verfügbarkeit**	
1610	GE	33.291	●	kommunal
1611	GE	4.322	●	kommunal
1612	GE	9.664	●	kommunal
1613	GE	2.839	●	
1614	GE	4.994	●	kommunal
1615	GE	4.494	○	Betriebserweiterungsfläche
1616	GE	4.394	●	kommunal
1617	GE	12.971	◐	Verkaufsbereitschaft vorhanden, Erschließung erforderlich
1618	GE	15.921	◐	Verkaufsbereitschaft vorhanden, Erschließung erforderlich
1619	GE	16.548	○	Betriebserweiterungsfläche
1620	GE	18.273	◐	voraussichtlich ab 2015 verfügbar
1621	GE	9.993	○	Betriebserweiterungsfläche
1622	GE	2.604	○	Betriebserweiterungsfläche
1623	Fläche für Wald	8.491	◐	derzeit Ausgleichsfläche, Bebauungsplanänderung erforderlich

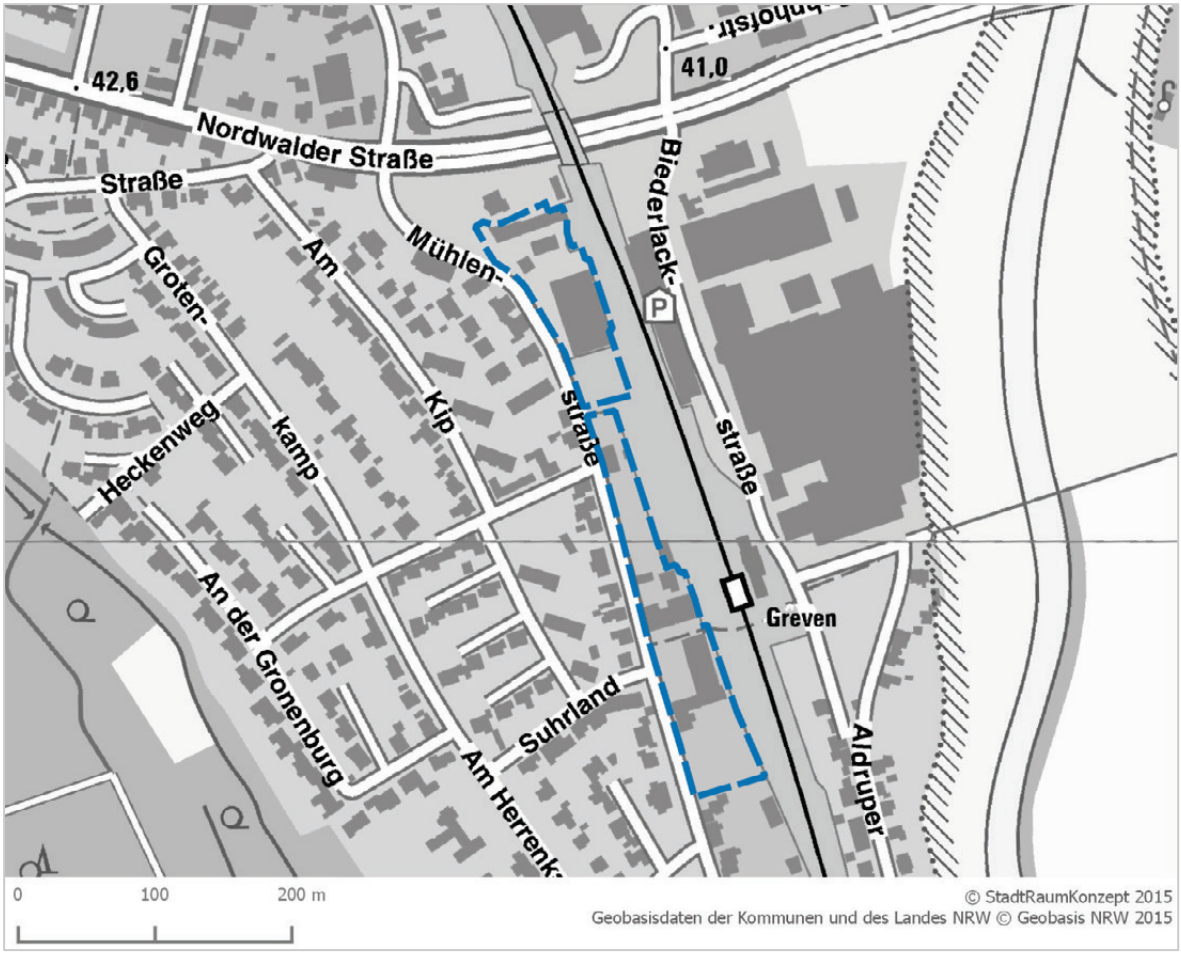
3.1.8 Gewerbegebiet Mühlenstraße

Gewerbegebiet Mühlenstraße				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			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.

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.



Karte 8: Gewerbegebiet Mühlenstraße

3.1.9 Gewerbegebiet Münsterdamm

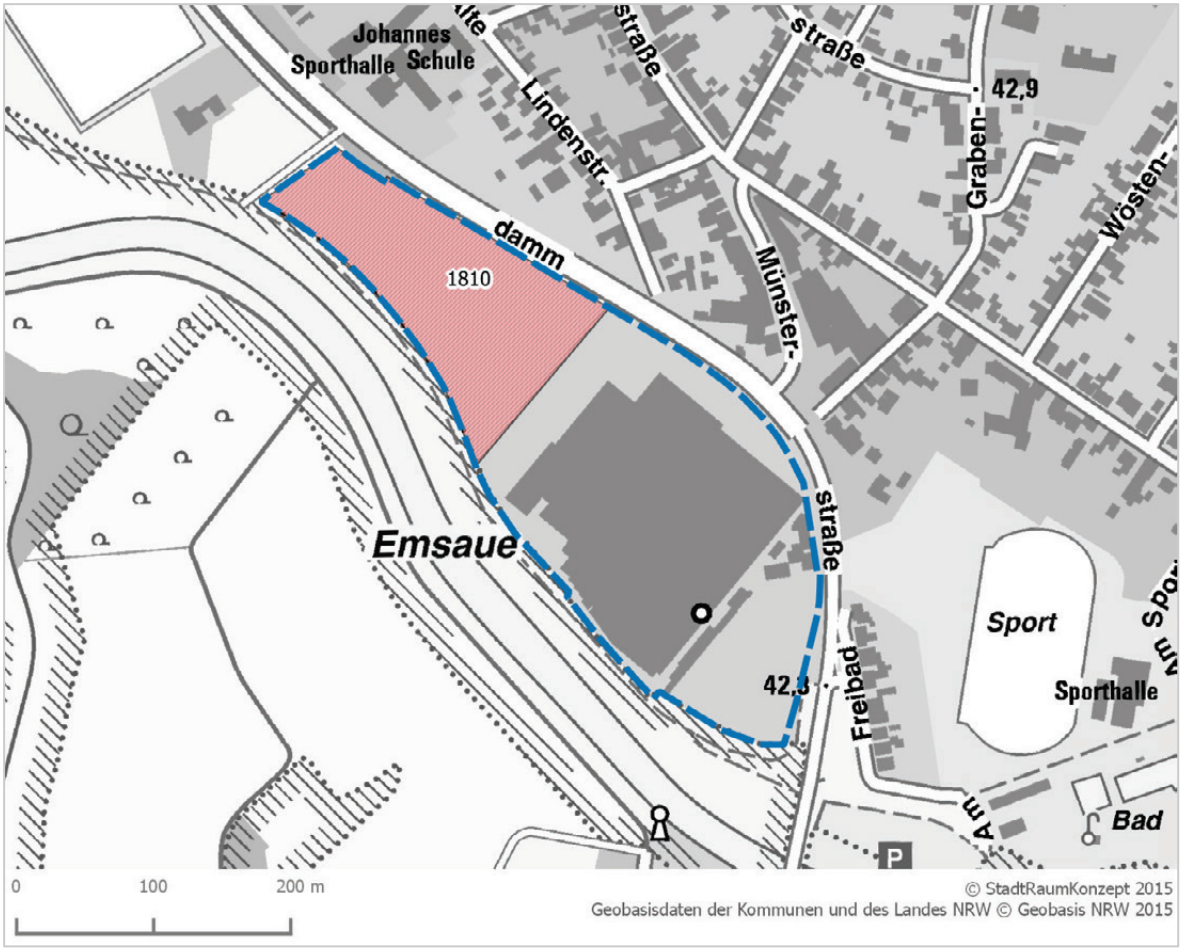
Gewerbegebiet Münsterdamm				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
ASB	G	7,0 ha	-	-

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.

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

Einziger Nutzer ist die SETEX Textil GmbH, welche voraussichtlich auch die Freiflächen innerhalb des Gebietes zur Erweiterung des Betriebes nutzen wird.

Gewerbegebiet Münsterdamm			
Nr.	**Ausw.**	**m²**	**Eignung und Verfügbarkeit**
1810	G	21.502	○ Betriebserweiterungsfläche



Karte 9: Gewerbegebiet Münsterdamm

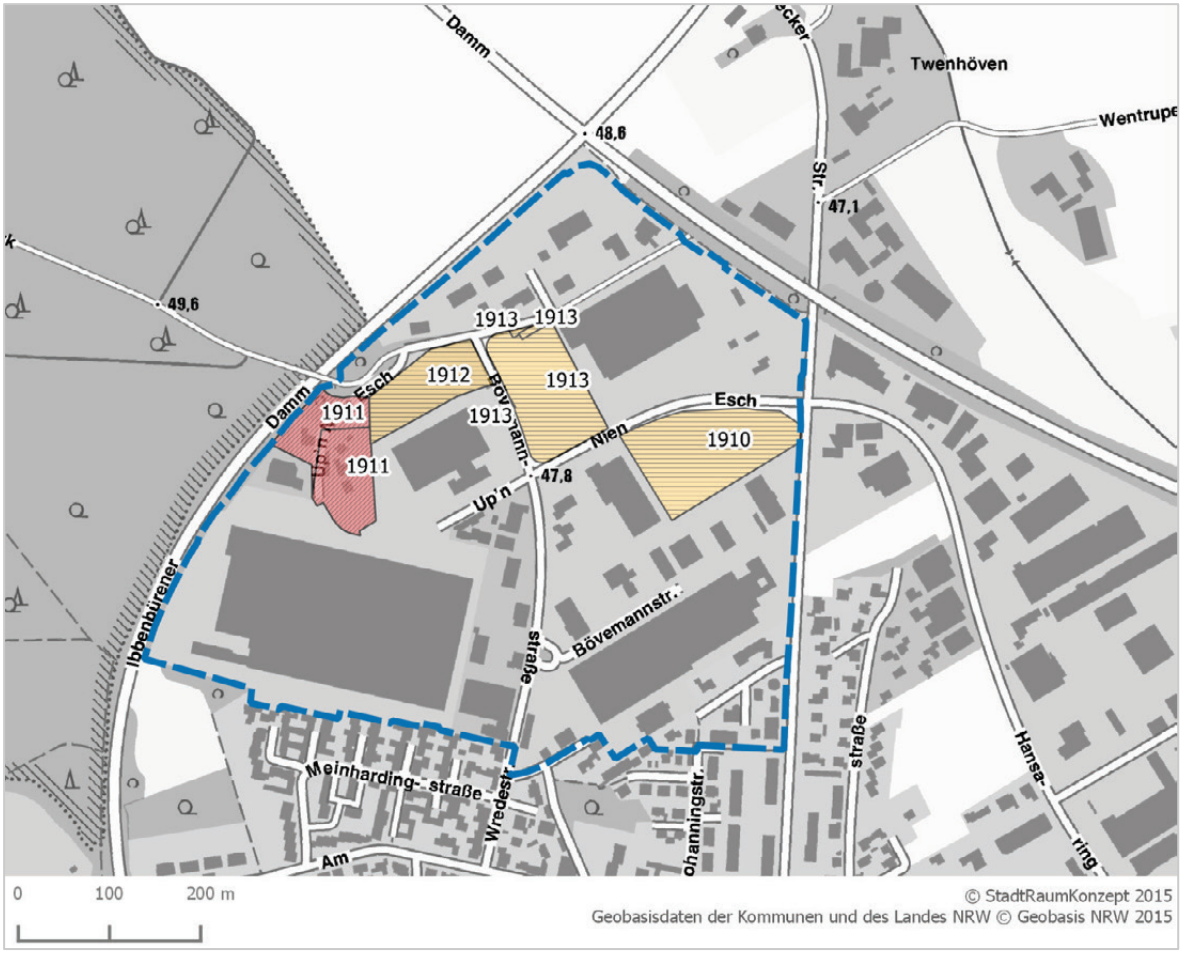
3.1.10 Gewerbegebiet Nien Esch

Gewerbegebiet Nien Esch				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			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

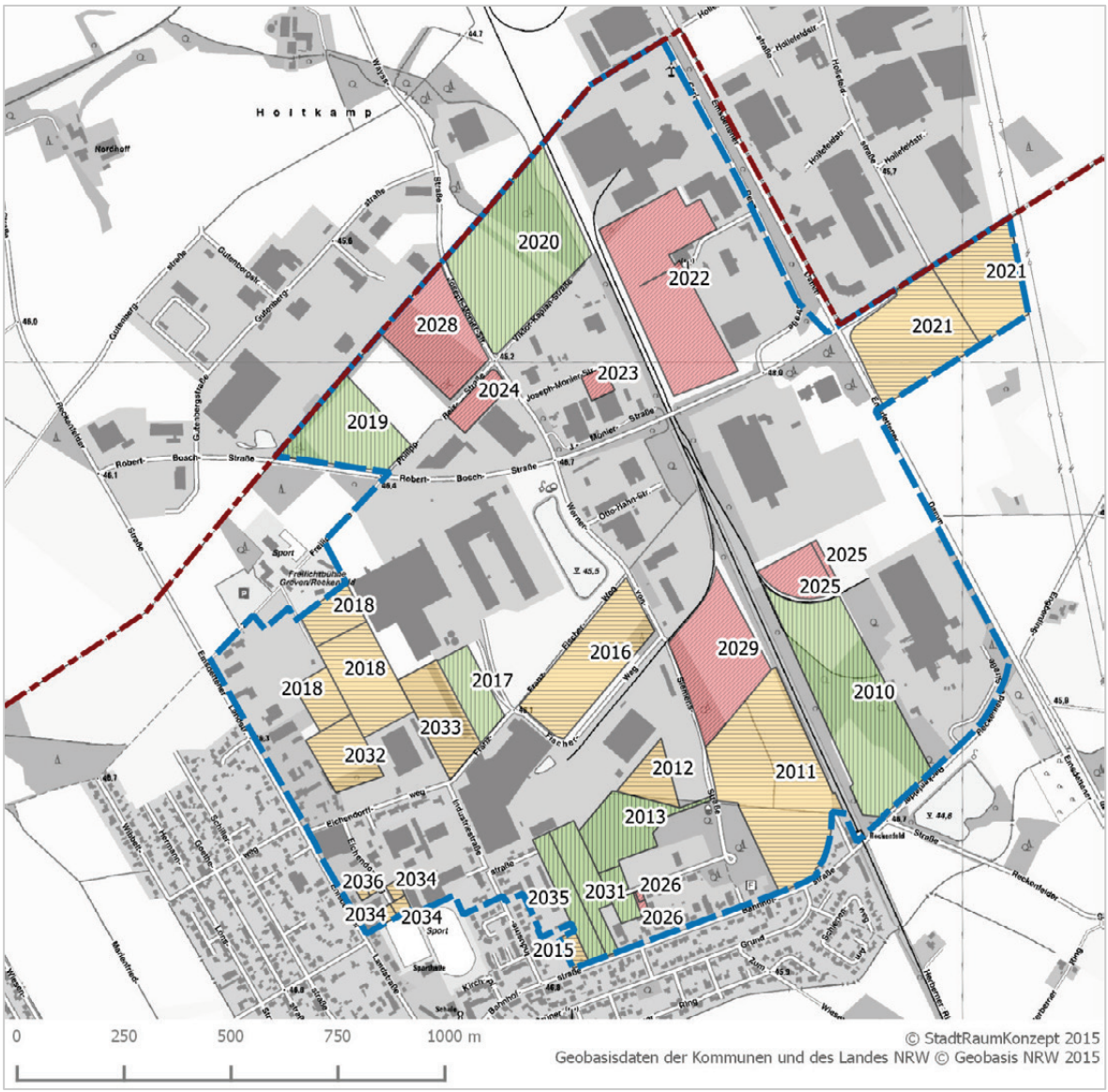
Im Rahmen der Bestandsanalyse konnten folgende potenziell für gewerbliche Zwecke nutzbare Freiflächen ermittelt werden:

Gewerbegebiet Nien Esch

Nr.	Ausw.	m²	Eignung und Verfügbarkeit	
1910	G	14.162	◐	Verkaufsbereitschaft unklar
1911	G	10.816	○	keine Verkaufsbereitschaft, Erschließung problematisch, teilweise bebaut
1912	G	7.431	◐	Verkaufsbereitschaft unklar
1913	G	11.768	◐	Verkaufsbereitschaft unklar

3.1.11 Industriepark Greven / Reckenfeld

Industriepark Greven / Reckenfeld				
Regionalplan	**FNP**	**Gesamtgröße**	**geeignete und verfügbare Freiflächen**	
			uneingeschränkt	eingeschränkt
GIB	G / Bahnfläche / Gemeinbedarfsfläche / Grünflächen	242,2 ha	27,3 ha	35,8 ha



Karte 11: Industriepark Greven / Reckenfeld

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.

Folgende Flächenpotenziale wurden analysiert:

Industriepark Greven / Reckenfeld

Nr.	Ausw.	m²		Eignung und Verfügbarkeit
2010	GI	86.062	●	Eigentümer Kreis
2011	GI / GE	89.784	◐	Tauschflächen erforderlich
2012	GI	11.188	◐	optioniert; kommunal
2013	GE	25.555	●	kommunal
2014	GE	3.066	●	kommunal
2015	GE	3.177	◐	Verkaufsbereitschaft unklar, Wohnnutzung
2016	GI	47.414	◐	Tauschflächen erforderlich
2017	GI	15.963	●	kommunal
2018	GE	54.451	◐	Bebauungsplan in Aufstellung, Erschließung unklar; kommunal
2019	G	37.445	●	Verkaufsbereitschaft vorhanden; kein Bebauungsplan
2020	GI	85.037	●	Verkaufsbereitschaft vorhanden; kein Bebauungsplan
2021	G	90.028	◐	Tauschflächen erforderlich; Bebauungsplan teilweise vorhanden
2022	GI	76.104	○	Betriebserweiterungsfläche
2023	GI	3.494	○	Betriebserweiterungsfläche
2024	GI	8.748	○	Betriebserweiterungsfläche
2025	GI	15.546	○	Betriebserweiterungsfläche
2026	GE	1.165	○	Betriebserweiterungsfläche
2028	GI	39.181	○	Betriebserweiterungsfläche
2029	GI	49.139	○	Betriebserweiterungsfläche
2030	GE	2.993	●	kommunal
2031	GE	16.873	●	
2032	G	18.346	◐	Verkaufsbereitschaft vorhanden; Erschließung mit laufendem Bebauungsplanverfahren
2033	G	24.965	◐	Verkaufsbereitschaft vorhanden; Altlastenverdachtsfläche
2034	G	4.010	◐	Verkaufsbereitschaft unklar
2035	GE	13.575	◐	nur Erbpacht möglich
2036	G	1.533	◐	Verkaufsbereitschaft unklar

3.1.12 Zusammenfassung Freie Bestandsflächen

Insgesamt fanden nach einer Bereinigung der ersten Erhebungsdaten (etwa von inzwischen bebauten Flächen) 69 Einzelflächen Eingang in diese Analyse, die sich auf eine Gesamtgröße von 119,4 ha summieren (vgl. Tabelle 18). Davon wurden 36,2 ha als für gewerbliche Nutzungen grundsätzlich geeignet und verfügbar eingestuft. Weitere 51,5 ha weisen Einschränkungen hinsichtlich ihrer Eignung oder Verfügbarkeit auf (beispielsweise eine unklare Verkaufsbereitschaft der Eigentümer), die jedoch einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich im Wege stehen. Die restlichen 31,7 ha stehen dem Markt aktuell hingegen nicht zur Verfügung – in der Regel, da es sich dabei um Betriebserweiterungsflächen handelt.[55] 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 nicht dazu, dass einzelne Flächen als grundsätzlich ungeeignet eingestuft werden.

Tabelle 18: Ergebnisse der Bestandserhebung

	● uneingeschränkt geeignet und verfügbar		◐ eingeschränkt geeignet und/oder verfügbar		○ nicht geeignet und/oder verfügbar		**Summe**	
	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl
GE	13,8 ha	17	25,2 ha	21	12,5 ha	16	**51,4 ha**	**54**
GI	22,5 ha	4	26,3 ha	5	19,2 ha	6	**68,0 ha**	**15**
Summe	**36,2 ha**	**21**	**51,5 ha**	**26**	**31,7 ha**	**22**	**119,4 ha**	**69**

Zwar gibt es zahlenmäßig unter den zumindest eingeschränkt verfügbaren und geeigneten Flächen deutlich mehr GE-Flächen (38 GE gegenüber 9 GI), flächenmäßig entfällt mit 48,8 ha jedoch der Großteil auf GI-Bereiche (GE: 39,0 ha), welche sich ausschließlich im Industriepark Reckenfeld finden.[56]

Der Großteil der aktuell verfügbaren gewerblichen Flächenangebote konzentriert sich auf wenige Standorte. Zwar weisen acht der elf Industrie- und Gewerbegebiete Grevens Freiflächen auf, jedoch konzentrieren sich 63,1 ha, d. h. knapp 72 % des Flächenangebots auf den Industriepark Reckenfeld. Weitere 11,5 ha bzw. 13 % entfallen auf das Gewerbegebiet Mergenthalerstraße. In den anderen Standorten handelt es sich um vereinzelte Restflächen in gestreuter Lage.

Die Größenstruktur der erfassten Flächen kann der Abbildung 6 entnommen werden. 53 % der 47 zumindest eingeschränkt geeigneten und verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen haben eine Größe unter einem Hektar, 23 % liegen im Größenbereich

[55] Diese gehen im Folgenden nicht mehr in die Analyse ein. Die Auswertungen beziehen sich daher auf die 47 Flächen mit 87,8 ha, welche zumindest eingeschränkt geeignet und verfügbar sind. Ebenfalls außer Acht gelassen werden die Flächen im AirportPark FMO, die aufgrund der beschriebenen Einschränkungen gesondert zu betrachten sind.

[56] 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.

über zwei Hektar. Bis auf zwei Ausnahmen finden sich alle Flächenpotenziale über zwei Hektar im Industriepark Reckenfeld, die größte Parzelle dort umfasst neun Hektar.

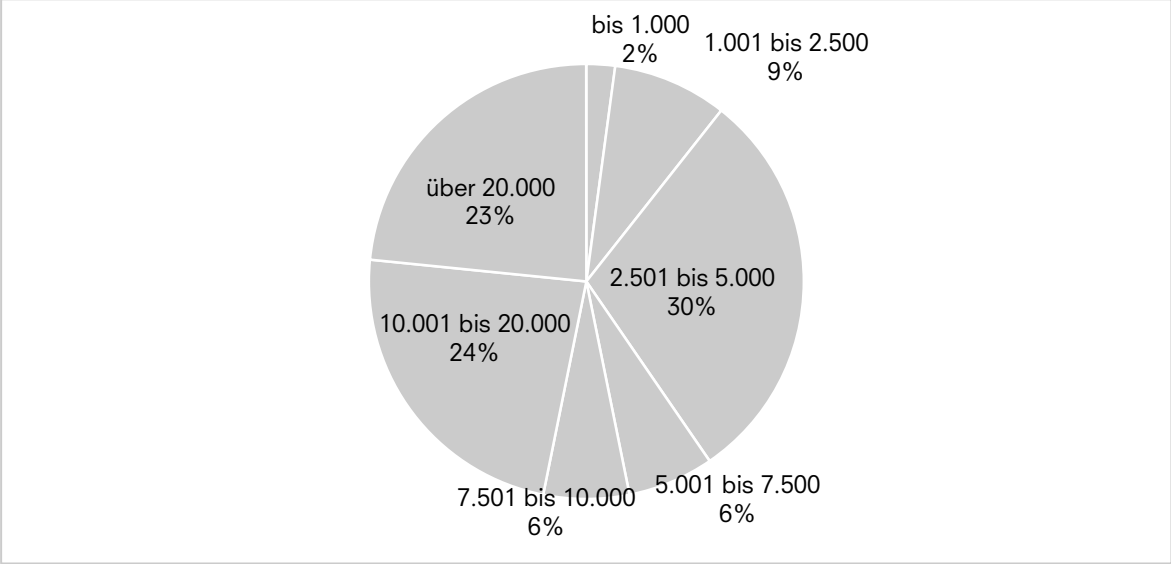
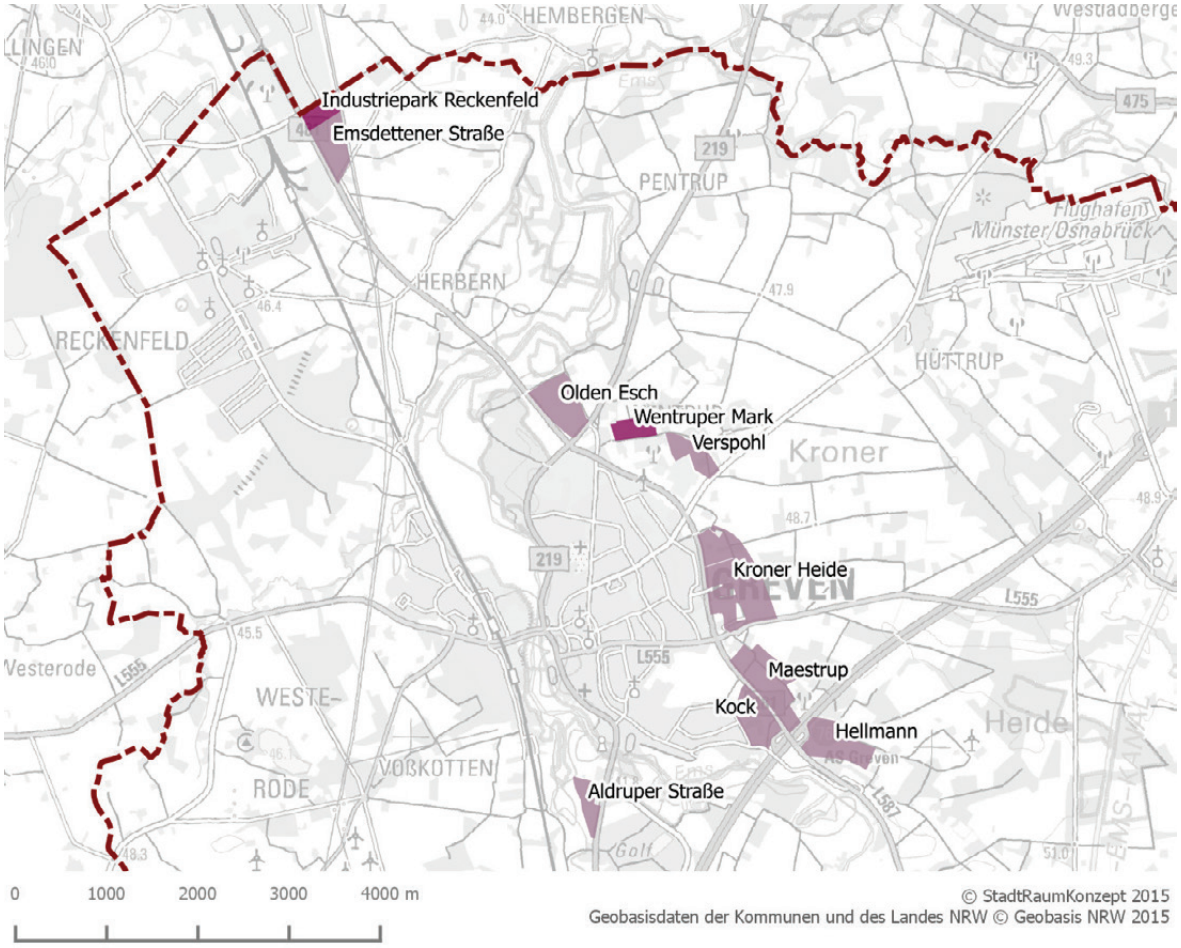


Abbildung 6: Größenstruktur der analysierten Flächen

3.2 Reserven und Potenziale

Im Rahmen eines Workshops wurden am 30. Oktober 2014 mit Vertretern aller im Rat der Stadt Greven vertretenen Parteien, des Wirtschaftsforums Greven, der Wirtschaftsförderung sowie der Sparkasse Steinfurt und Volksbank Greven mögliche Standorte für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Greven erörtert. Alle in dieser Veranstaltung eingebrachten Standortvorschläge werden im Folgenden aufgeführt und hinsichtlich ihrer Chancen und Restriktionen einer ersten Beurteilung unterzogen.



Karte 12: Übersicht der analysierten Reserven und Potenziale

Neben der Lage und Erreichbarkeit wurden dabei die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, die Erschließung und derzeitige Nutzung sowie die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt. Auf Basis der vorliegenden Informationen wurde gemeinsam mit den zuständigen Verwaltungsstellen eine Schätzung der zu erwartenden Entwicklungskosten vorgenommen. 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.

Da die verkehrliche Erreichbarkeit von Gewerbe- und Industriestandorten als ein wesentlicher Standortfaktor gesehen werden muss, erfüllen nahezu alle der im folgenden beschriebenen Standorte durch ihre Lage entlang der B 481 die Bedingung einer ortsdurchfahrtsfreien Anbindung an das Autobahnnetz. Zudem wurden Standorte mit Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen bevorzugt.

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 (3 %) 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.

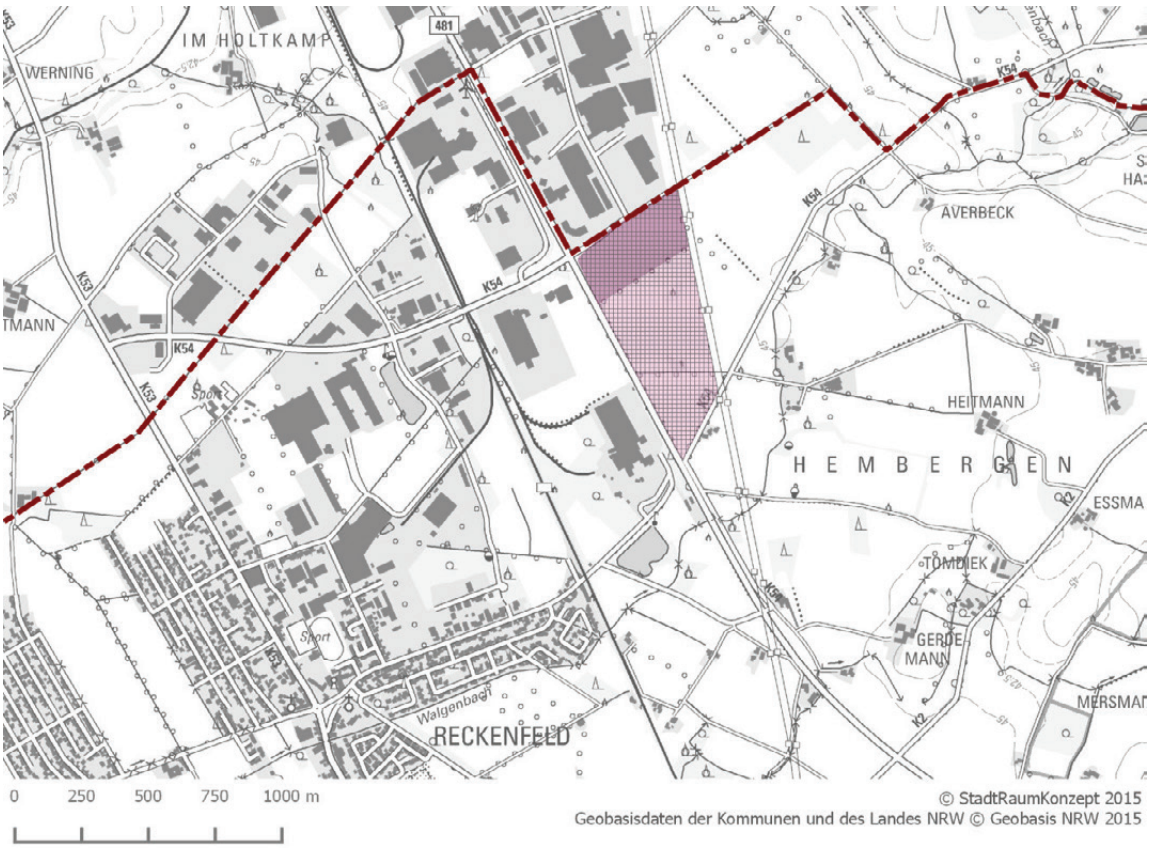
Tabelle 19: Pauschalkostenstufen

Pauschalwerte	**Stufe 1 günstig**	**Stufe 2 mittel**	**Stufe 3 hoch**
Bodenrichtwert Ackerland je m², Stichtag 01.01.2015	einheitlich 6,50 €		
Mehrwertfaktor für Rohbauland Gewerbe (Erwartung Eigentümer)	2	2,5	3
resultierender Richtwert Gewerberohbauland je m²	13,00 €	16,25 €	19,50 €
Flächenbedarf öffentliche Verkehrsfläche in Gewerbegebieten	7,5 %	10,0 %	12,5 %
Baukosten je m² öffentliche Verkehrsfläche in Gewerbegebieten	105 €	110 €	115 €
Flächenbedarf externer ökologischer Ausgleich	30 %	40 %	50 %
aktuelle Kompensationskosten Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt je m²	einheitlich 8 €		
resultierender Erhöhungsfaktor von Netto- zu Bruttofläche[57]	1,08	1,11	1,14
Kapitalkosten per anno	2 %	3 %	4 %
Vermarktungsdauer	10	20	30

[57] Bruttofläche = Gewerbenettofläche und öffentliche Verkehrsfläche

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 Straße



Karte 13: Reserve Industriepark Reckenfeld | Potenzial Emsdettener Straße

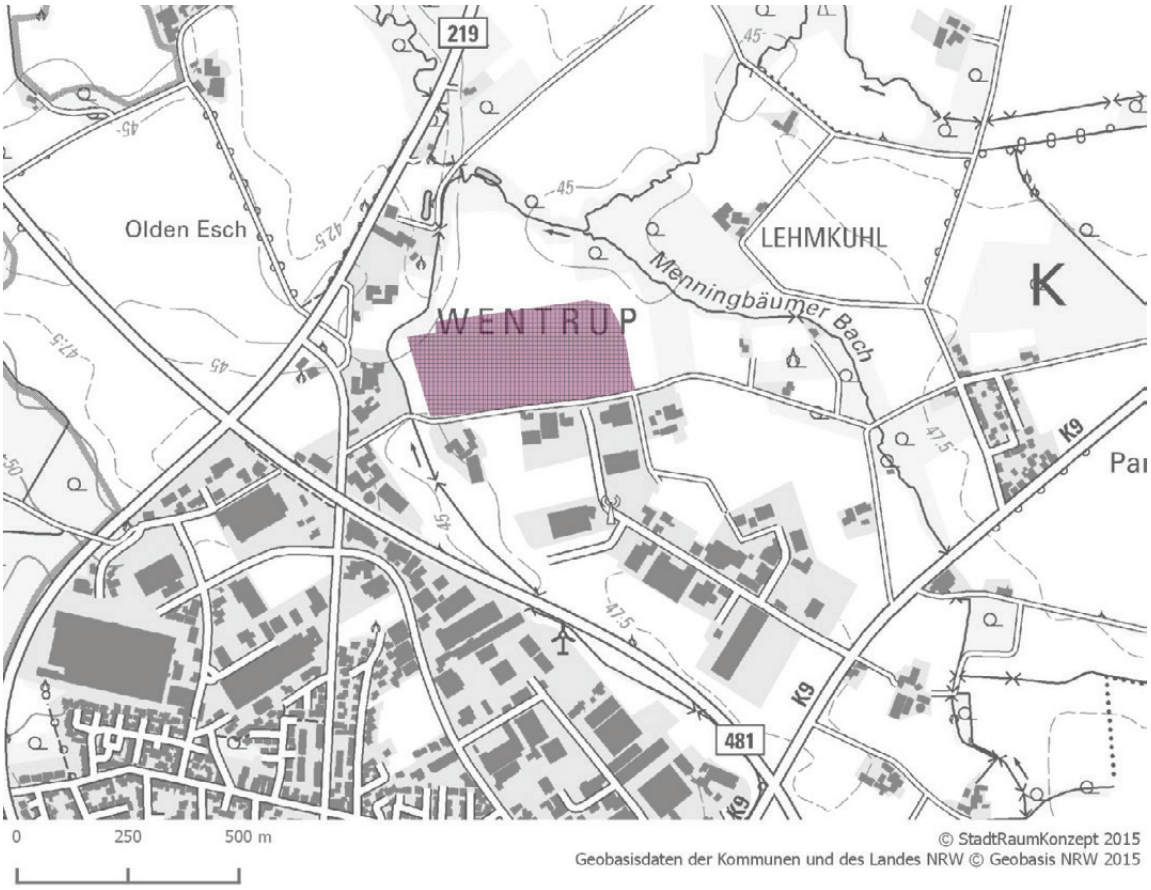
Lage und Erreichbarkeit	Die Potenzialfläche ‚Emsdettener Straße' liegt im Nordwesten des Stadtgebietes an der Grenze zur Nachbarstadt Emsdetten. Im Westen wird der Standort durch die B 481 Emsdettener Straße, im Norden durch ein bestehendes Gewerbegebiet auf dem Stadtgebiet Emsdetten und im Osten durch eine Hochspannungsleitung begrenzt. 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	Acht verschiedene Eigentümer. Es ist zu erwarten, dass – zumindest teilweise – landwirtschaftliche Ersatzfläche bereitgestellt werden muss.	
Kostenschätzung	Grunderwerb	2
	Straßeninfrastruktur	Fläche: 1; Kosten: 2
	Kompensation	Fläche: 2; Kosten: 1
	Entwässerung	13,33 €/m²
	Planungskosten	75.000 €
	Kosten[58]	**60 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet / Abrundung der Siedlungsstruktur ▪ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung ▪ landesplanerische Vorabstimmung positiv ▪ keine Hofstellen ▪ insgesamt geringe Restriktionen ▪ GI möglich ▪ vergleichsweise günstige Entwicklungskosten **Contra** ▪ Autobahnanschluss in vergleichsweise weiter Entfernung	
Gesamteinschätzung	**++**	

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

Als planerische Reserve kann zum anderen der nördlich der Wentruper Mark gelegene Teilbereich des Gewerbegebiets Mergenthalerstraße angesehen werden:

Reserve Wentruper Mark



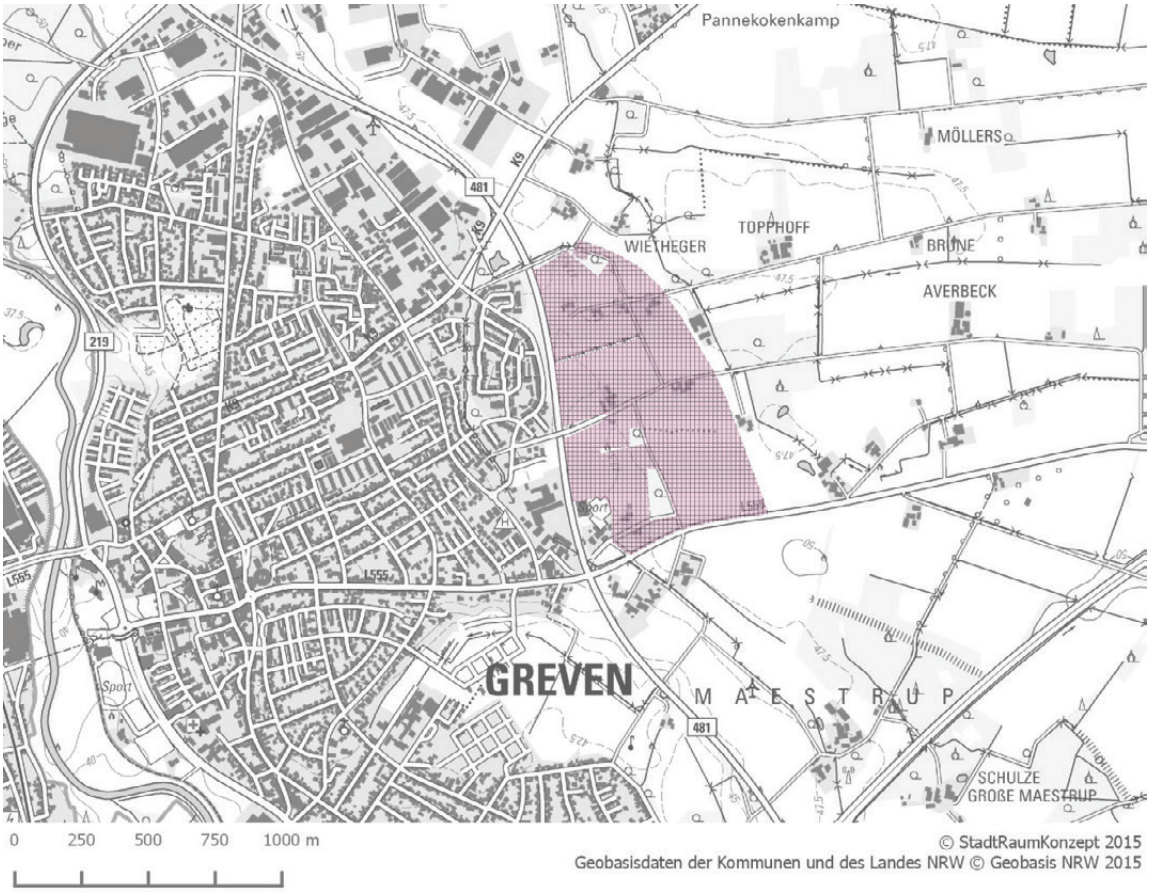
Karte 14: Reserve Wentruper Mark

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	13,00 €/m²
	Planungskosten	40.000 €
	Kosten	**60 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet ▪ als Reserve bereits planerisch gesichert ▪ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung ▪ vergleichsweise günstige Entwicklungskosten **Contra** ▪ Eigentümer z. T. nicht zum Verkauf bereit ▪ Wohnnutzungen benachbart, nur GE möglich	
Gesamteinschätzung	+	

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

Potenzial Kroner Heide

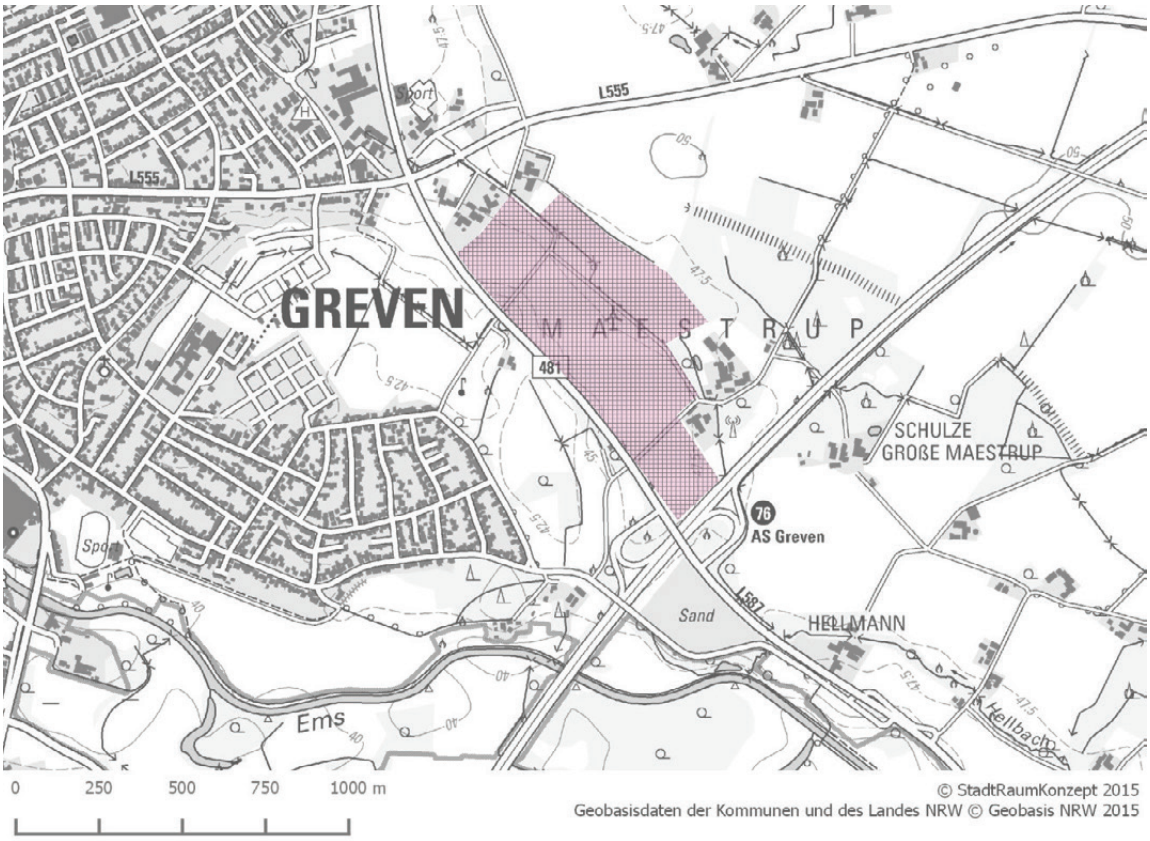


Karte 15: Potenzial Kroner Heide

Lage und Erreichbarkeit	Der Standort Kroner Heide grenzt östlich an den Siedlungskern der Stadt Greven an und wird im Westen durch die Emsdettener Straße (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: 12,50 €/m² Planungskosten: 140.000 € Kosten: **73 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ planerisch gesicherter Siedlungsbereich (ASB) ▪ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung **Contra** ▪ Aktivierbarkeit aufgrund vieler Einzeleigentümer fraglich ▪ derzeitige Ausweisung als Wohnsiedlungsfläche; Diskussionsprozess zur beabsichtigten Nutzung erforderlich ▪ hohe Kosten, insbesondere für Grunderwerb aufgrund vieler Hofstellen sowie Kompensationserfordernissen ▪ Gliederung der gewerblichen Nutzung aufgrund von Emissionsgrenzen erforderlich
Gesamteinschätzung	-

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

Potenzial Maestrup



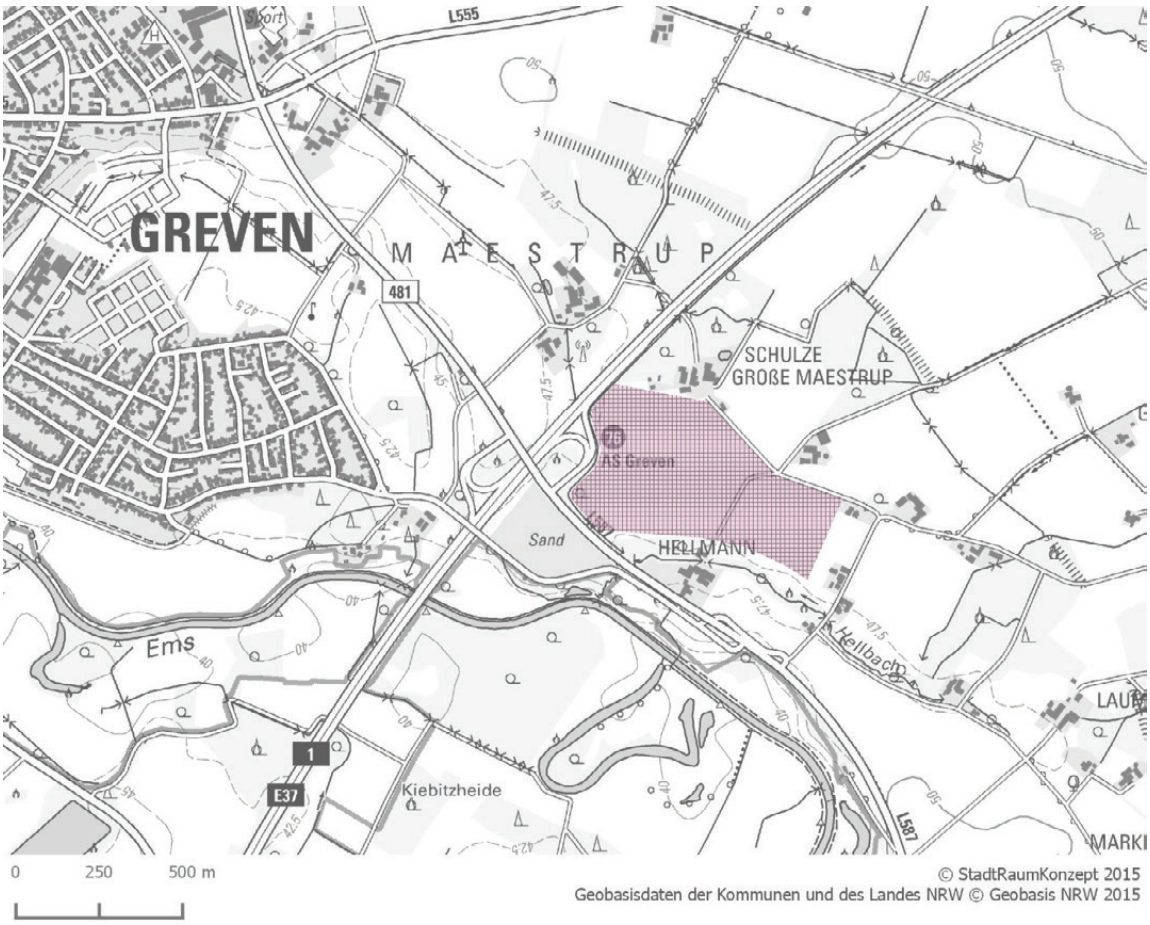
Karte 16: Potenzial Maestrup

Lage und Erreichbarkeit	Der Standort Maestrup befindet sich direkt nördlich der Autobahnanschlussstelle Greven und wird im Westen durch die Emsdettener Straße (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	12,50 €/m²
	Planungskosten	90.000 €
	Kosten	**72 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ unmittelbare Autobahnnähe **Contra** ▪ keine Anknüpfung an bestehende Siedlungsstruktur ▪ aufgrund angrenzender Wohnnutzungen überwiegend nur GE möglich ▪ vergleichsweise hohe Entwicklungskosten	
Gesamteinschätzung	-	

Ähnliches gilt für den Standort Hellmann östlich der Autobahnanschlussstelle:

Potenzial Hellmann



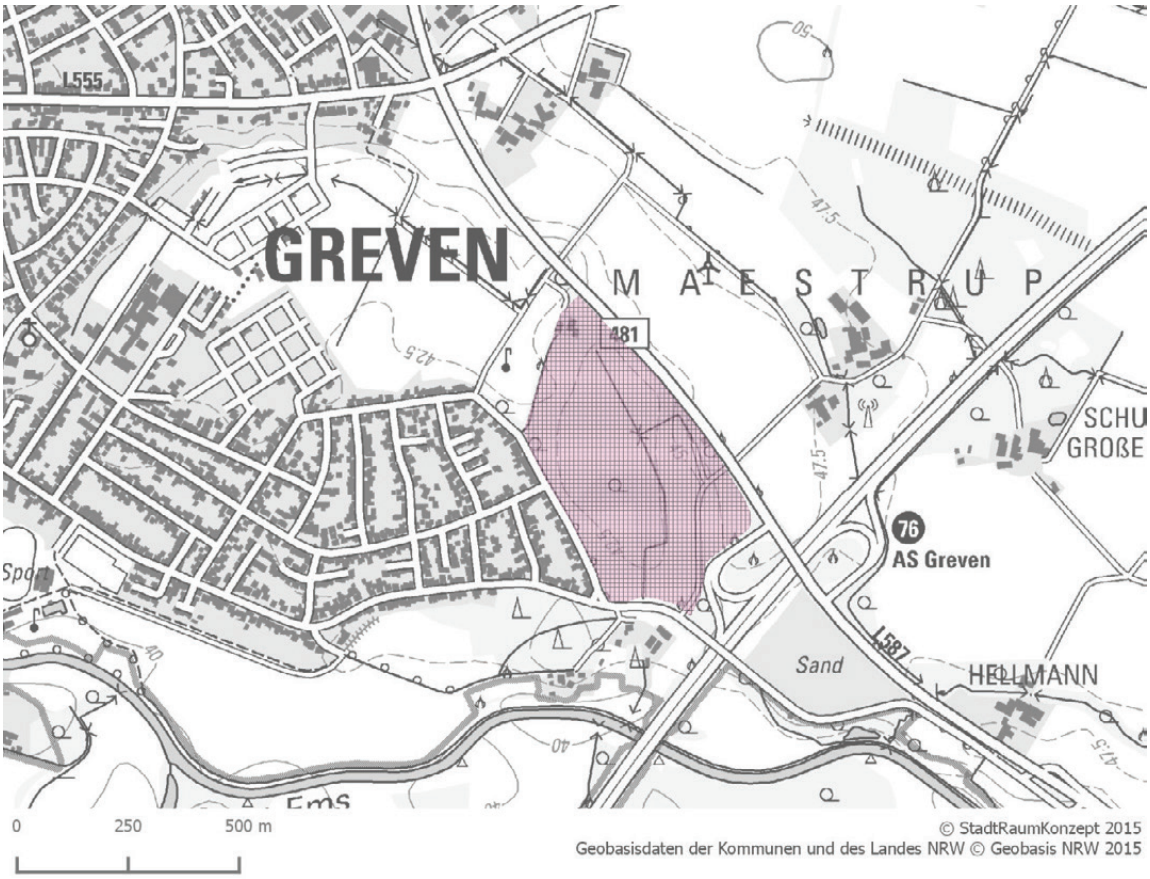
Karte 17: Potenzial Hellmann

Lage und Erreichbarkeit	Der Standort Hellmann befindet sich direkt östlich der Autobahnanschlussstelle Greven.

Größe (brutto)	25,6 ha Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ergibt sich ein realistisches Potenzial von rund 20 ha Bruttofläche, welche Grundlage der folgenden Kostenrechnung sind.	
Planungsrecht	Der Standort ist im Regionalplan als Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen, der Flächennutzungsplan weist ebenfalls einen Freiraumbereich aus.	
Erschließung	Der Standort wird durch die Maestruper Straße erschlossen, die im Süden an den Schiffahrter Damm (B 481) angebunden ist. Für eine gewerbliche Entwicklung des Standortes wären neue Erschließungsstraßen zu schaffen. Eine direkte Anbindung an die B 481 im Westen des Gebiets erscheint schwierig, ein Ausbau des vorhandenen Anschlusses im Süden ist denkbar.	
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Im Norden, Osten und Süden an das Gebiet angrenzend befinden sich mehrere Hofstellen. Der Standort umfasst Acker- und Grünland.	
Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	Drei verschiedene Eigentümer. Es ist zu erwarten, dass – zumindest teilweise – landwirtschaftliche Ersatzfläche bereitgestellt werden muss. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer laut Wirtschaftsförderung sehr gering.	
Kostenschätzung	Grunderwerb	3
	Straßeninfrastruktur	Fläche: 3; Kosten: 3
	Kompensation	Fläche: 2; Kosten: 1
	Entwässerung	10,50 €/m²
	Planungskosten	65.000 €
	Kosten	**72 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ unmittelbare Autobahnnähe **Contra** ▪ keine Anknüpfung an bestehende Siedlungsstruktur; regionalplanerische Zustimmung zu einer Entwicklung südöstlich der A 1 sehr fraglich ▪ aufgrund angrenzender Wohnnutzungen vorwiegend GE ▪ direkter Anschluss an B 481 schwierig ▪ sehr geringe Verkaufsbereitschaft ▪ vergleichsweise hohe Entwicklungskosten	
Gesamteinschätzung	**- -**	

Westlich der Autobahnanschlussstelle liegt der Potenzialstandort Kock:

Potenzial Kock



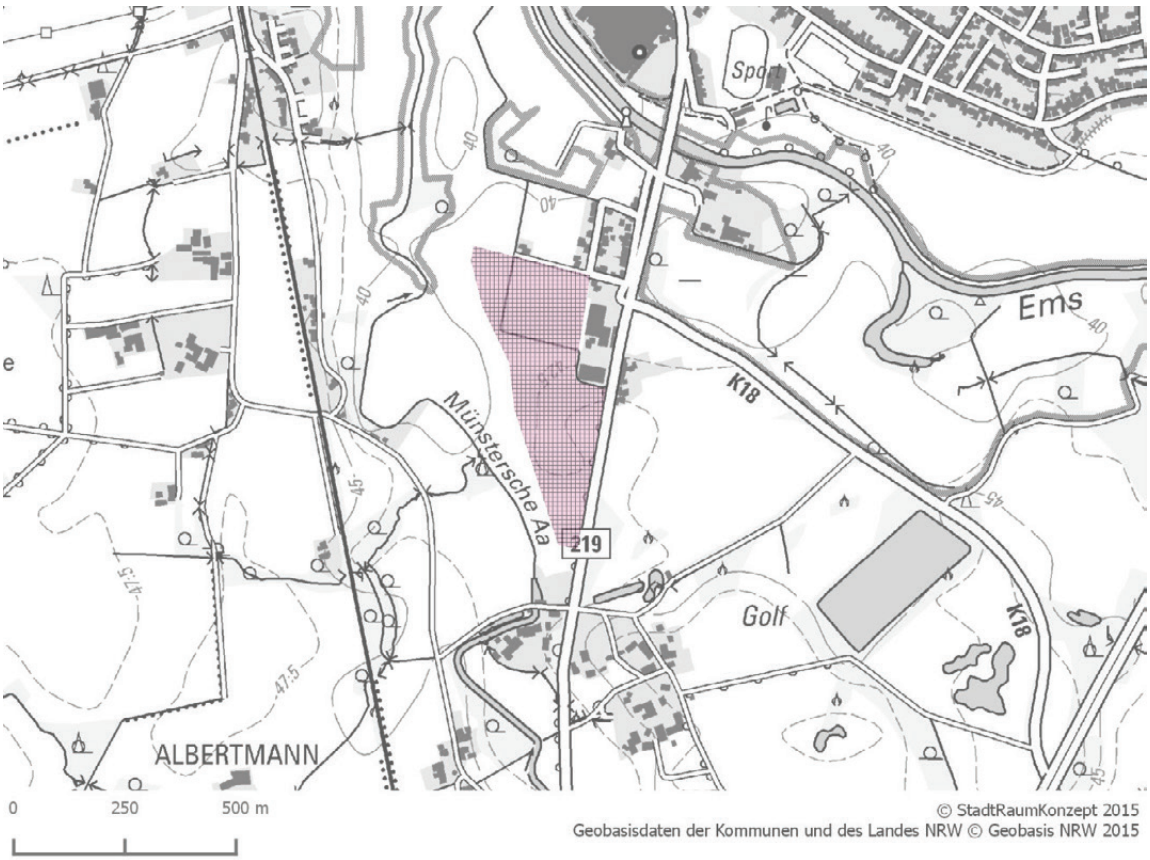
Karte 18: Potenzial Kock

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	12,50 €/m²
	Planungskosten	65.000 €
	Kosten	**73 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ unmittelbare Autobahnnähe **Contra** ▪ unmittelbar angrenzendes Wohngebiet bedingt starke Nutzungseinschränkungen ▪ siedlungsstrukturell keine sinnvolle gewerbliche Entwicklung möglich ▪ vergleichsweise hohe Entwicklungskosten	
Gesamteinschätzung	- -	

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

Potenzial Aldruper Straße



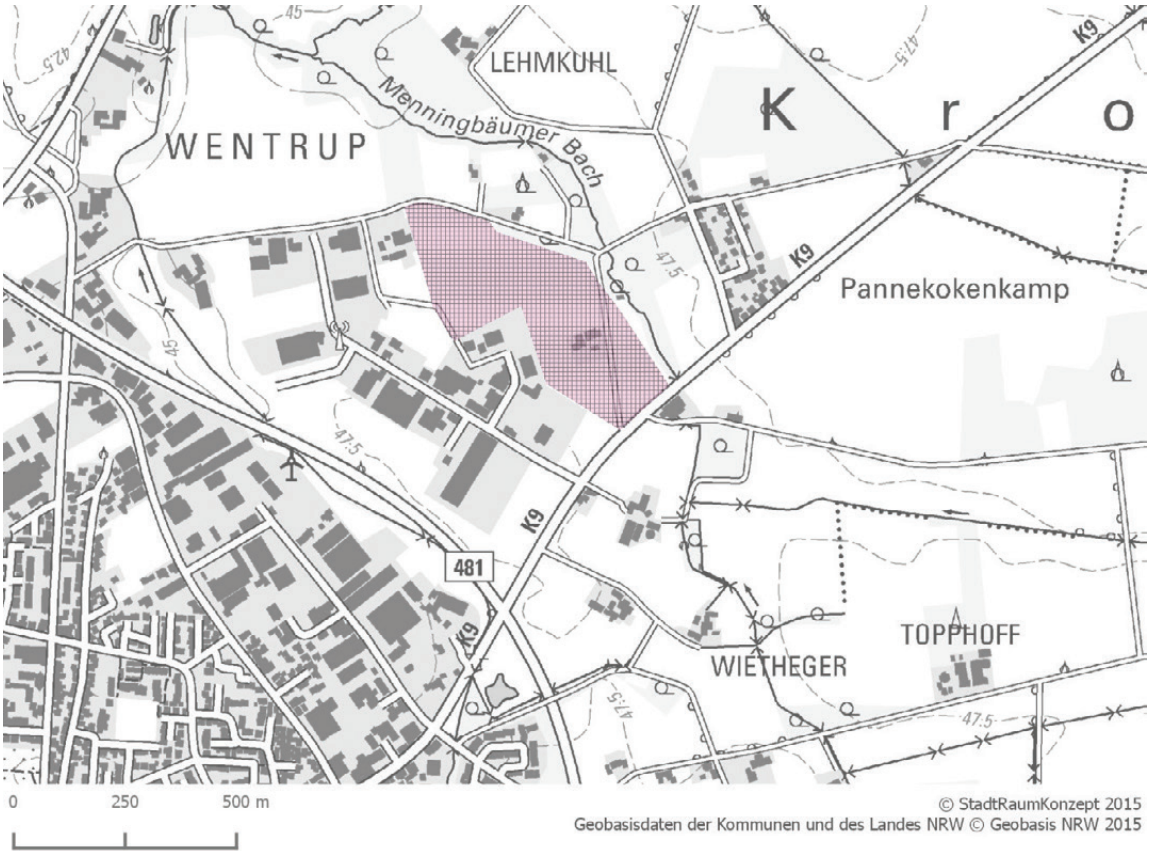
Karte 19: Potenzial Aldruper Straße

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	12,30 €/m²
	Planungskosten	40.000 €
	Kosten	**64 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ Anknüpfung an bestehende Gewerbeansiedlung **Contra** ▪ unzureichende verkehrliche Erreichbarkeit ▪ geringe Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund angrenzender Schutzbereiche ▪ nördlich angrenzende Wohnbebauung ▪ viele Einzeleigentümer	
Gesamteinschätzung	**- -**	

Weitere Potenzialstandorte mit einer Anknüpfung an bestehende Gewerbeschwerpunkte außerhalb GIB und ASB sind die Standorte Verspohl sowie Olden Esch:

Potenzial Verspohl

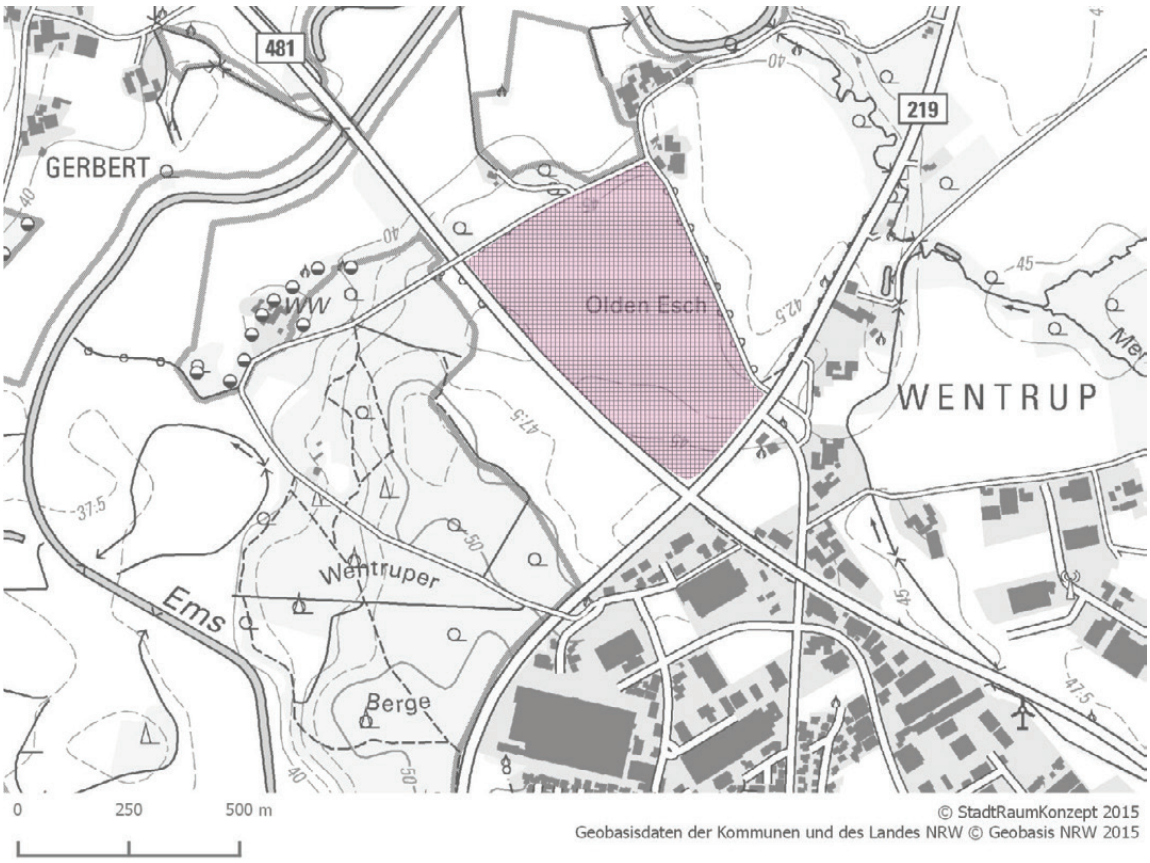


Karte 20: Potenzial Verspohl

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	7,30 €/m²
	Planungskosten	50.000 €
	Kosten	**62 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ Anknüpfung an bestehendes Gewerbegebiet ▪ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung ▪ vergleichsweise günstige Entwicklungskosten **Contra** ▪ Landschaftsschutzbereich ▪ vorhandene Hofstelle, benachbarte Wohnnutzungen ▪ Aktivierbarkeit fraglich	
Gesamteinschätzung	-	

Potenzial Olden Esch



Karte 21: Potenzial Olden Esch

Lage und Erreichbarkeit	Der Potenzialstandort Olden Esch befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Kernstadt Greven nördlich des Kreuzungsbereichs der B 481 (Emsdettener Damm) und der B 219 (Saerbecker Straße). Die Anschlussstelle Greven der A 1 ist in ca. 4,3 km Entfernung ohne Ortsdurchfahrung erreichbar.
Größe (brutto)	24,7 ha

Planungsrecht	Für den Standort weist der Regionalplan einen Freiraum- und Agrarbereich sowie einen überlagernden Bereich für den Gewässerschutz aus. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.	
Erschließung	Der Standort wird derzeit über den Wirtschaftsweg Winkelhoek erschlossen. Eine neue direkte Erschließung wäre von der B 481 oder der B 219 aus zu schaffen.	
Derzeitiger Zustand; Nutzung	Der Standort umfasst Ackerflächen. Eine Hofstelle grenzt im Norden an.	
Eigentumsverhältnisse und Aktivierbarkeit	Vier 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	9,00 €/m²
	Planungskosten	70.000 €
	Kosten	**59 €/m²**
Pro / Contra	**Pro** ▪ ortsdurchfahrtsfreie Autobahnanbindung ▪ zumindest in Teilbereichen GI möglich ▪ Anknüpfung an bestehenden Gewerbeschwerpunkt ▪ vergleichsweise günstige Entwicklungskosten **Contra** ▪ Bereich für den Gewässerschutz ▪ Auflösung der kompakten Siedlungsstruktur	
Gesamteinschätzung	**0**	

Bei Betrachtung der hier beschriebenen Reserve- und Potenzialstandorte fällt auf, dass keine dieser Flächen frei von Restriktionen ist. Dies ist nicht ungewöhnlich, da dicht besiedelte Räume unterschiedlichste Flächennutzungskonkurrenzen aufweisen. Die Entwicklung neuer Gewerbestandorte an den hier aufgeführten Standorten führt zwangsläufig zu einer Verringerung der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Zudem wirken die verstreuten Hofstellen, ein prägendes Merkmal des Münsterlandes, für die meisten der beschriebenen Entwicklungspotenziale insofern restriktiv, als dass eine Entwicklung der Standorte eine teure Verlagerung der Höfe und/oder die Berücksichtigung von Emissionsgrenzen erforderlich macht. Zudem werden in der Regel Tauschflächen für die landwirtschaftlichen Betriebe benötigt; die Zahl der Einzeleigentümer ist vergleichsweise hoch.

Die folgende Tabelle listet die Reserve- und Potenzialstandorte in der Rangfolge ihrer Zukunftsfähigkeit:

Tabelle 20: Rangfolge der Reserve- und Potenzialflächen

Rang	Standort	Gesamteinschätzung	Bruttofläche in ha
1	Industriepark Reckenfeld I Emsdettener Straße	++	27,3
2	Wentruper Mark	+	9,9
3	Olden Esch	0	24,7
4	Kroner Heide	-	57,0

4	Maestrup	-	33,4
4	Verspohl	-	13,2
5	Aldruper Straße	- -	10,6
5	Hellmann	- -	20,0
5	Kock	- -	20,2

Die positiv bewerteten Standorte Industriepark Reckenfeld / Emsdettener Straße sowie Wentruper Mark umfassen ein Bruttoflächenpotenzial von 37,2 ha. Der neutral bewertete Standort Olden Esch umfasst weitere 24,7 ha. Sechs Standorte mit einem Flächenpotenzial von insgesamt 154,4 ha wurden negativ bewertet.

4 Gegenüberstellung von Gewerbeflächenbedarf und -angebot

Bei einer Gegenüberstellung des prognostizierten Bedarfs mit den zumindest eingeschränkt geeigneten und verfügbaren Freiflächen im Gewerbe- und Industrieflächenbestand ergibt sich folgendes Bild: Die Verfasser des Gutachtens halten einen Gewerbe- und Industrieflächenbedarf der Stadt Greven zwischen 47 ha und 61 ha in den Jahren von 2014 bis 2025 für realistisch (vgl. Kapitel 2). Dem gegenüber steht ein Gewerbe- und Industrieflächenangebot von derzeit 87,8 ha (vgl. Kapitel 0). Da ein Teil der Gewerbeflächennachfrage auf Betriebserweiterungen zurückgeht, kann zudem ein gewisser Anteil der im Rahmen der Analyse als derzeit nicht verfügbar eingestuften Betriebserweiterungsflächen hinzugerechnet werden. In welchem Umfang Betriebe, die bereits über entsprechende Flächen verfügen, diese bis 2025 tatsächlich in Anspruch nehmen werden, kann kaum abgeschätzt werden. Im Rahmen dieser Untersuchung soll davon ausgegangen werden, dass 40 % der Betriebserweiterungsflächen bis 2025 durch die Eigentümer in Anspruch genommen oder aber an den Markt gelangen und somit wieder verfügbar werden. Dadurch erhöht sich das uneingeschränkt oder zumindest eingeschränkt verfügbare Flächenangebot um 10,7 ha auf 98,5 ha.

Damit würde sich auch im Falle einer Nachfrage im oberen Prognosebereich eine – zumindest rechnerische – Deckung des Bedarfs ergeben. Diese rein quantitative Betrachtung greift jedoch zu kurz, denn sie lässt wichtige qualitative Faktoren von Gewerbeflächennachfrage und -angebot außer Acht. Unternehmen benötigen nicht nur eine bestimmte Hektarzahl, sondern haben Erwartungen, Wünsche und Bedarfe hinsichtlich des Umfeldes, der verkehrlichen Erreichbarkeit, der planungsrechtlichen Voraussetzungen, der Infrastruktur vor Ort usw. Ob einem spezifischen Betrieb eine passende Fläche in Greven angeboten werden kann, lässt sich nur im konkreten Fall prüfen. Vor dem Hintergrund der lokalen Wirtschaftsstruktur, der bisherigen Flächenverkäufe sowie der Bandbreite des Angebots lässt sich jedoch zumindest abschätzen, wie nachfragegerecht das Industrie- und Gewerbeflächenangebot Grevens ist.

Größter Nachfrager, was sowohl die Anzahl der Verkaufsfälle (47,8 %) als auch die erworbene Fläche (50,6 %) anbelangt, war in der Vergangenheit in Greven das Produzierende Gewerbe (vgl. Kapitel 2.4.1). Nach dem Anteil der veräußerten Flächen folgte der Bereich Logistik (23 %) sowie der Handel (18,7 %). Während die durchschnittlich erworbene Fläche im Produzierenden Gewerbe 0,7 ha betrug, lag sie im Bereich Logistik bei 1,7 ha.

Wie im Rahmen der Wirtschaftsstrukturanalyse und Portfolioanalysen verdeutlicht wurde (vgl. Kapitel 1.2 und 1.3), schrumpft das Produzierende Gewerbe in Greven. Das Baugewerbe als wichtigste Branche weist nur ein geringes Wachstum auf, lediglich die Branche ‚Gummi und Kunststoff' vereint sowohl einen vergleichsweise hohen Beschäftigtenanteil mit einem deutlichen Wachstum. Demgegenüber schrumpft ein Großteil der übrigen Branchen, der Großteil der wenigen Wachstumsbranchen erreicht zumindest bisher nur einen geringen Beschäftigtenanteil. Anders sieht das Bild im Dienstleistungsbereich und der darin einzuordnenden Branche ‚Logistik' aus, die einen überragenden Beschäftigtenanteil sowie ein deutliches Wachstum verzeichnet.

Daraus lassen sich folgende Schlüsse ziehen: Zum einen erscheint eine rückläufige endogene Flächennachfrage aus dem Produzierenden Gewerbe nicht unwahrscheinlich, wobei ein Beschäftigungsrückgang nicht zwangsläufig mit einer verminderten Flächennachfrage einhergehen muss.[59] Gleichzeitig gilt es in Greven jedoch, das Produzierende Gewerbe zu stärken und die strukturelle Zusammensetzung zu verbessern. Dies erfordert neben anderen Maßnahmen die Bereitstellung qualitativ hochwertiger Flächenangebote für die Industrie. Zum anderen ist im Dienstleistungsbereich mit weiteren positiven Entwicklungen zu rechnen, die den Bereich der Logistik mit einschließen. Auch hier ist ein entsprechendes Flächenangebot vorzuhalten, um eine Entfaltung der endogenen Wachstumsimpulse zu ermöglichen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass gerade das sich an Betriebe des industriellen Sektors wie auch der Logistikbranche richtende Flächenangebot von großer Bedeutung für die zukünftige gewerblich-industrielle Entwicklung der Stadt Greven ist.

Hinsichtlich der verfügbaren Größenklassen (vgl. Abbildung 6) stellt sich das Gewerbe- und Industrieflächenangebot ausgewogen dar. Vergleicht man die Größenstruktur des Angebots mit der bisherigen Nachfrage (vgl. Abbildung 4), sollte natürlich im Bedarfsfall die Möglichkeit einer weiteren Parzellierung einzelner größerer Grundstücke bedacht werden, die so auch mehrere kleinere Betriebe beherbergen können. Mit sieben Flächen über zwei Hektar und GI-Ausweisung (darunter vier Flächen über acht Hektar) steht im Industriepark Reckenfeld auch ein Angebot für größere Produktions- und Logistikbetriebe zur Verfügung. Bei vier der genannten GI-Großflächen existieren jedoch Aktivierungshemmnisse: Bei einer Fläche handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche, zum Erwerb der übrigen Flächen sind Tauschflächen erforderlich.

Sämtliche GI-Flächen liegen innerhalb des Industrieparks Reckenfeld. Zwar ließe sich für einzelne Freiflächen sogar ein Gleisanschluss herstellen, die Anbindung an das Bundesautobahnnetz liegt jedoch 9 km entfernt. Dieser Standort ist damit etwa für moderne Logistikbetriebe keine Premiumlage.

Für andere, insbesondere nicht wesentlich störende Nachfrager existiert darunter ein breites Angebot in unterschiedlichsten Größenklassen. Hier ist das moderne Gewerbegebiet Mergenthalerstraße zuvorderst zu nennen. Auch in den älteren Gebieten Nien-Esch, Eggenkamp / Hansaring-Nord, Hansaring Süd und Gutenbergstraße / Kerkstiege finden sich Flächenangebote für kleinere, stadtverträgliche Betriebe.

Es gibt in Greven daher aktuell keine Gewerbeflächenknappheit. Die Stadt kann ein relativ breites Spektrum von Flächenangeboten für unterschiedlichste Nachfrager bereitstellen. Angesichts zu berücksichtigender langfristiger Entwicklungszeiträume für neue Flächenangebote, einer teilweise nur durchschnittlichen Attraktivität des verfügbaren Angebots wie auch der Tatsache, dass nur 36,2 ha des Flächenangebots als uneingeschränkt verfügbar anzusehen sind (etwa weil sie sich im kommunalen Eigentum befinden), ist es jedoch angebracht, frühzeitig eine Diskussion über Zukunftsstandorte der gewerblichen und industriellen Entwicklung in Greven zu beginnen. Denn bei weiter zunehmender Nutzungskonkurrenz kommt einer langfristigen Flächenvorsorge eine be-

[59] Ursache hierfür können beispielsweise Rationalisierungsinvestitionen, Innovationstätigkeit mit Einführung neuer Produktlinien oder die Einführung neuer Logistikkonzepte sein.

sondere Bedeutung zu. Die Entwicklung neuer Standorte muss nicht zwangsläufig zu exzessivem weiterem Flächenverbrauch führen, da gleichzeitig auch über eine Rücknahme bestehender Ausweisungen im Flächennutzungsplan bzw. Regionalplan nachgedacht werden sollte. Allerdings ist festzuhalten, dass nur ein kleiner Teil der Freiflächen in peripheren Lagen für einen Flächentausch in Frage kommt, da es sich bei den meisten Flächen um Einzelflächen innerhalb bestehender Gewerbe- und Industriegebiete handelt. In diesem Zusammenhang wird jedoch auch wieder über Status und weitere Entwicklung des AirportParks FMO zu diskutieren sein, da der derzeitige Umfang der dort bestehenden Ausweisung in Verbindung mit der Fokussierung auf flughafenaffines Gewerbe nicht nachfragegerecht ist und die Entwicklungsmöglichkeiten Grevens an anderen Standorten und für andere Zielgruppen deutlich beschneidet (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kapitel 2.2).

5 Fazit und Handlungsempfehlungen

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen, die Gewerbe- und Industrieflächensituation sowie die Nachfrage nach derartigen Standorten in Greven einer eingehenden Analyse unterzogen.

Dabei konnte zunächst aufgezeigt werden, dass die Stadt in den vergangenen Jahren insgesamt eine positive Beschäftigtenentwicklung zu verzeichnen hatte, zuletzt jedoch mehr und mehr hinter dem Wachstum der anderen größeren Kommunen im Kreis Steinfurt zurückgeblieben ist. Dies gilt insbesondere für das Verarbeitende Gewerbe, in dem eine deutliche Schrumpfung zu verzeichnen war. Grevens Wirtschaftsstruktur ist – bei auffälliger Dominanz des Logistiksektors mit Tendenz zur Monostruktur – eindeutig dienstleistungsorientiert.

Die Ergebnisse der Analysen deuten darauf hin, dass die Schwächen weniger in den Standortfaktoren Grevens liegen, sondern in der Zusammensetzung der Industriebranchen und deren schwachen Wachstumskräften. Wichtige Aufgabe wird es daher sein, den Bereich des Produzierenden Gewerbes im Rahmen einer bewussten Diversifizierungs- und Industriestrukturpolitik zu stärken und damit auch die Abhängigkeit von der Entwicklung des Logistiksektors zu reduzieren. Die positive Entwicklung in den Nachbarkommunen zeigt, dass hier durchaus Potenziale vorhanden sind. Erforderlich für die Nutzung dieser Potenziale wird ein entsprechendes Marketing-Konzept sein.

Es wird empfohlen, die weitere Entwicklung der Wirtschaftsstruktur – etwa durch eine Folgeuntersuchung in fünf Jahren – genau zu beobachten, um festzustellen, ob sich der negative Trend verstärkt oder eine Umkehr gelingt. Weiter kann eine Unternehmensbefragung wichtige Hinweise aus Unternehmersicht zu standortbezogenen Defiziten und Handlungserfordernissen ergeben.

Im Zuge der Gewerbeflächenbedarfsprognose erfolgte eine Auseinandersetzung mit der Bedarfsberechnung der Bezirksregierung, welche deutlich geringere Flächenbedarfe prognostiziert als das vorliegende Gutachten. Die hier zugrunde gelegte Methodik berücksichtigt die lokalen Rahmenbedingungen stärker und bildet so die Nachfragesituation Grevens realistischer ab.

Als besonders kritisch am Vorgehen der Regionalplanung wird durch die Verfasser die Berücksichtigung des AirportParks FMO gesehen (vgl. Kapitel 2.2), wodurch die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Greven deutlich eingeschränkt werden. Es sollte daher durch die Stadt Greven auf politischer Ebene ein Vorstoß unternommen werden, den derzeitigen Status quo im Dialog mit der Regionalplanung sowie den Kommunen des Münsterlandes zu verändern. Dabei sind drei Lösungsmöglichkeiten denkbar:

- keine oder deutlich geringere Anrechnung des Flächenangebots des AirportParks FMO auf die kommunalen Bedarfe
- Verzicht auf die Entwicklung von Teilbereichen des AirportParks FMO zugunsten der Ausweisung alternativer Standorte (planerischer Flächentausch)
- Abschaffung oder deutliche Lockerung der dogmatischen Zielgruppenfestlegung des AirportParks FMO

Greven hat zwischen 2001 und 2013 eine überdurchschnittliche Ansiedlungsnachfrage auf sich ziehen können. Das führt dazu, dass die Flächenbedarfe durch das gängige GIFPRO-Modell mit seinen Standardquoten nicht zuverlässig abgebildet werden. Basis für eine realistische Prognose des Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs in der Stadt Greven im Rahmen dieses Gutachtens war daher der Gewerbeflächenverbrauch in den Jahren 2001 bis 2013. Unter Einrechnung der notwendigen Zuschläge (Flexibilitäts- und Anpassungszuschlag) bzw. Aufschläge auf den Nettobedarf ergibt sich ein Korridor für den Gewerbe- und Industrieflächenbedarf der Stadt Greven von 47 bis 61 ha in den Jahren 2014 bis 2025.

Dieser prognostizierten Nachfrage steht unter Einbeziehung von 40 % der Betriebserweiterungsflächen rein rechnerisch ein uneingeschränkt oder zumindest eingeschränkt marktfähiges Flächenangebot von 98,5 ha in den insgesamt zehn bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten[60] Grevens gegenüber. Flächenmäßig entfällt der Großteil auf GI-Flächen, insbesondere im Industriepark Reckenfeld. Vor dem Hintergrund des Flächenumfangs, aber auch der Bandbreite des Angebots (nach Ausweisung, Größenklassen, möglichen Zielgruppen) ist festzuhalten, dass es derzeit keine Gewerbeflächenknappheit in Greven gibt.

Gleichwohl wird eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Frage, welche neuen Standorte für gewerblich-industrielle Nutzungen zukünftig in Betracht kommen könnten, dringend empfohlen. Von den analysierten Bestandsflächen sind lediglich 36,2 ha als uneingeschränkt marktfähig anzusehen, sodass davon auszugehen ist, das mit Sicherheit nicht die vollen oben genannten 98,5 ha aktivierbar sein werden. Unter Berücksichtigung des zum Teil nicht unerheblichen Zeitbedarfs für politische Diskussionsprozesse, regionalplanerische Abstimmung, Verhandlungen mit Flächeneigentümern, Planung, Realisierung und Vermarktung ist es im Sinne einer langfristigen Flächenvorsorge geboten, frühzeitig entsprechende Überlegungen zu den Entwicklungsoptionen anzustellen und die notwendigen Schritte einzuleiten.

Die Analyse möglicher Zukunftsstandorte hat gezeigt, dass Greven durchaus über Potenziale für eine weitere gewerbliche Entwicklung auch über die freien Bestandsflächen hinaus verfügt. Es hat sich aber gezeigt, dass deren Aktivierung keinesfalls ein Selbstläufer sein wird. Die derzeit hohe Nachfrage nach landwirtschaftlicher Nutzfläche führt zu hohen Kosten für den Flächenerwerb. Es ist davon auszugehen, dass viele Landwirte Flächen nur gegen ein Vielfaches an Tauschfläche abgeben werden. Aus diesem Grund ist der Stadt eine Flächenankaufsstrategie zu empfehlen, um in diesem Fall auch Flächen anbieten zu können.

Die vergleichsweise kleinteiligen Eigentumsverhältnisse bedingen zudem, dass zur Entwicklung eines Standortes eine Einigung mit einer Vielzahl von Eigentümern herbeizuführen ist. In diesem Zusammenhang ist es der Stadt Greven anzuraten, keine zu frühzeitige Festlegung auf nur einen Standort zu treffen, wodurch die eigene Verhandlungsposition geschwächt würde.

---

[60] ohne AirportPark FMO, dessen Flächenpotenzial von langfristig bis zu 130 ha aufgrund der dargelegten Einschränkungen nicht berücksichtigt wurde

Es wird wichtig sein, mit der Regionalplanung des Regierungsbezirks Münster eingehend die Entwicklungsoptionen Grevens zu diskutieren. Sofern das vorliegende Konzept einen breiten politischen Rückhalt in Greven findet, kann es dazu eine Grundlage bilden. Die auf der einen Seite derzeit durch die Regionalplanung anerkannten und auf der anderen Seite in diesem Gutachten berechneten Bedarfe Grevens weichen weit voneinander ab, was zu einem großen Teil, aber nicht ausschließlich auf die Thematik AirportPark FMO zurückzuführen ist.

Um einen Weg für eine Neuentwicklung von Standorten in Greven regionalplanerisch zu öffnen, wird auch die Rücknahme von Ausweisungen nicht zu entwickelnder Standorte erforderlich sein. Die Möglichkeiten hierzu sind – lässt man den AirportPark FMO außer Acht – jedoch begrenzt und werden nicht den Umfang der zukünftigen Flächenbedarfe erreichen.

6 Verzeichnisse

6.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Portfolioanalyse des Produzierenden Gewerbes in Greven 2013 17
Abbildung 2: Portfolioanalyse des Dienstleistungsbereichs in Greven 2013 18
Abbildung 3: Vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen in Greven 37
Abbildung 4: Größenstruktur der verkauften Gewerbeflächen in Greven 38
Abbildung 5: Legende Detailkarten 44
Abbildung 6: Größenstruktur der analysierten Flächen 60

6.2 Kartenverzeichnis

Karte 1: Gewerbegebiete der Stadt Greven 43
Karte 2: Gewerbegebiet Aldruper Straße 46
Karte 3: Gewerbegebiet Biederlackstraße 47
Karte 4: Gewerbegebiet Eggenkamp / Hansaring Nord 48
Karte 5: Gewerbegebiet Gutenbergstraße / Kerkstiege 50
Karte 6: Gewerbegebiet Hansaring Süd 51
Karte 7: Gewerbepark Mergenthalerstraße 52
Karte 8: Gewerbegebiet Mühlenstraße 54
Karte 9: Gewerbegebiet Münsterdamm 55
Karte 10: Gewerbegebiet Nien Esch 56
Karte 11: Industriepark Greven / Reckenfeld 57
Karte 12: Übersicht der analysierten Reserven und Potenziale 61
Karte 13: Reserve Industriepark Reckenfeld | Potenzial Emsdettener Straße 63
Karte 14: Reserve Wentruper Mark 65
Karte 15: Potenzial Kroner Heide 66
Karte 16: Potenzial Maestrup 68
Karte 17: Potenzial Hellmann 69
Karte 18: Potenzial Kock 71
Karte 19: Potenzial Aldruper Straße 72
Karte 20: Potenzial Verspohl 74
Karte 21: Potenzial Olden Esch 75

6.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wichtige Indikatoren zur Stadt Greven 6
Tabelle 2: Gesamtbeschäftigte in Greven und Vergleichsregionen 2003 und 2013 8
Tabelle 3: Beschäftigte in Greven 2008 und 2013 9
Tabelle 4: Die Stadt Greven im Vergleich zu anderen Kommunen im Kreis Steinfurt 11
Tabelle 5: Entwicklung der wichtigsten Branchen im Produzierenden Gewerbe 12
Tabelle 6: Entwicklung der einzelnen Branchen des Produzierenden Gewerbes 13
Tabelle 7: Die wichtigsten Dienstleistungsbranchen in Greven und ihre Entwicklung ... 15
Tabelle 8: Regionalfaktoren, Strukturfaktoren und Standortfaktoren in Greven 19
Tabelle 9: Berechnung des Allgemeinen GIB-Bedarfs Münsterland 28
Tabelle 10: Planerischer Verteilungsschlüssel für den GIB-Bedarf im Münsterland 30

Tabelle 11: Beispielhafte Berechnung des Allgemeinen GIB-Bedarfs 30
Tabelle 12: Gemeindeergebnis unter Berücksichtigung eines Anpassungsbedarfes 31
Tabelle 13: Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftige in Greven 2013..... 34
Tabelle 14: Grundannahmen nach GIFPRO..... 35
Tabelle 15: Prognose des Flächenbedarfs für Greven nach GIFPRO 35
Tabelle 16: Verkaufte Gewerbe- und Industrieflächen nach Branchen/Sektoren..... 37
Tabelle 17: Verteilung der Vermarktungsflächen nach Nachfragetypen..... 39
Tabelle 18: Ergebnisse der Bestandserhebung 59
Tabelle 19: Pauschalkostenstufen..... 62
Tabelle 20: Rangfolge der Reserve- und Potenzialflächen 76

Anhang

Tabelle A1: Beschäftigte im Kreis Steinfurt 2008 und 2013[61]

Sektoren	Beschäftigte 2008		Beschäftigte 2013		Wachstumsrate
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	2008-2013 (in %)
Land- und Forstwirtschaft	1.070	0,8	1.307	1,0	22,1
Produzierendes Gewerbe	47.755	37,7	47.696	35,1	- 0,1
Dienstleistungen	77.947	61,5	86.873	63,9	11,2
Insgesamt	126.772	100,0	135.876	100,0	7,2

Tabelle A2: Beschäftigte in Nordrhein-Westfalen 2008 und 2013[62]

Sektoren	Beschäftigte 2008		Beschäftigte 2013		Wachstumsrate
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	2008-2013 (in %)
Land- und Forstwirtschaft	25.773	0,5	29.850	0,5	15,8
Produzierendes Gewerbe	1.799.154	31,0	1.768.218	28,9	- 1,8
Dienstleistungen	3.973.497	68,5	4.309.966	70,6	8,5
Insgesamt	5.798.424	100,0	6.108.034	100,0	5,3

Tabelle A3: Beschäftigte in Deutschland 2008 und 2013[63]

Sektoren	Beschäftigte 2008		Beschäftigte 2013		Wachstumsrate
	absolut	Anteil	absolut	Anteil	2008-2013 (in %)
Land- und Forstwirtschaft	216.507	0,8	236.410	0,8	9,1
Produzierendes Gewerbe	8.646.320	31,5	7.039.632	24,1	- 18,6
Dienstleistungen	18.594.888	67,7	21.992.876	77,1	18,3
Insgesamt	27.457.715	100,0	29.268.918	100,0	6,6

Für alle Tabellen A1 bis A3 gilt: Anteile = Branchenanteile an der Gesamtbeschäftigung in %; Wachstumsrate = Wachstumsrate der Beschäftigung in den jeweiligen Branchen in %

61 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer, Daten der BfA. Die Zahlen der Jahre 2008 und 2013 entstammen einer Sonderauswertung des Statistik-Service-West, Regionaldirektion Nordrhein-Westfalen der Bundesagentur für Arbeit, Düsseldorf, jeweils Werte vom 30. Juni des Jahres

62 ebd.

63 ebd.

Tabelle A4: Von der Wirtschaftsförderung vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen in Greven von 2001 bis 2013

Jahr	Vermarktete Gewerbe- und Industrieflächen (m^2)
2001	19.179
2002	36.503
2003	23.710
2004	20.789
2005	96.155
2006	8.540
2007	59.412
2008	29.342
2009	4.798
2010	20.285
2011	70.152
2012	25.755
2013	24.609
Insgesamt	**439.229**

DANKSAGUNG

Ein besonderer Dank geht an die **Kreissparkasse Steinfurt** und die **Volksbank Greven eG** für die umfangreiche Unterstützung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsprojekts „Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Greven".

Kreissparkasse Steinfurt

Volksbank Greven eG

Für die wichtigen inhaltliche Impulse und die wertvolle, uns zur Verfügung gestellte Zeit bedanken wir uns bei den Teilnehmern des Workshops zu möglichen Standorten für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung der Stadt Greven am 30. Oktober 2014:
Den Vertretern aller im Rat der Stadt Greven vertretenen Parteien, des Wirtschaftsforums Greven, sowie der Kreissparkasse Steinfurt und der Volksbank Greven.