



Kreis Gütersloh

Gewerbe- und Industrieflächen- konzept 2017

www.prowi-gt.de

cima.

proGT
Wirtschaft
ERFOLGREICH IM KREIS GÜTERSLOH

**Kreis Gütersloh**
weltgewandt & bodenständig

Herausgeber:	pro Wirtschaft GT GmbH (Auftraggeber)	Kreis Gütersloh Der Landrat Dezernat Bauen und Umwelt
Anschrift:	Hermann-Simon-Str. 7 / Haus 22 33334 Gütersloh www.prowi-gt.de	Herzebrocker Str 140 Sitz: 33324 Gütersloh www.kreis-guetersloh.de
Ansprechpartner:	Albrecht Pförtner Fon: 05241 - 85 1087 a.pfoertner@prowi-gt.de	Frank Scheffer Fon: 05241 - 85 2009 frank.scheffer@gt-net.de
Bearbeitung:	CIMA Beratung + Management GmbH Dr. Wolfgang Haensch Matthias Hartmann Eupener Straße 150 50933 Köln	pro Wirtschaft GT GmbH Albrecht Pförtner Kreis Gütersloh Wilhelm Gröver
Foto Titelblatt:	AUREA DAS A 2 WIRTSCHAFTS- ZENTRUM GmbH	
Stand:	Februar 2017	

Inhalt

1	Einführung	7
1.1	Anlass und Zielsetzung	7
1.2	Methodisches Vorgehen	8
2	Rahmenbedingungen	10
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	10
2.2	Wirtschaftsstandort Kreis Gütersloh	11
3	Gewerbeflächenangebot und Nachfrage im Kreis Gütersloh	18
3.1	Gewerbliches Flächenangebot im Kreis Gütersloh im Überblick	18
3.2	Flächenangebot in den einzelnen Kommunen	19
3.2.1	Stadt Borgholzhausen	20
3.2.2	Stadt Gütersloh	21
3.2.3	Stadt Halle (Westf.)	23
3.2.4	Stadt Harsewinkel	25
3.2.5	Gemeinde Herzebrock-Clarholz	26
3.2.6	Gemeinde Langenberg	28
3.2.7	Stadt Rheda-Wiedenbrück	29
3.2.8	Stadt Rietberg	31
3.2.9	Stadt Schloß Holte-Stukenbrock	34
3.2.10	Gemeinde Steinhagen	35
3.2.11	Stadt Verl	37
3.2.12	Stadt Versmold	38
3.2.13	Stadt Werther (Westf.)	40
3.3	Gewerbeflächennachfrage in der Vergangenheit	42
4	Gewerbeflächenbedarf 2035 im Kreis Gütersloh	44
4.1	Flächenbedarfsbestimmung auf Ebene des Kreises Gütersloh	44
4.2	Modell zur räumlichen Verteilung der neu auszuweisenden Gewerbe- und Industrieflächen	44
4.2.1	Vorbemerkung	44
4.2.2	Modellansatz	45
4.2.3	Verteilungsschlüssel der Gewerbe- und Industrieflächen	47
4.3	Gegenüberstellung Reserveflächenbestand und Bedarf in den Kommunen	50
4.4	Darstellung der notwendigen Reserveflächen im Regionalplan	51

5	Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh	54
5.1	Trends in der Gewerbeflächenentwicklung	54
5.2	Typen von Gewerbestandorten	57
5.3	Gewerbe- und Industrieflächenkonzept	58
6	Gewerbliche Flächen im Außenbereich und Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe	64
7	Minderungsmaßnahmen gegen Flächenverbrauch	66
8	Fazit	68

Abbildungen

Abb. 1:	Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen	11
Abb. 2:	Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	12
Abb. 3:	Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	12
Abb. 4:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten-Dichte (SVB-Dichte)	13
Abb. 5:	Anteil Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe	13
Abb. 6:	Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe	14
Abb. 7:	Beschäftigtenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe	14
Abb. 8:	Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe	15
Abb. 9:	Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe in tausend Euro je Beschäftigtem	15
Abb. 10:	Exportquoten der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe	16
Abb. 11:	Entwicklung der Patentdichte	16
Abb. 12:	Gewerbliches Flächenangebot im Kreis Gütersloh nach Gemeinden	18
Abb. 13:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Borgholzhausen	21
Abb. 14:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Gütersloh (01.01.2017)	22
Abb. 15:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Gütersloh	23
Abb. 16:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Halle (Westf.) (01.01.2017)	24
Abb. 17:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Halle (Westf.)	24
Abb. 18:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Harsewinkel (01.01.2017)	25
Abb. 19:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Harsewinkel	26
Abb. 20:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Herzebrock-Clarholz (01.01.2017)	27
Abb. 21:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Herzebrock-Clarholz	27
Abb. 22:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Langenberg (01.01.2017)	28
Abb. 23:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Langenberg	29
Abb. 24:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Rheda-Wiedenbrück (01.01.2017)	30
Abb. 25:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Rheda-Wiedenbrück	31
Abb. 26:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Rietberg (01.01.2017)	32
Abb. 27:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Rietberg	33
Abb. 28:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Schloß Holte-Stukenbrock (01.01.2017)	34
Abb. 29:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Schloß Holte-Stukenbrock	35
Abb. 30:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Steinhagen (01.01.2017)	36
Abb. 31:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Steinhagen	36
Abb. 32:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Verl (01.01.2017)	37
Abb. 33:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Verl	38

Abb. 34:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Versmold (01.01.2017)	39
Abb. 35:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Versmold	39
Abb. 36:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Werther (Westf.) (01.01.2017)	40
Abb. 37:	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Werther (Westf.)	41
Abb. 38:	Inanspruchnahme Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) 2001 – 2017 (Realnutzungskartierung)	42
Abb. 39:	Jährliche Inanspruchnahme Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) in der Vergangenheit	43
Abb. 40:	Verteilungsschlüssel der zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen	47
Abb. 41:	Beispiel: Erweiterung Interkommunales Gewerbegebiet Borgholzhausen/ Versmold	48
Abb. 42:	Verteilung der Reserveflächen auf die Kommunen im Kreis Gütersloh	48
Abb. 43:	Gegenüberstellung vorhandene Reserven und ermittelter Bedarf	50
Abb. 44:	Darstellung der Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) im Regionalplan	52
Abb. 45:	Bedarf zur Neudarstellungen von Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) im Regionalplan	53
Abb. 46:	Standorttypen von Gewerbe- und Industrieflächen	57
Abb. 47:	Gewerbegebiete im Kreis Gütersloh mit regionaler/ überregionaler Bedeutung (> 50 ha)	59
Abb. 48:	Standortbezogene Empfehlungen aus den kommunalen Gewerbeflächenkonzepten (Auswahl)	60
Abb. 49:	Vorhandene/ geplante interkommunale Gewerbegebiete und Potenzialstandorte	63
Abb. 50:	Beispiele für hohe Verdichtung und optionale Ausnutzung von Betriebsflächen	66
Abb. 51:	Beispiele für eine Stellplatzlösung in Form eines Parkdecks	67
Abb. 52:	Beispiele für die Förderung des Fahrradverkehrs (Leasingfahrräder)	67

1 Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die anstehende Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold bildet den Anlass für die Erstellung des Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes für den Kreis Gütersloh. Es baut auf den entsprechenden Vorgaben des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen auf.

Zur Sicherung und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Kreises Gütersloh bzw. seiner Städte und Gemeinden wird ein mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept der Gewerbe- und Industrieflächen erstellt. Fragen der Raumordnung sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie Aspekte der Stadt-, Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung. Eine enge Abstimmung zwischen dem Kreis Gütersloh, der pro Wirtschaft GT GmbH, dem beauftragten Gutachterbüro und den Kommunen des Kreises ist die Grundlage des gemeinsam getragenen Konzeptes.

Zu den speziellen Anforderungen an die Konzeptentwicklung gehören:

- Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept ist als Fachbeitrag im Vorfeld des formellen Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold zu verstehen. Es soll eine belastbare fachliche Grundlage für die Konsensbildung innerhalb des Kreises und den Dialog mit der Regionalplanungsbehörde liefern.
- In dem Konzept sollen die im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) formulierten relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung Berücksichtigung finden (u. a. Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit, Begrenzung der Inanspruchnahme von Freiräumen); gleichzeitig sind die wirtschafts- und siedlungspolitischen Zielvorstellungen der Städte und Gemeinden im Kreis Gütersloh zu beachten.
- Das Konzept muss dabei einen transparenten methodischen Ansatz der Bedarfsermittlung liefern, die den Vorgaben und Verfahrenswegen des LEP NRW entspricht.
- In dem Gewerbe- und Industrieflächenkonzept sind vorliegende kommunale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte ebenso zu berücksichtigen, wie die im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings NRW durchgeführte flächendeckende Erhebung der vorhandenen Reserveflächen.

1.2 Methodisches Vorgehen

Das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept wurde in Zeitraum Mai 2016 - Januar 2017 erarbeitet. Es baut u. a. auf folgenden Arbeitsschritten auf:

- **Auswertung und Aktualisierung der Realnutzungskartierung:** Die Realnutzungskartierung stellt eine im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings NRW von den Kommunen jährlich landesweit nach einheitlichen Kriterien durchgeführte Erhebung der Realnutzung dar. Zuständig für die Koordination der Erhebungen sind die zuständigen Regionalplanungsbehörden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans werden in diesem Zusammenhang u. a. die gewerblichen Bauflächen differenziert nach ihrer aktuellen Nutzung erhoben. Die Realnutzungskartierung unterscheiden zwischen
 - genutzten Flächen (= Flächen, die bereits heute gewerblich genutzt werden bzw. die aktuell bebaut werden),
 - betriebsgebundenen Reserveflächen (= Flächen, die im Besitz von ortsansässigen Unternehmen sind und für zukünftige Erweiterungen vorgehalten werden) und
 - freien Reserveflächen (= private oder öffentliche Flächen, die aktuell nicht gewerblich genutzt werden und auch keine betriebsgebundenen Reserven darstellen).

Alle Reserveflächen werden als Bruttobauland erhoben (FNP-Ebene).

Im Dezember 2016/ Januar 2017 wurde von allen Kommunen des Kreises eine Aktualisierung der Daten durchgeführt und der cima zur Verfügung gestellt. Damit wird in der vorliegenden Studie die Realnutzungskartierung mit Stand 01.01.2017 zugrunde gelegt.

- **Auswertung vorliegender kommunaler Gewerbeflächenkonzepte:** Auf Anregung des Kreises Gütersloh haben die Kommunen des Kreises im Vorfeld bzw. parallel zur Erstellung des kreisweiten Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes kommunale Gewerbeflächenkonzepte erarbeitet und der cima zur Verfügung gestellt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Untersuchungen:
 - Stadt Borgholzhausen: Planungsbüro Tischmann Schrooten (2016): Stadt Borgholzhausen - Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Borgholzhausen.
 - Stadt Gütersloh: CIMA Beratung + Management GmbH (2015): Gewerbeentwicklungskonzept Stadt Gütersloh. Gütersloh.
 - Stadt Halle (Westf.): Planungsbüro Tischmann Schrooten (2016): Stadt Halle (Westf.) - Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Halle (Westfalen).
 - Gemeinde Herzebrock-Clarholz: Planungsbüro Tischmann Schrooten (2016): Gemeinde Herzebrock-Clarholz - Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Herzebrock-Clarholz.
 - Stadt Schloß Holte-Stukenbrock: Planungsbüro Tischmann Schrooten (2016): Stadt Schloß Holte-Stukenbrock - Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Schloß Holte-Stukenbrock.
 - Stadt Rietberg: Planungsbüro Tischmann Schrooten (2016): Stadt Rietberg - Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Rietberg.
 - Gemeinde Steinhagen: Planungsbüro Tischmann Schrooten (2016): Gemeinde Steinhagen - Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Steinhagen.
 - Gemeinde Langenberg: Drees & Huesmann Planer (2016): Gemeinde Langenberg - Gewerbeflächenkonzept Gemeinde Langenberg. Langenberg.
 - Stadt Verl: BKR Aachen Noky & Simon (2016): Gewerbeflächenkonzept Verl 2030. Verl.

- Stadt Versmold: Planungsbüro Tischmann Schrooten (2016): Stadt Versmold - Kommunales Gewerbe- und Industrieflächenkonzept. Versmold.

Das Gewerbe- und Industrieflächenentwicklungskonzept Rheda-Wiedenbrück wurde parallel mit dem Kreiskonzept von der CIMA Beratung + Management GmbH erarbeitet; vorliegende Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in dem Kreiskonzept berücksichtigt.

Auch die Stadt Harsewinkel und die Stadt Werther (Westf.) erstellten zeitgleich mit dem Kreiskonzept kommunale Gewerbeflächenkonzepte, beide Kommunen stellten aber entsprechende Planunterlagen zur Verfügung.

- Projektbegleitend fand über Einzelgespräche mit den Kommunen hinaus folgender Austausch mit den Kommunen des Kreises und der Bezirksregierung Detmold statt:
 - Sitzung mit Vertretern der Bezirksregierung Detmold am 17.02.16 zur Abstimmung des Anforderungsprofils an die Studie
 - Planertreffen Kreis Gütersloh vom 10.06.16: Vorstellung und Diskussion der Ziele und des Projektablaufs
 - Sitzung der Bürgermeister und Planer im Kreis Gütersloh vom 25.11.16: Vorstellung eines ersten Konzeptentwurfs
 - Treffen der Bürgermeister im Kreis Gütersloh vom 13.01.17: Vorstellung und Diskussion des abschließenden Konzeptentwurfs und einstimmiger Beschluss des Verfahrens zur Flächenverteilung innerhalb des Kreises Gütersloh
- Das Projekt wurde fachlich und organisatorisch begleitet von einer Arbeitsgruppe, in der Herr Albrecht Pfortner (pro Wirtschaft GT GmbH), Herr Frank Scheffer (Dezernent für Bauen und Umwelt Kreis Gütersloh), Herr Wilhelm Gröver (Kreis Gütersloh, Abteilung Umwelt), Herr Bernhard Bußwinkel (Kreis Gütersloh, Abteilung Bauen, Wohnen, Immissionen) und Herr Dr. Wolfgang Haensch (CIMA Beratung + Management GmbH) mitwirkten.
- Die Federführung und inhaltliche Verantwortung der einzelnen Kapitel des vorliegenden Abschlussberichts lag bei folgenden Beteiligten:
 - Kap. 1 (Einführung) - 2.1 (Landesentwicklungsplan (LEP NRW), Kap. 3 (Gewerbeflächenangebot und Nachfrage im Kreis Gütersloh), Kap. 4 (Gewerbeflächenbedarf 2035 im Kreis Gütersloh) und Kap. 5 (Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh): cima
 - Kap. 2.2 (Wirtschaftsstandort Kreis Gütersloh): pro Wirtschaft GT GmbH
 - Kap. 6 (Gewerbliche Flächen im Außenbereich und Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe) und Kap. 7 (Minderungsmaßnahmen gegen Flächenverbrauch): Kreis Gütersloh

2 Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) legt auf Landesebene die mittel- und langfristigen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Die Inhalte sind in der nachgeordneten Regional- und Bauleitplanung zu beachten bzw. berücksichtigen.

Der Landtag hat am 14.12.2016 dem neuen Landesentwicklungsplan nach einem mehrjährigen Planungsprozess zugestimmt, mit Wirkung zum 08.02.2017 ist der LEP NRW in Kraft getreten. Für die Gewerbeflächenentwicklung in den Kommunen ergeben sich aus dem LEP NRW eine Reihe von Neuerungen, die auch in die Erarbeitung des vorliegenden Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes des Kreises Gütersloh eingeflossen sind. Exemplarisch sei auf folgende Regelungen verwiesen:

- Grundsatz 6.1-2: Leitbild flächensparende Siedlungsentwicklung
- Der LEP enthält als Grundsatz das Leitbild, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren.
- Grundsatz 6.1-8: Wiedernutzung von Brachflächen
- Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden. Eine Ausnahmeregelung besteht für bebaute Konversionsflächen. Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden. In Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.
- Ziel 6.3-1: Flächenangebot
- Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern.
- Ziel 6.3-3: Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
- Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen. [...]
- Grundsatz 6.3-4: Interkommunale Zusammenarbeit
- Bevor ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt wird, ist eine interkommunale Zusammenarbeit an Standorten in anderen Gemeinden, die unmittelbar an vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen anschließen, anzustreben.
- Auch bei der Umsetzung von unmittelbar an vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen anschließende Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sollen die Chancen interkommunaler Zusammenarbeit genutzt werden.

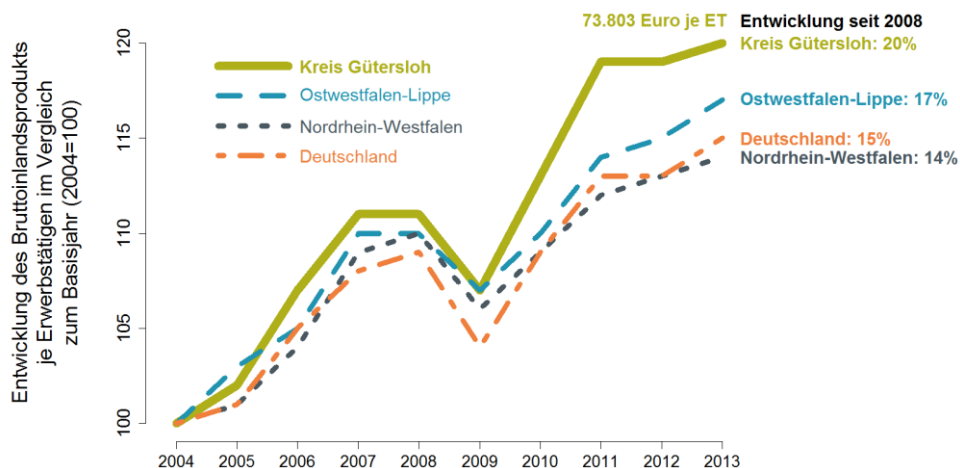
In den Erläuterungen zum LEP finden sich u. a. vertiefende Hinweise zur Ermittlung des Bedarfs an neuen Wirtschaftsflächen: „Dazu wird für jeweils eine Region (mindestens ein Kreis) die durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden [...] mit der Zahl der Jahre des Planungszeitraums multipliziert. Über die quantitative Verteilung des Bedarfs auf die Gemeinden entscheidet die Regionalplanung. [...] Dabei sollen raumordnerische Kriterien, insbesondere die Zahl der Beschäftigten, die zentralörtliche Bedeutung und die Wirtschaftsstruktur in den einzelnen Gemeinden, berücksichtigt werden.“ (Landesentwicklungsplan NRW, 2016, S. 31).

2.2 Wirtschaftsstandort Kreis Gütersloh

Der Wirtschaftsstandort Kreis Gütersloh ist eine der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Die Unternehmen des Kreises sind außerordentlich exportstark und innovativ. Zahlreiche Weltmarktführer sind im Kreis ansässig. Die Unternehmensstruktur ist geprägt durch inhabergeführte, mittelständische Unternehmen.

Das zeigt ein Blick auf die Produktivität der Unternehmen: Der Kreis Gütersloh hat mit 73.803 Euro derzeit das zweithöchste Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen unter den Landkreisen in Nordrhein-Westfalen und liegt damit um etwa 10 % über dem Landesdurchschnitt. Trotz des ohnehin insgesamt hohen Niveaus zeigte sich in den vergangenen 10 Jahren eine weiterhin sehr dynamische Entwicklung: Während im Landesdurchschnitt das Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen um 14 % stieg, war im Kreis Gütersloh ein Anstieg um 20 % zu verzeichnen.

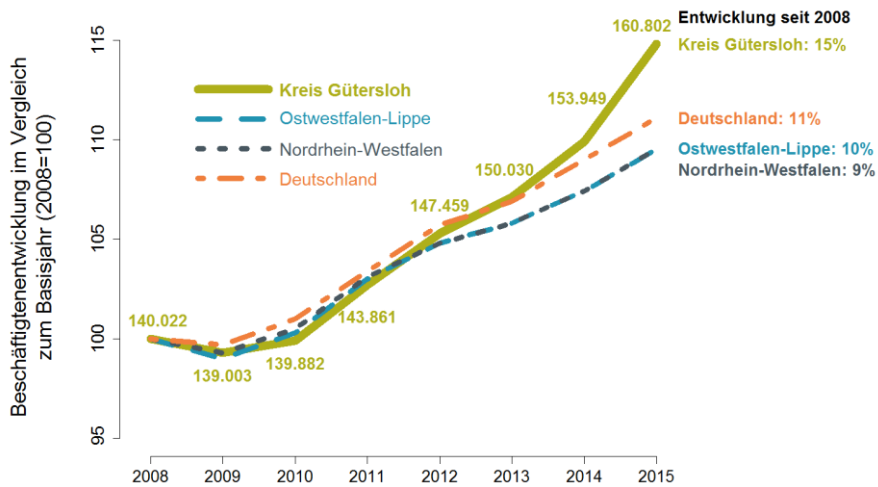
Abb. 1: Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes je Erwerbstätigen



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung.

Auch die Beschäftigung zeigt ein überdurchschnittlich dynamisches Wachstum auf sehr hohem Niveau. Zum 30.06.2015 arbeiteten im Kreis Gütersloh 160.802 sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte. Ein Blick auf die Entwicklung der Beschäftigung zeigt einen Zuwachs von 2008 bis 2015 im Kreis Gütersloh um 15 %, während der Beschäftigtenzuwachs auf Landesebene bei 9 % lag.

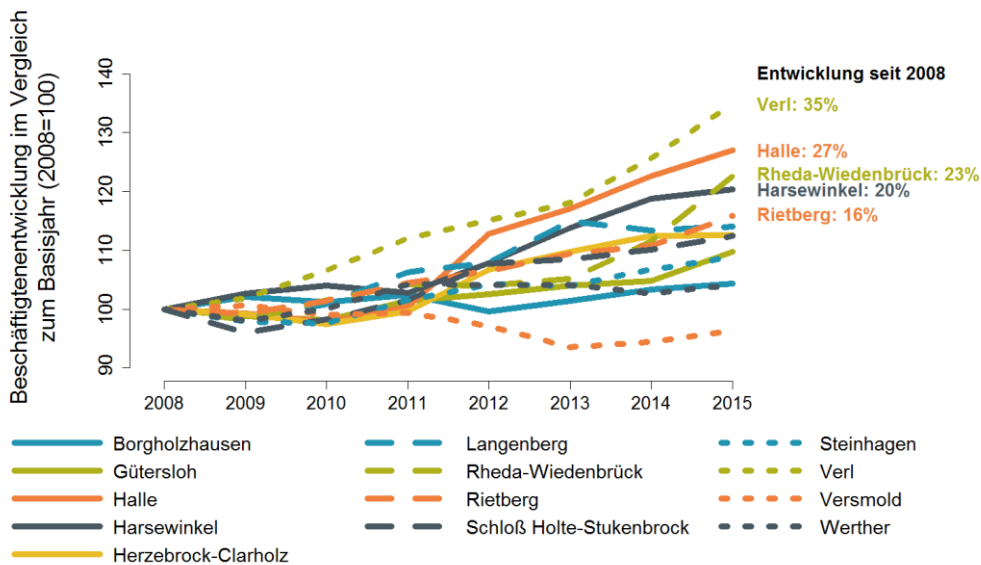
Abb. 2: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.6.

Insbesondere die Städte Harsewinkel (20 %), Rheda-Wiedenbrück (23 %), Halle (27 %) und Verl (35 %) haben sich im Vergleich zum Landesdurchschnitt (NRW: 9 %) erheblich besser entwickelt.

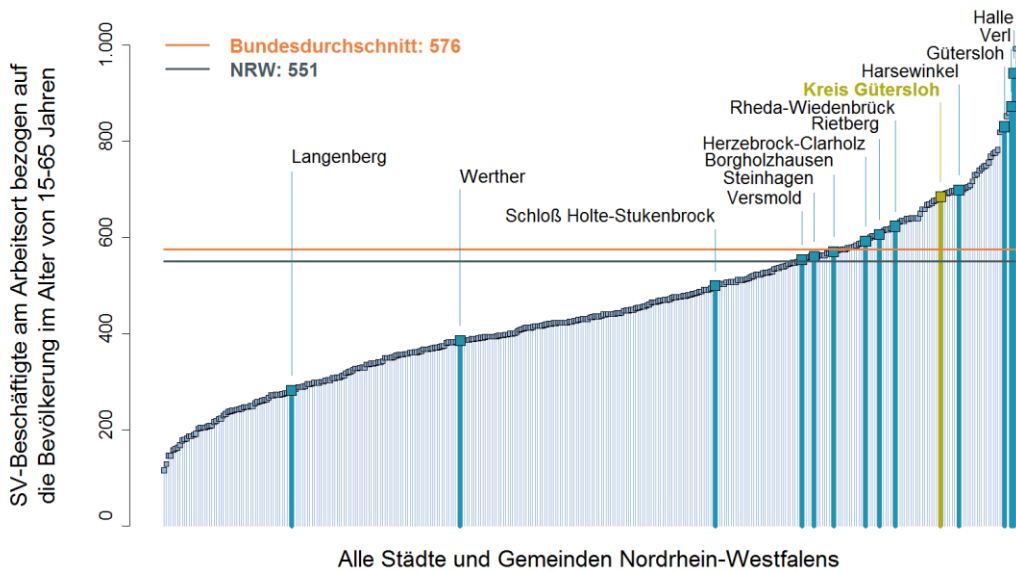
Abb. 3: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.6.

Die Beschäftigtendichte liegt mit 685 Sozialversicherungspflichtigen je 1.000 Einwohnern im erwerbsfähigen Alter 24 % über dem Landesdurchschnitt (Beschäftigtendichte in Nordrhein-Westfalen: 551). Halle, Verl und Gütersloh liegen damit NRW-weit an der Spitze. Halle belegt mit einer Beschäftigtendichte von 942 den 2. Rang gefolgt von Verl mit 873 auf dem 3. Rang unter den 396 Städten und Gemeinden in NRW. Gütersloh landet mit einer Dichte von 831 auf Rang 6.

Abb. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten-Dichte (SVB-Dichte)



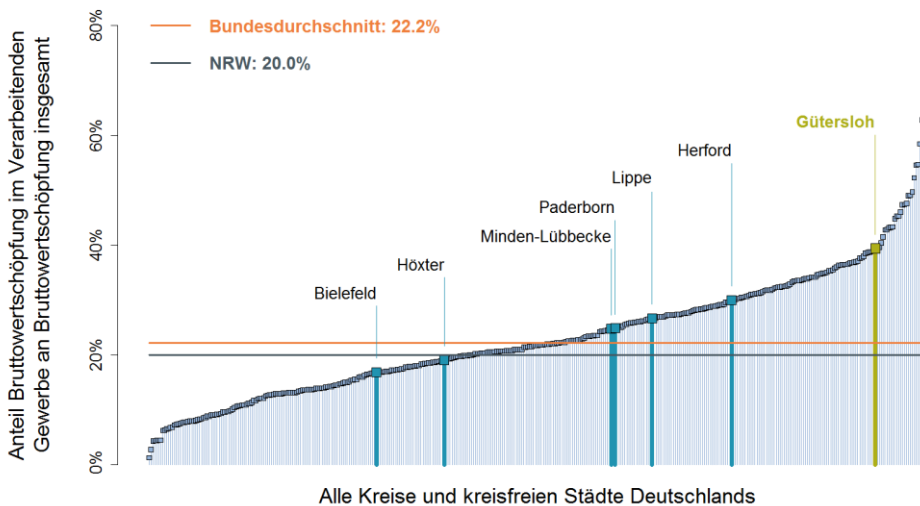
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank NRW

Analog hierzu weist der Kreis Gütersloh kontinuierlich eine auffallend niedrige Arbeitslosenquote auf. Aktuell (31.07.2016) liegt diese bei 4,8 % und damit um 3,0 Prozentpunkte unter dem Landesdurchschnitt in Nordrhein-Westfalen.

Getragen wird dieser wirtschaftliche Erfolg insbesondere durch Branchen des produzierenden Gewerbes. Besonders stark sind die Branchen Metall- und Elektroindustrie, Automatisierungstechnik, Informations- und Kommunikationstechnik, Maschinenbau, Ernährungswirtschaft sowie die Möbelbranche. Doch auch die Bereiche Logistik und Medien spielen im Kreis eine große Rolle.

Das verarbeitende Gewerbe hat einen Anteil von 39,4 % an der Bruttowertschöpfung – im nordrhein-westfälischen Durchschnitt liegt dieser Anteil bei 20,0 %.

Abb. 5: Anteil Bruttowertschöpfung im Verarbeitenden Gewerbe

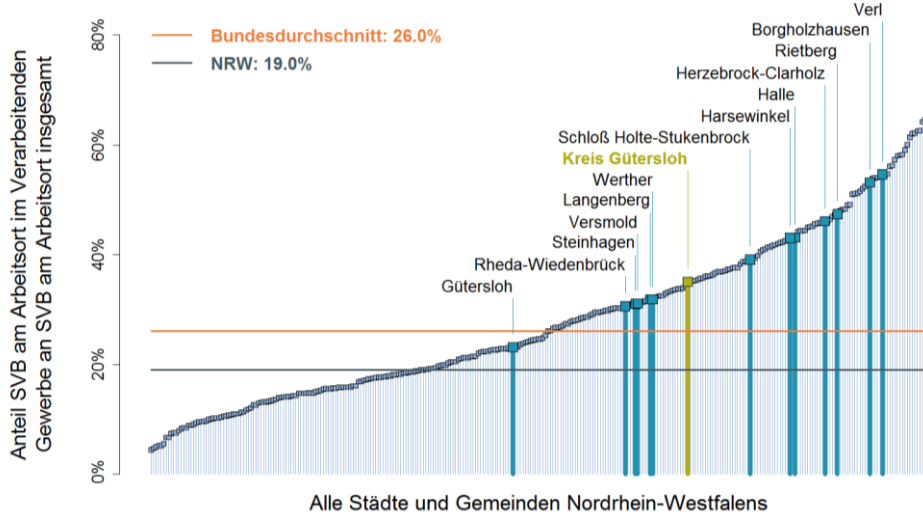


Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder

Einen Überblick über die Stärke des verarbeitenden Gewerbes in den einzelnen Städten und Gemeinden des Kreises gibt die Betrachtung des Anteils der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dabei zeigt sich, dass der Kreis Gütersloh mit 35% Beschäftigtenanteil im verarbeitenden Gewerbe 15 Prozentpunkte über dem Landesdurchschnitt in NRW liegt. Auffallend stark ist das verarbeitende Gewerbe mit Beschäftigtenanteilen von über 50 % in Verl (55 %) und Borgholzhausen (53 %).

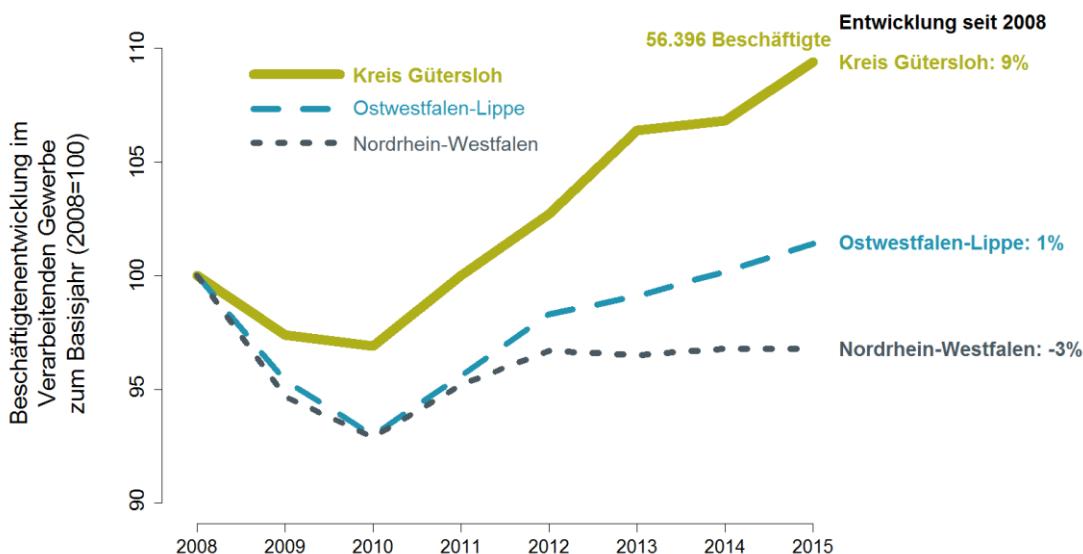
Die Beschäftigtenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe zeigt sich insbesondere in Verl (26 % Zuwachs seit 2008) und Halle/Westfalen (22 % Zuwachs seit 2008) außerordentlich dynamisch, während der Landesdurchschnitt in NRW in diesem Zeitraum eine rückläufige Tendenz aufweist.

Abb. 6: Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe



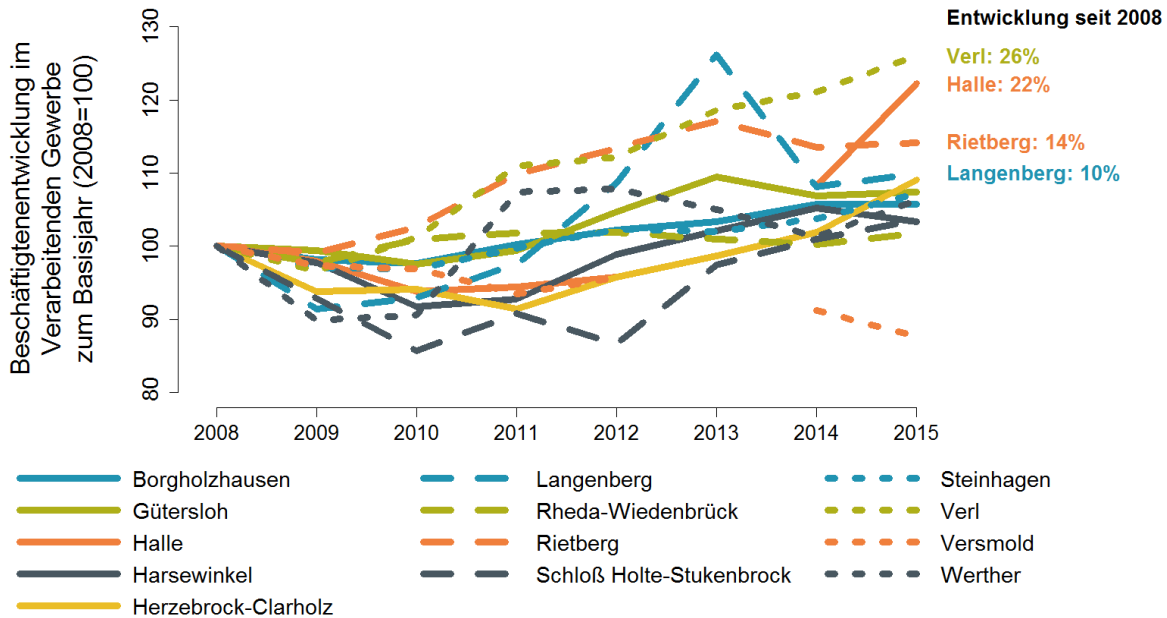
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stichtag: 30.09.2015; Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015

Abb. 7: Beschäftigtenentwicklung im Verarbeitenden Gewerbe



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank NRW, Stichtag: 30.09.

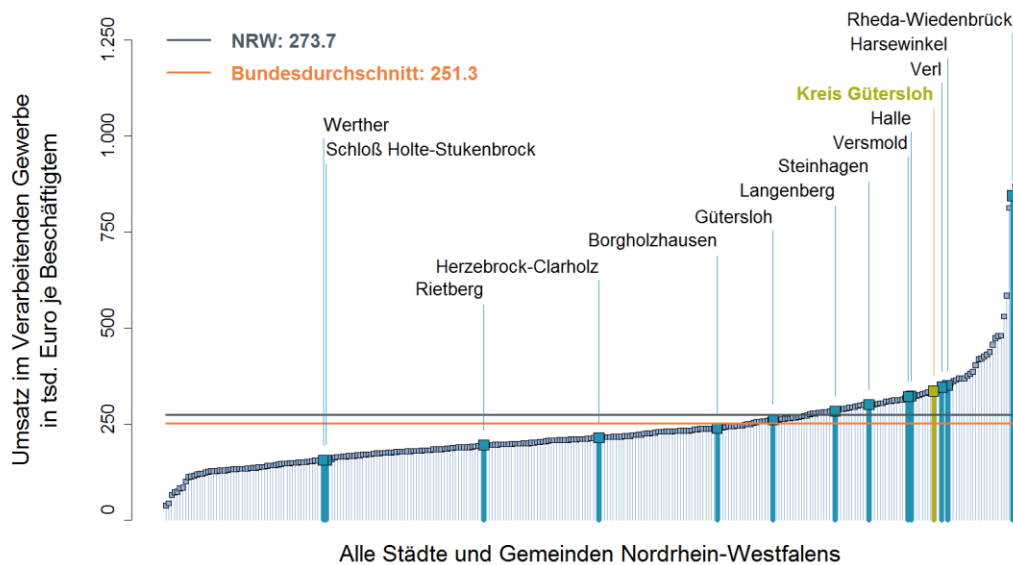
Abb. 8: Entwicklung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank NRW, Stichtag: 30.09.

Die Produktivität der Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe lässt sich durch den Umsatz je Beschäftigten abbilden. Hierbei zeichnen sich insbesondere die Städte Rheda-Wiedenbrück, Harsewinkel und Verl als hochproduktive Standorte aus, wobei Rheda-Wiedenbrück mit 845 Euro je Beschäftigtem landesweit Rang 3 in NRW belegt.

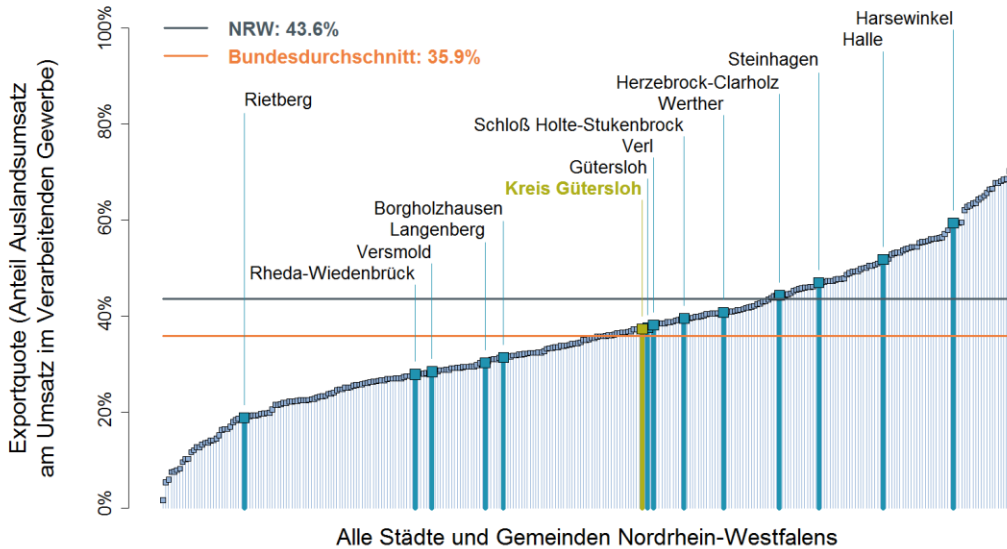
Abb. 9: Umsatz im Verarbeitenden Gewerbe in tausend Euro je Beschäftigtem



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank NRW, 2015

Entsprechend dem Motto „weltgewandt und bodenständig“ ist der Kreis Gütersloh international erfolgreich aufgestellt. Das spiegelt sich in der überdurchschnittlich hohen Exportquote der Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe wieder

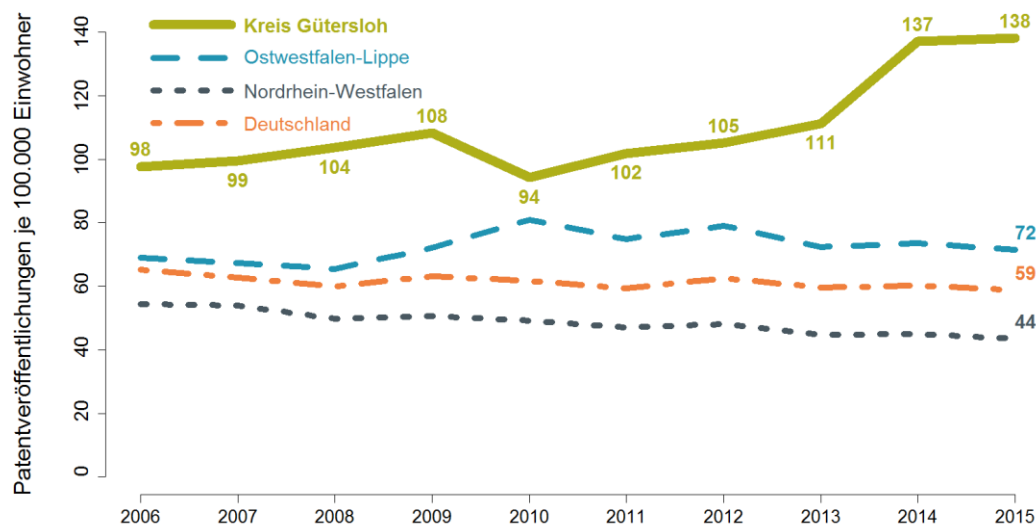
Abb. 10: Exportquoten der Unternehmen im Verarbeitenden Gewerbe



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank NRW, 2015

An der Spitze stehen die Unternehmen aus Harsewinkel (59 % Exportquote), Halle/Westfalen (52 % Exportquote) und Steinhagen (47 %).

Abb. 11: Entwicklung der Patentdichte



Quelle: Forschungs- und Innovationszentrum Karlsruhe; Regionaldatenbank Deutschland.

Abschließend verdeutlicht ein Blick auf die Patentveröffentlichungen die außerordentlich hohe Innovationskraft der Unternehmen im Kreis Gütersloh. So wurden im Jahr 2015 im Kreis Gütersloh 490 Patente angemeldet. Das ergibt eine Patentdichte von 138 Patenten je 100.000 Einwohnern. Im Landesdurchschnitt in Nordrhein-Westfalen wurde im Jahr 2015

hingegen lediglich eine Patentdichte von 44 erreicht. Während auf Landesebene die Patentaktivitäten in den vergangenen 10 Jahren um 20 % zurückgingen (2005: 9.584 Patente; 2015: 7.665 Patente), zeigte sich im Kreis Gütersloh ein Zuwachs um 57 % (2005: 312 Patente; 2015: 490 Patente).

Mit Blick auf die Perspektiven des Wirtschaftsstandortes Kreis Gütersloh zeichnet sich somit Handlungsbedarf ab: Die ökonomisch herausragend starken Unternehmen benötigen zukünftig weiterhin hervorragende Bedingungen, um dieses wirtschaftliche Niveau halten und weiterentwickeln zu können. Als eine der stärksten Herausforderungen zeichnet sich die Verfügbarkeit von geeigneten Gewerbeflächen ab.

3 Gewerbeflächenangebot und Nachfrage im Kreis Gütersloh

3.1 Gewerbliches Flächenangebot im Kreis Gütersloh im Überblick

Nach der Realnutzungskartierung (Stichtag: 01.01.2017) verfügt der Kreis Gütersloh über insgesamt rd. 3.200 ha gewerbliche Bauflächen; hiervon sind aktuell bereits rd. 2.800 ha gewerblich genutzt. Es verbleiben für zukünftigen Verlagerungen, Erweiterungen und Neuansiedlungen rd. 180 ha freie Reserven sowie im Besitz ansässiger Unternehmen befindliche Grundstücke im Umfang von rd. 220 ha. Diese Gesamtbilanz auf Kreisebene schließt zum Teil deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen ein: Gewichtet man die betriebsgebundenen Reserven mit dem Anrechnungsfaktor 0,5¹ fällt der Anteil der Reserveflächen im Vergleich zu dem entsprechenden Werten des Kreises Gütersloh insbesondere in Halle (Westfl.), Rietberg, Langenhagen und Steinhagen unterdurchschnittlich aus; andere Kommunen, u. a. Borgholzhausen, Versmold und Werther, verfügen über einen vergleichsweise hohen Anteil von Reserveflächen, aber auch hier stehen zumeist keine größeren zusammenhängende Flächen für Ansiedlungen zur Verfügung.

Abb. 12: Gewerbliches Flächenangebot im Kreis Gütersloh nach Gemeinden

Gemeinde	gesamt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	be- triebs- ge- bunde Reser- ve (ha)	Reser- ve gesamt (ha)	Reserve gesamt ge- wichtet (ha)	Reserve Anteil ge- wichtet (ha)
Borgholzhausen	115,95	80,04	20,28	15,63	35,91	28,10	24,2 %
Gütersloh	719,65	638,74	51,36	29,55	80,91	66,13	9,2 %
Halle (Westf.)	225,06	199,41	0,82	24,83	25,65	13,24	5,9 %
Harsewinkel	222,61	196,40	4,65	21,56	26,21	15,43	6,9 %
Herzebrock-Clarholz	185,67	157,31	10,07	18,28	28,36	19,22	10,3 %
Langenberg	72,50	68,59	2,23	1,68	3,91	3,07	4,2 %
Rheda-Wiedenbrück	463,45	422,05	23,82	17,58	41,40	32,61	7,0 %
Rietberg	245,83	235,26	5,51	5,06	10,57	8,04	3,3 %
Schloß Holte-Stukenbrock	224,75	205,47	7,87	11,41	19,28	13,58	6,0 %
Steinhagen	169,45	158,10	4,32	7,03	11,35	7,84	4,6 %
Verl	280,51	234,43	13,46	32,62	46,08	29,77	10,6 %
Versmold	208,72	163,50	18,14	25,65	43,79	30,97	14,8 %
Werther (Westf.)	104,52	83,70	13,18	7,64	20,82	17,00	16,3 %
SUMME	3.238,67	2.843,01	175,71	218,52	394,23	284,97	8,8 %

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben (Realnutzungskartierung)

¹ Der Ansatz entspricht den Vorgaben des LEP NRW (2016, S. 31).

Insgesamt werden in den Flächennutzungsplänen der Städte und Gemeinden Reserveflächen im Umfang von rd. 390 ha dargestellt. Für die weiteren Berechnungen zum Flächenangebot werden entsprechend den Vorgaben des LEP die betriebsgebundenen Reserven mit einem Faktor von 0,5 angerechnet. Es ergibt sich ein **gewichteter Reserveflächenbestand (freie und gebundene Flächen) im Kreis Gütersloh von 285 ha.**

Ein landesweiter Vergleich des Bestandes an gewerblichen Bauflächen und der Reserveflächen auf Ebene der Kreise wurde zuletzt vom Land NRW im Jahr 2015 veröffentlicht.² Nach den Ergebnissen des Siedlungsflächenmonitorings 2014 lag der Anteil der Gewerbeflächenreserven im Kreis Gütersloh bei 8,3 %.³ Zum Vergleich: In der Planungsregion Detmold lag der Wert bei 9,5 %, in ganz Nordrhein-Westfalen bei 12,6 %. Damit gehörte der Kreis Gütersloh bereits 2014 zu den Regionen in NRW mit deutlich unterdurchschnittlichen Reserveflächenanteilen. Die in Abb. 12 aufgeführten Daten zu den Reserveflächen veranschaulichen, dass sich die Situation in den letzten Jahren weiter verschärft hat: Über die Hälfte der Mitgliedskommunen verfügt über weniger als 20 ha (gewichtete) Reserveflächen; bei den für die kommunale Wirtschaftsförderung besonders relevanten freien Reserven stehen auf der FNP-Ebene in sechs der dreizehn Kommunen weniger als 10 ha Reserven zur Verfügung. Berücksichtigt man zusätzlich, dass viele Flächen aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, einer nicht vorhandenen Erschließung oder anderer Mobilisierungshemmnisse de facto nicht für Ansiedlungen zur Verfügung stehen, wird die Flächenknappheit im Kreis Gütersloh noch deutlicher.

3.2 Flächenangebot in den einzelnen Kommunen

Nachfolgend wird der Bestand an gewerblichen Bauflächen und an Reserveflächen für die einzelnen Kommunen tabellarisch und kartographisch dargestellt.⁴ Die Angaben beruhen auf der Fortschreibung der Realnutzungskartierung zum Stand 01.01.2017, die entsprechenden Informationen wurden von den Mitgliedskommunen zur Verfügung gestellt.

² Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde (Hrsg., 2015): Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen. Ergebnisbericht. Erhebung der Siedlungsflächenreserven 2014. Dortmund.

³ Ein direkter Vergleich der Angaben aus dem Siedlungsflächenmonitoring 2014 mit den Angaben aus der aktuellen Realnutzungskartierung ist nicht möglich, da in dem Bericht der Staatskanzlei 2014 die gemischten Bauflächen zu 50 % den gewerblichen Bauflächen zugerechnet wurden.

⁴ Die Abgrenzung und die Bezeichnung der einzelnen Gewerbebereiche beruht auf der Systematik der Realnutzungskartierung. In den kartographischen Darstellungen wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit nur Standorte mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha und mehr mit der jeweiligen Flächennummer der Realnutzungskartierung kenntlich gemacht.

3.2.1 Stadt Borgholzhausen

Stadt Borgholzhausen			
Zentralörtliche Funktion	Einwohner (31.12.2015) (absolut)		
Grundzentrum	8.801		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut
3.085	3.262	2,0 %	+ 177
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
1.648	1.626	1.828	

Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

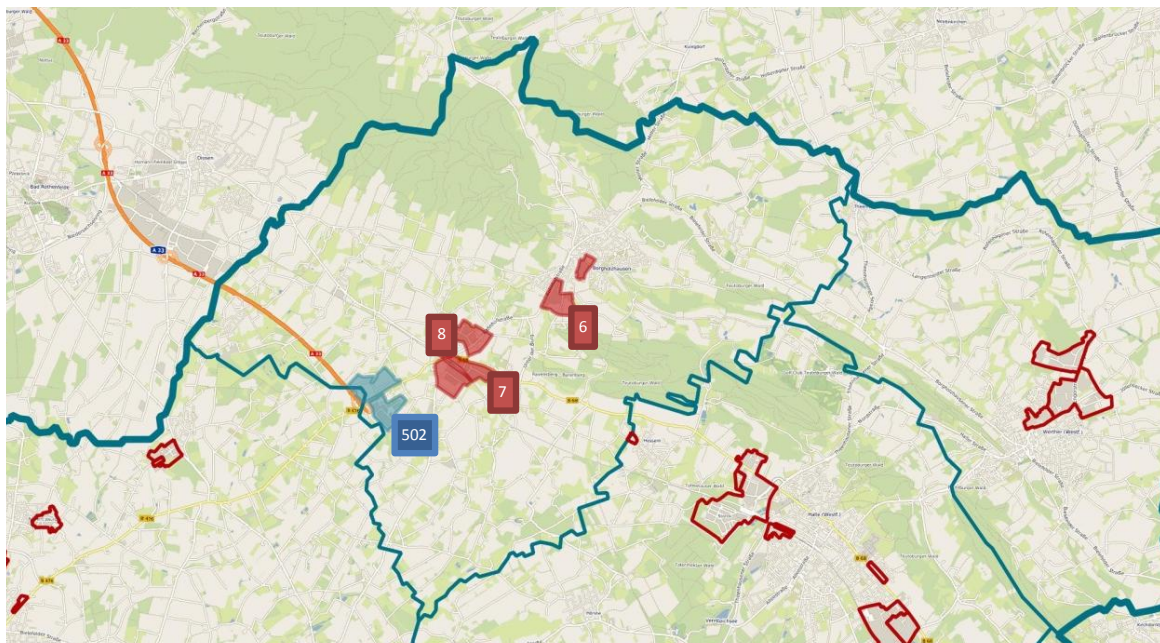
Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Borgholzhausen (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insge- samt	genutzt	freie Reserve	betriebs- gebun- dene Reserve	Reserve gesamt
		(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
7	Am Bahnhof	40,53	29,63	10,56	0,34	10,90
502	IKG Borgholzhausen/ Versmold	24,19	12,95	7,77	3,47	11,24
8	Hof Schütte	22,57	19,17	1,95	1,45	3,40
6	In der Lake	21,47	11,25	0,00	10,22	10,22
5	Kernstadt	7,19	7,04	0,00	0,15	0,15
SUMME		115,95	80,04	20,28	15,63	35,91

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Hinweis: Bei interkommunalen Gewerbegebieten ergeben sich die Flächenangaben nicht aus den im Gemeindegebiet gelegenen Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes, sondern aus dem Anteil der Kommune an dem interkommunalen Gewerbegebiet.

Abb. 13: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Borgholzhausen



Quelle: cima (2017)
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.2 Stadt Gütersloh

Stadt Gütersloh				
Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)		
Mittelzentrum		97.586		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)				
30.06.2007		30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut	
47.397	52.686	32,8 %	+ 5.289	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe				
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)		
12.039	11.292	14.559		

Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

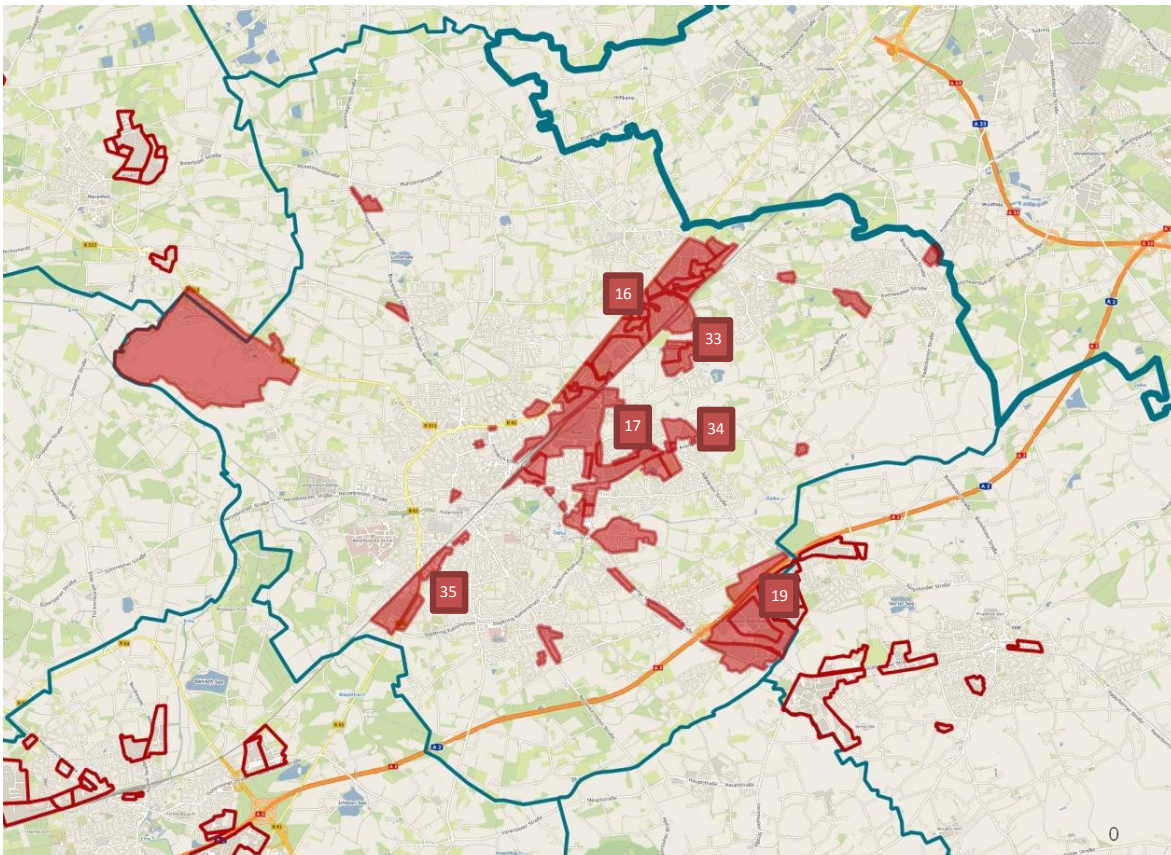
Abb. 14: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Gütersloh (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insgesamt	genutzt	freie Reserve	betriebsgebundene Reserve	Reserve gesamt
		(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
16	Nördlich Köln-Mindener Bahn	216,52	200,51	7,60	8,41	16,01
17	Nordhorner Straße	154,94	154,94	0,00	0,00	0,00
19	Verler Straße/ Autobahn	146,53	100,38	30,42	15,73	46,15
35	Kattenstroh	43,28	42,91	0,00	0,37	0,37
33	Avenwedde Bahnhof	39,62	35,44	4,18	0,00	4,18
506	IKG Ravenna Park	14,34	10,15	0,58	3,61	4,19
34	Avenwedde	27,64	24,54	3,10	0,00	3,10
13	Forellenweg	12,72	12,72	0,00	0,00	0,00
18	Wiedenbrücker Straße/ Dammstr.	11,16	11,16	0,00	0,00	0,00
9	Wilhelmstraße	10,86	7,47	3,39	0,00	3,39
12	Flötotto	8,78	7,05	1,21	0,52	1,73
14	Wagenfeldstraße	5,13	5,13	0,00	0,00	0,00
10	Blankenhagen	4,41	3,50	0,00	0,91	0,91
11	Kanarienweg	4,20	3,32	0,88	0,00	0,88
41	Steinmerschweg	2,17	2,17	0,00	0,00	0,00
44	Friedhofstraße	2,28	2,28	0,00	0,00	0,00
15	Moltkestraße	1,35	1,35	0,00	0,00	0,00
42	Oststraße	1,25	1,25	0,00	0,00	0,00
43	Strengers Kamp	1,11	1,11	0,00	0,00	0,00
37	Nordring	0,60	0,60	0,00	0,00	0,00
38	Niewald	7,71	7,71	0,00	0,00	0,00
39	Dietrichstraße	3,05	3,05	0,00	0,00	0,00
SUMME		719,65	638,74	51,36	29,55	80,91

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Hinweis: Bei interkommunalen Gewerbegebieten ergeben sich die Flächenangaben nicht aus den im Gemeindegebiet gelegenen Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes, sondern aus dem Anteil der Kommune an dem interkommunalen Gewerbegebiet.

Abb. 15: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Gütersloh



Quelle: cima (2017)
 Hinweis: Kartographische Darstellung ohne 7. und 8. FNP-Berichtigung
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.3 Stadt Halle (Westf.)

Stadt Halle (Westf.)			
Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)	
Mittelzentrum		21.709	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015 absolut
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	
9.403	12.787	8,0 %	+ 3.384
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
4.857	4.795	4.582	

Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

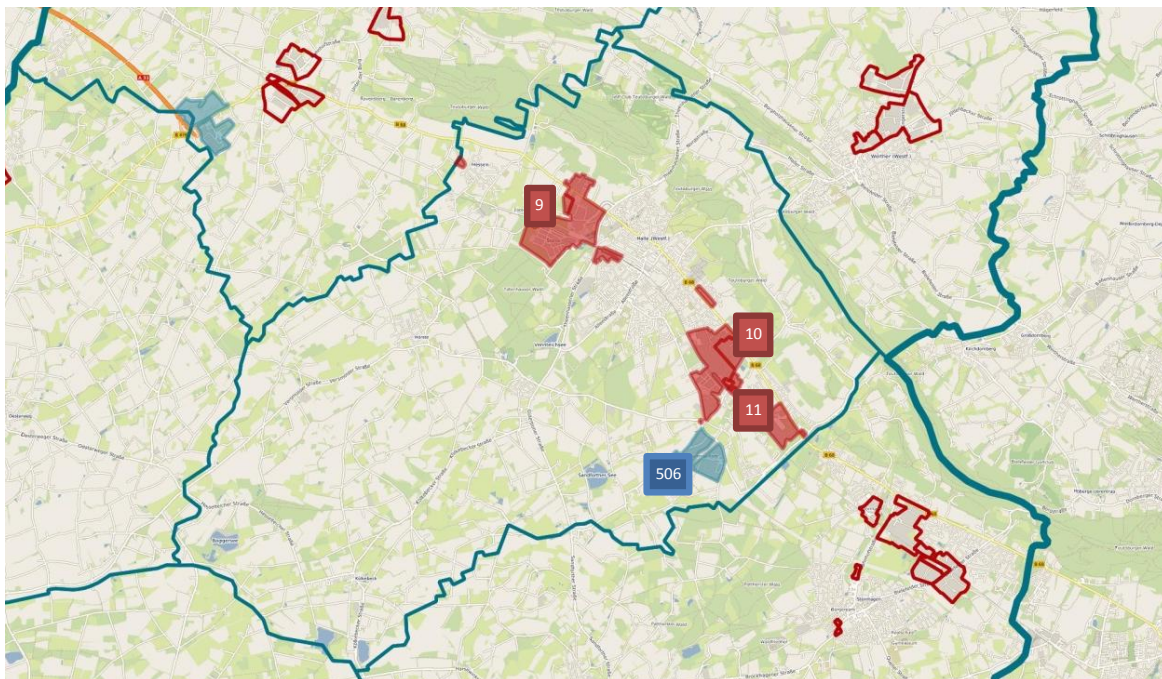
Abb. 16: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Halle (Westf.) (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insgesamt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	betriebs- gebundene Reserve (ha)	Reserve gesamt (ha)
9	Oldendorf	96,64	77,32	0,00	19,32	19,32
10	Künsebecker Heide	69,02	69,02	0,00	0,00	0,00
11	Dürkopp	26,45	26,45	0,00	0,00	0,00
506	IKG Ravenna Park	20,38	14,43	0,82	5,13	5,95
6	Am Bahnhof	7,09	6,71	0,00	0,38	0,38
12	An der Straßenmeisterei	3,64	3,64	0,00	0,00	0,00
8	Hesseln	1,84	1,84	0,00	0,00	0,00
SUMME		225,06	199,41	0,82	24,83	25,65

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Hinweis: Bei interkommunalen Gewerbegebieten ergeben sich die Flächenangaben nicht aus den im Gemeindegebiet gelegenen Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes, sondern aus dem Anteil der Kommune an dem interkommunalen Gewerbegebiet.

Abb. 17: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Halle (Westf.)



Quelle: cima (2017)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.4 Stadt Harsewinkel

Stadt Harsewinkel			
Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)	
Grundzentrum		24.769	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut
8.607	11.080	6,9 %	2.473
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
4.841	5.238	5.489	

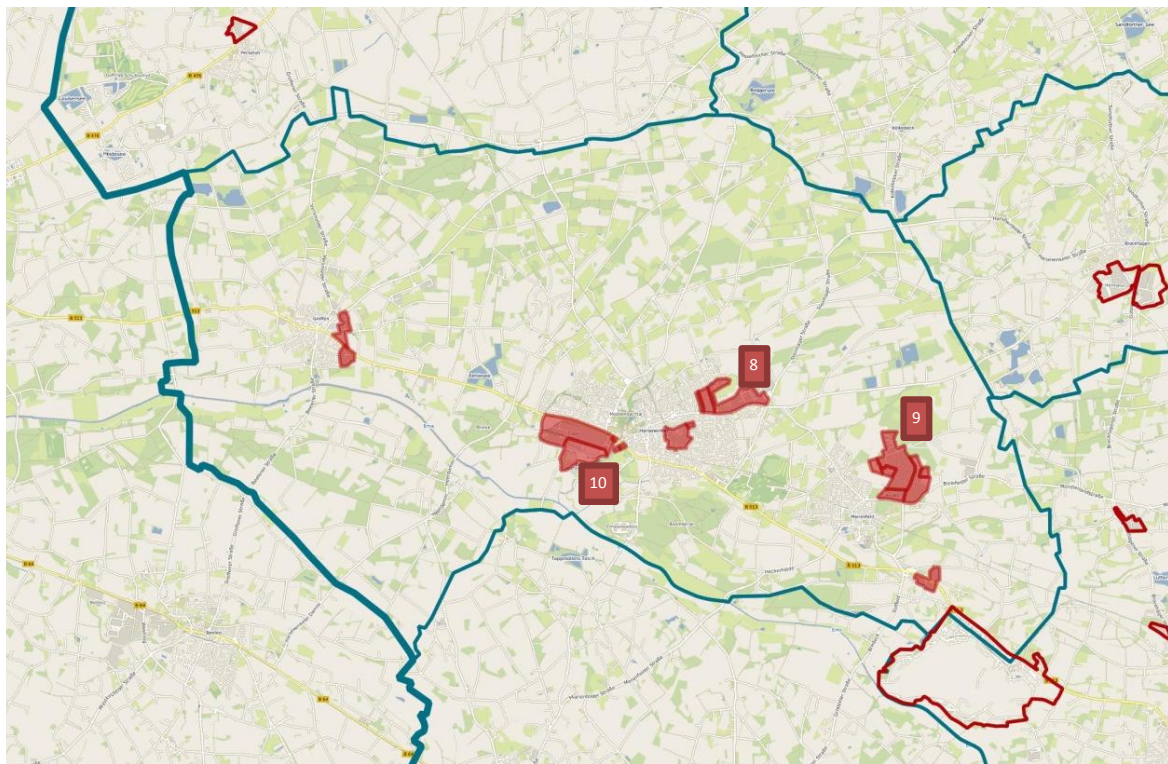
Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

Abb. 18: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Harsewinkel (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insge- samt	genutzt	freie Reserve	betriebs- gebun- dene Reserve	Reserve gesamt
		(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
10	Tüllheide	74,05	69,49	1,23	3,33	4,56
9	Max-Planck-Straße	70,86	59,75	0,00	11,11	11,11
8	Dammannshof	36,92	35,42	1,50	0,00	1,50
6	Ostortstraße	15,64	11,72	1,92	2,00	3,92
5	Beiderseits der Bahn	15,47	14,32	0,00	1,15	1,15
7	Deutsches Haus	9,67	5,70	0,00	3,97	3,97
SUMME		222,61	196,40	4,65	21,56	26,21

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Abb. 19: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Harsewinkel



Quelle: cima (2017)
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.5 Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Gemeinde Herzebrock-Clarholz			
Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)	
Grundzentrum		15.965	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut
5.997	6.390	4,0 %	+ 393
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
3.379	2.847	3.339	

Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

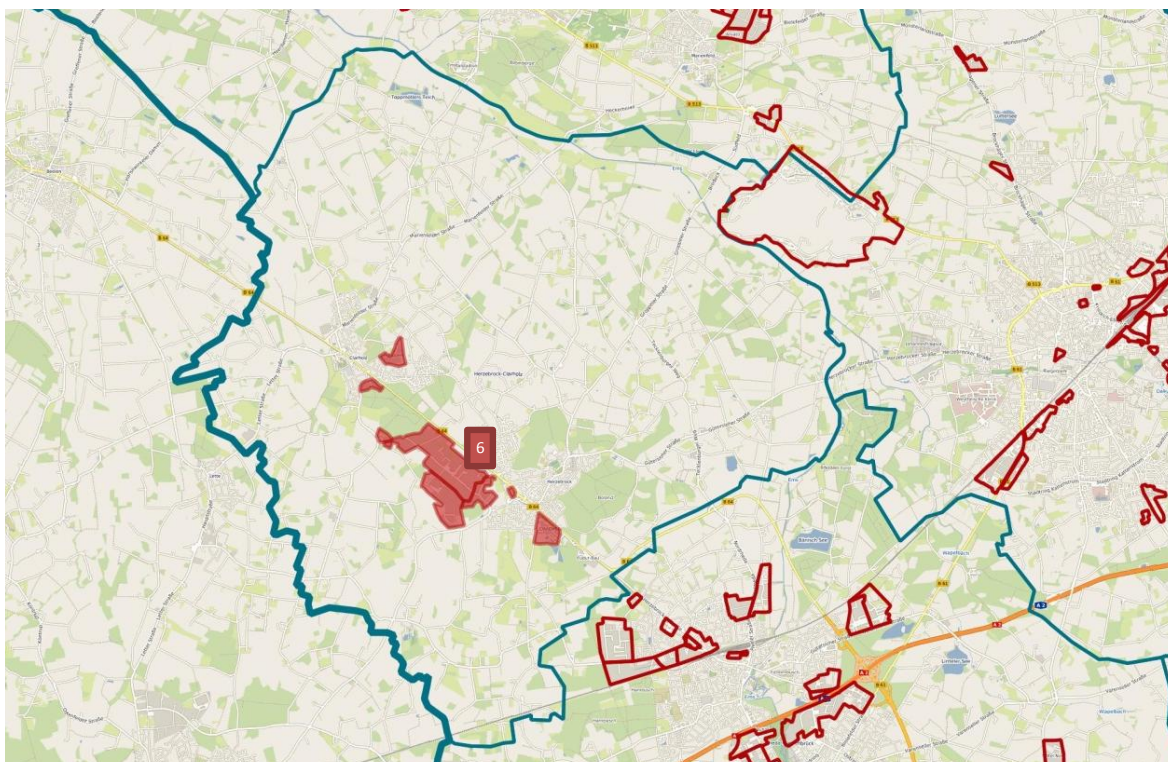
Abb. 20: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Herzebrock-Clarholz (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insgesamt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	betriebs- gebundene Reserve (ha)	Reserve gesamt (ha)
6	Bahnhof Herzebrock	135,82	115,72	5,48	14,62	20,10
7	Brocker Straße	16,23	16,23	0,00	0,00	0,00
501	IKG Gewerbepark Aurea	16,80	11,54	4,59	0,66	5,26
5	Kreuzstraße	4,81	4,51	0,00	0,30	0,30
8	Herzebrock Mitte	1,37	1,37	0,00	0,00	0,00
9	Am Hanewinkel	10,64	7,94	0,00	2,70	2,70
SUMME		185,67	157,31	10,07	18,28	28,36

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Hinweis: Bei interkommunalen Gewerbegebieten ergeben sich die Flächenangaben nicht aus den im Gemeindegebiet gelegenen Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes, sondern aus dem Anteil der Kommune an dem interkommunalen Gewerbegebiet.

Abb. 21: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Herzebrock-Clarholz



Quelle: cima (2017)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.6 Gemeinde Langenberg

Gemeinde Langenberg			
Zentralörtliche Funktion	Einwohner (31.12.2015) (absolut)		
Grundzentrum	8.375		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015 absolut
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	
1.651	1.570	1,0 %	- 81
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
496	560	588	

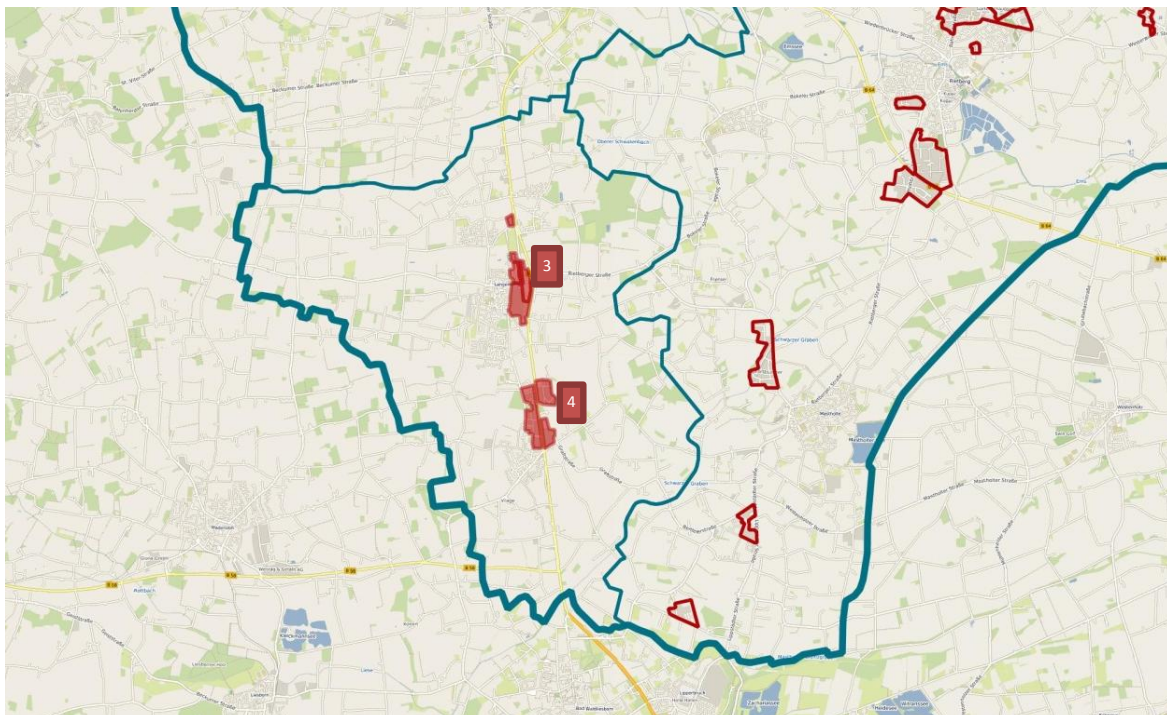
Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

Abb. 22: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Langenberg (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insge- samt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	betriebs- gebun- dene Reserve (ha)	Reserve gesamt (ha)
4	B 55 Süd	38,36	35,46	1,22	1,68	2,90
3	B 55 Nord	32,31	31,30	1,01	0,00	1,01
5	Dittmann	1,83	1,83	0,00	0,00	0,00
SUMME		72,50	68,59	2,23	1,68	3,91

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Abb. 23: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Langenberg



Quelle: cima (2017)
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.7 Stadt Rheda-Wiedenbrück

Stadt Rheda-Wiedenbrück		Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)	
Mittelzentrum				48.000	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)					
30.06.2007		30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015	
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut		
14.689	19.622	12,2 %	+ 4.933		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe					
2007 (absolut)		2011 (absolut)		2015 (absolut)	
5.836		5.995		7.941	

Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

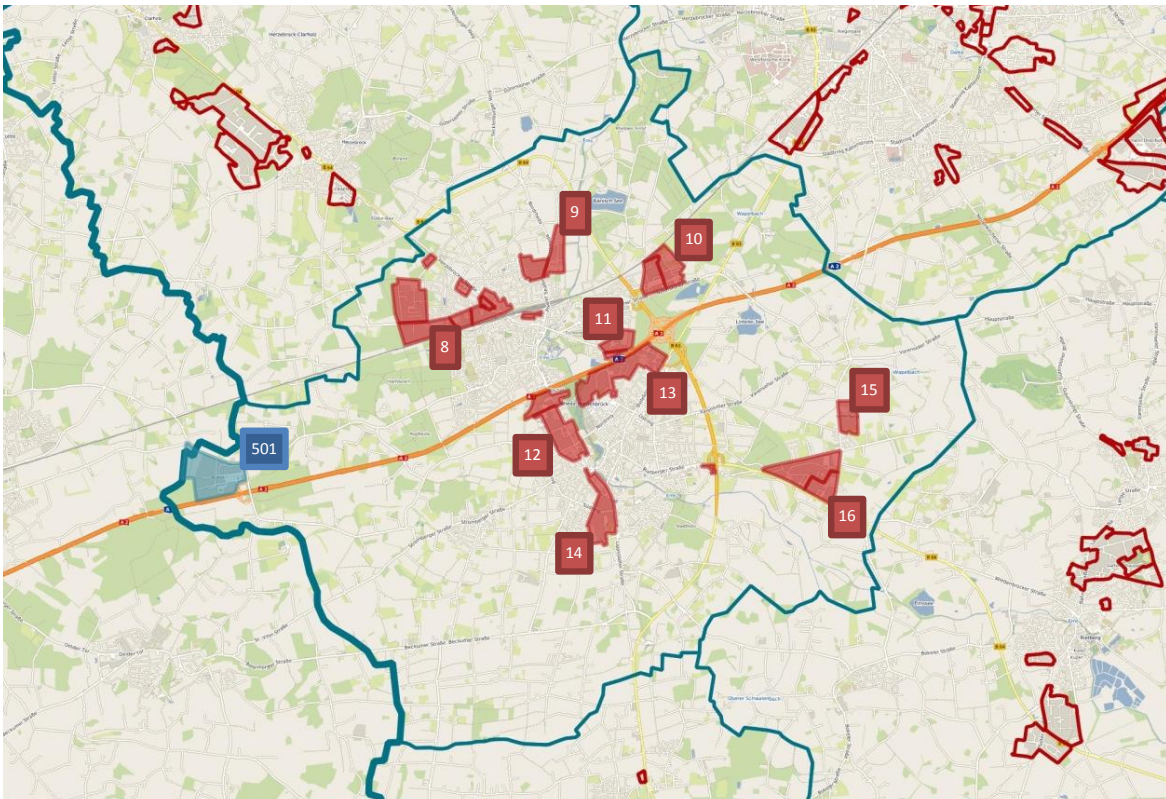
Abb. 24: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Rheda-Wiedenbrück (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insgesamt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	betriebs- gebundene Reserve (ha)	Reserve gesamt (ha)
8	Bosfelder Weg	93,70	91,56	0,00	2,15	2,15
16	Lintel-Süd	61,46	59,30	1,77	0,39	2,16
13	Am Sandberg/Bielefelder Str.	58,05	53,96	3,63	0,46	4,09
12	Hauptstraße	54,69	52,14	0,00	2,55	2,55
10	Gütersloher Straße	41,63	37,23	0,00	4,40	4,40
14	Lippstädter Straße	38,47	37,34	0,32	0,81	1,13
9	Pixeler Straße	34,02	32,43	0,00	1,59	1,59
501	IKG Gewerbepark Aurea	33,60	23,09	9,19	1,32	10,51
15	Lintel-Nord	17,29	12,24	1,14	3,91	5,05
11	Kiefernweg	17,04	11,25	5,79	0,00	5,79
6	Alleestraße/ Schröderstraße	4,55	3,47	1,08	0,00	1,08
21	Vahrenbreede	2,73	2,73	0,00	0,00	0,00
7	Kolpingstraße	2,69	2,18	0,51	0,00	0,51
17	Rietberger Straße	1,73	1,34	0,39	0,00	0,39
22	Woermannstraße	1,80	1,80	0,00	0,00	0,00
SUMME		463,45	422,05	23,82	17,58	41,40

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Hinweis: Bei interkommunalen Gewerbegebieten ergeben sich die Flächenangaben nicht aus den im Gemeindegebiet gelegenen Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes, sondern aus dem Anteil der Kommune an dem interkommunalen Gewerbegebiet.

Abb. 25: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Rheda-Wiedenbrück



Quelle: cima (2017)
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.8 Stadt Rietberg

Stadt Rietberg			
Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)	
Mittelzentrum		29.436	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut
9.938	11.826	7,4 %	+ 1.888
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
5.364	5.214	5.606	

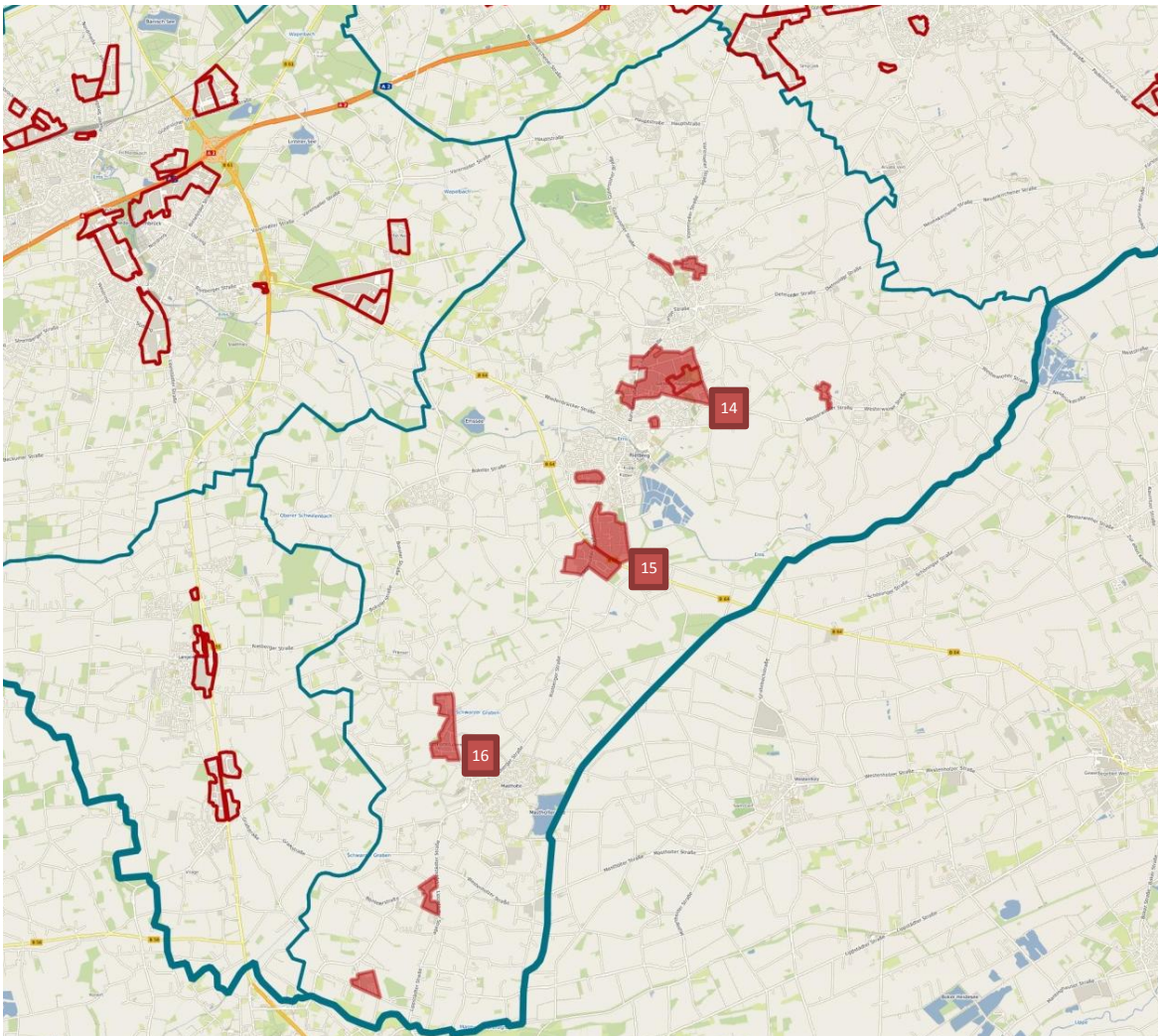
Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

Abb. 26: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Rietberg (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insgesamt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	betriebs- gebundene Reserve (ha)	Reserve gesamt (ha)
14	Konrad-Adenauer-Straße	82,91	79,08	3,74	0,09	3,83
15	Tenge-Rietberg	78,35	74,99	0,97	2,39	3,36
16	Esphorst	32,90	32,34	0,00	0,56	0,56
18	Dammstraße	12,50	12,50	0,00	0,00	0,00
10	NOSAG/ Rüsche	9,19	8,64	0,00	0,55	0,55
8	Borkeler Straße	8,01	6,60	0,80	0,61	1,41
11	Kröger EOS	3,23	3,23	0,00	0,00	0,00
9	Rieländer	2,30	2,30	0,00	0,00	0,00
13	Erenkamp	10,96	10,10	0,00	0,86	0,86
4	Neuenkirchener Straße	5,48	5,48	0,00	0,00	0,00
SUMME		245,83	235,26	5,51	5,06	10,57

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Abb. 27: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Rietberg



Quelle: cima (2017)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.9 Stadt Schloß Holte-Stukenbrock

Stadt Schloß Holte-Stukenbrock			
Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)	
Grundzentrum		27.092	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015 absolut
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	
7.544	8.728	5,4 %	+ 1.184
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
3.894	3.829	4.108	

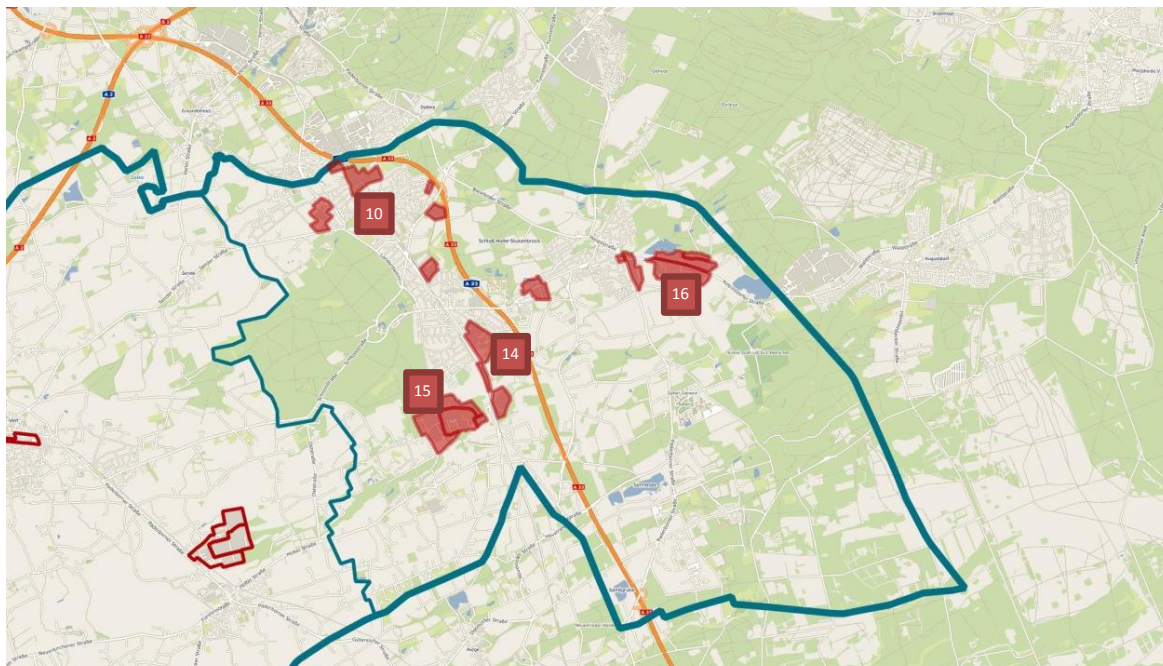
Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

Abb. 28: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Schloß Holte-Stukenbrock (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insgesamt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	betriebs- gebundene Reserve (ha)	Reserve gesamt (ha)
15	Helleforthstraße	65,70	59,30	1,12	5,28	6,40
16	Augustdorfer Straße	49,14	45,15	2,41	1,58	3,99
14	Kaunitzer Straße/ Mergelheide	36,29	34,43	0,58	1,28	1,86
10	Hellweg/ Flurstraße	21,13	17,85	0,29	2,99	3,28
11	Hellweg/ Ebbinghausweg	14,69	13,39	1,30	0,00	1,30
17	Holter Straße	12,23	12,23	0,00	0,00	0,00
19	Oerlinghauser Straße	6,23	6,23	0,00	0,00	0,00
18	Pferdekamp	10,95	8,78	2,17	0,00	2,17
13	Bahndamm	6,67	6,39	0,00	0,28	0,28
12	Oerlinghauser Straße	1,72	1,72	0,00	0,00	0,00
SUMME		224,75	205,47	7,87	11,41	19,28

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Abb. 29: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Schloß Holte-Stukenbrock



Quelle: cima (2017)
 Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.10 Gemeinde Steinhagen

Gemeinde Steinhagen			
Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)	
Grundzentrum		20.749	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut
6.285	7.492	4,7 %	+ 1.207
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
2.451	2.694	3.028	

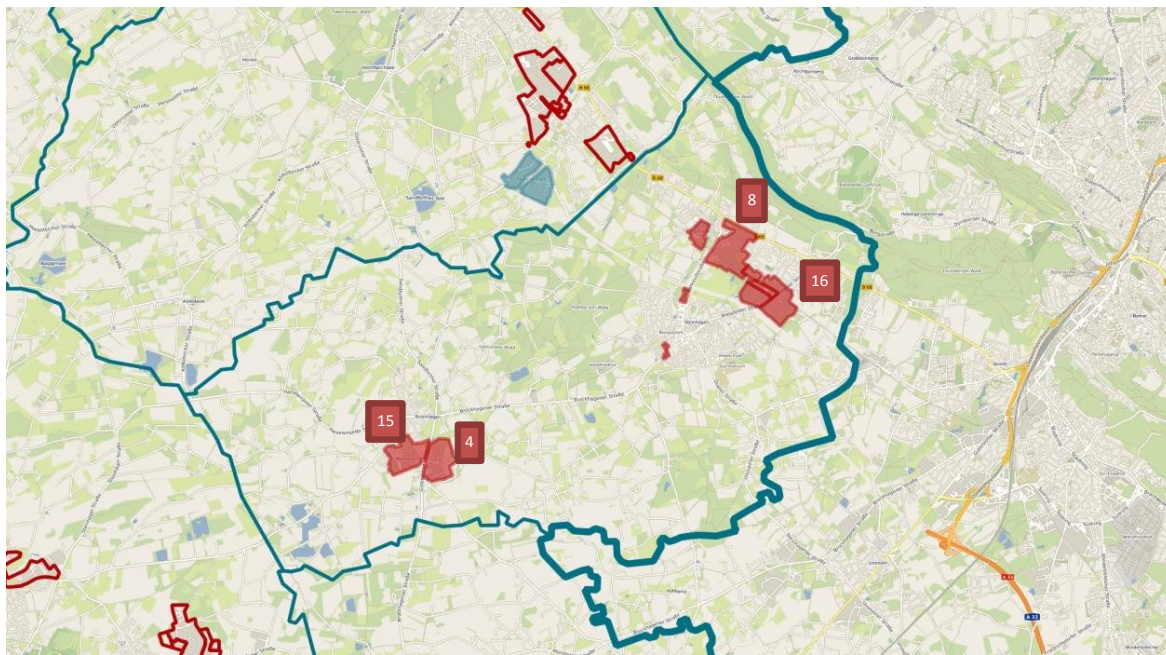
Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

Abb. 30: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Steinhagen (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insgesamt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	betriebs- gebundene Reserve (ha)	Reserve gesamt (ha)
8	Bielefelder Straße West	47,77	46,96	0,81	0,00	0,81
16	Bielefelder Straße Ost	47,48	40,45	0,00	7,03	7,03
15	Brockhagen West	30,68	28,25	2,43	0,00	2,43
4	Brockhagen Ost	29,70	28,62	1,08	0,00	1,08
5	Amshausen	10,35	10,35	0,00	0,00	0,00
13	Oberes Feld	1,92	1,92	0,00	0,00	0,00
9	König	0,81	0,81	0,00	0,00	0,00
14	Woerdener Straße	0,74	0,74	0,00	0,00	0,00
SUMME		169,45	158,10	4,32	7,03	11,35

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Abb. 31: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Gemeinde Steinhagen



Quelle: cima (2017)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.11 Stadt Verl

Stadt Verl			
Zentralörtliche Funktion	Einwohner (31.12.2015) (absolut)		
Grundzentrum	25.512		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut
10.369	14.819	9,2 %	+ 4.450
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
5.678	6.942	8.939	

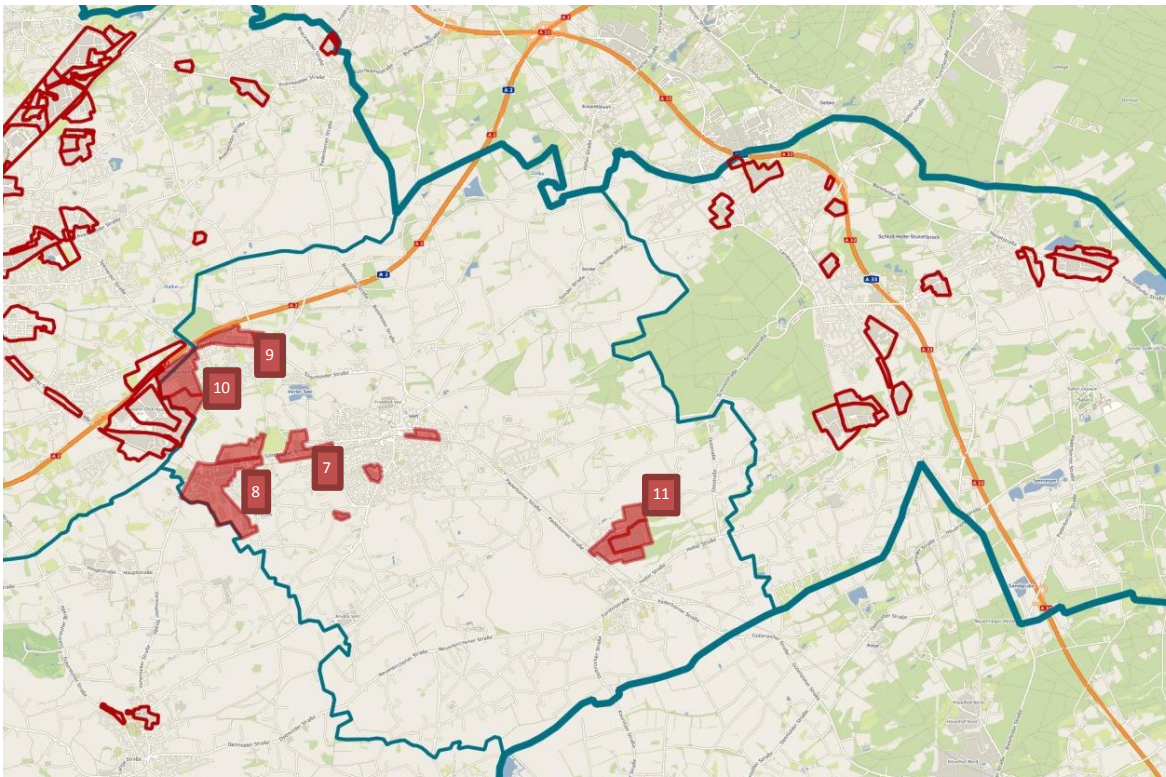
Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

Abb. 32: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Verl (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insge- samt	genutzt	freie Reserve	betriebs- gebun- dene Reserve	Reserve gesamt
		(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
8	Eiserstraße	101,97	75,58	7,78	18,61	26,39
11	Kapellenweg	60,81	52,37	2,06	6,38	8,44
10	Waldstraße	55,56	55,23	0,00	0,33	0,33
9	Sürenheiderstraße	24,53	18,03	0,71	5,79	6,50
7	Gütersloher Straße	24,31	21,05	2,91	0,35	3,26
5	Lindenstraße	6,90	5,74	0,00	1,16	1,16
6	Oesterwieher Straße	6,43	6,43	0,00	0,00	0,00
13	Bau- und Wertstoffhof	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SUMME		280,51	234,43	13,46	32,62	46,08

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Abb. 33: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Verl



Quelle: cima (2017)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.12 Stadt Versmold

Stadt Versmold			
Zentralörtliche Funktion		Einwohner (31.12.2015) (absolut)	
Grundzentrum		21.230	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015 absolut
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	
7.843	7.730	4,8 %	- 113
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
3.014	2.859	2.900	

Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

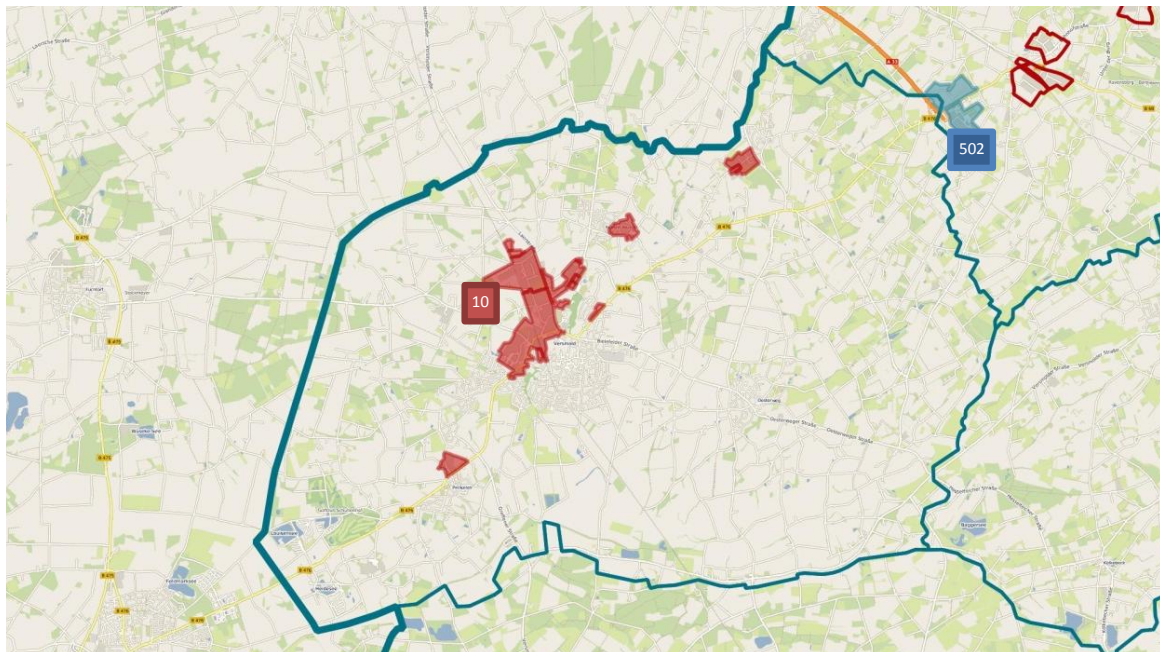
Abb. 34: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Versmold (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insgesamt (ha)	genutzt (ha)	freie Reserve (ha)	betriebs- gebundene Reserve (ha)	Reserve gesamt (ha)
10	Münsterstraße/ Laerstraße	144,15	118,76	10,37	15,02	25,39
502	IKG Borgolzhausen/ Versmold	24,19	11,52	7,77	3,47	11,24
9	Ravensberger Straße	2,41	2,41	0,00	0,00	0,00
8	Bockhorster Landweg	15,35	12,91	0,00	2,44	2,44
6	Mittel-Loxton	11,93	9,17	0,00	2,76	2,76
7	Münsterstraße	10,69	8,73	0,00	1,96	1,96
SUMME		208,72	163,50	18,14	25,65	43,79

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Hinweis: Bei interkommunalen Gewerbegebieten ergeben sich die Flächenangaben nicht aus den im Gemeindegebiet gelegenen Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes, sondern aus dem Anteil der Kommune an dem interkommunalen Gewerbegebiet.

Abb. 35: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Versmold



Quelle: cima (2017)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.2.13 Stadt Werther (Westf.)

Stadt Werther (Westf.)			
Zentralörtliche Funktion	Einwohner (31.12.2015) (absolut)		
Grundzentrum	11.418		
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (gesamt)			
30.06.2007	30.06.2015		Veränderung 2007 - 2015
absolut	absolut	in % der svp. Beschäftigten Kreis GT	absolut
2.544	2.810	1,7 %	+ 266
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Verarbeitendes Gewerbe			
2007 (absolut)	2011 (absolut)	2015 (absolut)	
1.008	1.193	1.156	

Quelle: cima (2017) nach IT.NRW und Bundesagentur für Arbeit

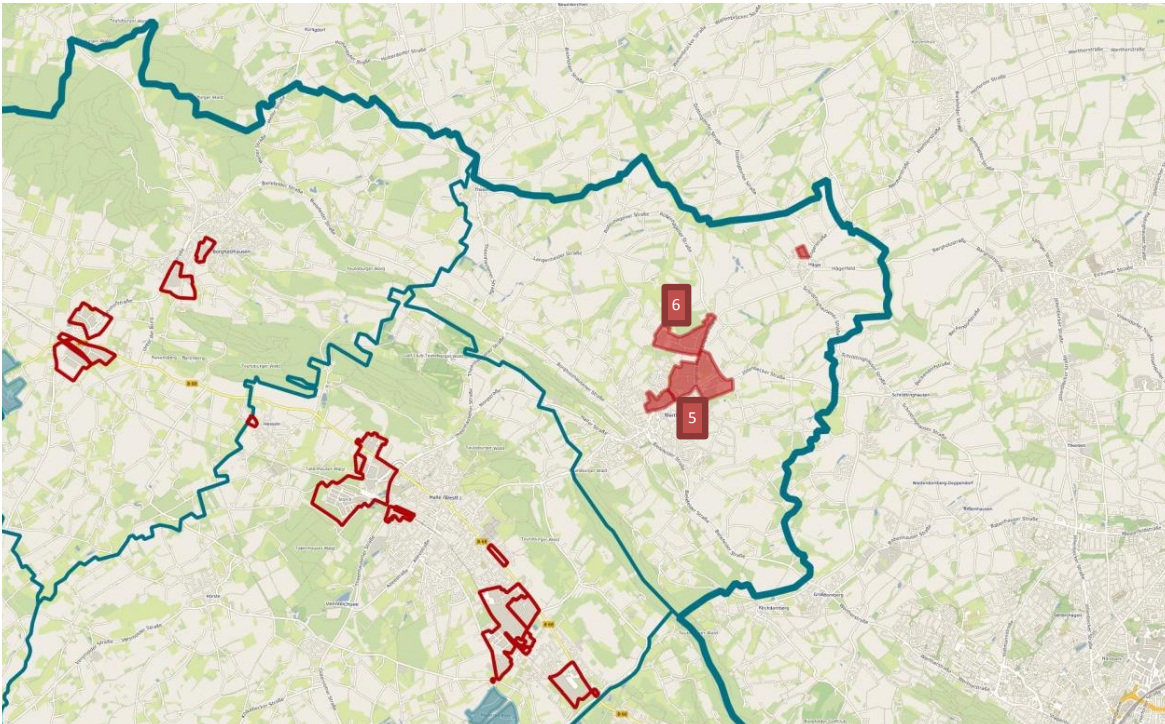
Abb. 36: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Werther (Westf.) (01.01.2017)

Nr.	Name	Gewerbe- und Industrieflächen (GIF)				
		insge- samt	genutzt	freie Reserve	betriebs- gebun- dene Reserve	Reserve gesamt
		(ha)	(ha)	(ha)	(ha)	(ha)
5	Esch/ Jöllenbecker Straße	66,30	51,68	12,63	1,99	14,62
6	Dammstraße	32,56	27,24	0,43	4,89	5,32
506	IKG Ravenna Park	3,02	2,14	0,12	0,76	0,88
4	Hägerstraße	2,64	2,64	0,00	0,00	0,00
SUMME		104,52	83,70	13,18	7,64	20,82

Quelle: cima (2017) nach kommunalen Angaben

Hinweis: Bei interkommunalen Gewerbegebieten ergeben sich die Flächenangaben nicht aus den im Gemeindegebiet gelegenen Flächen des interkommunalen Gewerbegebietes, sondern aus dem Anteil der Kommune an dem interkommunalen Gewerbegebiet.

Abb. 37: Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) Stadt Werther (Westf.)



Quelle: cima (2017)

Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

3.3 Gewerbeflächennachfrage in der Vergangenheit

Zur Analyse der Gewerbeflächennachfrage in der Vergangenheit erfolgte zum einen eine Auswertung der Angaben aus den kommunalen Gewerbeflächenkonzepten, zum anderen wurde aufbauend auf den Ergebnissen der Realnutzungskartierung für das Jahr 2001 und 2017 (jeweils Stand: 01.01.) die bisherige Flächeninanspruchnahme ermittelt. Die Ergebnisse zeigen einen hohen Deckungsgrad: Die Auswertung der kommunalen Konzepte ergibt eine jährliche Inanspruchnahme von Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) in den Kommunen des Kreises Gütersloh von 34,8 ha/ Jahr, aus einer Auswertung der Realnutzungskartierung 2001 und 2017 kann eine Inanspruchnahme von 547,1 ha bzw. 34,2 ha/ Jahr abgeleitet werden.

Abb. 38: Inanspruchnahme Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) 2001 – 2017 (Realnutzungskartierung)

Kommune	Gewerbe- und Industrieflächen (genutzt)		Inanspruchnahme 2001 - 2017	
	2001 (ha)	2017 (ha)	(ha)	(ha/Jahr)
Borgholzhausen	55,1	80,0	25,0	1,6
Gütersloh	573,4	638,7	65,4	4,1
Halle (Westf.)	171,5	199,4	27,9	1,7
Harsewinkel	165,2	196,4	31,2	2,0
Herzebrock-Clarholz	118,7	157,3	38,7	2,4
Langenberg	53,4	68,6	15,2	1,0
Rheda-Wiedenbrück	355,7	422,1	66,4	4,2
Rietberg	159,9	235,3	75,4	4,7
Schloß Holte-Stukenbrock	151,7	205,5	53,8	3,4
Steinhagen	119,4	158,1	38,7	2,4
Verl	168,0	234,4	66,4	4,2
Versmold	133,4	163,5	30,2	1,9
Werther (Westf.)	70,7	83,7	13,0	0,8
SUMME	2.295,9	2.843,0	547,1	34,2

Quelle: cima (2017)

Berechnungsgrundlage: Realnutzungskartierung (01.01.2001 bzw. 01.01.2017)

Die in den kommunalen Konzepten enthaltenen Angaben zum Flächenbedarf weichen in einigen Fällen von den Ergebnissen der Realnutzungskartierung ab; als Ursachen sind Unterschiede in der Methodik (Analyse der Nachfrage in der Vergangenheit, GIFPRO-Modellrechnung, Auswertung Realnutzungskartierung bzw. der Verkäufe städtischer Grundstücke) und abweichende Betrachtungszeiträume zu nennen. In der Gesamtbetrachtung des

Kreises kommen beide Berechnungen aber zu fast identischen Ergebnissen (34,8 ha/ Jahr bzw. 34,2 ha/ Jahr; Abb. 39).

Abb. 39: Jährliche Inanspruchnahme Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) in der Vergangenheit

Kommune	Kommunalkonzepte*	Realnutzungskartierung (2001 – 2017)
Borgholzhausen	1,2	1,6
Gütersloh	5,0	4,1
Halle (Westf.)	2,3	1,7
Harsewinkel	5,0 **	2,0
Herzebrock-Clarholz	2,0	2,4
Langenberg	2,9	1,0
Rheda-Wiedenbrück	4,1	4,2
Rietberg	2,6	4,7
Schloß Holte-Stukenbrock	2,2	3,4
Steinhagen	1,9	2,4
Verl	3,5	4,2
Versmold	1,6	1,9
Werther (Westf.)	0,6***	0,8
SUMME	34,8	34,2

Quelle: cima (2017)

*: Naturgemäß unterscheiden sich die Methodik und die Datengrundlage der Bedarfsbestimmung in den einzelnen Konzepten; sofern verschiedene Modellrechnungen angewendet wurden, wurde ein Mittelwert bestimmt.

** : Bedarfsangabe der Stadt Harsewinkel

***: Da kein kommunales Gewerbeflächenkonzept vorliegt, wurde der entsprechende Wert aus der Realnutzungskartierung verwendet.

4 Gewerbeflächenbedarf 2035 im Kreis Gütersloh

4.1 Flächenbedarfsbestimmung auf Ebene des Kreises Gütersloh

In dem vorliegenden Konzept wird für die Quantifizierung des zukünftigen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) ausschließlich auf die Auswertung der Realnutzungskartierung 2001 – 2017 zurückgegriffen. Wie in Kap. 3.3 dargestellt wurde, ergibt sich aus diesem Ansatz auf der Ebene der Flächennutzungspläne eine Inanspruchnahme von 34,2 ha gewerblicher Bauflächen/ Jahr für den Kreis Gütersloh.

Für den Planungszeitraum 2035 resultiert hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) im Kreisgebiet von insgesamt 649,7 ha.⁵

Es wird damit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW gefolgt, nach denen der Bedarf an neuen Wirtschaftsflächen ausschließlich über die Ergebnisse des Siedlungsflächenmonitorings zu bestimmen ist und bisherige Modellrechnungen (u. a. GIFPRO) aufgrund methodischer Schwächen nicht mehr anzuwenden sind. Nach dem Landesentwicklungsplan ist der Bedarf jeweils auf regionaler Ebene (mindestens ein Kreis) aus der durchschnittlichen Inanspruchnahme der letzten (mindestens zwei) Monitoring-Perioden zu bestimmen. Ausdrücklich verneint wird eine rechnerische Bestimmung des Bedarfs auf kommunaler Ebene. Die quantitative Verteilung des ermittelten Bedarfs auf die Kommunen soll von der Regionalplanung u. a. anhand raumordnerischer Kriterien vorgenommen werden (LEP NRW (2016, S. 31)).

4.2 Modell zur räumlichen Verteilung der neu auszuweisenden Gewerbe- und Industrieflächen

4.2.1 Vorbemerkung

Weder im Landesentwicklungsplan NRW noch in der Fachliteratur finden sich detaillierte und unmittelbar auf den Kreis Gütersloh anwendbare Verfahrensvorgaben bzw. -vorschläge für die räumliche Verteilung der für eine ausreichende Flächenvorsorge erforderlichen zusätzlichen Gewerbeflächen.

Der nachfolgend beschriebene Modellansatz beruht auf einem Verfahrensvorschlag der *circa*, der in mehreren Sitzungen mit den Planern und den Bürgermeistern im Kreis Gütersloh erörtert wurde. In der Sitzung der Bürgermeister aus dem Kreis Gütersloh vom 13.01.17 wurden der im vorliegenden Konzept benutzte Ansatz zur räumlichen Verteilung der Gewerbeflächen und die dabei zugrunde gelegten Quoten einstimmig bestätigt.

⁵ Zeitraum 01.01.2017 – 31.12.2035 (19 Jahre)

4.2.2 Modellansatz

Der Modellansatz zur räumlichen Verteilung der neu auszuweisenden Gewerbeflächen geht zunächst davon aus, dass eine einfache Aufteilung des Flächenkontingents auf die einzelnen Kommunen nach der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, der Einwohnergröße etc. weder den Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch den siedlungs- und wirtschaftspolitischen Interessen der Kommunen entspricht. Der zukünftigen Wirtschaftsflächenentwicklung im Kreis Gütersloh liegt mit dem vorliegenden Konzept ein regionaler Ansatz zugrunde.

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh soll u. a. auch als Fachbeitrag für die anstehende Fortschreibung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold dienen. Die Regionalplanung wird hierzu eine eigene Bedarfsermittlung durchführen und einen Vorschlag zur räumlichen Verteilung zusätzlicher Reserveflächen erarbeiten. Hierbei ist die Regionalplanung an den Landesentwicklungsplan NRW gebunden, der über die quantitative Bestimmung des Flächenbedarfs auf Ebene der Regionen hinaus auch vorgibt, dass die Regionalplanung „... raumordnerische Kriterien, insbesondere die Zahl der Beschäftigten, die zentralörtliche Bedeutung und die Wirtschaftsstruktur in den einzelnen Gemeinden, berücksichtigt ...“ (LEP (2016, S. 31)). Mit der Berücksichtigung dieser Vorgaben im Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh wird ein wichtiger Beitrag zur Konsistenz des vorliegenden Konzeptes mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung geleistet.

Der verwendete Modellansatz berücksichtigt die nachfolgenden vier Grundideen einer wirtschaftlich tragfähigen, siedlungsstrukturell und raumordnerisch wünschenswerten und politisch konsensfähigen Verteilung der zukünftigen Reserveflächen im Kreisgebiet:

Ansatz 01: Mindestbedarf jeder Kommune für lokale Versorgung

Unabhängig von der jeweiligen Größe der einzelnen Kommune wird jeder Gemeinde eine ausreichende Eigenentwicklung als gewerblicher Standort zugestanden. Hiermit wird auch der raumordnerischen Einstufung der Kommunen im Kreis entsprochen, nach der alle Gemeinden zumindest die Funktion eines Grundzentrums übernehmen sollen.

Mit diesem Ansatz wird auch sichergestellt, dass in den einzelnen Gemeinden die erforderlichen Flächen für die Erweiterung oder die kleinräumige Verlagerung örtlicher Betriebe auch zukünftig vorhanden sind und dieser lokalen Nachfrage entsprochen werden kann. Vor dem Hintergrund der bundesweit zu beobachtenden begrenzten Anzahl von regionalen Verlagerungen und überregionalen Ansiedlungen kommt dieser Nachfragegruppe eine Schlüsselfunktion für die wirtschaftliche Entwicklung jeder Kommune zu.

Ansatz 02: Berücksichtigung der wirtschaftlichen Größe und Entwicklung jeder Kommune

So unbestritten die Anerkennung eines Mindestbedarfs jeder Kommune für die lokale Versorgung in den projektbegleitenden Sitzungen war, so grundsätzlich konsensfähig war auch der Ansatz, die wirtschaftliche Größe und die Entwicklung jeder Kommune in dem Verteilungsschlüssel zu berücksichtigen.

Als Bemessungsgrundlage wurden die Indikatoren „Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Kommune an den sozialversicherungspflichtig Gesamtbeschäftigten im Kreis Gütersloh (Stand: 30.06.2015)“ für die wirtschaftliche Größe jeder Kommune und der

„Anteil der Kommune an den Zuwächsen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Kreis Gütersloh im Zeitraum 2007 – 2015“ für die wirtschaftliche Entwicklung verwendet.

Die Indikatoren und der gewählte Zeitraum bieten die Gewähr, dass strukturelle Unterschiede zwischen den einzelnen Kommunen in der Beschäftigtenstruktur ebenso wenig die Ergebnisse im unerwünschten Maße beeinflussen wie unterschiedliche konjunkturelle Entwicklung bzw. Einzelphänomene wie die Ansiedlung oder die Betriebsaufgabe eines größeren Unternehmens. Die zunehmende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen auch durch industrienahe Dienstleister oder Unternehmen aus dem Bereich Logistik/ Distribution waren Ausschlag gebend, dem Ansatz 02 nicht die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe zugrunde zu legen. Hierfür spricht auch eine aus der Struktur einzelner Großbetriebe im Kreis Gütersloh sich ergebende begrenzte Aussagekraft der Beschäftigtenstatistik, da u. a. Beschäftigte im Verarbeitenden Gewerbe im Dienstleistungsbe- reich geführt werden.

Ansatz 03: Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung

Innerhalb des Kreises Gütersloh übernehmen die Städte Gütersloh, Halle (Westf.), Rheda-Wiedenbrück und Rietberg die Funktion eines Mittelzentrums, die übrigen Kommunen im Kreis sind als Grundzentren eingestuft worden. Eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion ist im Kreisgebiet nicht vorhanden.

Mit dem Ziel 2.1 „Zentralörtliche Gliederung“ wird in dem Ende 2016 verabschiedeten Landesentwicklungsplan festgelegt, dass die räumliche Entwicklung im Landesgebiet auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten ist. Wie in Kap. 4.2.1 bereits dargestellt wurde, ist das zentralörtliche System auch bei der räumlichen Verteilung der Reserveflächen zu berücksichtigen.

In den projektbegleitenden Sitzungen der Planer und Bürgermeister aus dem Kreis Gütersloh wurde von verschiedenen Kommunen darauf hingewiesen, dass im Kreis Gütersloh mehrere Grundzentren mehr Einwohner bzw. Beschäftigte aufweisen als einige der vorhandenen Mittelzentren. Dieser Besonderheit in der Struktur des Kreises wird mit der (geringen) Gewichtung des Ansatzes 03 Rechnung getragen.

Ansatz 04: Förderung interkommunaler Kooperationen

Interkommunale Gewerbegebiete haben sich nicht nur in Nordrhein-Westfalen, sondern speziell auch im Kreis Gütersloh als geeignetes Instrument der Flächenvorsorge und der gezielten Siedlungsentwicklung erwiesen. Mit den Interkommunalen Gewerbegebieten Ravenna-Park, Aurea und Borgholzhausen/ Versmold bestehen drei derartige Projekte, die Konversion des ehemals militärisch genutzten Flugplatzes Gütersloh bildet ein bereits intensiv geplantes weiteres Projekt der interkommunalen Zusammenarbeit. Gleiches gilt für verschiedene weitere Interkommunale Gewerbegebiete (s. Kap. 5.3).

Die praktischen Erfahrungen in den meisten Kommunen zeigen, dass aus Gründen der Flächenverfügbarkeit, der Siedlungsstruktur, der Verkehrserschließung etc. größere zusammenhängende Flächen in den meisten Fällen nur noch auf der Grundlage einer interkommunalen Zusammenarbeit geschaffen werden können.

Eine der häufigsten Motive zur Entwicklung Interkommunaler Gewerbegebiete bildet die Bereitstellung von GI-Flächen für emittierende Betriebe. Dies hat sich auch in den projektbegleitenden Sitzungen zum Gewerbe- und Industrieflächenkonzept des Kreises Gütersloh bestätigt.

Mit der Berücksichtigung des Ansatzes 04 in dem Modellansatz wird damit eine Grundentscheidung zur mittel- und langfristigen Sicherstellung eines ausreichenden Flächenangebotes im Kreisgebiet getroffen; hieraus leitet sich auch eine entsprechend hohe Gewichtung dieses Ansatzes in dem Modellansatz ab.

Diese Entwicklung wird gestützt durch die Ziele der Landesplanung und Raumordnung, die der interkommunalen Zusammenarbeit auch im neuen LEP hohe Priorität einräumen.

4.2.3 Verteilungsschlüssel der Gewerbe- und Industrieflächen

Für die Verteilung des auf Kreisebene ermittelten Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen im Umfang von 649,7 ha auf die einzelnen Kommunen des Kreises wird der in Abb. 40 aufgeführte Verteilungsschlüssel angewandt. In den projektbegleitenden Sitzungen wurden unterschiedliche Gewichtungsschlüssel diskutiert; die abschließend von allen Kommunen mit getragene Gewichtung der vier Ansätze berücksichtigt die folgenden Aspekte:

- In den Ansätzen 01 und 02 spiegeln sich die beiden zentralen Aspekte „Deckung des lokalen Bedarfs jeder Kommune“ und „wirtschaftliche Bedeutung jeder Kommune“ wieder; entsprechend hoch fallen die Gewichtungen aus.
- Aufgrund der besonderen Struktur des Kreises Gütersloh mit einer Reihe von größeren Wirtschaftsstandorten, die nicht die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums haben, geht der Ansatz 03 mit einem Gewichtungsfaktor von 10 % in die Berechnungen ein.
- Zur Förderung interkommunaler Kooperationen auch bei der Neuaufstellung des Regionalplans, wird mit dem Ansatz 04 für die Kommunen die Möglichkeit geschaffen, über den sich durch die Ansätze 01 – 03 ergebenden Flächenanspruch hinaus Flächen genehmigt zu bekommen. Unter Berücksichtigung der bereits konkret geplanten und der in der Diskussion befindlichen interkommunalen Projekte wird eine 25 %-Gewichtung für ausreichend angesehen. Es ergibt sich ein Sonderkontingent für interkommunale Gewerbegebiete von 162,4 ha.

Abb. 40: Verteilungsschlüssel der zusätzlichen Gewerbe- und Industrieflächen

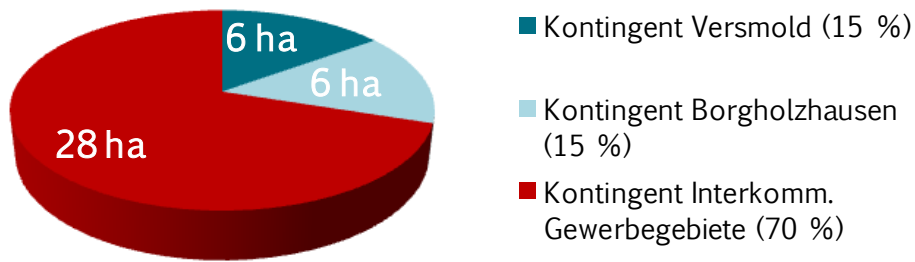
Verteilungsansatz	Gewichtung	Anteil
Ansatz 01: Mindestbedarf jeder Kommune für lokale Versorgung	35 %	227,4 ha
Ansatz 02: Berücksichtigung der wirtschaftlichen Größe und Entwicklung jeder Kommune	30 %	194,9 ha
Ansatz 03: Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung	10 %	65,0 ha
Ansatz 04: Förderung interkommunaler Kooperationen	25 %	162,4 ha
SUMME	100 %	649,7 ha

Quelle: cima (2017)

In der weiteren Ausgestaltung des Verteilungsschlüssels enthalten ist die Regelung, dass Kommunen bei geplanten interkommunalen Gewerbegebieten 70 % der geplanten Gesamtfläche durch die Anspruchnahme des Flächenkontingents aus dem Ansatz 04 decken können. Das in Abb. 41 aufgeführte Beispiel der geplanten Erweiterung des Interkommunalen Gewerbegebietes Borgholzhausen/ Versmold illustriert den Berechnungsweg: Beide Kommu-

nen sind zu 50 % an dem Projekt beteiligt. Ohne den Ansatz 04 müsste sowohl Borgholzhausen als auch Versmold jeweils 20 ha aus dem für sie ermittelten Flächenbedarf in das gemeinsame Projekt einbringen. Über den Ansatz 04 (Förderung interkommunaler Kooperationen) können aber 70 % der Gesamtfläche (28 ha) nachgewiesen werden, für die beiden Kommunen verbleiben als Eigenanteil jeweils 6 ha bzw. 15 % der Gesamtfläche.

Abb. 41: Beispiel: Erweiterung Interkommunales Gewerbegebiet Borgholzhausen/Versmold



Quelle: cima (2017)

Abb. 42: Verteilung der Reserveflächen auf die Kommunen im Kreis Gütersloh

Kommune	Ansatz 01 Mindestbedarf jeder Kommune (ha)	Ansatz 02 wirtschaftlichen Größe und Entwicklung (ha)	Ansatz 03 zentralörtlichen Gliederung (ha)	Ansatz 04 Förderung interkommunaler Kooperationen (ha)	SUMME (ha)
Borgholzhausen	17,5	2,6		14,0	34,1
Gütersloh	17,5	52,0	16,2	5,4	91,2
Halle (Westf.)	17,5	20,6	16,2		54,3
Harsewinkel	17,5	16,1		11,6	45,2
Herzebrock-Clarholz	17,5	5,4		9,3	32,1
Langenberg	17,5	1,0			18,4
Rheda-Wiedenbrück	17,5	30,6	16,2	7,0	71,4
Rietberg	17,5	14,3	16,2		48,1
Schloß Holte-Stukenbrock	17,5	9,8		17,4	44,7
Steinhagen	17,5	9,1			26,6
Verl	17,5	25,9			43,4
Versmold	17,5	4,7		14,0	36,2
Werther (Westf.)	17,5	2,7			20,2
nicht zugeordnet				83,7	83,7
Kreis Gütersloh	227,4	194,9	65,0	162,4	649,7

Quelle: cima (2017)

Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass bei kreisübergreifenden interkommunalen Gewerbegebieten das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh keine Aussagen zum Nachweis des Bedarfs von Kommunen, die nicht zum Kreis Gütersloh gehören, treffen kann. Diese Kommunen müssen ihren Bedarf in ihren kommunalen Gewerbeflächenkonzepten nachweisen und die entsprechenden Verhandlungen mit der zuständigen Regionalplanung führen.

Aus dem vorgestellten Modellansatz ergeben sich die in Abb. 42 aufgeführten Flächenbedarfe für die einzelnen Kommunen im Kreis Gütersloh.

Hierbei wurden die folgenden Erweiterungen bestehender interkommunaler Gewerbegebiete bereits in den Berechnungen berücksichtigt, da sie im Rahmen der durchgeführten Kommunalgespräche von den beteiligten Kommunen als feste Planungsabsichten benannt wurden und auch in den jeweiligen kommunalen Gewerbeflächenkonzepten enthalten sind:

- Die Städte Borgholzhausen und Versmold planen die Erweiterung des bestehenden Interkommunalen Gewerbegebietes Borgholzhausen/ Versmold um 40 ha; beide Kommunen sind zu jeweils 50 % an dem Projekt beteiligt.
- Die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock plant gemeinsam mit den außerhalb des Kreises Gütersloh gelegenen Nachbarstädten Augustdorf und Hövelhof ein 53 ha großes interkommunales Gewerbegebiet (IKG Stukenbrock Senne), die Stadt Schloß Holte-Stukenbrock plant eine Beteiligung von 47 %; die Gemeinde Hövelhof und die Gemeinde Augustdorf werden sich mit 45 % bzw. 8 % beteiligen.
- Die Städte Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz planen eine Erweiterung des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes Aurea auf dem Gebiet der Stadt Rheda-Wiedenbrück um 25 ha. Die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde halten jeweils 40 %-Anteile, die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist mit 20 % beteiligt.
- Die Städte Gütersloh (70 %) und Harsewinkel (20 %) verfolgen gemeinsam mit der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (10 %) die Entwicklung eines 110 ha großen interkommunalen Gewerbegebietes im Bereich des ehemaligen Militärflugplatzes Gütersloh. Für das Konversionsvorhaben ist zu beachten, dass im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2004) für die Stadt Gütersloh von dem errechneten Neubedarf an GIB-Flächen nur 50 ha zeichnerisch dargestellt wurden und die verbleibenden 50 ha während der GEP-Geltungsdauer über ein Änderungsverfahren an geeigneter Stelle im Stadtgebiet zu verorten sind.⁶ Die Stadt Gütersloh beabsichtigt in das anstehende Planungsverfahren die bislang nicht verorteten 50 ha einzubringen.
- Ferner wird für das Vorhaben mit Verweis auf die bei militärischen Konversionsvorhaben regelhaft zu beobachtenden Mehraufwendungen und konversionsbedingte Einschränkungen bei der Flächenentwicklung ein Abschlag von 25 % gewährt.
- Für den Bedarfsnachweis wird daher von folgenden Werten ausgegangen:
 - 27,5 ha Vorabzug Konversionsabschlag (25 % von 110 ha)
 - 57,8 ha Stadt Gütersloh (70 %):
 - 50,0 ha Nachweis über noch nicht verorteten Flächen (GEP 2004)
 - 2,3 ha Nachweis über Ansätze 01 – 03
 - 5,4 ha Nachweis über Ansatz 04 (interkommunale Gewerbegebiete)

⁶ Bezirksregierung Detmold – Bezirksplanungsbehörde (2004, S. 28): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld. Detmold.

- 16,5 ha Stadt Harsewinkel (20 %):
 - 5,0 ha Nachweis über Ansätze 01 – 03
 - 11,6 ha Nachweis über Ansatz 04 (interkommunale Gewerbegebiete)
- 8,3 ha Gemeinde Herzebrock-Clarholz (10 %):
 - 2,5 ha Nachweis über Ansätze 01 – 03
 - 5,8 ha Nachweis über Ansatz 04 (Interkommunale Gewerbegebiete)

Aus Abb. 42 ist auch zu entnehmen, dass von den insgesamt zur Förderung interkommunaler Gewerbegebiete vorgesehenen 162,4 ha durch die angeführten konkreten Projektplanungen bislang nur etwa die Hälfte (78,7 ha) vergeben ist. Für weitere interkommunale Gewerbegebiete verbleiben 83,7 ha. Bei einer Förderquote von 70 % bedeutet dies, dass weitere Kooperationsvorhaben im Umfang von insgesamt rd. 120 ha mit dem Konzept abgedeckt sind.

4.3 Gegenüberstellung Reserveflächenbestand und Bedarf in den Kommunen

Für die weiteren Planungen zur Erweiterung bestehender oder der Neuausweisung von Gewerbegebieten bedeutsam ist die Gegenüberstellung der vorhandenen freien und betriebsgebundenen Reserven und den ermittelten Bedarf.

Abb. 43: Gegenüberstellung vorhandene Reserven und ermittelter Bedarf

Kommune	vorhandene Reserven (ha)	ermittelter Bedarf (ha)	Differenz (ha)
Borgholzhausen	28,1	34,1	6,0
Gütersloh	66,1	91,2 *	25,1
Halle (Westf.)	13,2	54,3	41,1
Harsewinkel	15,4	45,2	29,7
Herzebrock-Clarholz	19,2	32,1	12,9
Langenberg	3,1	18,4	15,4
Rheda-Wiedenbrück	32,6	71,4	38,8
Rietberg	8,0	48,1	40,0
Schloß Holte-Stukenbrock	13,6	44,7	31,1
Steinhagen	7,8	26,6	18,8
Verl	29,8	43,4	13,6
Versmold	31,0	36,2	5,2
Werther (Westf.)	17,0	20,2	3,2
nicht zugeordnet		83,7	83,7
SUMME	285,0	649,7	364,7

Quelle: cima (2017)

*: ohne die bislang nicht verorteten 50 ha aus dem Regionalplanverfahren 2004

Bei einem vorhandenen Bestand an Reserveflächen von 285,0 ha und einem ermittelten Bedarf bis zum Jahr 2035 von 649,7 ha ergibt sich zur Sicherstellung eines bedarfsgerechten Flächenangebotes die Notwendigkeit zur Neuausweisung von 364,7 ha im Kreisgebiet.

4.4 Darstellung der notwendigen Reserveflächen im Regionalplan

Der in Kap. 4.3 aufgeführte Bedarf zur Neuausweisung von 364,7 ha gewerblicher Bauflächen bezieht sich auf die Ebene der Flächennutzungsplanung.

Für die Darstellung der notwendigen Reserveflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans ist zunächst darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh eine informelle Fachplanung im Vorfeld des formellen Verfahrens darstellt. Die Regionalplanungsbehörde wird entsprechend den Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW die regionale Verteilung zusätzlicher Reserveflächen auf der Grundlage einer eigenen Bedarfsberechnung im Austausch mit den Kommunen vornehmen. Der LEP NRW fordert die Regionalplanungsbehörden auf, in Verfahren vorliegende regionale Gewerbeflächenkonzepte zu berücksichtigen. Gegenüber dem Kreis Gütersloh und den Mitgliedskommunen wurde dies in den projektbegleitenden Sitzungen von der Regionalplanung ausdrücklich bestätigt und die Erarbeitung regionaler Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte im Regierungsbezirk Detmold begrüßt.

Die in den Flächennutzungsplänen darzustellenden gewerbliche Reserveflächen sind aus den im Regionalplan zeichnerisch dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) oder Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) abzuleiten.

Während größere zusammenhängende und vorwiegend stark emittierenden Betrieben vorbehaltende Industrie- und Gewerbegebiete im Regionalplan stets als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB) dargestellt werden, werden kleinere und mittlere Gewerbegebiete, insbesondere wenn sie im räumlichen Verbund mit anderen Siedlungsbereichen stehen, im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. In den Regionalplänen werden in seinem zeichnerischen Teil in der Regel nur Gewerbe- und Industrieflächen über 10 ha Größe dargestellt.

Eine Auswertung der Realnutzungskartierung (Stand: 01.01.2016) verdeutlicht, dass im Kreis Gütersloh

- rd. 90 % der in den Flächennutzungsplänen dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen im Regionalplan als GIB-Bereiche dargestellt sind (ca. 2.900 ha)
- rd. 8 % der in den Flächennutzungsplänen dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen in einem Allgemeinen Siedlungsbereich liegen (ca. 250 ha) und
- über 90 ha der Gewerbe- und Industrieflächen (rd. 3 %) im Regionalplan als Außenbereich dargestellt sind.

Überdurchschnittlich hohe ASB-Flächenanteile finden sich in Gütersloh, Harsewinkel, Herzebrock-Clarholz und Verl; in diesen Fällen beträgt der Anteil der Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen mehr als 10 %. Besonders stark gekennzeichnet durch Gewerbe- und Industrieflächen im Außenbereich sind Herzebrock-Clarholz, Rietberg und Versmold. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass es sich in Versmold um die Gewerbebereiche Bockhorster Landweg, Mittel-Loxton und Münsterstraße handelt.

Die Lage von Gewerbegebieten oder einzelner Betriebsflächen außerhalb der im Regionalplan dargestellten ASB- oder GIB-Bereiche kann sich zukünftig bei möglichen Erweiterungen als problematisch herausstellen, da nach den Vorgaben des neuen LEP Erweiterungen in den Freiraum hinein regionalplanerisch restriktiver als in der Vergangenheit gehandhabt werden.

Abb. 44: Darstellung der Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) im Regionalplan

Kommune	GIF im GIB		GIF im ASB		GIF im Freiraum		SUMME (ha)
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	
Borgholzhausen	108,8	93,8 %	7,2	6,2 %	-	0,0 %	116,0
Gütersloh	615,2	85,8 %	91,0	12,7 %	10,8	1,5 %	717,0
Halle (Westf.)	233,2	94,9 %	10,7	4,4 %	1,8	0,7 %	245,8
Harsewinkel	181,8	81,7 %	31,1	14,0 %	9,7	4,3 %	222,6
Herzebrock-Clarholz	152,1	83,7 %	19,0	10,4 %	10,6	5,9 %	181,7
Langenberg	70,7	97,5 %	-	0,0 %	1,8	2,5 %	72,5
Rheda-Wiedenbrück	441,9	97,4 %	10,0	2,2 %	1,7	0,4 %	453,6
Rietberg	206,7	84,1 %	22,7	9,2 %	16,4	6,7 %	245,8
Schloß Holte-Stukenbrock	205,4	91,4 %	19,3	8,6 %	-	0,0 %	224,8
Steinhagen	166,0	98,0 %	3,5	2,0 %	-	0,0 %	169,5
Verl	242,9	86,6 %	37,6	13,4 %	-	0,0 %	280,5
Versmold	168,3	80,7 %	2,4	1,2 %	38,0	18,2 %	208,7
Werther (Westf.)	101,9	97,5 %	-	0,0 %	2,6	2,5 %	104,5
SUMME	2.894,8	89,3 %	254,5	7,8 %	93,5	2,9 %	3.242,9

Quelle: cima (2017), Auswertung Realnutzungskartierung (Stand: 01.01.2016)

Unter Einbeziehung eines Flexibilitätszuschlags für die Ebene des Regionalplans von 20 % sind für die benötigten 649,7 ha auf FNP-Ebene im Regionalplan rd. 780 ha Siedlungsflächen darzustellen. Hiervon würden nach dem bisherigen Verteilungsmuster nach einer ersten Abschätzung rd. 720 ha auf Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche und rd. 60 ha auf Allgemeine Siedlungsbereiche entfallen. Genauere Aussagen sind erst im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans möglich, wenn auch die konkrete Verstandortung der Flächen erfolgt.

Aus Abb. 45 ergibt sich für die einzelnen Kommunen der im Regionalplan neu darzustellende Umfang der GIB- oder ASB-Bereiche.

Abb. 45: Bedarf zur Neudarstellungen von Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) im Regionalplan

Kommune	Ermittelter Bedarf für Neuausweisung (FNP-Ebene) (ha)	Flexibilitätszuschlag Regionalplan (20 %) (ha)	Bedarf für Neuausweisung Regionalplan (ha)
Borgholzhausen	34,1	6,8	40,9
Gütersloh	91,2 *	18,2	109,4
Halle (Westf.)	54,3	10,9	65,2
Harsewinkel	45,2	9,0	54,2
Herzebrock-Clarholz	32,1	6,4	38,5
Langenberg	18,4	3,7	22,1
Rheda-Wiedenbrück	71,4	14,3	85,7
Rietberg	48,1	9,6	57,7
Schloß Holte-Stukenbrock	44,7	8,9	53,6
Steinhagen	26,6	5,3	31,9
Verl	43,4	8,7	52,1
Versmold	36,2	7,2	43,4
Werther (Westf.)	20,2	4,0	24,2
nicht zugeordnet	83,7	16,7	100,4
SUMME	649,7	129,9	779,6

Quelle: cima (2017)

*: ohne die bislang nicht verorteten 50 ha aus dem Regionalplanverfahren 2004

5 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh

5.1 Trends in der Gewerbeflächenentwicklung

Nachfolgend werden einige der in den letzten Jahren zu beobachtenden zentralen Trends der Gewerbeflächenentwicklung dargestellt, die auch für das vorliegende Konzept von Bedeutung sind.

Fakt 01: Flächennachfrage entsteht überwiegend durch bereits in der Kommune oder der Region ansässige Betriebe.

Das Hauptaugenmerk der öffentlichen Diskussion um den Bedarf für neue Gewerbeflächen liegt in fast allen Städten auf der Neuansiedlung von Unternehmen. Tatsächlich übertrifft aber in allen Städten die Flächennachfrage durch innerörtliche Verlagerungsfälle den Bedarf durch Neuansiedlungen von außerhalb deutlich.

Für die Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Gütersloh lassen sich aus diesen Beobachtungen folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Das Flächenangebot muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht der vorhandenen Wirtschaftsstruktur entsprechen.
- Es werden zum einen GI-Flächen für emissionsintensivere Betriebe des Produzierenden Gewerbes benötigt; zum anderen werden aber auch zukünftig verstärkt kleinparzellierte Flächen für Handwerksbetriebe in stadtnahen Lagen nachgefragt.
- Insbesondere die größeren Wirtschaftsstandorte brauchen zudem zukunftsfähige Flächen für unternehmensnahe bzw. wissensorientierte Dienstleister. Hierzu gehören u. a. die „urbanen Standorte“ mit einer Mischung von Arbeiten, Freizeit und Wohnen.

Fakt 02: Vorhandene Standorte müssen als Unternehmensstandorte gesichert werden.

Eine nachhaltige Gewerbeflächenpolitik darf sich nicht alleine auf die Neuausweisung und die Erschließung neuer Gewerbegebiete beschränken. Notwendig ist auch eine gezielte Sicherung der vorhandenen Gebiete, um den typischen „Trading Down-Prozessen“ entgegen zu wirken, die sukzessive zu wirtschaftlichen Bedeutungsverlusten ganzer Gewerbegebiete und zu städtebaulichen Missständen führen. Typische Merkmale dieser Entwicklungen sind:

- vermehrtes Brachfallen von Betriebsgrundstücken
- Zunahme von Zwischennutzungen bzw. Nutzungen ohne größere Wertschöpfungen (offene Lager, Schrottverwertungen etc.)
- Sanierungsstau bestehender Betriebsgebäude
- „Einsickern“ von Fehlnutzungen
- ungepflegtes Erscheinungsbild auch der öffentlichen Flächen

Fakt 03: Interkommunale Gewerbegebiete schaffen neue Perspektiven für nachgefragte Standorttypen.

Interkommunale Gewerbegebiete werden in Nordrhein-Westfalen bereits seit den 1990er Jahren realisiert. Nach einer ILS-Studie befanden sich im Jahr 2011 unter den 110 untersuchten interkommunalen Gewerbegebieten 75 Standorte in Nordrhein-Westfalen.⁷

Während zu Beginn der 1990er Jahre fast ausschließlich topographisch oder siedlungsstrukturell bedingte Flächenengpässe Anlässe für eine Zusammenarbeit waren, führen aktuell auch struktur-, arbeitsmarkt- und haushaltspolitische Überlegungen zu derartigen Kooperationen.

Über das raumordnerische Gebot einer interkommunalen Kooperation hinaus bietet die Zusammenarbeit auch neue Chancen für die Wirtschaftsentwicklung der Kommunen: Standorte mit einer Größe von 30 ha und mehr, in der Nähe von Autobahnen und ohne Ortsdurchfahrten erreichbar sowie ohne größere Nutzungseinschränkungen durch benachbarte Wohnbebauungen lassen sich in vielen Kommunen meist nicht mehr realisieren. Die Kooperation mit den Nachbarkommunen eröffnet hier neue Perspektiven. Es kommt hinzu, dass auch die Landesförderung interkommunal abgestimmte Flächenentwicklungen häufig besonders fördert.

Fakt 04: Die „Arbeitswelt 4.0“ stellt neue Anforderungen an gewerbliche Immobilien und Unternehmensstandorte.

Unter dem Schlagwort „Arbeit 4.0“ lässt sich die aktuelle Diskussion um die Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Rahmenbedingungen für das Arbeiten von Morgen zusammenfassen. Dieter Spath u. a. (2012) beschreibt die aktuell bereits in weiten Bereichen der Wirtschaft laufenden Veränderungen der Arbeitsprozesse wie folgt: *„Die Integration von Arbeit und Freizeit wird sich weiter verbreiten, Personen und Geräte werden sich umfassend vernetzen, Büroarbeit wird sich individueller organisieren und gestalten lassen.“*⁸

Bestimmende Faktoren der „Arbeitswelt 4.0“ sind nach Dieter Spath (2012):

- Arbeitszeit
- Arbeitsort
- Arbeitsumgebung
- Kultur, Führung und Zusammenarbeit
- Umgang mit Talenten
- technologische Innovationen
- Lebensstile
- Corporate Life

Gewerbstandorte der Zukunft müssen den aufgezeigten Veränderungen der Arbeitswelt gerecht werden. Die klassische Unterscheidung zwischen Büro- und Produktionsstandorten

⁷ Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (2011): Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland (ILS Forschung 1/11). Dortmund.

⁸ Quelle: Dieter Spath u. a. (2012): Arbeitswelten 4.0. Stuttgart.

wird in diesem Zusammenhang an Bedeutung verlieren. Die Flexibilität der Architektur wird zum Maßstab für den dauerhaften Erfolg von Objekten und Standorten.

Dieser Entwicklung steht nicht entgegen, dass gleichzeitig weiterhin auch klassische Industriebauten für Logistik und Distribution bzw. industrielle Produktion benötigt werden. Auch wenn eine stärkere räumliche Mischung von Arbeiten und Wohnen als eine klar erkennbare Tendenz festzustellen ist, wird es zukünftig dennoch Unternehmen geben, die aufgrund von Lärm- oder Geruchsemissionen oder den verkehrlichen Anforderungen ihre Betriebsstätte nicht in unmittelbarer Nähe von Wohnnutzungen platzieren können. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO müssen daher weiterhin zum festen Flächenangebot eines jeden Wirtschaftsstandortes gehören; die Notwendigkeit des Vorhaltens von Industriegebieten nach § 9 BauNVO sollte von der örtlichen Wirtschaftsstruktur und den jeweiligen Standortpotenzialen abhängig gemacht werden.

Fakt 05: Die Forderung nach einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung erschwert die Neuausweisung von Gewerbegebieten.

Der Landesentwicklungsplan NRW enthält den Grundsatz, das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf Netto-Null zu reduzieren. Der verantwortungsvolle Umgang mit der Ressource „Boden“ wird zukünftig einen noch höheren Stellenwert als bislang schon haben. Die einfache Neuausweisung größerer Gewerbegebiete im heutigen Freiraum wird die absolute Ausnahme sein.

Damit erhält der Flächentausch im Sinne des Verzichts auf bislang planerisch dargestellte, aber nicht realisierbare Reserven zur Kompensation von Neuausweisungen als strategischer Ansatz der Flächenentwicklung eine zentrale Bedeutung.

Fakt 06: Die Entwicklung von gewerblichen Immobilien steht unter neuen Anforderungen („Flexibilität von Architektur als Antwort auf die Flexibilisierung der Arbeit“).

Gewerbebauten des Produzierenden Gewerbes reduzierten sich in der Vergangenheit häufig auf einfache „Gebäudehüllen“, die schnell und kostengünstig zu errichten waren. Dieser monofunktionalen Architektur stehen jedoch abweichende Nachfolgekonzeppte entgegen. Unter dem Stichwort „green building“ ist hier eine Trendwende zu erkennen, die dem Nutzungszyklus-Gedanken folgt. Bereits in der Planung eines Gebäudes wird die Frage einer geeigneten Nachfolgenutzung („Zweitverwertung“) gestellt und in die Konstruktion mit einbezogen.

Hinzu kommt der Strukturwandel innerhalb des Produzierenden Gewerbes: Kleinunternehmen ersetzen Großbetriebe, die Fertigung von Kleinserien ersetzt die Massenfertigung, die Mikrosystemtechnik dringt in immer weitere Bereiche vor. Diese Entwicklungen führen dazu, dass die Produktion immer häufiger in Laboren und kleineren Werkhallen stattfindet und nicht mehr in großen Produktionshallen. In ihrem äußeren Erscheinungsbild nähern sich klassische Bürogebäude und Fertigungsstätten immer mehr an. Ausnahmen bilden spezielle Fertigungen mit besonderen Auflagen (z. B. Reinraumtechnik).




5.2 Typen von Gewerbestandorten

Zur Sicherung eines ausgewogenen Mixes von unterschiedlichen Gewerbe- und Industriestandorten im Kreisgebiet wird in dem Standortkonzept zwischen

- überregional bedeutsamen Standorten
- regional bedeutsamen Standorten und
- lokal bedeutsamen Standorten

unterschieden. Eine Kurzcharakterisierung der drei Typen findet sich in Abb. 46.

Abb. 46: Standorttypen von Gewerbe- und Industrieflächen

Standorttypen	
	<p>Überregional bedeutsame Standorte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptzielgruppe: Ansiedlungen von außerhalb und größere regionale Verlagerung ▪ wirtschaftsstrukturelle Bedeutung für Kommune/ Region ▪ ab ca. 75 ha ▪ besondere Lagegunst oder andere spezielle Standortvorteile ▪ Gesamtkonzept für Entwicklung und Vermarktung ▪ aktive überregionale Vermarktung
	<p>Regionale bedeutsame Standorte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptzielgruppe: innerörtliche Verlagerungen und Unternehmen aus der Region ▪ mindestens ca. 50 ha ▪ Gesamtkonzept für Entwicklung und Vermarktung
	<p>Lokal bedeutsame Standorte</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hauptzielgruppe: innerörtliche Verlagerungen und kleinräumige Wanderungen ▪ mindestens ca. 10 - 15 ha

Quelle: cima (2017)

5.3 Gewerbe- und Industrieflächenkonzept

Über die Ermittlung des zukünftigen Flächenbedarfs im Kreisgebiet und der Erarbeitung eines geeigneten Modells zur Verteilung des ermittelten Flächenkontingents hinaus liefert das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh auch ein räumliches Bild der Gewerbestandorte im Kreisgebiet.

Aufgabe des Standortkonzeptes ist es insbesondere

- die regional und überregional bedeutsamen Standorte im Kreisgebiet zu identifizieren und ihre Entwicklungspotenziale aufzuzeigen und
- die Potenziale für neue oder auszubauende interkommunale Gewerbegebiete zu identifizieren.

Dagegen bleibt es den Kommunen bzw. den kommunalen Gewerbeflächenkonzepten vorbehalten, die Standorte für lokal bedeutsame Gewerbestandorte bzw. mögliche Erweiterungen bestehender Gewerbestandorte zu bestimmen. Hierzu zeichnet das kreisweite Gewerbeflächenkonzept die Rahmenbedingungen in Form des ermittelten Gesamtbedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen (GIF) in den einzelnen Kommunen auf. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Kommunen über die Neudarstellung von GIB-Flächen im Regionalplan hinaus folgende Strategien von Bedeutung sein können:

- Strategie 01: Mobilisierung von bereits im Regionalplan dargestellten GIB-Reserven
- Strategie 02: Rücknahme von nicht-mobilisierbaren GIB-Flächen bei gleichzeitiger Neudarstellung von GIB-Flächen an anderer Stelle (GIB-Flächentausch)
- Strategie 03: Darstellung von gewerblichen Bauflächen im ASB-Bereichen
- Strategie 04: Interkommunale Kooperationen

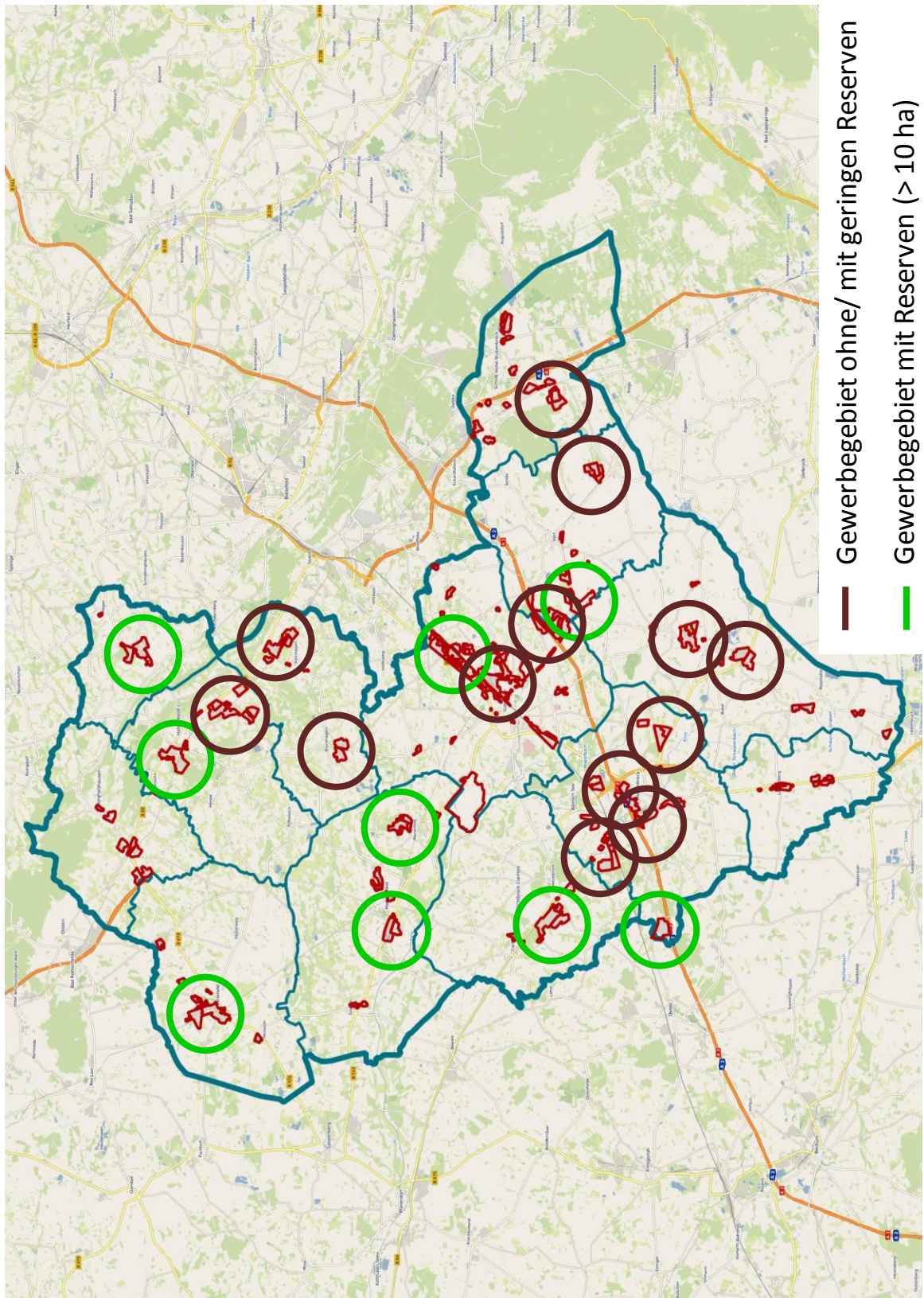
Regional und überregional bedeutsame Gewerbe- und Industrieflächen im Kreisgebiet

In den dreizehn Kommunen des Kreises Gütersloh bestehen aktuell 22 Gewerbestandorte mit einer Größe von mindestens 50 ha. Sie bilden das Grundgerüst des gewerblichen Flächenangebotes im Kreis Gütersloh, ergänzend dazu verfügen alle Kommunen über kleinere Gewerbebereiche bzw. in den Flächennutzungsplänen als gewerbliche Bauflächen dargestellte einzelne Betriebsgrundstücke.

Die begrenzten Potenziale zur Flächenmobilisierung im Bestand zeigen sich in Abb. 47: Von den 22 regional bzw. überregional bedeutsamen Standorten verfügen lediglich neun Gebiete über freie bzw. betriebsgebundene Reserven von 10 ha und mehr. Deutlich mehr als die Hälfte der größeren Gebiete ist vollständig bzw. bis auf kleinere Reserveflächen belegt.

Aus dieser Bestandssituation resultiert die Forderung nach der gezielten Entwicklung von zusätzlichen Standorten mit einem größeren zusammenhängenden Flächenangebot bzw. die entsprechende Erweiterung bestehender Standorte.

Abb. 47: Gewerbegebiete im Kreis Gütersloh mit regionaler/ überregionaler Bedeutung (> 50 ha)



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: @OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

Abb. 48: Standortbezogene Empfehlungen aus den kommunalen Gewerbeflächenkonzepten (Auswahl)

Kommune	Empfehlungen	Bemerkung
Borgholzhausen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung IKG Borgholzhausen/ Versmold (ca. 34 - 42 ha) ▪ Mobilisierung von privaten Flächen im Bereich Am Bahnhof (ca. 11 ha) ▪ Betriebserweiterungen an den Standorten Hof Schütte, In der Lake und Ravensburger Straße/ Haller Weg 	nur Vorschläge der Priorität I aufgeführt
Gütersloh	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes Flugplatz Gütersloh (ca. 110 ha) ▪ Entwicklung Standort Am Hüttenbrink (ca. 23 ha) ▪ Quartiersentwicklung Mansergh Barracks 	
Halle (Westf.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung IKG Halle (Westf.) Künsebeck ▪ Erweiterung Standort Baxter/ Künsebeck (ca. 9 ha) ▪ Flächenmobilisierung Werkstattstraße (ca. 3 ha) ▪ Erweiterung Ravenna-Park (ca. 5 ha) 	
Harsewinkel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes Flugplatz Gütersloh (ca. 110 ha) ▪ stadtbezogene bzw. lokale Flächenentwicklungen in den Ortsteilen Harsewinkel, Marienfeld und Greffen 	Angaben der Stadt Harsewinkel
Herzebrock-Clarholz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung IKG Flugplatz Gütersloh und IKG Aurea ▪ Erweiterung vorhandener Gewerbestandorte 	
Langenberg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung des Standortes Grüner Weg als IKG (ca. 20 ha) ▪ Entwicklung Standortbereich Benteler/ Güner Weg (ca. 4 ha) 	
Rheda-Wiedenbrück	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes AUREA ▪ Entwicklung des Standortes Kiefernweg (ggf. als Teil eines dezentralen interkommunalen Gewerbegebietes) ▪ Erweiterung verschiedener Gewerbestandorte im Stadtgebiet 	abschließende Fassung des Konzeptes liegt noch nicht vor
Rietberg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung eines IKG B 64/ Stadtgrenze Delbrück ▪ Entwicklung eines IKG Mastholte und Langenberg ▪ Erweiterung stadtbezogener Flächenangebote: In der Feldmark (ca. 15 ha), Bokeler Straße (ca. 9 ha), Löhner (ca. 7 ha) 	nur Vorschläge der Priorität I aufgeführt
Schloß Holte-Stukenbrock	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung IKG Stukenbrock-Senne (ca. 53 ha) ▪ Entwicklung IKG Kreuzkrug (ca. 38 ha) ▪ Betriebserweiterung GE-Mergelheide (ca. 3 ha) 	

Kommune	Empfehlungen	Bemerkung
Steinhagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung Standortbereich Langebrede (ca. 25 ha) ▪ Entwicklung Standort Brockhagen (ca. 21 ha) 	nur Vorschläge der Priorität I aufgeführt
Verl	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erweiterung bestehender Gewerbegebiete (Potential von insgesamt 75,6 ha) ▪ Weiterverfolgung eines Interkommunalen Gewerbegebietes Pausheide 	
Versmold	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weiterentwicklung IKG Borgholzhausen/ Versmold (ca. 34 - 42 ha) ▪ vier Erweiterungen bestehender Gebiete (insgesamt ca. 18 ha) ▪ Betriebserweiterung Bockhorster Landweg (ca. 2 ha) 	nur Vorschläge der Priorität I aufgeführt
Werther (Westf.)	Konzept ist in der Bearbeitung	

Quelle: cima (2017); Auswertung vorliegender kommunaler Gewerbeflächenkonzepte

Vorhandene und konkret geplante interkommunale Gewerbegebiete

In allen kommunalen Gewerbeflächenkonzepten werden die Entwicklungschancen interkommunaler Gewerbegebiete untersucht. Zusätzlich zu den bereits bestehenden Interkommunalen Gewerbegebieten

- IKG Ravenna-Park - Halle (Westf.) (54 %), Gütersloh (38 %), Werther (Westf.) (8 %)
- IKG AUREA - Rheda-Wiedenbrück (40 %), Oelde (40 %), Herzebrock-Clarholz (20 %)
- IKG Borgholzhausen/ Versmold - Borgholzhausen (50 %), Versmold (50 %)

bestehen konkretere Planungen für die Realisierung neuer bzw. die Erweiterung bestehender interkommunaler Gewerbegebiete:

- IKG Flugplatz Gütersloh (ca. 110 ha) – Gütersloh (70 %), Harsewinkel (20 %), Herzebrock-Clarholz (10 %)
- IKG Stukenbrock Senne (ca. 53 ha) – Schloß Holte Stukenbrock (47 %), Hövelhof (45 %), Augustdorf (8 %)
- Erweiterung IKG AUREA (ca. 25 ha) - Rheda-Wiedenbrück (40 %), Oelde (40 %), Herzebrock-Clarholz (20 %)
- Erweiterung IKG Borgholzhausen/ Versmold (ca. 40 ha) - Borgholzhausen (50 %), Versmold (50 %)

Diese vier Vorhaben wurden bereits bei der Flächenbedarfsermittlung (Kap. 4.1) berücksichtigt.

Weitere potenzielle interkommunale Gewerbegebiete

Über diese Vorhaben hinaus wurden erste Planungen und interkommunale Gespräche zur Realisierung der folgenden interkommunalen Gewerbegebiete geführt:

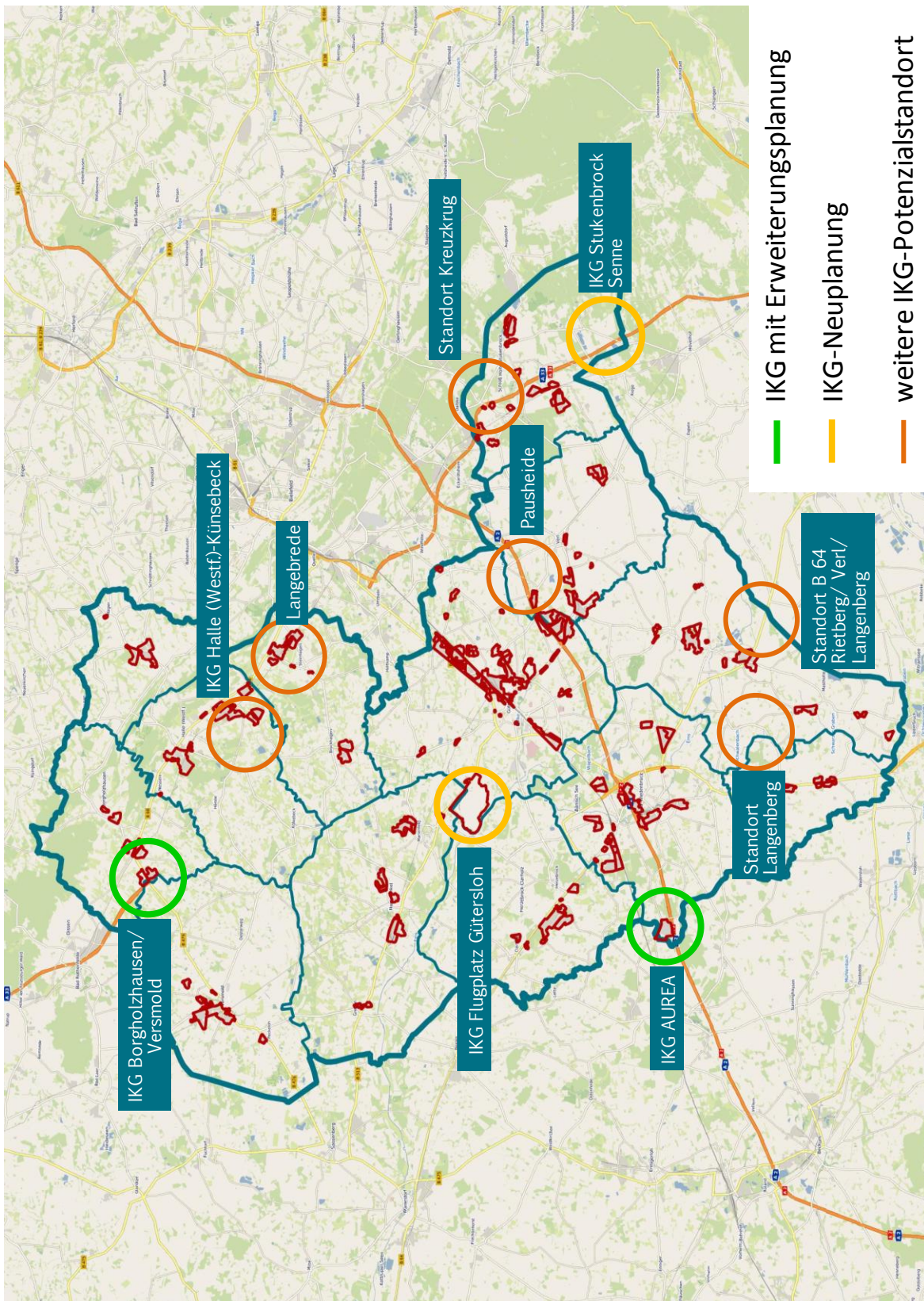
- In dem kommunalen Gewerbeflächenkonzept der Gemeinde **Steinhagen** ist eine rd. 25 ha große und unmittelbar an der Trasse der BAB 33 gelegene Entwicklungsfläche identifiziert und hinsichtlich der Flächenmobilisierung mit erster Priorität versehen worden. Die Gemeinde Steinhagen verfolgt eine interkommunale Kooperation für den **Standort Langebrede**.
- Innerhalb der **Stadt Verl** bestehen Planungen zur Entwicklung des **Gewerbegebietes Pausheide**; der rd. 80 ha große Standort liegt unmittelbar an der BAB 2 nordöstlich der Siedlung Sürenheide; eine Kooperation mit der Stadt Bielefeld oder mit Nachbarkommunen aus dem Kreis Gütersloh stellt eine Option für ein interkommunales Gewerbegebiet dar. Voraussetzung ist die Herstellung eines neuen Autobahnanschlusses, mit dem der Standort über sehr attraktive Standortbedingungen verfügen wird.
- Über das Projekt IKG Stukenbrock Senne hinaus bietet sich im Gebiet der Stadt **Schloß Holte-Stukenbrock** mit dem Standort **Kreuzkrug** ein zweiter Standort für ein interkommunales Gewerbegebiet.
- Auf dem Gebiet der Stadt Halle (Westf.) besteht über den Ravenna-Park hinaus die Option für ein interkommunales Gewerbegebiet (**Standort K 25**).
- Im Stadtgebiet **Rietberg** ergibt sich an der **Bundesstraße B 64** die Option für eine größere Flächenentwicklung; eine interkommunale Kooperation in Form eines dezentralen IKG wird derzeit gemeinsam von den Städten Rietberg, Verl und Langenberg geprüft.
- Weitere Gespräche zur Bildung eines interkommunalen Gewerbegebietes werden derzeit zwischen der Gemeinde **Langenberg** und der Stadt **Rietberg** geführt; mit dem bestehenden **Gewerbestandort B 55** in Langenberg und dem **GIB Löhner (Esphorst)** im **Ortsteil Mastholte (Stadt Rietberg)** befinden sich zwei bestehende Gebiete in räumlicher Nähe.

Parallel zu diesen Vorhaben führen die Gemeinde **Langenberg** sowie die Städte **Rietberg** und **Rheda-Wiedenbrück** Gespräche zu Bildungen eines dezentralen, aber gemeinsam entwickelten interkommunalen Gewerbegebietes mit mehreren Teilflächen.

Einen Überblick zu den vorhandenen und konkret geplanten interkommunalen Gewerbegebieten sowie den von den Kommunen derzeit geprüften interkommunalen Flächenentwicklungen gibt Abb. 49.

Die Abbildung verdeutlicht: Mit der Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete kann es gelingen, das vorhandene Netz aus kommunalen Gewerbegebieten gezielt zu ergänzen. Auch für die einzelnen Teilräume entsteht im Kreis Gütersloh ein Netz aus Gewerbestandorten, das auch mittel- und langfristig ein ausreichendes Flächenangebot sicherstellt.

Abb. 49: Vorhandene/ geplante interkommunale Gewerbegebiete und Potenzialstandorte



Quelle: cima (2017); Kartengrundlage: @OpenStreetMap-Mitwirkende 2017

6 Gewerbliche Flächen im Außenbereich und Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Betriebe

Traditionell gibt es im Kreisgebiet Gütersloh eine erhebliche Anzahl an Gewerbebetrieben im Außenbereich. So identifizieren allein die Gemeinde Herzebrock-Clarholz 25 und die Stadt Rietberg 21 Einzelstandorte mit erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung im Außenbereich. Wie geht es mit der Entwicklung dieser Betriebe weiter? Wer ist besonders betroffen durch die zukünftige Landes- und Regionalplanung?

Fall A: Erweiterung eines gewerblichen Betriebes, der im Außenbereich liegt

Im Falle eines zulässiger Weise im Außenbereich entstanden Gewerbebetriebes gibt es einen Anspruch auf angemessene Erweiterung gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB. Bei Vorliegen der hier aufgeführten Tatbestandsvoraussetzungen gibt es eine einklagbare Rechtsposition, es sei denn, es werden „öffentlichen Belange“ im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt. Entgegen der Aufzählung im § 35 Abs. 3 BauGB kann aber gerade die Darstellung im Flächennutzungsplan einem begünstigten Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB) nicht entgegen gehalten werden (§ 35 Abs. 4 S.1 BauGB). Damit haben landesplanerische Vorgaben keinen Einfluss auf die Erweiterungsansprüche.

Auswirkungen gibt es allerdings unzweifelhaft für raumbedeutsame privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB (Windenergieanlagen, Biogasanlagen, Gartenbaubetriebe, ...) sobald die Standortgemeinde von der Ermächtigung im § 35 Abs.3 S. 3 BauGB Gebrauch macht und zwecks städtebaulicher Steuerung diesem Vorhaben Konzentrationszonen auf FNP-Ebene zuweist außerhalb derer sie unzulässig sind.

Dies gilt umso mehr, wo eine solche Bauleitplanung nicht der Konzentrationszonenausweisung dient, sondern der Einzelfallsteuerung eines aus der gesetzlichen Privilegierung erwachsenen Vorhabens. In beiden Fällen wird die Gemeinde planerisch tätig und muss sich damit auch zwingend mit den raumplanerischen Vorgaben auseinandersetzen.

Einzig bei dem seltenen Fall des raumbedeutsamen Vorhabens, das keine Privilegierungstatbestände gemäß BauGB erfüllt, sind die raumordnerischen Vorgaben unmittelbar aus § 35 Abs. 3 S. 2 BauGB heraus auch ohne Bauleitplanung zu beachten.

Fall B: Erweiterung eines gewerblichen Betriebes aus dem beplanten oder unbeplanten Innenbereich in den Freiraum hinein

Die Rechtsprechung fordert hier Bauleitplanung. Die Bezirksregierung lehnt zurzeit derartige Erweiterungen ohne eine regionalplanerische Absicherung grundsätzlich ab. Für angemessene gewerbliche Erweiterungen in Siedlungsrandlage fordern Kreis und Kommunen von der Landesplanung eine praxisgerechte Handhabung der ebenfalls unter dem Ziel 2-3 verbrieften Ausnahmeregelung, um auf ein zeitaufwendiges raumordnerisches Verfahren zu verzichten. In der Regel dürfte im Falle von Bauleitplanung am Siedlungsrand zum Zwecke der

Standortsicherung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes die Freirauminanspruchnahme untergeordnet sein.

Eine Einschränkung der Ausnahmeregelung ergibt sich gemäß LEP ausschließlich für gewerbliche Tierhaltungsanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Biogasanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB und für ehemals land- und forstwirtschaftlich privilegierte Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die nunmehr gewerblich genutzt werden sollen.

Damit sind für die Anwendung der Ausnahmeregelung mit Ausnahme von

- konfliktträchtigen / nicht zweckmäßigen Umnutzungen von Althofanlagen jenseits der rechtlichen Möglichkeiten des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB,
- Betrieben der Massentierhaltung und
- Biogasanlagen

aus Sicht des Kreises keinerlei Einschränkungen für normale gewerbliche Nutzungen vorgegeben.

Fall C: Erweiterung von Gewerbebetrieben innerhalb des Freiraumes über Bauleitplanung

Für isolierte gewerbliche Einzelstandorte, die die Begünstigungstatbestände des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB auf angemessene Erweiterung nicht mehr erfüllen, bedarf es der Bauleitplanung. Bei Standortlagen im Außenbereich ohne Bezug zum Siedlungsansatz ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass eine isolierte Standortausweisung gewerblicher Flächen den Grundzügen der Raumordnung widerspricht.

7 Minderungsmaßnahmen gegen Flächenverbrauch

Freiraum ist nicht vermehrbar. Naturschutz und Landwirtschaft im Kreis Gütersloh fordern unisono, den Flächenverbrauch weiter zu reduzieren. Im „alten“ Landesentwicklungsplan (LEP) wurde dazu das Ziel formuliert:

Ist Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich, muss sie flächensparend und umweltschonend erfolgen.

Der „neue“ LEP hat dazu unter anderem den Grundsatz formuliert:

6.1-2 Grundsatz Leitbild "flächensparende Siedlungsentwicklung"

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass eine hohe bauliche Verdichtung der Gewerbe- und Industriegebiete angestrebt wird aber auch eine hohe Verdichtung bei den Gewerbebauten selbst.

Gute Beispiele dazu stellen die Fa. Craemer in Herzebrock-Clarholz und die Fa. Miele in Gütersloh dar. Abb. 50 zeigt aus der Vogelperspektive die hohe Verdichtung im Gebäudebestand und optimale Ausnutzung des Gewerbegebietes.

Abb. 50: Beispiele für hohe Verdichtung und optionale Ausnutzung von Betriebsflächen

Fa. Craemer (Herzebrock-Clarholz)

Fa, Miele, Gütersloh



Quelle: Paul Craemer GmbH, Herzebrock-Clarholz (links), Fa. Miele & Cie. KG, Gütersloh (rechts)

Die Gewerbegebiete im Kreis Gütersloh haben aufgrund der hohen Pendlerzahlen einen großen Bedarf an Mitarbeiterparkplätzen. Diese verursachen nicht nur hohe Kosten für die Betriebe, sondern nutzen in hohem Maße wertvolle Gewerbefläche und natürlichen Boden.

Sofern auf Parkplätze nicht verzichtet werden kann, sollten schon in der Bauleitplanung Parkdecks ab einer bestimmten Mitarbeiterzahl vorgegeben werden. Ein gutes Beispiel zeigt

in Abb. 51 das Parkdeck der Fa. Tönnies in Rheda-Wiedenbrück, das zudem noch multifunktional für Veranstaltungen im A2 Forum genutzt wird.

**Abb. 51: Beispiele für eine Stellplatzlösung in Form eines Parkdecks
Fa. Tönnies Lebensmittel GmbH & Co. KG (Rheda-Wiedenbrück)**



Quelle: Kreis Gütersloh

Kommunen und Kreis sind gefordert, die ÖPNV-Nutzung durch Errichtung von Haltestellen in Gewerbegebieten und attraktive Taktung der Busse, in Absprache mit den ansässigen Unternehmen zu verbessern.

Für die Belegschaft, die in einem fahrradfreundlichen Radius von 5 – 15 Kilometer rund um das Betriebsgelände wohnt, lohnt es sich, Leasingfahrräder anzubieten und komfortable Fahrradstellplätze aufzustellen. Ein gutes Beispiel stellt die Fa. Reiling in Marienfeld (Stadt Harsewinkel) vor, die bereits Leasingfahrräder angeschafft hat (Abb. 52) und weitere Maßnahmen im Rahmen des Projektes Mobil.Pro.Fit plant.

**Abb. 52: Beispiele für die Förderung des Fahrradverkehrs (Leasingfahrräder)
Fa. Reiling Glas Recycling (Harsewinkel)**



Quelle: Fa. Reiling Glas Recycling, Harsewinkel

8 Fazit

Zielsetzung des Konzeptes und Beteiligte

Das vorliegende Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh stellt ein mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept der Gewerbe- und Industrieflächen im Kreisgebiet dar. Es wurde vor dem Hintergrund der anstehenden Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold und des Inkrafttretens des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen im Mai 2016 von der pro Wirtschaft GT GmbH bei der CI-MA Beratung + Management GmbH in Auftrag gegeben. Die Erstellung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Umwelt des Kreises Gütersloh. Die Städte und Gemeinden des Kreises Gütersloh und die Bezirksregierung wurden in mehreren Arbeitssitzungen intensiv in die Konzeptentwicklung einbezogen. Die Bürgermeister der Kommunen haben am 13.01.17 mit einem einstimmigen Beschluss das in dem Konzept enthaltene Verfahren zur Flächenverteilung zwischen den Kommunen des Kreises bestätigt.

Zentrale Projektergebnisse

Das Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für den Kreis Gütersloh ...

- zeigt ein sowohl kurz- als auch mittel-/ langfristiges **Flächendefizit** in den meisten Kommunen des Kreises auf,
- geht zur Sicherstellung eines ausreichenden Flächenangebotes im Kreisgebiet auf FNP-Ebene von einem **zusätzlichen Flächenbedarf von 34,2 ha/ Jahr bzw. 649,7 ha bis 2035** aus,
- schlägt einen Verteilungsschlüssel vor, der auf den Kriterien Mindestbedarf jeder Kommune, wirtschaftliche Größe und Entwicklung jeder Kommune, zentralörtliche Gliederung und Förderung interkommunaler Gewerbegebiete aufbaut,
- fordert keine Kommune auf, auf bereits genehmigte Flächen zu verzichten,
- enthält ein Standortkonzept, das sowohl die notwendigen lokalen Erweiterungen bestehender Gebiete als auch den Ausbau bzw. die Neuentwicklung interkommunaler Gewerbegebiete umfasst,
- bietet Spielraum für weitere interkommunale Gewerbegebiete.

Das räumliche Standortkonzept für die Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Gütersloh baut auf den **bestehenden 22 Gewerbestandorten mit regionaler oder überregionaler Bedeutung** in den dreizehn Kommunen auf. Sie bilden das Grundgerüst des gewerblichen Flächenangebotes im Kreis Gütersloh, ergänzend dazu verfügen alle Kommunen über kleinere Gewerbebereiche bzw. als gewerbliche Bauflächen dargestellte einzelne Betriebsgrundstücke. Innerhalb dieser Bestandsflächen sind nur noch begrenzte Flächenpotenziale für Betriebserweiterungen, -verlagerungen oder Neuansiedlungen vorhanden. Die Auswertung der kommunalen Gewerbeflächenkonzepte hat gezeigt, das **innerhalb der einzelnen Kommunen kaum noch Entwicklungsflächen** zur Sicherstellung eines mittel- und langfristig ausreichenden Flächenangebotes **vorhanden** sind.

Mit der **Entwicklung weiterer interkommunaler Gewerbegebiete** kann es gelingen, das vorhandene Standortnetz gezielt zu ergänzen. Auch für die einzelnen Teilräume des Kreises Gütersloh entsteht im Kreis Gütersloh ein Netz aus Gewerbestandorten, das auch mittel- und langfristig ein ausreichendes Flächenangebot sicherstellt.