

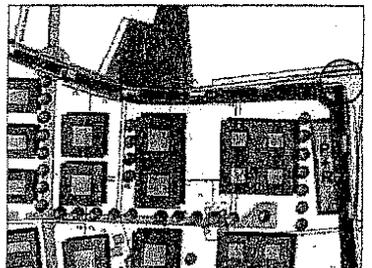
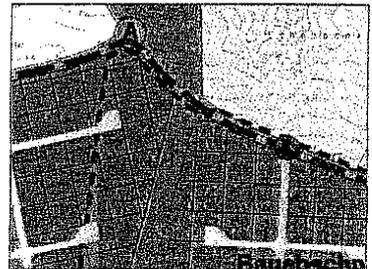
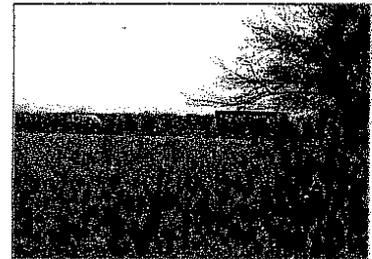
Rheda-Wiedenbrück • Oelde • Herzebrock-Clarholz

---

# STANDORTSTUDIE INTERREGIONALER GEWERBEPARK MARBURG

---

**Standort- und Marktanalyse**  
**Städtebauliche Rahmenplanung**



**BauGrund**

Deutsche Bau- und Grundstücks-  
Aktiengesellschaft - BauGrund -  
Regionalbüro Herford

Juli 2004



**BauGrund**

Deutsche Bau- und Grundstücks-  
Aktiengesellschaft - BauGrund -  
Regionalbüro Herford  
Orthweg 10  
32051 Herford

Tel.: (05221) 34 36 - 13

Fax: (05221) 34 36 - 14

e-mail: [herford@baugrund.de](mailto:herford@baugrund.de)

# INHALT

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Aufgabenstellung.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Standortanalyse .....</b>	<b>8</b>
2.1	Raumstrukturelle Rahmenbedingungen.....	8
2.1.1	Räumliche Lage .....	8
2.1.2	Verkehrsanbindung .....	9
2.1.3	Bildungs- und Forschungsinfrastruktur .....	10
2.1.4	Wohn- und Freizeitwert .....	10
2.2	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung .....	11
2.3	Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur .....	13
2.3.1	Beschäftigtenentwicklung und -struktur .....	13
2.3.2	Unternehmensentwicklung .....	17
2.3.3	Pendlerbeziehungen und überörtliche Verflechtungen .....	17
2.3.4	Gewerbe- und Grundsteuerhebesätze .....	18
2.4	Standortbewertung Gewerbepark Marburg .....	19
2.4.1	Lage und Abgrenzung .....	19
2.4.2	Verkehrerschließung .....	20
2.4.3	Nutzungsstruktur und Infrastrukturversorgung.....	21
2.4.4	Landschaftsstruktur.....	21
2.5	Stärken- und Schwächenanalyse .....	22
2.6	Zwischenfazit .....	23
<b>3</b>	<b>Marktanalyse .....</b>	<b>25</b>
3.1	Standorteignung und Nutzungsoptionen.....	25
3.2	Marktanalyse für mögliche Zielgruppen .....	29
3.2.1	Maschinenbau.....	29
3.2.2	Ernährungsgewerbe.....	30
3.2.3	Holz- und Möbelindustrie.....	31
3.2.4	Elektrotechnik .....	32

3.2.5	Handwerk und Baugewerbe .....	32
3.2.6	Logistik.....	32
3.2.7	Großhandel .....	33
3.2.8	Sonstige unternehmensbezogene Dienstleistungen.....	34
3.2.9	Zielgruppendefinition.....	34
3.3	Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2015 .....	36
3.3.1	Grundannahmen des Prognosemodells .....	37
3.3.2	Ergebnisse Gewerbeflächenbedarfsprognose.....	40
3.4	Konkurrenzflächenanalyse .....	41
3.4.1	Regionales Gewerbe- und Industrieflächenangebot.....	42
3.4.2	Bewertung der wesentlichen Konkurrenzstandorte.....	46
3.4.3	Bewertung der Konkurrenzfähigkeit des Gewerbeparks Marburg.....	48
3.5	Zwischenfazit und Vorgaben für die Standortentwicklung.....	50
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Rahmenplanung .....</b>	<b>52</b>
4.1	Städtebauliche Bestandsanalyse.....	52
4.1.1	Stand der formellen Planverfahren.....	52
4.1.2	Verkehrsanbindung .....	55
4.1.3	Nutzungsstruktur.....	57
4.1.4	Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.....	58
4.2	Landschaftsökologische Bestandsanalyse .....	59
4.2.1	Bestandserfassung Naturhaushalt.....	59
4.2.2	Bewertung der Raumempfindlichkeit.....	62
4.3	Zusammenfassung der Bestandsanalyse .....	64
4.4	Planungs- und Entwicklungsziele .....	66
4.5	Städtebauliches Gesamtkonzept.....	66
4.5.1	Erschließungsvarianten.....	67
4.5.2	Strukturkonzept.....	69
4.5.3	Flächenbilanz für das Strukturkonzept .....	77
4.5.4	Eingriffsbewertung und Ausgleichsflächenkonzept.....	79
4.5.5	Gestaltungskonzept .....	81
4.6	Zwischenfazit .....	87

5 Die nächsten Schritte.....	88
6 Quellenverzeichnis.....	91
7 Anhang.....	94

## 1 AUSGANGSSITUATION UND AUFGABGENSTELLUNG

Die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz haben sich gemeinschaftlich das Ziel gesetzt, den Interregionalen Gewerbepark Marburg zu entwickeln. Der Standort Marburg liegt im Grenzbereich der Stadtgebiete Rheda-Wiedenbrück und Oelde, unmittelbar angrenzend an die im Süden verlaufende Autobahn A 2. Nördlich tangiert die Kreisstraße K 12 – als Verbindungsstraße zwischen den Städten Rheda-Wiedenbrück und Oelde – die Fläche. Die Bahnlinie Dortmund - Bielefeld - Hannover - Berlin verläuft ebenfalls nördlich des geplanten Gewerbeparks Marburg.

Die Größe des projektierten Interregionalen Gewerbeparks Marburg beträgt ca. 111 ha. Eine Teilfläche zur Größe von ca. 70 ha gehört zum Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück. Die andere, ca. 41 ha große Teilfläche liegt auf dem Stadtgebiet Oelde. Die projektbeteiligte Gemeinde Herzebrock-Clarholz bringt keine eigenen Flächen in die interregionale Standortentwicklung ein.

Eine Besonderheit stellt die Flächenentwicklung insofern dar, als der geplante Gewerbepark nicht nur die Stadtgebiete Rheda-Wiedenbrück und Oelde erfasst, sondern auch grenzübergreifend zwei Regierungsbezirke (Detmold und Münster) sowie zwei Kreise (Gütersloh und Warendorf). Darüber hinaus verleihen der interkommunale Ansatz und die günstigen Standorteigenschaften an einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung dem Projekt eine herausragende **landespolitische** und **wirtschaftsstrukturelle Bedeutung** in NRW sowie eine überregional wirksame Standortattraktivität.

Das grundlegende Anliegen der Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz ist es, in **partnerschaftlicher Zusammenarbeit** die industrielle und gewerbliche Entwicklung des Raumes zu stärken, um dadurch das Arbeitsplatzangebot und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region zu verbessern. Durch die interkommunale Kooperation wird das zukünftige Gewerbeflächenangebot der drei Kommunen am Standort Marburg konzentriert. Diesem Gedanken zum Freiraumschutz haben die projektbeteiligten Kommunen bereits durch die Herausnahme gewerblicher Bauflächen aus den jeweiligen Flächennutzungsplänen Rechnung getragen. Die gemeinschaftliche Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg vermeidet zukünftig die kleinräumige Standortkonkurrenz zwischen den Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz zugunsten einer **Stärkung des Standortes Marburg**.

Zur Vorbereitung des Gemeinschaftsprojektes „Interregionaler Gewerbepark Marburg“ wurde am 23.11.2000 ein **Landesplanerischer Vertrag** zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, den Kreisen Gütersloh und Warendorf sowie den projektbeteiligten Kommunen geschlossen. Wesentliches Ziel dieses Vertrages ist die gemeinschaftliche Erschließung und Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg, um die **Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung** in der Region **aktiv zu fördern**. Durch diese Vereinbarung wird die interkommunale Zusammenarbeit gestärkt und das Engagement der Vertragspartner für die Standortentwicklung gebündelt.

In Ergänzung zu dem Landesplanerischen Vertrag haben die Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz unter dem 15.10.2002 eine **Öffentlich-rechtliche Vereinbarung** geschlossen, in der die wesentlichen inhaltlichen und organisatorischen Grundlagen für die Zusammenarbeit geregelt sind. Zentrales Gremium der projektbeteiligten Kommunen ist das **Forum Marburg**. Dieser gemeinsame Ausschuss hat die Aufgabe, alle notwendigen Maßnahmen für die Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg vorzubereiten, zu koordinieren und – soweit nicht eine andere Zuständigkeitsregelung greift – auch auszuführen. Die operative Aufgabenerfüllung zur Erschließung und Entwicklung des Standortes ist der **Interregionaler Gewerbepark Marburg GmbH** übertragen worden, die parallel mit dem Abschluss der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung von den drei Kommunen gegründet wurde.

Die landes- und regionalplanerischen **Voraussetzungen für die Realisierung** des Interregionalen Gewerbeparks Marburg wurden durch die genehmigte Änderung der Gebietsentwicklungspläne bereits **geschaffen**. Demnach sind die Vorhabenflächen in den betreffenden Gebietsentwicklungsplänen (GEP) der Regierungsbezirke Detmold und Münster nunmehr als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt. Die Änderungsverfahren wurden notwendig, weil die zum Stadtgebiet Rheda-Wiedenbrück gehörende Teilfläche vormals als Standort für Abfallbeseitigungsanlagen und die Teilfläche der Stadt Oelde als Freiraum dargestellt war. Das in der Vergangenheit vom Kreis Gütersloh vorgesehene Entwicklungsvorhaben zum Bau und Betrieb einer Deponie im Bereich Marburg ist aufgegeben worden. Die Interregionaler Gewerbepark Marburg GmbH hat zwischenzeitlich die Liegenschaften vom Kreis Gütersloh erworben und damit die Flächenverfügbarkeit für das Gemeinschaftsprojekt sichergestellt.

Die Realisierung der Autobahnanbindung ist eine unabdingbare **Voraussetzung** für die Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg. Neben einer problemlosen Ver-

kehrsabwicklung (Vermeidung von Ortsdurchfahrten) steht dabei die Attraktivität des Standortes in Bezug auf die (über-)regionale Investorenansprache im Vordergrund. Die grundsätzliche Zustimmung des Bundesverkehrsministeriums zum Bau der Anschlussstelle Marburg liegt bereits vor. Der Kreis Gütersloh betreibt federführend das Planverfahren. Aufgrund der übergeordneten Aufgabenstellung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg geht die Projektentwicklung dabei über die reine Flächenbereitstellung hinaus. Es geht vielmehr darum, das umfassende Profil eines neuen Entwicklungsansatzes zu definieren und die Adresse des neuen Wirtschafts- und Gewerbestandortes im regionalen und überregionalen Standortgefüge zu positionieren. Die Basis hierfür soll gemäß Öffentlich-rechtlicher Vereinbarung durch ein Rahmenkonzept für die zukünftige Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg geschaffen werden.

In diesem Sinne ist die Deutsche Bau- und Grundstücks-AG – BauGrund – mit der Erarbeitung einer grundlegenden Standortstudie für die Gewerbeflächenentwicklung Marburg beauftragt worden. Die vorliegende Studie umfasst folgende Arbeitsschritte:

- Im ersten Schritt (**Kapitel 2**) werden der Standort und seine Umfeldsituation durch Auswertung vorliegender sekundärstatistischer Datengrundlagen erfasst. Im Ergebnis werden die wesentlichen raum- und wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen in einer Stärken-Schwächen-Analyse zusammenfassend dargestellt. Die analytischen Teile sind dabei vereinbarungsgemäß „schlank“ gehalten worden und auf das notwendige Maß sowie auf pragmatische Aussagen ausgerichtet.
- In der anschließenden Marktanalyse (**Kapitel 3**) werden Nutzungsoptionen für den Interregionalen Gewerbepark Marburg untersucht und mögliche Zielgruppen für die Vermarktung abgeleitet. Darüber hinaus wird der Gewerbeflächenbedarf für die drei projektbeteiligten Kommunen ermittelt und die regionalen Gewerbeflächenpotenziale erfasst. Im Ergebnis der beiden ersten Arbeitsschritte liegen die entwicklungsstrukturellen Vorgaben für die Gewerbeflächenentwicklung Marburg vor.
- Auf der Grundlage einer städtebaulichen und landschaftsökologischen Bestandsanalyse für den Standort Marburg ist eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet worden (**Kapitel 4**). Diese beschreibt programmatisch die Leitziele und Leitideen für die zukünftige Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg. Im Ergebnis wird ein städtebauliches Struktur- und Erschließungskonzept mit Gestaltungsplan und überschlägiger Ausgleichsflächenbilanzierung vorgelegt.

- Abschließend werden die notwendigen Arbeitsschritte zur weiteren Vorbereitung der Standortentwicklung „Interregionaler Gewerbepark Marburg“ skizziert (**Kapitel 5**).

Mit der vorgelegten Standortstudie werden auf Grundlage der einzelnen Analyseergebnisse die konzeptionellen und entwicklungsstrategischen Zielperspektiven für den Standort „Interregionaler Gewerbepark Marburg“ definiert. Damit ist die Basis für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess geschaffen.

## 2 STANDORTANALYSE

Das nachfolgende Kapitel gibt einen Überblick über die raumstrukturellen Rahmenbedingungen sowie ausgewählte Bevölkerungs- und Wirtschaftsstrukturdaten der projektbeteiligten Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz sowie der umgebenden Region (Kreise Gütersloh und Warendorf). Der Gewerbestandort Marburg wird in diesem Zusammenhang lediglich einer kurzen Bewertung unterzogen, da in Kap. 4 eine ausführliche Bestandsanalyse erfolgt.

### 2.1 Raumstrukturelle Rahmenbedingungen

#### 2.1.1 Räumliche Lage

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück gehört zum Kreis Gütersloh und übernimmt gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (NRW)<sup>1</sup> mittelzentrale Funktionen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz liegt ebenfalls im Kreis Gütersloh und ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das Mittelzentrum Oelde liegt im östlichen Teil des Kreises Warendorf.

Die Siedlungsstruktur der Kreise Gütersloh und Warendorf weist kein dominierendes funktionales Zentrum auf. Vielmehr ist der Kreis Gütersloh auf das Oberzentrum Bielefeld und der Kreis Warendorf auf das Oberzentrum Münster ausgerichtet (vgl. Abb. 1).

Die Kreise Gütersloh und Warendorf liegen auf der von Westen nach Osten verlaufenden großräumigen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung zwischen dem Ruhrgebiet, dem Oberzentrum Bielefeld und im weiteren Verlauf dem Großraum Hannover<sup>2</sup>. Die großräumige Achse Paderborn → Münster durchquert den Untersuchungsraum in Nord-Süd-Richtung<sup>3</sup>. Die projektbeteiligten Kommunen liegen am Schnittpunkt der beiden Achsen, wodurch sich günstige Voraussetzungen für die Wirtschaftsentwicklung dieses Raumes ergeben.

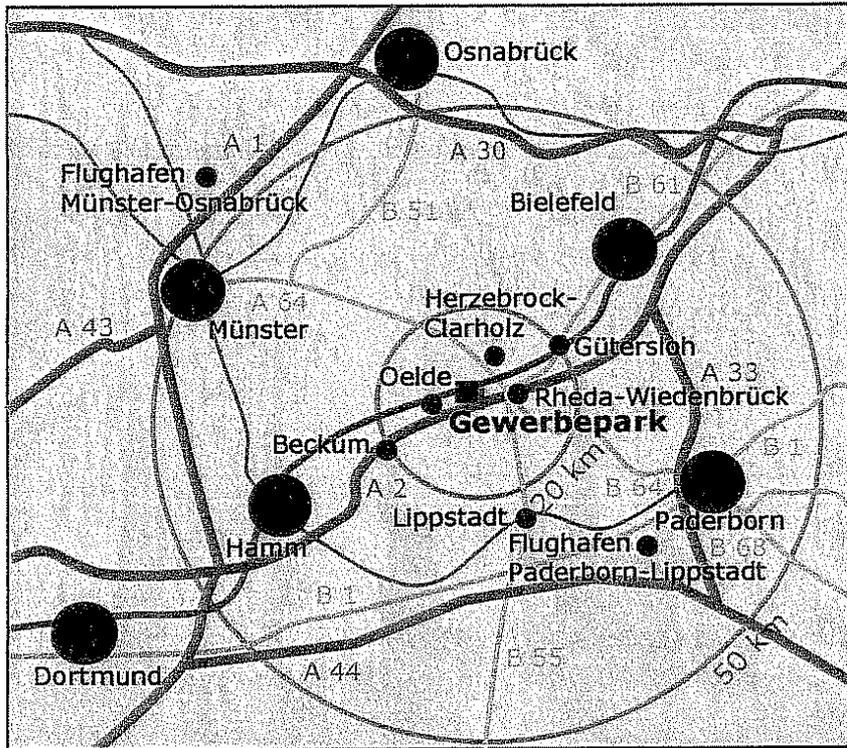
---

<sup>1</sup> vgl. Landesregierung NRW, Landesentwicklungsplan, 1995

<sup>2</sup> vgl. ebenda

<sup>3</sup> vgl. ebenda

Abb. 1: Lage im Raum



Quelle: Eigene Darstellung

### 2.1.2 Verkehrsanbindung

Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung gilt als wesentlicher Standortfaktor einer Wirtschaftsregion. Folgende Verkehrsinfrastrukturachsen durchqueren oder tangieren die projektbeteiligten Kommunen:

- Die Autobahn A 2 bildet die zentrale Verkehrsader in Ost-West-Richtung und verbindet die Wirtschaftsräume Ruhrgebiet, Ostwestfalen, Hannover und Berlin. Anschlussstellen bestehen sowohl in Rheda-Wiedenbrück als auch in Oelde. Die Anschlussstelle Marburg ist in Planung (vgl. Kap. 4.1.2).
- Ergänzt wird die gute Straßenverkehrserschließung in Nord-Süd-Richtung durch die Bundesstraßen B 64 (Telgte - Paderborn) und B 55 (Rheda-Wiedenbrück - Lippstadt - Meschede) sowie in Ost-West-Richtung die B 61 (Hamm - Bielefeld).
- Darüber hinaus werden die drei Kommunen von der Hauptbahnlinie Dortmund - Bielefeld - Hannover - Berlin und der Nebenbahnlinie Rheda-Wiedenbrück - Warendorf - Münster durchquert. Alle drei Kommunen verfügen über eine Anbindung an den regio-

nen Schienenverkehr. Der nächste Fernbahnanschluss (Intercity) besteht in Gütersloh.

- Die regionalen Flughäfen Paderborn-Lippstadt und Münster-Osnabrück können aus dem Kreisgebiet in 30 bis 45 Minuten (Pkw) erreicht werden. Der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Hannover (Fahrzeit/Pkw: 60 bis 90 Minuten).

### 2.1.3 Bildungs- und Forschungsinfrastruktur

Die Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde sowie die Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind keine Standorte von Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Die nächstgelegenen Einrichtungen dieser Art liegen in den Oberzentren Bielefeld, Münster und Paderborn sowie dem Mittelzentrum Gütersloh:

- Universitäten Bielefeld, Paderborn und Münster mit angegliederten Forschungseinrichtungen
- Fachhochschulen in Bielefeld, Gütersloh und Paderborn
- Technologiezentrum Bielefeld

Die Untersuchungskommunen verfügen über ein vollständiges Angebot an weiterführenden Schulen (Sekundarstufe I und II). Zudem befinden sich in Rheda-Wiedenbrück zwei berufsbildende Schulen.

### 2.1.4 Wohn- und Freizeitwert

Neben den harten Standortfaktoren (z. B. Lage, Verkehrsanbindung und Steuerhebesätze) gewinnen die sog. weichen Standortfaktoren wie z. B. die Wohnqualität oder das Kultur- und Freizeitangebot an Bedeutung. Die Untersuchungskommunen verfügen über ein vielfältiges, zumeist vereinsgetragenes Freizeitangebot (u. a. Sportvereine, Musikvereine, Schützenvereine, etc.), ein attraktives Sportstättenangebot (Sportplätze und -hallen, Schwimmbäder, Tennis- und Reitsportanlagen, etc.) und ein abwechslungsreiches Kulturangebot (Theater, Konzerte, Museen, Feste, Märkte, etc.).

Im Ergebnis einer Unternehmensbefragung im Kreis Gütersloh<sup>4</sup> wird dem Standortfaktor Wohnqualität eine große Bedeutung beigemessen, da qualifizierte Mitarbeiter ihren Arbeitsplatzwechsel (auch) von den zu erwartenden Lebensbedingungen am neuen Wohnort abhängig machen. Die befragten Unternehmen im Kreis Gütersloh zeigen sich auf-

---

<sup>4</sup> vgl. IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Standortzufriedenheit im Kreis Gütersloh, 2003

grund der bestehenden attraktiven Wohngebiete in landschaftlich reizvoller Umgebung mit der Wohnqualität sehr zufrieden.

Im Hinblick auf die weichen Standortfaktoren spielen auch die landschaftsräumlichen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle, da sie den Freizeitwert einer Region wesentlich mitbestimmen. Der Landschaftsraum, in dem die drei Kommunen liegen, ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die durch kleinteilige Gehölzstrukturen (Hecken, Waldbestände) geprägte Landschaft bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Neben einem ausgeprägten Rad- und Wanderwegenetz bestehen weitere landschaftsbezogene Freizeitangebote in den Bereichen Reitsport, Golf und Wassersport (u. a. entlang der Ems).

## 2.2 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Die Untersuchungskommunen verzeichneten in den letzten Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung). Zwischen 1993 und 2002 kam es zu einem Anstieg der Bevölkerungszahl um ca. 9,5 % (vgl. Tab. 1). Deutliche Zuwachsraten sind dabei in Herzebrock-Clarholz (14,4 %) und Rheda-Wiedenbrück (12,2 %) zu verzeichnen.

**Tab. 1: Entwicklung der Bevölkerung**

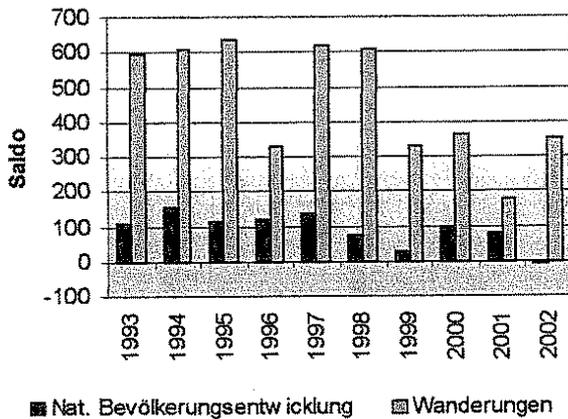
Jahr	Rheda-Wiedenbrück	Delde	Herzebrock-Clarholz	Summe Kommunen	Kreis Gütersloh	Kreis Warendorf	Land NRW
1993	40.643	28.526	14.185	83.354	320.025	267.959	17.759.300
1994	41.406	28.700	14.599	84.705	324.333	270.043	17.816.079
1995	42.155	28.847	14.898	85.900	329.043	272.534	17.893.045
1996	42.631	28.976	15.270	86.877	333.162	274.309	17.947.715
1997	43.401	28.986	15.575	87.962	337.297	275.809	17.974.487
1998	44.033	29.126	15.709	88.868	340.039	276.881	17.975.516
1999	44.390	29.138	15.683	89.211	342.879	278.536	17.999.800
2000	44.932	29.227	15.795	89.954	345.379	280.443	18.009.865
2001	45.235	29.406	15.944	90.585	347.954	282.286	18.052.092
2002	45.596	29.469	16.231	91.296	349.688	283.167	18.076.355
<b>Veränderung [%]</b>	<b>12,2</b>	<b>3,3</b>	<b>14,4</b>	<b>9,5</b>	<b>9,3</b>	<b>5,7</b>	<b>1,8</b>

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank, 2004/Eigene Darstellung

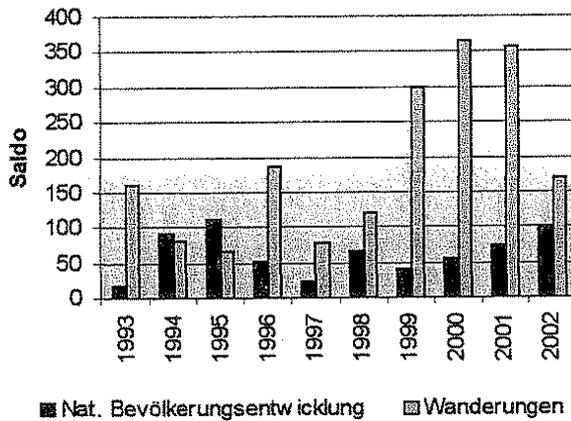
Im Vergleich zur Einwohnerentwicklung in den Kreisen Gütersloh (9,3 %) und Warendorf (5,7 %) liegen damit für Rheda-Wiedenbrück und Herzebrock-Clarholz überdurchschnittliche Steigerungsraten vor. Die Stadt Oelde verzeichnete hingegen ein für die Region unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum, welches jedoch ebenfalls den Landesdurchschnitt (1,8 %) übersteigt.

**Abb. 2: Bevölkerungskomponenten**

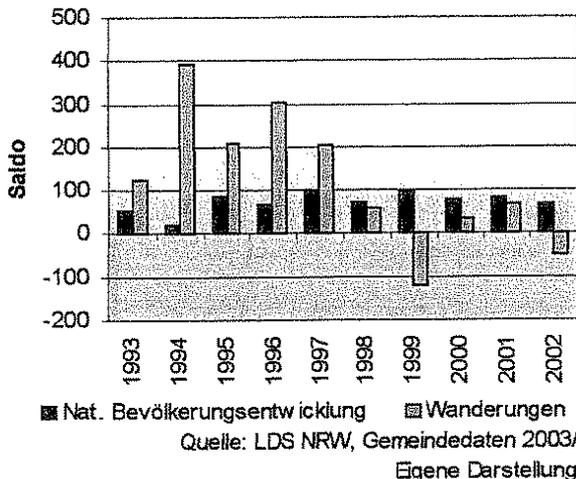
**Rheda-Wiedenbrück**



**Oelde**



**Herzebrock-Clarholz**



Quelle: LDS NRW, Gemeindedaten 2003/  
Eigene Darstellung

Die Stadt Oelde verzeichnete hingegen ein für die Region unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum, welches jedoch ebenfalls den Landesdurchschnitt (1,8 %) übersteigt.

Eine Betrachtung der Bevölkerungskomponenten zeigt für die drei projektbeteiligten Kommunen im Zeitraum 1993 bis 2002 einen überwiegend positiven Saldo der Wanderungen und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (vgl. Abb. 2). Die Ursache für die deutlichen Bevölkerungszuwächse liegt vor allem in der positiven Wanderungsbilanz aller drei Kommunen. Insbesondere die Stadt Rheda-Wiedenbrück verzeichnet hohe Zuzugsraten, während das Verhältnis zwischen Zuzügen und Fortzügen im Jahr 2002 in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz negativ ist. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist in den projektbeteiligten Kommunen durchweg positiv. In Rheda-Wiedenbrück ist das natürliche Bevölkerungswachstum in den letzten Jahren tendenziell rückläufig gewesen und weist für das Jahr 2002 erstmals einen negativen Saldo auf.

Die Altersstruktur im Untersuchungsraum ist gemessen am Landesdurchschnitt durch einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen geprägt (vgl. Tab. 2). Der Altersaufbau der Bevölkerung in Rheda-Wieden-

brück entspricht weitgehend dem Kreisdurchschnitt, während Herzebrock-Clarholz eine deutlich „jüngere“ Bevölkerungsstruktur aufweist. Der Anteil der über 50-Jährigen liegt in Oelde über dem Wert des Kreises Warendorf.

**Tab. 2: Altersstruktur der Bevölkerung in der Untersuchungsregion**

Altersklassen	Rheda- Wieden- brück	Herze- brock- Clarholz	Oelde	Kreis Gütersloh	Kreis Warendorf	NRW
<i>In % der Einwohner</i>						
unter 18 Jahre	21,8	23,3	20,4	22,1	22,0	19,3
18 - 29 Jahre	13,4	14,2	13,6	13,8	14,0	13,4
30 - 49 Jahre	31,7	32,6	30,5	31,6	30,9	31,5
50 - 64 Jahre	17,2	15,5	18,0	17,2	17,3	18,5
über 64 Jahre	15,9	14,4	17,5	15,3	15,8	17,3
Gesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank 2004/Eigene Darstellung

Für die Zukunft ist gemäß der vorliegenden GEP-Prognosen für die drei Kommunen weiterhin eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung zu erwarten. Im Jahr 2015 wird die Einwohnerzahl in Rheda-Wiedenbrück voraussichtlich bei 46.997 Personen und in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bei ca. 16.730 Personen liegen<sup>5</sup>. Für die Stadt Oelde weist der GEP einen Prognosewert von 29.800 Einwohnern im Jahr 2010 aus.<sup>6</sup>

Die positive Bevölkerungsentwicklung deutet auf eine hohe Attraktivität der beteiligten Kommunen als Wohnstandort hin. Zudem ergeben sich aus der „jungen“ Bevölkerungsstruktur günstige Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes (z. B. hinsichtlich des örtlichen Arbeitskräfteangebots).

## 2.3 Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur

### 2.3.1 Beschäftigtenentwicklung und -struktur

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück stellt mit einer Beschäftigtenzahl (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) von 15.511 Personen nach Gütersloh den zweitwichtigsten Arbeitsort in den Kreisen Gütersloh und Warendorf dar. Die Stadt Oelde liegt mit 11.500 Beschäftigten auf Rang 5 gemessen an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten der

<sup>5</sup> vgl. Bezirksregierung Detmold: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh, Detmold 1996

<sup>6</sup> vgl. Bezirksregierung Münster: Gebietsentwicklungsplan Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, Münster 1998

Region. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat mit knapp 6.000 Beschäftigten eine vergleichsweise geringe Beschäftigtenzahl. Im Verhältnis zur Bevölkerung verzeichnete Herzebrock-Clarholz allerdings mit rund 37 % einen höheren Beschäftigtenbesatz als Rheda-Wiedenbrück mit rund 34 % (Oelde: rund 39 %).

In den Jahren 1993 bis 2002 hat sich die Beschäftigtenzahl in den drei Kommunen negativ entwickelt. Insbesondere Rheda-Wiedenbrück hat mit -10,5 % der Beschäftigten einen hohen Rückgang zu verzeichnen (vgl. Tab. 3). Auch in Oelde und Herzebrock-Clarholz kam es zu Beschäftigungsverlusten. In Oelde ist die Beschäftigtenzahl im Betrachtungszeitraum relativ stabil. Auf Ebene des Kreises Gütersloh kam es demgegenüber zu einem deutlichen Beschäftigungszuwachs (4,7 %). Der Kreis Warendorf verzeichnete eine stagnierende Beschäftigungsentwicklung (-0,4 %).

**Tab. 3: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten**

Jahr	Rheda-Wiedenbrück	Oelde	Herzebrock-Clarholz	Summe Kommunen	Kreis Gütersloh	Kreis Warendorf	NRW
1993	16.929	11.799	6.138	34.866	128.201	80.619	6.039.900
1994	17.238	11.523	6.211	34.972	129.195	81.485	5.958.767
1995	17.231	11.709	6.474	35.414	129.858	81.908	5.915.019
1996	16.855	11.803	6.092	34.750	128.120	81.334	5.839.670
1997	16.074	11.825	6.009	33.908	128.914	81.458	5.821.666
1998	15.650	11.755	6.064	33.469	128.352	80.652	5.736.900
1999	14.672	11.516	5.812	32.000	129.434	80.869	5.786.681
2000	15.071	11.416	5.739	32.226	134.243	81.595	5.907.289
2001	15.511	11.731	5.971	33.213	134.717	81.079	5.929.580
2002	15.145	11.519	5.679	32.343	134.179	80.289	5.889.821
Veränderung [%]	-10,5	-2,4	-7,5	-7,2	4,7	-0,4	-2,5

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank, 2004/Eigene Darstellung

Die Beschäftigtenstruktur in den drei mittelständisch geprägten Untersuchungskommunen zeigt insgesamt eine überdurchschnittliche Bedeutung des Produzierenden Gewerbes<sup>7</sup> (vgl. Tab. 4). Insbesondere im Vergleich zu den größeren Arbeitsplatzstandorten der Region (Gütersloh, Ahlen und Warendorf) ist der Beschäftigungsanteil des Dienstleistungssektors relativ gering. Bezogen auf die Einwohnerzahl wird insbesondere der hohe Beschäftigtenbesatz im Produzierenden Gewerbe in Oelde, aber auch in Herzebrock-

<sup>7</sup> Gemäß der amtlichen Gliederung der Wirtschaftszweige umfasst das Produzierende Gewerbe die Bereiche Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, Verarbeitendes Gewerbe, Energie- und Wasserversorgung sowie Baugewerbe.

Clarholz deutlich. Hingegen haben diese beiden Kommunen im regionalen Vergleich eine relativ geringe Bedeutung als Arbeitsplatzstandort des Dienstleistungssektors. In Rheda-Wiedenbrück ist die Zahl der Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe und dem Dienstleistungsbereich nahezu ausgeglichen.

**Tab. 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen 2002**

	Produzierendes Gewerbe		Dienstleistungsgewerbe			Gesamt	
	[absolut]	[%]	je 1.000 EW	[absolut]	[%]	je 1.000 EW	[absolut]
<b>Rheda-Wiedenbrück</b>	<b>7.545</b>	<b>49,8</b>	<b>165,5</b>	<b>7.459</b>	<b>49,3</b>	<b>163,6</b>	<b>15.145</b>
<b>Herzebrock-Clarholz</b>	<b>3.457</b>	<b>60,9</b>	<b>216,6</b>	<b>2.067</b>	<b>36,4</b>	<b>129,5</b>	<b>5.679</b>
Gütersloh	16.757	36,5	175,1	28.489	62,0	297,7	45.947
Halle (Westf.)	5.969	63,5	287,0	3.351	35,6	161,9	9.402
Rietberg	6.876	63,8	242,5	3.794	35,2	133,8	10.777
<b>Kreis Gütersloh</b>	<b>67.864</b>	<b>50,6</b>	<b>194,1</b>	<b>64.944</b>	<b>48,4</b>	<b>185,7</b>	<b>134.179</b>
<b>Oelde</b>	<b>7.617</b>	<b>66,1</b>	<b>258,5</b>	<b>3.767</b>	<b>32,7</b>	<b>127,8</b>	<b>11.519</b>
Ahlen	6.081	41,7	109,9	8.326	57,1	150,5	14.580
Beckum	6.640	51,7	174,9	6.037	47,0	159,0	12.850
Warendorf	3.389	30,8	86,9	7.483	68,0	191,9	11.009
<b>Kreis Warendorf</b>	<b>39.143</b>	<b>48,8</b>	<b>138,2</b>	<b>39.682</b>	<b>49,4</b>	<b>140,1</b>	<b>80.289</b>
<b>NRW</b>	<b>2.037.001</b>	<b>34,6</b>	<b>112,7</b>	<b>3.805.413</b>	<b>64,6</b>	<b>210,5</b>	<b>5.889.812</b>

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank, 2004/Eigene Darstellung

Innerhalb des Produzierenden Gewerbes ist das Verarbeitende Gewerbe der beschäftigungsintensivste Wirtschaftsbereich. Anhand der in Anhang 1 dargestellten Beschäftigungsverteilung im Verarbeitenden Gewerbe wird deutlich, dass die Wirtschaftsstruktur der beteiligten Kommunen insbesondere durch die Metallverarbeitung, den Maschinenbau, die Holz- und Möbelindustrie, das Ernährungsgewerbe (insbesondere die Fleischwirtschaft) und die Elektrotechnik geprägt wird.

Neben der Beschäftigungsverteilung nach Wirtschaftszweigen gibt der Unternehmensbesatz der Kommunen Aufschluss über die Wirtschaftsstruktur und die Branchenschwerpunkte. Eine Totalerhebung des derzeitigen Unternehmensbesatzes für alle drei Untersuchungskommunen liegt BauGrund nicht vor. Die nachfolgende Auswertung bezieht sich daher auf Unternehmen mit einer Beschäftigtenzahl ab 200. Gemessen an dieser Beschäftigtenzahl können die in Tab. 5 dargestellten Unternehmen als strukturprägend für die Untersuchungskommunen bezeichnet werden.

**Tab. 5: Strukturprägende Unternehmen in den projektbeteiligten Kommunen**

Name des Unternehmens	Beschäftigtenklasse <sup>8</sup>	Geschäftstätigkeit
<b>Rheda-Wiedenbrück</b>		
Wetag & Getalit AG	über 1.000	Furnier-, Sperrholz-, Holzfaserplatten
Paul Daut GmbH & Co.KG	200 - 499	Großhandel für Fleisch und Wurstwaren
interlübke Gebr. Lübke GmbH & Co.KG	200 - 499	Herstellung von Eß- und Wohnzimmernöbeln
WESTFALIA-WERKE GmbH & Co.	200 - 499	Herstellung von Karosserien, Aufbauten und Anhängern
Kreissparkasse Wiedenbrück	200 - 499	Sparkassen
B. & C. Tönnies Fleischwerk GmbH & Co.KG	200 - 499	Fleischwaren
Wilhelm Nordgerling	200 - 499	Herstellung von Backwaren
Simonswerk GmbH	200 - 499	Herstellung von Schließern und Beschlägen
<b>Oelde</b>		
Westfalia Separator AG und Food Tec GmbH	über 1.000	Maschinenbau
Haver & Boecker	über 1.000	Maschinenbau
Miele & Cie. KG	500 - 999	Haushaltselektronik
Loddenkemper GmbH & Co.KG	500 - 999	Möbel
E. Holterdorf GmbH & Co. KG	200 - 499	Druckerei/Verlagshaus
Hummelt und Knoop GmbH & Co.KG	200 - 499	Möbel
Hammelmann Maschinenfabrik GmbH	200 - 499	Maschinenbau
Ventilatorenfabrik Oelde GmbH	200 - 499	Maschinenbau
<b>Herzebrock-Clarholz</b>		
arvato logistics services (Bertelsmann-Konzern)	über 1.000	Distribution, Dienstleistungen aller Art
Craemer	500 - 999	Metallbe- und -verarbeitung, Kunststoffverarbeitung, Werkzeugbau
Weeke (Homag-Gruppe)	200 - 499	Maschinenbau (Holzbearbeitungsmaschinen)
Westfalenkrone	200 - 499	Fleischwaren
Steinel	200 - 499	Elektrotechnische Geräte (Sensorleuchten, Heißkleber u. a.)
Tryba	200 - 499	Fenster, Türen, Rolläden

Quelle: Stadt Rheda-Wiedenbrück, Gemeinde Herzebrock-Clarholz, IHK Nord-Westfalen/Eigene Darstellung

<sup>8</sup> Die verwendeten Datenquellen weisen unterschiedlich aufbereitete Beschäftigungsangaben auf. Daher werden Beschäftigtenklassen für die Auswertung gebildet (Stand 10/2003).

### 2.3.2 Unternehmensentwicklung

Die Zahl der Gewerbean- und -abmeldungen gibt Aufschluss über die Unternehmensentwicklung und damit über die Dynamik eines Wirtschaftsstandortes. In den Untersuchungskommunen ergibt sich diesbezüglich ein uneinheitliches Bild (vgl. Tab. 6).

**Tab. 6: Gewerbean- und -abmeldungen**

	Anmeldungen	Abmeldungen
	Veränderung 1996 - 2002 [%]	
Rheda-Wiedenbrück	-15,7	0,3
Oelde	-8,9	4,8
Herzebrock-Clarholz	12,7	17,3

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank 2004/Eigene Darstellung

Während Rheda-Wiedenbrück und Oelde in den letzten Jahren einen Rückgang der Gewerbeanmeldungen verzeichneten, kam es in Herzebrock-Clarholz zu einem Anstieg um 12,7 %. Demgegenüber ist Zahl der Gewerbeabmeldungen in Herzebrock-Clarholz deutlich angestiegen, Rheda-Wiedenbrück und Oelde verzeichneten hingegen nur einen leichten Anstieg der Abmeldungen.

Eine Betrachtung des Saldos der Gewerbean- und -abmeldungen zeigt zwischen 1996 und 2002 in allen drei Kommunen einen Überhang an Gewerbeanmeldungen, sodass sich die Zahl der Unternehmen insgesamt positiv entwickelt hat (vgl. Anhang 2).

### 2.3.3 Pendlerbeziehungen und überörtliche Verflechtungen

Die Zahl der Berufseinpender nach Rheda-Wiedenbrück lag im Jahr 2001 mit 8.045 Personen leicht unter der Zahl der Berufsauspendler; somit ergibt sich ein negativer Saldo von -87 Pendlern (vgl. Tab. 7). Für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist hingegen ein positiver Pendlersaldo von 221 Personen für das Jahr 2001 festzustellen. Auch in der Stadt Oelde ist ein positiver Pendlersaldo von 152 Berufstätigen zu verzeichnen.

**Tab. 6: Pendlerzahlen der Untersuchungskommunen 2001**

	Einpender	Auspender	Pendlersaldo
Rheda-Wiedenbrück	8.045	8.132	-87
Oelde	6.164	6.012	152
Herzebrock-Clarholz	3.945	3.724	221

Quelle: LDS NRW, Gemeindedaten 2003/Eigene Darstellung

Die Einpendlerzahlen verdeutlichen die hohe Arbeitsplatzbedeutung der Städte Rheda-Wiedenbrück und Oelde für das direkte Umland (Einpendler insbesondere aus Gütersloh, Rietberg, Beckum und Ennigerloh). Aufgrund der Nähe zum Wirtschaftszentrum Gütersloh bestehen die meisten Pendlerbeziehungen mit der Stadt Gütersloh. Die Hauptzielorte der Auspendler mit Wohnort in den Untersuchungskommunen sind Gütersloh, Bielefeld und Beckum.

### 2.3.4 Gewerbe- und Grundsteuerhebesätze

Eine Unternehmensbefragung der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld<sup>9</sup> hat ergeben, dass die Höhe der lokal differenzierten Gewerbe- und Grundsteuerhebesätze den wichtigsten Standortfaktor in der Region Ostwestfalen darstellt. Die kommunalen Hebesätze gelten als wichtiger Indikator für die Unternehmensfreundlichkeit einer Kommune. Nachfolgend wird daher ein Vergleich der Grund- und Gewerbesteuerhebesätze in den projektbeteiligten Kommunen vorgenommen (vgl. Tab. 8).

**Tab. 7: Steuerhebesätze**

	Gewerbesteuer [%]	Grundsteuer B [%]
Rheda-Wiedenbrück	380	315
Oelde	355	285
Herzebrock-Clarholz	355	280
Kreis Gütersloh	355	280
Kreis Warendorf	385	325
Land NRW	426	411

Quelle: LDS NRW, Landesdatenbank 2004/Eigene Darstellung

#### *Gewerbesteuer*

Die Gewerbesteuerhebesätze in den Untersuchungskommunen liegen deutlich unter dem NRW-Landesniveau und leicht unter den durchschnittlichen Hebesätzen des Kreises Warendorf. Im Vergleich mit den durchschnittlichen Hebesätzen des Kreises Gütersloh ist der Gewerbesteuerhebesatz der Stadt Rheda-Wiedenbrück überdurchschnittlich. Oelde und Herzebrock-Clarholz liegen auf dem Niveau des Kreises Gütersloh.

#### *Grundsteuer*

Die Betrachtung der Grundsteuerhebesätze (Grundsteuer B) zeigt ein ähnliches Bild (vgl. Tab. 8). Während das Steuerniveau der projektbeteiligten Kommunen unter dem Land

<sup>9</sup> vgl. IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Standortzufriedenheit im Kreis Gütersloh, 2003

NRW und dem Kreis Warendorf liegt, hat Rheda-Wiedenbrück im Vergleich zum Kreis Gütersloh eine relativ hohe Grundsteuerbelastung. Die Kommunen Oelde und Herzebrock-Clarholz weisen ähnliche Hebesätze auf.

Zusammenfassend hat Rheda-Wiedenbrück gegenüber Oelde und Herzebrock-Clarholz höhere Gewerbe- und Grundsteuerhebesätze. Allerdings liegen die Steuersätze auch in Rheda-Wiedenbrück unter dem Landesniveau und dem Durchschnitt des Kreises Warendorf. Zur Erhöhung der Vermarktungsplausibilität für den Interregionalen Gewerbepark Marburg ist eine einheitliche Steuerregelung zu finden.

## **2.4 Standortbewertung Gewerbepark Marburg**

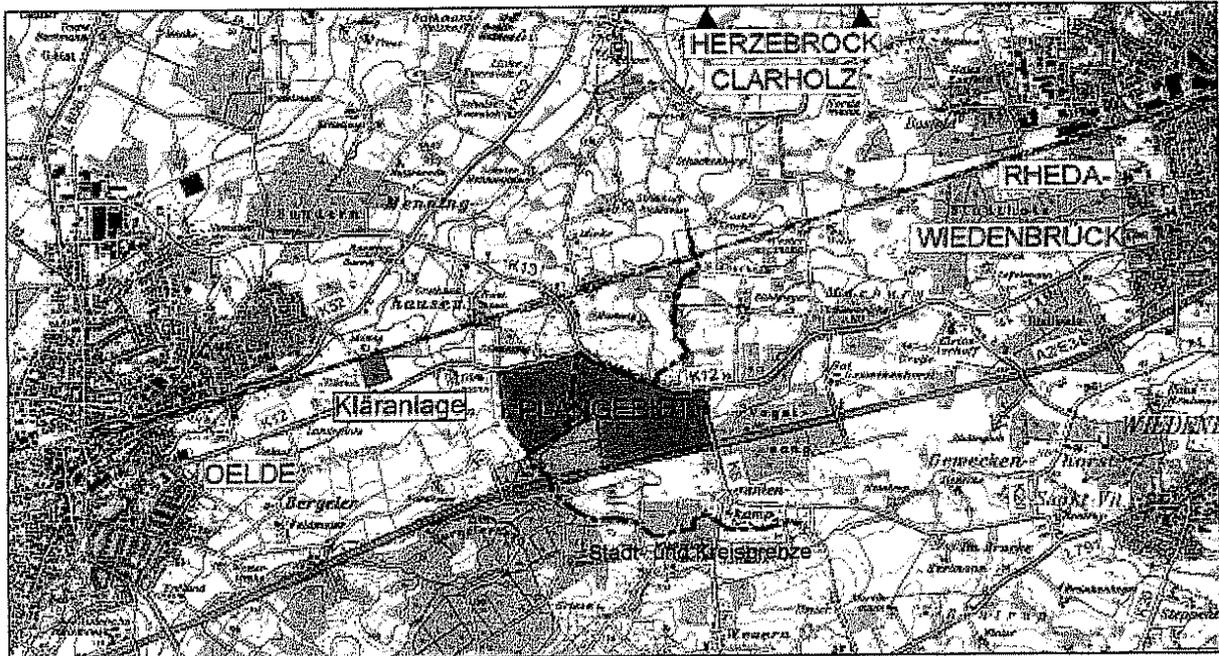
Im Rahmen der Standortanalyse wird der geplante Gewerbepark Marburg hinsichtlich seiner wesentlichen Standorteigenschaften bewertet. Eine differenzierte Bestandsanalyse der städtebaulichen und naturräumlichen Gegebenheiten im Vorhabengebiet wird in Kap. 4.2 vorgenommen.

### **2.4.1 Lage und Abgrenzung**

Großräumig betrachtet profitiert der Gewerbestandort Marburg von seiner zentralen Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Ostwestfalen mit den Zentren Bielefeld (ca. 30 km entfernt), Gütersloh (10 km) und Paderborn (35 km), dem Oberzentrum Münster (55 km) sowie dem ca. 65 km entfernten Ruhrgebiet. Diese Lagegunst wird jedoch durch den fehlenden (direkten) räumlichen Bezug zu einem der o. g. Wirtschaftszentren relativiert.

Das 111 ha große Areal des geplanten Interregionalen Gewerbeparks Marburg liegt an der Stadtgrenze zwischen Rheda-Wiedenbrück und Oelde (vgl. Abb. 3). Aufgrund der ehemals geplanten Deponienutzung hat der Standort eine Solitär- und Isoliertlage. Die Stadtkerne Rheda und Oelde liegen 6 bzw. 4 km vom Plangebiet entfernt. Durch die nicht integrierte Lage bestehen nur geringe Fühlungsvorteile im Hinblick auf bereits ansässige Produktions- und Dienstleistungsbetriebe.

**Abb. 3: Siedlungsräumliche Lage Gewerbepark Marburg**



Plandarstellung: Planungsgruppe MWM, o. Maßstab

Das Umfeld des Plangebiets weist keine gewerbliche Vorprägung auf, sodass derzeit kein Image für den Gewerbestandort Marburg vorgegeben ist. Der Standort ist umgeben von Verkehrswegen und Freiraumnutzungen:

- Im Süden wird das Plangebiet von der A 2 und Waldbeständen begrenzt.
- Die nördliche Grenze bildet die Kreisstraße K 12 (Rheda-Wiedenbrück - Oelde) und nördlich angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Westen schließen sich das Fließgewässer Landhagen und landwirtschaftliche Flächen an.
- Die östliche Plangebietsgrenze wird durch die K 6 (Marburg - Sankt Vit) sowie angrenzende Landwirtschafts- und Waldflächen definiert.

Nördlich der K 12 bzw. östlich der K 13 (Marburg - Oelde-Nord) liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen werden in der städtebaulichen Rahmenplanung als langfristige potenzielle Erweiterungsflächen für den Gewerbepark Marburg berücksichtigt (vgl. Kap. 4).

#### **2.4.2 Verkehrserschließung**

Derzeit wird das Plangebiet ausschließlich über Kreisstraßen (K 6, K 12, K 13) an das regionale Straßennetz angebunden. Die optimale überregionale Anbindung des Standort-

tes ist jedoch erst nach Realisierung der Autobahnanschlussstelle Marburg gewährleistet, da die derzeit bestehenden Autobahnanschlussstellen Rheda-Wiedenbrück (ca. 8 km) und Oelde (ca. 6 km) nur mit Ortsdurchfahrten erreichbar sind. Durch den Bau der geplanten Verbindungsstraße zur B 61 (vgl. Kap. 4.1.2) soll die überregionale Verkehrsanbindung in Richtung Süden verbessert werden.

Der zukünftige Gewerbestandort Marburg ist derzeit nicht an den Schienenverkehr angebunden. Nördlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 400 m die Bahnlinie Dortmund - Bielefeld - Hannover - Berlin. Eine Anbindung des Standortes an den schienegebundenen Personen- und Güterverkehr wurde bereits im Rahmen vorhergehender Planungen geprüft (vgl. Kap. 4.1.2).

### **2.4.3 Nutzungsstruktur und Infrastrukturversorgung**

Das Planareal wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, größere Waldbestände existieren lediglich außerhalb des Plangebiets (vgl. Kap. 4.2). Die innerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden ehemaligen Hofstellen wurden bereits freigezogen und stellen demnach keine Bindung für die Gewerbegebietsentwicklung dar.

Aufgrund der solitären Lage im Siedlungsgefüge müssen die Leitungsnetze für die technische Ver- und Entsorgung von außerhalb an das Plangebiet herangeführt werden.

### **2.4.4 Landschaftsstruktur**

Die landwirtschaftlich geprägte Landschaft im Bereich Marburg wird durch die vorhandenen linienförmigen Gehölze und Fließgewässer strukturiert<sup>10</sup>. Die Landschaft erhält durch ihre leicht bewegte Topographie einen zusätzlichen Reiz, ist aber durch die Autobahn und die in Dammlage geführte Eisenbahntrasse städtebaulich vorbelastet und vom großräumigen Landschaftszusammenhang getrennt.

Aufgrund des flachwelligen Reliefs bestehen aus topographischer Sicht keine Einschränkungen für die zukünftige bauliche Nutzung des Gewerbeparks. Eine Beurteilung der Bodenqualität im Hinblick auf Hoch- und Tiefbaumaßnahmen kann an dieser Stelle aufgrund noch ausstehender Bodengutachten nicht vorgenommen werden (vgl. Kap. 4.2).

---

<sup>10</sup> Eine Bewertung dieser Landschaftsbestandteile im Hinblick auf landschaftsökologische Restriktionen für die Gewerbegebietsentwicklung wird in Kap. 4.2 vorgenommen.

## 2.5 Stärken- und Schwächenanalyse

Auf der Grundlage der bisherigen Erkenntnisse wird ein Standortprofil abgeleitet, das die Stärken und Schwächen auf der Ebene der projektbeteiligten Kommunen und des Standortes Marburg umfasst.

**Tab. 8: Bewertung Untersuchungskommunen**

Standortbedingungen	Stärken	Schwächen
<b>Großräumige Lage</b>	+ Zentrale Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Ostwestfalen, Münster und Ruhrgebiet + Kreuzungspunkt großräumiger Entwicklungsachsen + Nähe zum Mittelzentrum Gütersloh	- Fehlender (direkter) räumlicher Bezug zu bedeutenden Wirtschaftszentren
<b>Straßenverkehrs-anbindung</b>	+ Hervorragende überörtliche Verkehrs-anbindung durch die A 2 (bedeutende Ost-West-Achse) + Gute Einbindung in das Bundesfernstraßennetz	
<b>Schienenverkehrsanbindung</b>	+ Gute Anbindung an das regionale Schienennetz	- Kein Fernbahnanschluss
<b>Luftverkehrs-anbindung</b>	+ Gute Erreichbarkeit regionaler Flughäfen und des internationalen Flughafens Hannover	
<b>Bildungs- und Forschungsinfrastruktur</b>	+ Umfassendes Angebot an weiterführenden Schulen, berufsbildende Schulen in Rheda-Wiedenbrück	- Relativ große Entfernung zu bedeutenden Hochschulen und Forschungseinrichtungen
<b>Bevölkerungs-entwicklung</b>	+ Überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse + Junge Bevölkerungsstruktur	
<b>Wirtschafts-entwicklung</b>	+ Untersuchungskommunen sind wichtige Arbeitsorte der Region + Hohe Bedeutung des produzierenden Gewerbes + Positives Verhältnis von Gewerbean- und -abmeldungen	- Rückläufige Beschäftigungsentwicklung - Geringe Bedeutung technologieorientierter Wirtschaftsbereiche und Dienstleistungsangebote
<b>Pendlerbeziehungen</b>	+ Hohe Arbeitsplatz- und Einpendlerzahlen verdeutlichen Arbeitsmarktbedeutung	
<b>Steuerhebesätze</b>	+ Gewerbe- und Grundsteuerhebesätze unter dem Landesdurchschnitt und dem Durchschnitt des Kreises Warendorf	- Gewerbe- und Grundsteuerhebesatz Stadt Rheda-Wiedenbrück über dem Durchschnitt des Kreises Gütersloh
<b>Wohnqualität</b>	+ Attraktive Wohngebiete in reizvoller Umgebung	
<b>Freizeit- und Kulturangebote</b>	+ Vielfältiges zumeist vereinsgetragenes Freizeitangebot + Abwechslungsreiches Kulturangebot + Zahlreiche landschaftsbezogene Erholungs- und Freizeitangebote in abwechslungsreicher Landschaft	

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

**Tab. 9: Bewertung Gewerbestandort Marburg**

Standortbedingungen	Stärken	Schwächen
<b>Lage</b>	+ Zentrale Lage zwischen den Wirtschaftsräumen Ostwestfalen, Münster und Ruhrgebiet + Konfliktarme städtebauliche Lage	- Relativ große Entfernung zu den benachbarten Siedlungskernen - Geringe Führungsvorteile aufgrund Solitärage
<b>Straßenverkehrs-anbindung</b>	+ Hervorragende Anbindung an das Bundesfernstraßennetz nach Realisierung der Anschlussstelle Marburg und der Verbindungsstraße zur B 61 (ohne Ortsdurchfahrt) + Gute Einbindung in das regionale Straßennetz (über Kreisstraßen)	
<b>Schienerverkehrsanbindung</b>	+ Industriegleisanschluss und Personenhaltepunkt möglich	- Derzeit keine Anbindung an Personen- und Güterverkehr
<b>Dimensionierung</b>	+ Großes Flächenpotenzial mit langfristiger Entwicklungsperspektive + Großräumige Dimensionierung lässt Spielräume für verschiedene Nutzungsformen und Grundstückszuschnitte zu	
<b>Nutzungsstruktur und Infrastrukturversorgung</b>	+ Vorhabenfläche aufgrund Grunderwerb durch Interregionale Gewerbepark Marburg GmbH sofort verfügbar	- Fehlende gewerbliche Vorprägung - Keine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur
<b>Landschaftsstruktur</b>	+ Keine topographischen Nutzungseinschränkungen + Abwechslungsreiche Landschaft + Städtebauliche Vorprägung des Landschaftsraums durch Verkehrswege	- Landschaftsökologische Restriktionen in Teilbereichen zu erwarten (vgl. Kap. 4.2.2)

Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung

## 2.6 Zwischenfazit

Hinsichtlich der räumlichen und strukturellen Rahmenbedingungen für die Gewerbeflächenentwicklung Marburg bleibt folgendes festzuhalten:

- Die Lagevorteile der Region werden durch die sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßen- und Schienennetz unterstrichen.
- Aufgrund der hohen Arbeitsplatz- und Einpendlerzahlen haben die projektbeteiligten Kommunen eine hohe Bedeutung für die Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der Region. In den letzten Jahren ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, analog zur bundesweiten Entwicklung, allerdings zurück.

- Die betrachteten Kommunen sind vornehmlich durch mittelständische Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes geprägt (insbesondere Metallverarbeitung, Maschinenbau, Holz- und Möbelindustrie, Ernährungsgewerbe und Elektrotechnik), während technologieorientierte Wirtschaftsbereiche und Dienstleistungsangebote (insbesondere unternehmensbezogene Dienstleistungen) nur eine unterdurchschnittliche Bedeutung haben. Demnach bestehen vor allem im Dienstleistungsbereich Entwicklungspotenziale.
- Neben den „klassischen“ Standortvorteilen gewinnen die sog. „weichen“ Standortfaktoren wie z. B. die Wohnqualität sowie das Kultur- und Freizeitangebot zunehmend an Bedeutung. Unter diesem Gesichtspunkt ist dem Untersuchungsraum ein hohes Attraktivitätspotenzial zuzuschreiben. Die positive Bevölkerungsentwicklung und die relativ junge Bevölkerungsstruktur unterstreichen hierbei die hohe Bedeutung der drei Kommunen als Wohnstandort. In Verbindung mit der geplanten Entwicklung des Gewerbeparks Marburg ergeben sich damit günstige Rahmenbedingungen für die weitere Profilierung der Region als attraktiver Wirtschaftsraum mit hoher Lebens- und Umfeldqualität.
- Der Gewerbestandort Marburg weist grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen eine hohe Eignung auf. Das Areal ist insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur A 2 und die gute Anbindung an das regionale Straßennetz gekennzeichnet.
- Die direkte Anbindung des geplanten Gewerbeparks Marburg an die A 2 ist die wesentliche Voraussetzung für die Standortentwicklung.
- Gute Standortvoraussetzungen ergeben sich zudem aus der konfliktarmen städtebaulichen Lage (Anliefer- und Personenverkehr Tag und Nacht ohne Belastung der Siedlungsbereiche möglich, Immissionskonflikte nahezu ausgeschlossen) sowie dem großen Flächenangebot und den damit verbundenen flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

### 3 Marktanalyse

Im Rahmen der Marktanalyse wird zunächst die Eignung des Standortes Gewerbepark Marburg im Hinblick auf grundsätzliche Nutzungsmöglichkeiten bewertet. Darauf aufbauend werden ausgewählte Zielgruppen und Branchenschwerpunkte vertiefend untersucht.

Zur Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs in den projektbeteiligten Kommunen wird eine Gewerbeflächenbedarfsprognose durchgeführt. Anschließend wird der ermittelte Bedarf dem kommunal und regional verfügbaren Gewerbeflächenangebot gegenübergestellt. Zur Abschätzung der Vermarktungsperspektiven für den Gewerbepark Marburg ist zudem eine Konkurrenzflächenanalyse des regionalen Gewerbe- und Industrieflächenangebotes erforderlich.

#### 3.1 Standorteignung und Nutzungsoptionen

Nach einer Definition des Niedersächsischen Instituts für Wirtschaftsforschung (NIW) können Gewerbeflächen gemäß der spezifischen Standortqualitäten in drei Kategorien eingeteilt werden<sup>11</sup>:

- a) Überregional bedeutsame Flächen, d. h. hochwertige Flächen, die sich in besonderer Weise für die überregionale Investorenakquisition eignen,
- b) Regional bedeutsame Flächen, d. h. Flächen mit gewissen qualitativen Nutzungseinschränkungen und damit Einschränkung der überregionalen Akquisition,
- c) Lokale Flächen, d. h. Flächen mit deutlichen Nutzungseinschränkungen der regionalen und überregionalen Akquisition.

Dementsprechend ist der geplante Standort Marburg grundsätzlich der Kategorie a zuzuordnen, weil sich die Vorhabenfläche aufgrund ihrer Standortgunst – insbesondere durch den geplanten Autobahnanschluss und die konfliktarme städtebauliche Lage – für überregionale Unternehmensansiedlungen eignet. Darüber hinaus stehen am Standort Marburg umfassende Flächenpotenziale zur Verfügung, um auch den lokalen und regionalen Unternehmen ausreichende Erweiterungs-, Verlagerungs- und Neuansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Weiterhin kommen für das Plangebiet grundsätzlich gewerbliche und industri-

---

<sup>11</sup> vgl. NIW, Wirtschafts- und Gewerbeflächenkonzept für den Landkreis Schaumburg, Hannover 1998

elle Nutzungen in Betracht; Nutzungseinschränkungen ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Diese „isolierte“ Standorteinschätzung ist jedoch vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wettbewerbssituation für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Industrieunternehmen im Folgenden differenziert zu sehen (vgl. Kap. 3.4). Wirtschaftsstandorte werden im Wettbewerb sowohl über die Ausprägung ihrer Standortfaktoren als auch über wettbewerbsfähige Branchen und Wertschöpfungsketten wahrgenommen. Vor diesem Hintergrund wird die Wettbewerbsfähigkeit eines Wirtschaftsstandortes ganz wesentlich durch die bereits ansässigen Unternehmen (Unternehmensbesatz) sowie die daraus resultierende Kompetenz bestimmter Branchen (Schlüssel bzw. Leitbranchen) bestimmt.<sup>12</sup>

Der Unternehmensbesatz an einem Standort zeichnet sich dabei sowohl durch eine quantitative als auch eine qualitative Komponente aus. So müssen die als Schlüssel- bzw. Leitbranchen identifizierten Wirtschaftszweige zum einen hinsichtlich der Anzahl der dazugehörigen Unternehmen, aber auch mit Blick auf die Beschäftigungswirkung an einem Standort eine besondere Bedeutung aufweisen. Aus den Unternehmensprofilen muss darüber hinaus erkennbar sein, dass auch das Leistungsniveau und die Technologieintensität eine Besonderheit darstellt<sup>13</sup>.

In Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz erfüllen am ehesten Branchen des Verarbeitenden Gewerbes die Anforderungen, die an Schlüsselbranchen zu stellen sind (Metallverarbeitung, Maschinenbau, Holz- und Möbelindustrie, Ernährungsgewerbe und Elektrotechnik). Der allgemeine wirtschaftliche Strukturwandel verläuft jedoch grundsätzlich zugunsten des Dienstleistungsbereichs und auf Kosten der produzierenden Betriebe. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass zukünftig neue und zusätzliche Arbeitsplätze insbesondere bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen entstehen werden<sup>14</sup>. Der gewerblich-industrielle Sektor entscheidet jedoch nach wie vor über das Einkommensniveau eines Wirtschaftsstandortes. Der Bestand und die Weiterentwicklung der gewerblich-industriellen Betriebe ist deshalb auch in Zukunft eine wichtige Zielgruppe der kommunalen und regionalen Wirtschaftsförderung<sup>15</sup>. Zudem ist die gewerblich-industrielle Entwicklung die Basis für unternehmensbezogene Dienstleistungen.

<sup>12</sup> vgl. Der Gemeinderat, November 2002

<sup>13</sup> vgl. ebenda

<sup>14</sup> vgl. Universität Hannover, Kommunale Wirtschaftsförderung vor neuen Herausforderungen, Geographische Arbeitsmaterialien Band 23, Hannover 2000

<sup>15</sup> vgl. ebenda

Im Folgenden wird die Eignung des Gewerbestandortes Marburg für die Betriebstypen des Produzierenden Gewerbes untersucht<sup>16</sup>. Im Dienstleistungssektor werden lediglich die unternehmensbezogenen Dienstleistungen untersucht, da insbesondere die folgenden Nutzungen für die Ansiedlung ausgeschlossen werden können:

- Für den großflächigen Einzelhandel sind aufgrund der solitären Lage des Gewerbeparks Marburg genehmigungsrechtliche Probleme (z. B. Einzelhandelserlass NRW) zu erwarten. Zudem sind die Ansiedlungschancen in diesem Bereich durch die relativ große Distanz zu den Absatzmärkten als gering zu bewerten.
- Haushaltsbezogene Dienstleistungen und freie Berufe (u. a. Ärzte, Rechtsanwälte) scheiden aufgrund des fehlenden räumlichen Bezugs zu den potenziellen Kunden ebenfalls als Nutzergruppen aus.

Für den geplanten Interregionalen Gewerbepark Marburg ergeben sich in den Bereichen Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen folgende Nutzungsoptionen:

**Tab. 10: Nutzungsoptionen Gewerbepark Marburg**

Wirtschaftssektor	Betriebstypen
<b>Produzierendes Gewerbe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investitionsgüter-Industrie</li> <li>▪ Konsumgüter-Industrie</li> <li>▪ Technologiegüter-Industrie</li> <li>▪ High-Tech-Güter-Industrie</li> <li>▪ Handwerk/Baugewerbe</li> </ul>
<b>Dienstleistungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Logistik</li> <li>▪ Großhandel</li> <li>▪ Sonstige unternehmensbezogene Dienstleistungen</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung

Der Standort Gewerbepark Marburg eignet sich vor allem für Unternehmen der Investitions- und Konsumgüterindustrie sowie des Handwerks und Baugewerbes. Standortvorteile ergeben sich für diese Betriebstypen durch die Flächengröße, die zukünftig sehr gute Verkehrsanbindung sowie die konfliktarme siedlungsräumliche Lage.

Für die Technologiegüter-Industrie und High-Tech-Betriebe (vgl. Anhang 3) werden die Ansiedlungschancen als gering eingeschätzt, weil das von vielen Betrieben dieser Art gewünschte gemischt genutzte und städtebaulich attraktive Umfeld<sup>17</sup> („Repräsentativität“)

<sup>16</sup> Eine differenzierte Charakterisierung der unterschiedlichen Betriebstypen ist in Anhang 3 dargestellt

<sup>17</sup> vgl. ILS NRW, Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, ILS-Schriften 181/2004, Dortmund

derzeit am Standort Marburg nicht vorhanden ist. Da sich die für High-Tech-Betriebe bedeutsame nächst benachbarte Wissenschafts- und Forschungsinfrastruktur erst in Bielefeld und begrenzt in Gütersloh befindet, wäre die Schaffung entsprechender Infrastrukturen (z. B. Technologie- und Gründerzentrum) eine wesentliche Voraussetzung zur Ansiedlung von Unternehmen dieser Branchen. Insgesamt wären vor dem Hintergrund des derzeit begrenzten endogenen Ansiedlungspotenzials für Technologie- und High-Tech-Betriebe besondere Anstrengungen zur Unternehmensakquisition notwendig.

Für die unternehmensbezogenen Dienstleistungen ist der Gewerbepark Marburg grundsätzlich geeignet. Insbesondere die Betriebstypen Logistik und Großhandel finden am Standort Marburg aufgrund der hervorragenden Verkehrsinfrastruktur, der zentralen Lage zwischen bedeutenden Wirtschaftszentren, der geringen topographischen Nutzungseinschränkungen und dem wenig immissionsempfindlichen Umfeld günstige Ansiedlungsvoraussetzungen.

Die Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe bildet die Basis für sonstige unternehmensbezogene Dienstleistungen (z. B. Informations- und Kommunikationsdienstleistungen). Unternehmen dieser Art können im Gewerbepark Marburg ergänzende Funktionen übernehmen, die sich aus den Agglomerationseffekten innerhalb des Gewerbeparks Marburg ableiten lassen. Grundsätzlich sind die Standortanforderungen dieser Branchen jedoch weniger klar definiert als bei Unternehmen des Produzierenden Gewerbes. Zudem siedeln sich diese Dienstleistungsbranchen nicht ausschließlich in Gewerbe- und Industriegebieten, sondern auch in Kern- oder Mischgebieten an. Darüber hinaus sind diese Dienstleistungsunternehmen i. d. R. mobiler als andere Wirtschaftszweige.

Ausgehend von diesen Betrachtungen und den Ergebnissen der Standortanalyse (vgl. Kap. 2.3) ist zu erwarten, dass sich im Gewerbepark Marburg ein Mix aus verschiedenen Branchen ansiedeln wird. Das Fundament und die Grundausstattung für diesen Branchenmix werden Unternehmen des Produzierenden Gewerbes bilden. Die Konzentration auf bestimmte Branchen eines Betriebstyps im Sinne eines Themenparks ist aufgrund der großflächigen Dimensionierung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg und der derzeit geringen Anknüpfungspunkte an dementsprechende Nutzungsstrukturen nicht sinnvoll. Eine vertiefende Marktanalyse der geeigneten Nutzungsoptionen wird im nachfolgenden Kapitel vorgenommen.

## 3.2 Marktanalyse für mögliche Zielgruppen

Die Marktanalyse möglicher Zielgruppen für Unternehmensansiedlungen im Interregionalen Gewerbepark Marburg ist als qualitative Potenzialanalyse angelegt. Auf Grundlage der identifizierten Nutzungsoptionen (vgl. Kap. 3.1) und den bestehenden Branchenschwerpunkten in den projektbeteiligten Kommunen (vgl. Kap. 2.3.1) werden folgende Branchen hinsichtlich ihrer Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung sowie ihrer Entwicklungspotenziale vertiefend untersucht:

- Maschinenbau,
- Ernährungsgewerbe,
- Holz- und Möbelindustrie,
- Elektrotechnik,
- Handwerk und Baugewerbe,
- Logistik,
- Großhandel sowie
- sonstige unternehmensbezogene Dienstleistungen.

### 3.2.1 Maschinenbau

Der Maschinenbau stellt den beschäftigungs- und umsatzstärksten Industriezweig in Ostwestfalen dar<sup>18</sup>. Als einer der wenigen Industriezweige in Ostwestfalen verzeichnete der Maschinenbau eine positive Beschäftigungsentwicklung. Zudem steigerte die Maschinenbauindustrie ihren Umsatz seit 1991 um 29 %.<sup>19</sup>

Produktionsschwerpunkte liegen in den Bereichen Werkzeugmaschinenbau, Maschinen für die Erzeugung mechanischer Energie, Hebezeugen und Fördermitteln, Maschinen für das Ernährungsgewerbe sowie land- und forstwirtschaftliche Maschinen. Hervorgegangen ist der regionale Maschinenbau aus den Anforderungen der Textil- und Möbelindustrie. Heute ist die Branche durch überwiegend mittelständische Unternehmen für hochtechnologische Maschinen und Apparate geprägt.

---

<sup>18</sup> vgl. IHK Ostwestfalen, Branchenporträt Maschinenbau in Ostwestfalen, Bielefeld 2004 (entsprechende branchenbezogene Daten liegen für den Bereich Nordwestfalen, der u. a. den Kreis Warendorf umfasst, nicht vor)

<sup>19</sup> vgl. IHK Ostwestfalen, Branchenporträt Maschinenbau in Ostwestfalen, Bielefeld 2004

Die Exportquote liegt bei rund 44 % des Umsatzes; bis zum Jahr 2010 werden durchschnittliche Produktionszuwächse von 2,5 - 2,9 % pro Jahr erwartet.<sup>20</sup>

Der Maschinenbau in der Region belegt aufgrund der starken Verflechtung mit anderen Branchen eine Schlüsselposition für die wirtschaftliche Gesamtentwicklung, da Innovationen im Maschinenbau häufig die Voraussetzung für die Weiterentwicklung anderer Branchen sind (u. a. Elektrotechnik und Automobilindustrie). Zudem resultiert daraus eine hohe Abhängigkeit der Branche vom Investitionsklima in anderen Wirtschaftszweigen. Für den Maschinenbau ist aufgrund der Zulieferbeziehungen und der internationalen Konkurrenz derzeit ein hoher Rationalisierungsdruck und die Notwendigkeit von Produktivitätssteigerungen festzustellen. Die wachsende Vernetzung von Mechanik und moderner Maschinenbautechnologie mit Elektronik sowie Informatik wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen, sodass Systemlösungen ebenso wie die stärkere Verknüpfung von Produkten und Dienstleistungen (u. a. kundenspezifische Softwareentwicklung, Qualifizierung, Planung, Beratung) zunehmend gefragt sein werden.<sup>21</sup>

Entwicklungspotenziale sind insbesondere bei produktionsbegleitenden Dienstleistungen (u. a. Schulung, Wartung, Online-Überwachung, Betreiberfunktionen, Finanzierungskonzepte) sowie bei der Anwendung neuer Technologien (u. a. Sensorik, Akustik, Optik, neue Steuerungstechnologien und neue Werkstoffe) zu erwarten.<sup>22</sup>

### 3.2.2 Ernährungsgewerbe

Das Ernährungsgewerbe stellt gemessen an Umsatz und Beschäftigung den zweitwichtigsten Industriezweig in Ostwestfalen dar<sup>23</sup>. Im Vergleich mit den übrigen Industriezweigen verzeichnete die Nahrungsmittelbranche in Ostwestfalen ein sehr dynamisches Umsatzwachstum (28 % seit 1991). Den Schwerpunkt der Nahrungsmittelindustrie in Ostwestfalen bildet der Kreis Gütersloh.

Aufbauend auf den landwirtschaftlichen (Vor-)Produkten hat sich die weiterverarbeitende Nahrungs- und Genussmittelindustrie in der Region entwickelt. Schwerpunkte sind traditionell in den Bereichen Brauereien, Brennereien, Großbäckereien, Fleischwaren-, Süßwaren- und Tabakindustrie zu sehen. Zulieferer des Ernährungsgewerbes sind Anlagenbauunternehmen, die Verpackungsindustrie und wissenschaftliche Einrichtungen. Die

<sup>20</sup> vgl. [www.fh-bielefeld.de](http://www.fh-bielefeld.de)

<sup>21</sup> vgl. Langer, NRW-Lexikon, Opladen 2000

<sup>22</sup> vgl. ebenda

<sup>23</sup> vgl. IHK Ostwestfalen, Branchenporträt Nahrungs- und Genussmittel in Ostwestfalen, Bielefeld 2003

Branche ist überwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe geprägt. Die Exportquote ist aufgrund der Verderblichkeit der Produkte insgesamt gering, sodass die Branche stark vom Binnenmarkt abhängt.<sup>24</sup>

Strukturelle Probleme ergeben sich aus der ungleichen Marktmacht zwischen dem Einzelhandel und den mittelständischen Herstellern sowie der zunehmenden Bedeutung von Handelsmarken. Für die Zukunft ist daher der Optimierung der Produktionsprozesse eine hohe Bedeutung beizumessen. Profilierungschancen sind über die hohe Produktqualität und über Zusatznutzen der Lebensmittel (besondere Gesundheits- oder ökologische Eigenschaften) gegeben.<sup>25</sup>

### 3.2.3 Holz- und Möbelindustrie

Für die Holz- und Möbelindustrie stellt die Region Ostwestfalen neben dem westlichen Münsterland eine der Schwerpunktregionen in NRW dar. Jeder zweite Beschäftigte der Möbelindustrie in NRW arbeitet in Ostwestfalen. Jedes sechste Möbelstück in Deutschland wird in Ostwestfalen gefertigt, sodass die Holz- und Möbelindustrie ein traditionelles Standbein der regionalen Wirtschaft darstellt.<sup>26</sup> Die Produktionspalette umfasst Kasten-, Küchen-, Polster- und Sitzmöbel, alle Zulieferprodukte sowie den spezifischen Maschinen- und Werkzeugbau, sodass alle Zulieferer vor Ort präsent sind. Die regionale Holz- und Möbelindustrie ist durch mittelständische Unternehmen geprägt.

Aufgrund der Kaufzurückhaltung der Verbraucher, des Preiswettbewerbs im Handel und der preisoffensiven Konkurrenz aus dem Ausland ist die Branche in den letzten Jahren in Bedrängnis geraten, sodass bundesweit eine Vielzahl von Insolvenzen zu verzeichnen war. Experten sehen für die Branche die Notwendigkeit von Umstrukturierungen, insbesondere im Hinblick auf die Arbeitsorganisation. Die Entwicklungstrends weisen neben einer Tendenz zur Standardisierung und dem Ausbau des Niedrigpreissegments insbesondere auf Chancen in der Weiterentwicklung von Design und Qualität, im Sinne einer Neupositionierung der Branche (Qualitätsführerschaft) hin. Ein Entwicklungspotenzial wird auch bei der Sicherheits- und Oberflächentechnik durch die Zulieferindustrie gesehen. Ein begrenztes Gründungspotenzial ist bei den produktionsnahen Dienstleistungen (u. a. Design, Innenarchitektur) gesehen.<sup>27</sup>

<sup>24</sup> vgl. IHK Ostwestfalen, Branchenporträt Nahrungs- und Genussmittel in Ostwestfalen, Bielefeld 2003

<sup>25</sup> vgl. Langer, NRW-Lexikon, Opladen 2000

<sup>26</sup> vgl. LDS NRW, Landesdatenbank, 2004

<sup>27</sup> vgl. Sánchez/Rehfeld, Potenzialanalyse OWL, Detmold 2003

### 3.2.4 Elektrotechnik

Die Elektrotechnik ist in der Region überdurchschnittlich vertreten und stellt die viertgrößte Industriebranche gemessen an den Beschäftigten und dem Umsatz dar. Die Elektroindustrie konnte seit 1991 deutliche Umsatzzuwächse erzielen (18 %). Hinsichtlich der Strukturentwicklung kommt den elektrotechnischen und elektronischen Systemen eine hohe Bedeutung für die Entwicklung in anderen Branchen zu.

Die Unternehmensstruktur ist durch bekannte Großunternehmen in der Region (Zulieferer für Handys und Automobilelektronik) und durch eine Vielzahl von kleinen bzw. mittleren Herstellern geprägt. Zentrale Schwerpunkte der Produktpalette sind die Mess- und Kontrolltechnik sowie die industrielle Prozesssteuerung.<sup>28</sup>

Die hohe Innovationskonkurrenz in der Region ist an einer Vielzahl von Ausgründungen abzulesen. Die Wachstumsbereiche für die Zukunft sind insbesondere in Querschnittsfunktionen, z. B. der Mechatronik (Verknüpfung mechanischer, elektronischer und datenverarbeitender Komponenten) und der Haustechnik zu sehen (vgl. Kap. 3.2.8).<sup>29</sup>

### 3.2.5 Handwerk und Baugewerbe

Der Bereich Handwerk und Baugewerbe weist eine hohe Abhängigkeit von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung auf. Aufgrund der verhaltenen Produktions- und Umsatzaussichten ist mittelfristig keine starke Expansion und damit Flächennachfrage dieser Wirtschaftszweige zu erwarten.

### 3.2.6 Logistik

In NRW sind rund 620.000 Personen (ca. 10 % der Beschäftigten) im Gesamtbereich der Logistik<sup>30</sup> beschäftigt. Damit ist NRW das wichtigste „Verkehrsland“ in Deutschland<sup>31</sup>. In den letzten Jahren kam es in der Logistikbranche zu Beschäftigungszuwächsen. Zur weiteren Stärkung der Branche hat das Land NRW zusammen mit 100 Logistikunternehmen die Landesinitiative Logistik gegründet und stellt Serviceleistungen (z. B. Infodienst, Messen, Logistikflächendatenbank) für die Logistikbranche bereit.

<sup>28</sup> vgl. IHK Ostwestfalen, Branchenporträt Elektrotechnik in Ostwestfalen, Bielefeld o.J.

<sup>29</sup> vgl. Sánchez/Rehfeld, Potenzialanalyse OWL, Detmold 2003

<sup>30</sup> „Logistik ist die marktorientierte, integrierte Planung, Gestaltung, Abwicklung und Kontrolle des gesamten Material- und dazugehörigen Informationsflusses zwischen einem Unternehmen und seinen Lieferanten, innerhalb eines Unternehmens sowie zwischen einem Unternehmen und seinen Kunden.“ (vgl. Schulte, Logistik, 1995)

<sup>31</sup> vgl. MWMTV NRW, Stand und Perspektive der Logistikbranche in NRW, Düsseldorf 1999

Der Dienstleistungszweig Logistik lässt sich untergliedern in den Kernbereich der Transport- und Logistikbranche, die logistikt nahe Industrie (u. a. Hersteller von Verpackungs- und Transportmitteln) und die logistiknahen Dienstleistungen (u. a. Beratungsleistungen, Softwaredienste, Grundstücksvermietung/-vermittlung, Vermietung von Nutzfahrzeugen). Hohe Beschäftigungszuwächse sind insbesondere den logistiknahen Dienstleistungen zuzuschreiben.<sup>32</sup> Die Unternehmen der Logistikbranche können insgesamt mit einer steigenden Nachfrage nach Logistikdienstleistungen rechnen<sup>33</sup>.

Neben einer leistungsfähigen Infrastruktur gilt das Vorhandensein hochwertiger Logistikdienstleister als Voraussetzung für unternehmerische Standortentscheidungen, da ein reibungsloser Informations- und Warenfluss einen der wichtigsten Wettbewerbsfaktoren in einer arbeitsteiligen Wirtschaft darstellt<sup>34</sup>. Mit der A 2 und der BAB 33 sowie der Hauptbahnstrecke Dortmund - Berlin verfügen die Kreise Gütersloh und Warendorf über eine leistungsfähige überregionale Verkehrsinfrastruktur. Die Logistikbranche ist in der Region jedoch bislang unterrepräsentiert. Innerhalb des Bundeslandes NRW sind das Ruhrgebiet und der Raum Köln die wesentlichen Standorte der Logistikbranche<sup>35</sup>.

### 3.2.7 Großhandel

Der Großhandel stellt das Bindeglied zwischen Industrie, Handwerk und dem Einzelhandel dar. Die Abnehmer des Großhandels sind Einzelhandelsfirmen, das Gastgewerbe, nachgelagerte regionale Großhandelsbetriebe oder verarbeitende Unternehmen. Der Großhandel übernimmt Vermittlungs- und Überbrückungsfunktionen mit dem Ziel, Angebote von Lieferanten möglichst effektiv mit der Nachfrage von Abnehmern in Übereinstimmung zu bringen.<sup>36</sup>

Auch für den Großhandel ist eine hohe konjunkturelle und strukturelle Abhängigkeit vom Wirtschaftsgeschehen einer Volkswirtschaft bzw. einer Region gegeben. Die Zukunftsaussichten werden jedoch aufgrund der zunehmenden Komplexität der Produkte und Dienstleistungen des Großhandels als insgesamt gut bewertet, sodass eine zusätzliche Flächennachfrage zu erwarten ist<sup>37</sup>.

---

<sup>32</sup> vgl. SCI Verkehr GmbH, Arbeitsmarktzahlen, Duisburg 2003

<sup>33</sup> vgl. MWMTV NRW, Stand und Perspektive der Logistikbranche in NRW, Düsseldorf 1999

<sup>34</sup> vgl. ebenda

<sup>35</sup> vgl. ebenda

<sup>36</sup> vgl. [www.bga.de](http://www.bga.de)

<sup>37</sup> vgl. ebenda

### 3.2.8 Sonstige unternehmensbezogene Dienstleistungen

Der Dienstleistungssektor ist unter Beschäftigungsaspekten von besonderer Bedeutung, da es sich um den primären Wirtschaftsbereich handelt, für den mittelfristig Beschäftigungszuwächse zu erwarten sind. Als Wachstumsbranchen gelten insbesondere die Informations- und Kommunikationswirtschaft, die sozialen Dienste, die Sport- und Freizeitwirtschaft<sup>38</sup>. Aufbauend auf der regionalen Wirtschaftsstruktur werden zudem Potenziale für unternehmensbezogene Dienstleistungen in den Bereichen gesehen, die als Zulieferer der industriellen Wirtschaftsschwerpunkte fungieren: u. a. Mechatronik, Haustechnik, Akustik/Optik/Laser, Design und Innenarchitektur, Werkstofftechnologie, Analytik und Qualitätskontrolle.<sup>39</sup>

### 3.2.9 Zielgruppendefinition

Grundsätzlich ist der Interregionale Gewerbepark Marburg sowohl für die überregionale Investorenakquisition als auch für die Ansiedlung ortsansässiger und regionaler Betriebe geeignet. Hinsichtlich der Positionierung des Gewerbestandorts Marburg können grundsätzlich zwei Strategietypen verfolgt werden:

- a) Konzentration der Vermarktungsaktivitäten auf ein begrenztes Branchenspektrum (sog. Themenparks)
- b) Ansiedlung eines breiten Branchenmix

Im Ergebnis einer ILS-Befragung unterstützt eine Mehrzahl der befragten Unternehmen ausdrücklich einen Branchenmix<sup>40</sup>. Eine branchenmäßige Spezialisierung erfordert demgegenüber ein ausreichendes Potenzial an standortsuchenden Betrieben einer Branche oder komplementärer Betriebe. Eine Profilierung von Gewerbegebieten in Bezug auf bestimmte Branchen ist aus diesem Grund eher in Verdichtungsgebieten erfolgversprechend. Darüber hinaus ist vor dem Hintergrund des großräumigen Flächenangebots am Gewerbestandort Marburg zu beachten, dass eine zu enge Spezialisierung auf bestimmte Branchen zur Folge haben kann, dass der Gewerbepark langsamer belegt wird – oder dass die Vergabekriterien für die Unternehmensansiedlungen aufgeweicht werden, insbesondere wenn Anfragen von anderen Betrieben vorliegen.

<sup>38</sup> vgl. Langer, NRW-Lexikon, Opladen 2000

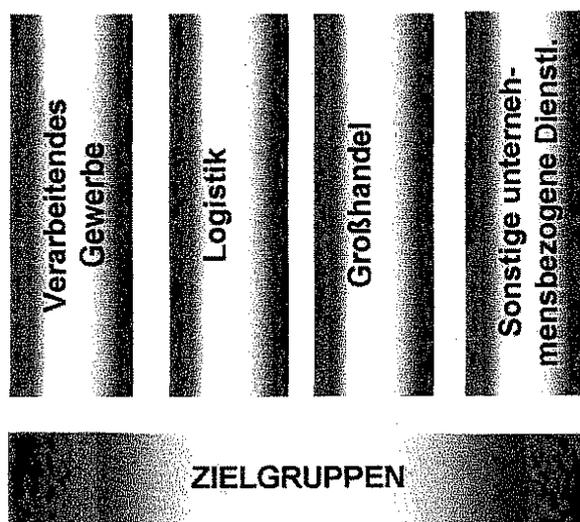
<sup>39</sup> vgl. Sánchez/Rehfeld, Potenzialanalyse OWL, Detmold 2003

<sup>40</sup> vgl. ILS NRW, Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, ILS-Schriften 181/2002, Dortmund

Für die Vermarktung des Gewerbeparks Marburg wird demzufolge vorgeschlagen, ein breites Zielgruppenspektrum zu ermöglichen. Eine branchenmäßige Spezialisierung kann sich im Zuge der Gewerbeflächenvermarktung in Teilbereichen herausbilden, ohne vorher geplant worden zu sein<sup>41</sup>. Die großen Flächenpotenziale des Gewerbeparks Marburg lassen die Herausbildung entsprechender Strukturen zu (vgl. Kap. 4.5.5). Basierend auf den bisherigen Ergebnissen der Standort- und Marktanalyse werden nachfolgend Zielgruppen für die Vermarktung abgeleitet, die das Fundament für die Standortentwicklung des Gewerbeparks Marburg bilden werden.

Im Ergebnis der Untersuchungen ergibt sich eine hohe Zielgruppenrelevanz für die Wirtschaftsbereiche Verarbeitendes Gewerbe, Logistik, Großhandel und ergänzende unternehmensbezogene Dienstleistungen (vgl. Abb. 4).

**Abb. 4: Zielgruppen für die Vermarktung**



Quelle: Eigene Darstellung

Positive Vermarktungsaussichten innerhalb des Wirtschaftszweigs Verarbeitendes Gewerbe werden im Rahmen der vorhergehenden Marktanalyse für die Branchen Maschinenbau, Ernährungsgewerbe und Elektrotechnik abgeleitet. Ähnlich gute Aussichten sind für die Bereiche Logistik, Großhandel und ergänzende unternehmensbezogene Dienstleistungen zu erwarten. Die wirtschaftsstrukturelle Situation lässt dagegen nur sehr geringe Ansiedlungschancen in den Bereichen Holz- und Möbelindustrie sowie Handwerk und Baugewerbe erkennen, da es sich um Wirtschaftsbereiche handelt, die in den nächsten Jahren nur sehr begrenzt Gewerbeflächen nachfragen werden.

<sup>41</sup> vgl. ILS NRW, Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, ILS-Schriften 181/2002, Dortmund

### 3.3 Gewerbeflächenbedarfsprognose bis 2015

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf für die Untersuchungskommunen wird im Rahmen einer Modellrechnung ermittelt, die auf dem Mobilitätsniveau der Betriebe und damit auf der Zahl der mobilen Beschäftigten basiert.<sup>42</sup>

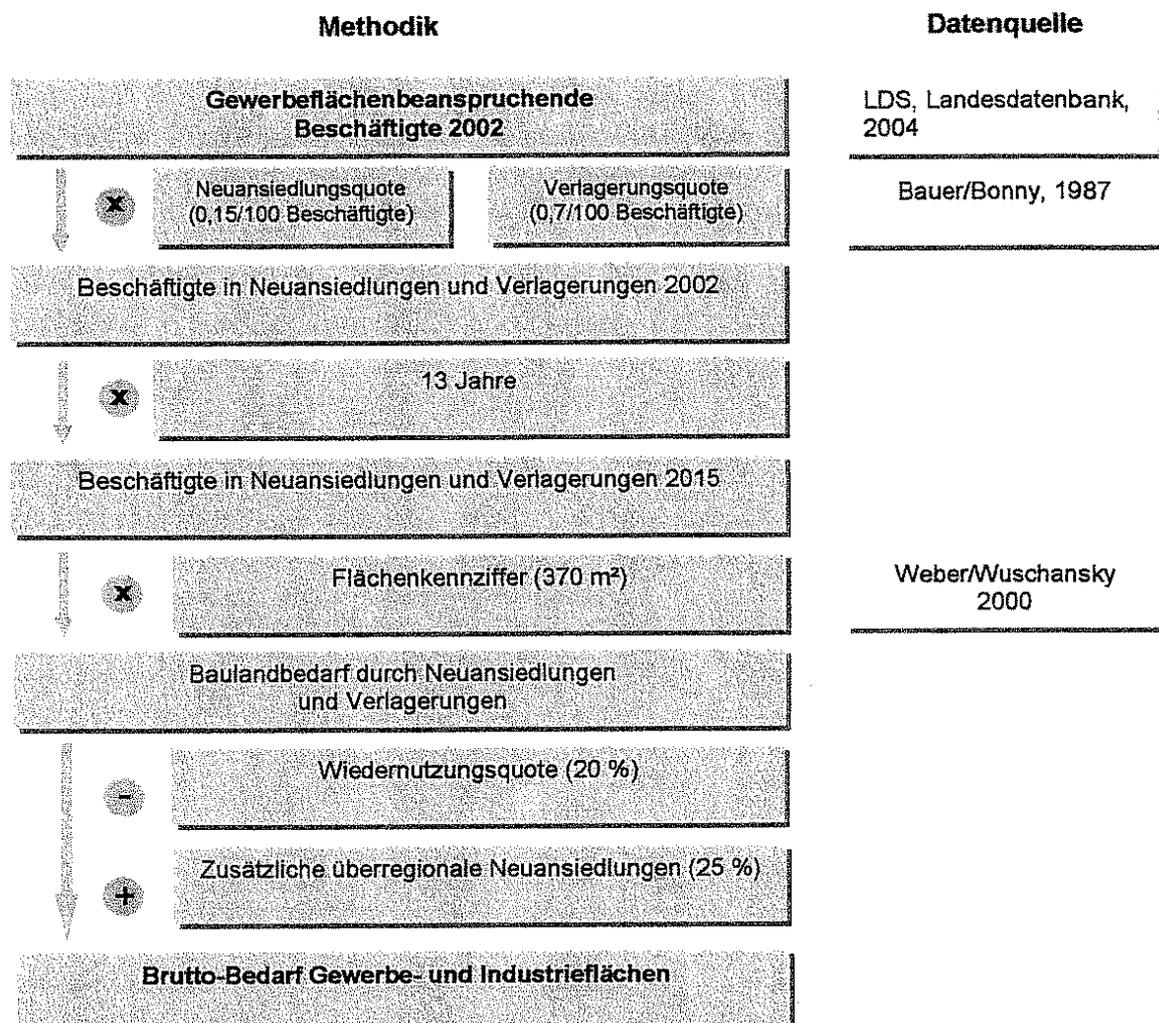
Eine Feinanalyse kann in diesem Zusammenhang nicht geleistet werden, da Einflussfaktoren wie der Konjunkturverlauf, die technologische Entwicklung oder die finanzpolitischen Entscheidungen des Staates langfristig nicht definitiv vorhersehbar sind. Die Prognose liefert aber Orientierungswerte, die in den kommenden Jahren regelmäßig auf ihre Realitätsnähe zu überprüfen sind.

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs wird methodisch auf das Prognosemodell GIFPRO<sup>43</sup> zurückgegriffen. Die nachfolgende Abb. 5 stellt den methodischen Aufbau des Prognosemodells dar.

---

<sup>42</sup> Als mobile Betriebe werden Unternehmen bezeichnet, die einen Ersatz- oder Verlagerungsstandort im Planungszeitraum suchen. Die Zahl der mobilen Beschäftigten umfasst die zugehörigen Beschäftigten.

<sup>43</sup> vgl. Bauer/Bonny, Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe, Bedarfsbestimmung nach GIFPRO, Dortmund 1987

**Abb. 5: Methodik Gewerbeflächenbedarfsprognose**


Quelle: Eigene Darstellung

### 3.3.1 Grundannahmen des Prognosemodells

#### Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte

Ausgangspunkt für die Modellrechnung sind die Erwerbstätigen in den Kommunen Rieda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz im Jahr 2002 (Basisjahr der Prognose). Für die Modellrechnung sind davon die Beschäftigten in den gewerbeflächennachfragenden Wirtschaftsbereichen Verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handel und Verkehr/Nachrichtenübermittlung relevant. Wie bereits in Kap. 2.3.1 dargestellt, liegt für das Jahr 2002 lediglich Datenmaterial zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf kommunaler Ebene vor. Für die drei Kommunen konnten in diesen Wirtschaftsbereichen im Jahre 2002 ca. 26.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte festgestellt werden.

Auf der Grundlage des Verhältnisses zwischen den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und den Erwerbstätigen im Jahr 1997<sup>44</sup> wird die Zahl der Erwerbstätigen für das Jahr 2002 geschätzt (Korrekturfaktor: 2,8 %). Demnach beläuft sich die Zahl der Erwerbstätigen in den Untersuchungskommunen auf ca. 27.300 Personen.

Die Erwerbstätigen in den relevanten Wirtschaftsbereichen müssen um die nicht-gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen bereinigt werden. Die Erwerbstätigen im Verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe werden vollständig berücksichtigt. Die Arbeitsplätze der Bereiche Handel und Verkehr/Nachrichtenübermittlung sind zu ca. 40 % gewerbeflächenrelevant. Die Zahl der gewerbeflächenbeanspruchenden Erwerbstätigen liegt demnach bei ca. 21.500 Personen.

### Neuansiedlungs- und Verlagerungsquoten

Grundsätzlich werden verschiedene Mobilitätsanlässe der Betriebe unterschieden. Bestimmend für die Gewerbe- und Industrieflächennachfrage sind:

- Neugründung einer Betriebsstätte,
- Ansiedlung von außerhalb des Untersuchungsraums sowie
- Verlagerung innerhalb des Untersuchungsraums.

Die Erweiterung am Standort fließt als Determinante nicht in das Prognosemodell ein, da lediglich eine bereits bestehende Fläche in Anspruch genommen wird. Lässt die vorhandene Siedlungsstruktur diesen Verdichtungsprozess nicht zu, entsteht eine höhere Verlagerungsquote, die durch das Prognosemodell erfasst wird.

Die Mobilität der Betriebe bzw. der Beschäftigten wird auf Basis von empirisch belegbaren Neuansiedlungsquoten (ca. 0,15 je 100 Beschäftigte) und Verlagerungsquoten (ca. 0,7 je 100 Beschäftigte) in der Modellrechnung berücksichtigt.<sup>45</sup>

### Flächenkennziffer

In die Modellrechnung fließt der Flächenbedarf je Beschäftigtem ein. Im Hinblick auf die Entwicklung der Flächenkennziffer<sup>46</sup> wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass der

<sup>44</sup> vgl. LDS NRW, Gemeindedaten, 2003

<sup>45</sup> vgl. Bauer/Bonny, Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe, Bedarfsbestimmung nach GIFPRO, Dortmund 1987

<sup>46</sup> Bei der Flächenkennziffer wird u. a. der generell zunehmende Frei- und Erschließungsflächenanteil in Gewerbegebieten, der relativ geringe Anteil mehrgeschossiger Gebäudetypen, die durch Rationalisierungsmaßnahmen wachsenden Flächenansprüche pro Beschäftigtem in modernen Produktionsanlagen sowie der zunehmende Dienstleistungsanteil im produzierenden Gewerbe berücksichtigt.

Flächenbedarf je Arbeitsplatz in Vergangenheit aufgrund folgender Trends zugenommen hat<sup>47</sup>:

- Ebenerdige Produktionsweise aufgrund technischer und ökonomischer Veränderungen
- Bedeutungsgewinn flächenextensiver Wirtschaftsbereiche (z. B. Logistik)
- Betriebsverlagerungen
- Abnehmender Anteil an Großbetrieben

Die empirisch ermittelten Flächenkennziffern weisen eine große Streuung auf; eine Untersuchung des Gewerbeflächenbedarfs pro Beschäftigtem in NRW ergab folgendes Ergebnis<sup>48</sup>:

**Tab. 12: Flächenkennziffer nach räumlicher Lage der Flächen (1980 bis 1998)<sup>49</sup>**

	Zahl der Fälle	Fläche je Beschäftigtem [m <sup>2</sup> ]
Ballungskerne	154	197
Ballungsrandzonen	83	284
Solitäre Verdichtungsgebiete	10	305
Ländliche Zonen	371	434

Da die Untersuchungskommunen im Übergangsbereich zwischen den Randbereichen solitärer Verdichtungsgebiete (Bielefeld und Münster) und ländlichen Zonen liegen, wird den Berechnung eine mittlere Flächenkennziffer von 370 m<sup>2</sup> pro Beschäftigtem zu Grunde gelegt.

### Wiedernutzungsquote

Durch die Wiedernutzungsquote (Annahme: ca. 20 %<sup>50</sup>) werden die durch Verlagerungen innerhalb der beteiligten Kommunen freiwerdenden und wiedergenutzten Gewerbeflächen berücksichtigt.

<sup>47</sup> vgl. ILS NRW, Aktuelle Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf, ILS-Schriften 181/2002, Dortmund

<sup>48</sup> vgl. Weber/Wuschansky, Gewerbliche Flächenkennziffer in Nordrhein-Westfalen, Dortmund 2000

<sup>49</sup> Grundgesamtheit: im Rahmen der Stadterneuerung und der regionalen Wirtschaftsförderung geförderte gewerbliche Bauflächen

<sup>50</sup> Schätzung

### Zusätzliche überregionale Neuansiedlungen

Da der Interregionale Gewerbepark Marburg aufgrund der Größe, Lage und Verkehrsanbindung den Charakter eines überregional bedeutsamen Gewerbestandortes hat (vgl. Kap. 3.1), ist von überregionalen Neuansiedlungen auszugehen. Diese zusätzlichen Neugründungen werden mit einem Zuschlag von 25 % in die Berechnung einbezogen.

### Disponibilitätszuschlag

Unvorhersehbare Ereignisse und daraus resultierende Flächenbedarfe werden über einen Disponibilitätszuschlag von 20 % berücksichtigt.

### 3.3.2 Ergebnisse Gewerbeflächenbedarfsprognose

Nach dem beschriebenen Prognosemodell ergibt sich bis 2015 ein Gewerbe- und Industrieflächenbedarf für die Kommunen Rheda-Wiedenbrück, Oelde und Herzebrock-Clarholz von ca. 88 ha (vgl. Tab. 12).

**Tab. 13: Gewerbeflächenbedarf bis 2015**

Berechnungsschritt	Ergebnisse
Gewerbeflächenbeanspruchende Erwerbstätige 2002	21.500
Beschäftigte in Neuansiedlungen und Verlagerungen 2015	2.012
Flächenbedarf durch Neuansiedlungen und Verlagerungen [m <sup>2</sup> ]	879.208
- Wiedernutzungsquote [m <sup>2</sup> ]	703.366
+ zusätzliche Neugründungen [m <sup>2</sup> ]	879.208
<b>Brutto-Gewerbeflächenbedarf bis 2015 [ha]</b>	<b>87,9</b>

Quelle: Eigene Berechnung

Das Berechnungsergebnis ist als Orientierungswert für den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf zu verstehen. Aussagen über die Vermarktungsperspektiven des Interregionalen Gewerbeparks Marburg können jedoch nicht direkt aus der Bedarfsprognose abgeleitet werden, da beispielsweise die Ansiedlung eines flächenextensiven Investitionsvorhaben nicht prognostiziert werden kann.

Das Prognoseergebnis lässt bezogen auf den Gewerbepark Marburg folgende Schlussfolgerungen zu:

- Am Gewerbestandort Marburg kann der Gewerbe- und Industrieflächenbedarf der projektbeteiligten Kommunen und der aus überregionalen Neuansiedlungen resultie-

rende Flächenbedarf langfristig gedeckt werden. Dies gilt auch für eine über das Zieljahr 2015 hinausreichende Entwicklungsperspektive.

- Die zukünftige Ansiedlungspolitik der projektbeteiligten Kommunen sollte sich auf den Gewerbepark Marburg konzentrieren. Derzeit sind innerhalb der drei Kommunen rund 50 ha Gewerbefläche verfügbar (vgl. Kap. 3.4.1). Die Ausweisung zusätzlicher einzelgemeindlicher Gewerbeflächen sollte aus Gründen der Vermarktungsplausibilität vermieden werden.

### 3.4 Konkurrenzflächenanalyse

Der interkommunale Wettbewerb um die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Industrieunternehmen hat sich in den letzten Jahren verstärkt. Daher sind zahlreiche Kommunen bestrebt, ihr Gewerbeflächenangebot zu erweitern. Für den Gewerbepark Marburg ist demgemäß die regionale und überregionale Gewerbeflächenkonkurrenz zu betrachten.

Zur Abschätzung der Vermarktungsperspektiven des Gewerbeparks Marburg wird im ersten Schritt eine Analyse des regionalen Gewerbe- und Industrieflächenangebots vorgenommen (Flächenverfügbarkeit, Preisniveau, überregionale Straßenanbindung). Im Zuge dessen werden vornehmlich in der Umsetzung befindliche Gewerbe- und Industriegebiete in den Kreisen Gütersloh und Warendorf untersucht, die mehr als 1 ha sofort verfügbare Gewerbefläche aufweisen. Zudem werden bedeutende Gewerbe- und Industriestandorte in den angrenzenden Oberzentren (Bielefeld, Hamm), das interkommunale Gewerbegebiet „OWL“ (Bielefeld, Herford, Bad Salzuflen) und ein großflächiges Gewerbegebiet in der Gemeinde Bönen (Kreis Unna) in die Betrachtung einbezogen. Gemeinsames Merkmal aller außerhalb der Untersuchungsregion gelegenen Gewerbestandorte ist eine gute Anbindung an die A 2.

Standorte mit einem begrenzten Zielgruppenspektrum (sog. Themenparks) werden hingegen nicht betrachtet, da sie nicht mit dem – auf ein breites Branchenspektrum (vgl. Kap. 3.2.9) ausgerichteten – Interregionalen Gewerbepark Marburg konkurrieren. Beispielsweise sollen im geplanten 200 ha großen AirportPark FMO in Münster/Greven vornehmlich flughafenaffine Nutzungen (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Forschungseinrichtungen und Büronutzungen) angesiedelt werden<sup>51</sup>. Logistikbetriebe werden jedoch explizit als Zielgruppe ausgeschlossen. Der AirportPark FMO stellt aufgrund des vorgenannten Ziel-

<sup>51</sup> vgl. Stadt Greven, AirportPark FMO, Greven 2004

gruppenspektrums keinen direkten Konkurrenzstandort für den Gewerbepark Marburg dar und wird daher nicht vertiefend untersucht<sup>52</sup>.

Im zweiten Schritt werden auf Grundlage der Analyseergebnisse die wesentlichen Konkurrenzstandorte des Gewerbeparks Marburg benannt und hinsichtlich ihrer qualitativen Merkmale bewertet.

#### **3.4.1 Regionales Gewerbe- und Industrieflächenangebot**

In der nachfolgenden Tab. 13 wird das regionale Gewerbe- und Industrieflächenangebot hinsichtlich der folgenden Kriterien charakterisiert: Gebietsausweisung, Gesamtfläche, sofort verfügbare Fläche, Verkaufspreis, Entfernung zur nächsten Autobahnanschlussstelle.

---

<sup>52</sup> weitere Themenparks in der Region: Dienstleistungspark Avenwedde (Gütersloh), IT-Campus Gütersloh, Handwerkerzentrum Gütersloh, Technologiepark Bielefeld

**Tab. 14: Regionales Gewerbe- und Industrieflächenangebot**

Kommune/Gewerbegebiet	Ausweisung	Gesamtfläche [ha]	Sofort verfügbare Fläche [ha]	Verkaufspreis [€/m²]	Entfernung BAB [km]
<b>Rheda-Wiedenbrück</b>					
Lintel-Süd *	GI, GE	50,0	4,0	41,00	4
<b>Oelde</b>					
Am Landhagen *	GI, GE	70,0	5,0	43,50	3
Oelde A 2 *	GE	40,0	33,0	43,50	1
Stromberg-West *	GE	12,5	1,5	43,50	7
<b>Herzebrock-Clarholz</b>					
Industriezentrum IV *	GI	150,0	5,5	35,00	8
<b>Gütersloh</b>					
Nord *	GI, GE	55,0	22,0	44,00	6
Süd	GE, MI	7,0	5,5	k. A.	4
<b>Borgholzhausen</b>					
Am Bahnhof *	GE	28,0	4,3	25,50	1
Hof Schütte *	GE	13,0	1,4	25,50	3
Interkommunales Gewerbegebiet Borgholzhausen/Versmold **	GI, GE	72,0	k. A.	k. A.	1
<b>Halle (Westfalen)</b>					
Künsebecker Weg *	GE	7,4	4,4	31,80	8
<b>Harsewinkel</b>					
Haller Straße *	GE	4,4	2,3	31,00	20
<b>Langenberg</b>					
Grüner Weg	GE	8,2	6,0	18,40	8
<b>Rietberg</b>					
An der Umgehung *	GE	11,0	3,0	30,00	5
Esphorst	GE	8,0	4,3	16,00	15
<b>Schloß Holte-Stukenbrock</b>					
Augustdorfer Straße	GE	13,0	13,0	k. A.	5
<b>Steinhagen</b>					
Niederwahrenbrock	GE	3,6	1,0	45,00	25
<b>Versmold</b>					
B-Plan Nr. 50	GE	23,0	1,5	23,00	4
B-Plan Nr. 16	GI, GE	71,0	1,4	23,00	4
<b>Werther (Westfalen)</b>					
Dammstraße *	GI	27,0	1,1	22,50	10

Kommune/Gewerbegebiet	Ausweisung	Gesamtfläche [ha]	Sofort verfügbare Fläche [ha]	Verkaufspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Entfernung BAB [km]
<b>Ahlen</b>					
Kleiwellenfeld *	GE	44,0	4,1	23,00	9
Olfetal *	GI, GE	73,0	10,0	21,00	8
Interkommunales Gewerbegebiet Beckum/Ahlen **	k. A.	200,0	k. A.	k. A.	0,5
<b>Beckum</b>					
Grüner Weg *	GI, GE	38,0	k. A.	43,00	2
Mark I *	GE	6,0	k. A.	31,00	3
<b>Wadersloh</b>					
Krummer Weg *	GE		1,0	25,60	14
<b>Drensteinfurt</b>					
Viehfeld I *	GI	8,0	8,0	25,60	8
<b>Ostbevern</b>					
Nord I + II *	GI, GE	20,0	2,5	22,00	20
<b>Telgte</b>					
Kiebitzpohl *	GI, GE	37,0	2,3	19,90	15
<b>Bielefeld</b>					
nördlich Bechterdisser Straße *	GI, GE	k. A.	19,5	67,00	2
Ludwig-Erhard-Allee *	GE	k. A.	6,7	67,00	2
Südring *	GE	k. A.	1,3	67,00	8
<b>Herford</b>					
Interkommunales Gewerbegebiet OWL (Bielefeld/Herford/Bad Salzuflen) *	GI, GE	150,0	16,0	59,00	0,5
<b>Hamm</b>					
Uentrop *	GI, GE	64,0	5,0	33,20	2
<b>Bönen</b>					
Am Mersch *	GE	136,0	18,0	38,80	1
<b>Summe</b>		<b>1.450</b>	<b>198,6</b>		

\* Verkaufspreis inkl. Erschließungskosten<sup>53</sup>

\*\* Gewerbegebiet projiziert

Quelle: www.germansite.de, Informationsmaterial der jeweiligen Kommunen/Eigene Darstellung

<sup>53</sup> Unter dem Begriff Erschließungskosten werden je nach Datenquelle die Straßenbaukosten, teilweise aber auch die Anschlusskosten für Entwässerungsanlagen subsummiert.

Im Ergebnis der Konkurrenzflächenanalyse ist folgendes festzuhalten:

- Im Betrachtungsraum sind von den insgesamt ca. 1.450 ha Gewerbefläche rund 200 ha sofort verfügbar (voll erschlossen). Davon entfallen rund 50 ha auf die projektbeteiligten Kommunen (Schwerpunktstandort: Oelde). Die interkommunalen Gewerbegebiete Ahlen/Beckum und Borgholzhausen/Versmold (Flächenumgriff insgesamt: 270 ha) sind bislang lediglich projektiert und daher perspektivisch als mögliche Konkurrenzstandorte für den Gewerbepark Marburg zu betrachten. Das interkommunale Gewerbegebiet "OWL" (Bielefeld/Herford/Bad Salzuflen) befindet sich hingegen bereits in der Umsetzung; im ersten Bauabschnitt sind dort ca. 16 ha Gewerbefläche sofort verfügbar.
- Hinsichtlich der überregionalen Verkehrsanbindung weisen die unmittelbar an der Autobahn gelegenen Gewerbestandorte Lagevorteile auf. Die folgenden acht Gewerbegebiete liegen weniger als 2 km von der nächsten BAB-Anschlussstelle entfernt: Oelde A 2, interkommunales Gewerbegebiet Ahlen/Beckum<sup>54</sup>, Gewerbepark „Grüner Weg“ (Beckum), zwei Gewerbegebiete in Bielefeld, Interkommunales Gewerbegebiet OWL, Industriegebiet Hamm-Uentrop, Gewerbegebiet „Am Mersch“ (Bönen). Ähnlich wie der Gewerbepark Marburg sind diese Gewerbestandorte ohne Ortsdurchfahrt erreichbar. Das geplante interkommunale Gewerbegebiet Versmold/Borgholzhausen sowie das Gewerbegebiet Borgholzhausen-Bahnhof verfügen über eine direkte Anbindung an die BAB 33, die jedoch in Richtung Süden auf einer Teilstrecke noch nicht fertiggestellt ist.
- Im Betrachtungsraum liegt der Verkaufspreis für erschlossene und sofort verfügbare Gewerbeflächen im Durchschnitt bei ca. 34,00 €/m<sup>2</sup>. Die Preisspanne für erschlossene Gewerbegrundstücke reicht von 19,90 €/m<sup>2</sup> in Telgte bis 44,00 €/m<sup>2</sup> in Gütersloh. Die Gewerbeflächenpreise in Rheda-Wiedenbrück (41,00 €/m<sup>2</sup>) und Oelde (43,50 €/m<sup>2</sup>) liegen im oberen Bereich dieses regionalen Preisrahmens. Herzebrock-Clarholz (35,00 €/m<sup>2</sup>) weist ein mittleres Preisniveau auf. Ausnahmen bilden das interkommunale Gewerbegebiet OWL (59,00 €/m<sup>2</sup>) und das Oberzentrum Bielefeld (67,00 bis 75,00 €/m<sup>2</sup>) für vollerschlossene Gewerbeflächen.
- Es ist grundsätzlich festzustellen, dass die Preise für erschlossene Gewerbeflächen entlang der A 2 aufgrund der Verkehrslagegunst über dem Durchschnitt des Betrachtungsraums liegen.

<sup>54</sup> Voraussetzung für die Realisierung des interkommunalen Gewerbegebiets Ahlen/Beckum ist analog zum Gewerbepark Marburg der Bau einer neuen Autobahnanschlussstelle

tungsraums liegen. Ein marktfähiger Verkaufspreis (inkl. Erschließungskosten) für den Gewerbepark Marburg wird sich demnach am Preisspektrum entlang der A 2 orientieren können (40,00 bis 45,00 €/m<sup>2</sup>). Die abschließende Festlegung des marktfähigen und wirtschaftlich tragfähigen Verkaufspreises für gewerbliche Baugrundstücke im Interregionalen Gewerbepark Marburg sollte auf der Grundlage der Ergebnisse einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgen (vgl. Kap. 5).

### 3.4.2 Bewertung der wesentlichen Konkurrenzstandorte

Hinsichtlich des Flächenangebots, der Verkehrsanbindung, der Zielgruppen für die Unternehmensansiedlung und der Umfeldqualität stellen folgende Gewerbe- und Industriegebiete die wesentlichen Konkurrenzstandorte für den Gewerbepark Marburg dar<sup>55</sup>:

- Standort Oelde A 2 (sofort verfügbare Fläche: 33 ha)
- Gewerbe- und Industriegebiet Hamm-Uentrop (5 ha)
- Gewerbe- und Industriegebiet Bönen „Am Mersch“ (18 ha)
- Interkommunales Gewerbegebiet „OWL“ Bielefeld/Herford/Bad Salzuflen (16 ha)

#### Verkehrsanbindung

Weniger als 2 km von der A 2 entfernt, verfügen die o. g. Gewerbegebiete über eine gute Anbindung an das Bundesautobahnnetz. Die Gewerbegebiete Hamm-Uentrop und Bönen sind zusätzlich über einen Industriegleisanschluss an das Schienennetz angebunden. Die übrigen Untersuchungsstandorte werden nach derzeitigen Stand der Planung nicht an das Schienennetz angebunden. Das Gewerbegebiet Hamm-Uentrop bietet als einziger Standort durch einen Anschluss an den Datteln-Hamm-Kanal eine trimodale Verkehrsanbindung (Straßen, Schienen- und Wasserwege).

#### Flächenangebot und Zielgruppen

An den Konkurrenzstandorten ist aufgrund des großen Flächenangebots ein breites Nutzungsspektrum zulässig. Mit Ausnahme des Gewerbestandorts Oelde A 2 sind sowohl GI- als auch GE-Flächen planungsrechtlich gesichert. Schwerpunkt für die Vermarktung der Konkurrenzflächen ist das Produzierende Gewerbe. Die im Rahmen der Standort- und Marktanalyse für den Gewerbepark Marburg ermittelten Branchen mit positiver Markter-

<sup>55</sup> Es werden ausschließlich Gewerbegebiete untersucht, die sich derzeit in der Umsetzung befinden. Perspektivisch ist auch das projektierte interkommunale Gewerbegebiet Ahlen/Beckum (Größe: 200 ha) als Konkurrenzstandort zu bewerten.

wartung – Maschinenbau, Ernährungsgewerbe und Elektrotechnik, Logistik, Großhandel sowie ergänzende unternehmensbezogene Dienstleistungen – gehören teilweise an den Vergleichsstandorten zu den Leitbranchen:

- Mit dem Interkommunalen Gewerbegebiet OWL sollen insbesondere die Branchen Maschinenbau, Möbelindustrie, Kunststoffverarbeitung, Logistik sowie ergänzende Dienstleistungen angesprochen werden<sup>56</sup>.
- Aufgrund seiner trimodalen Verkehrsanbindung hat das Gewerbe- und Industriegebiet Hamm-Uentrop eine besondere Zielgruppenrelevanz für Logistikbetriebe<sup>57</sup>.

### Umfeldqualität

Die Umfeldqualität lässt für die betrachteten Gewerbebestandorte unterschiedliche Bewertungen zu. Die Konkurrenzstandorte Oelde, Hamm, Bönen und das Interkommunale Gewerbegebiet OWL haben eine stärkere stadtstrukturelle Einbindung, die ggf. in höheren Verbundeffekten mit bestehenden Wirtschaftsbetrieben münden kann. Nachteilig können sich in diesem Zusammenhang jedoch Immissionskonflikte mit angrenzenden Siedlungsbereichen auswirken. Das Interkommunale Gewerbegebiet OWL grenzt teilweise unmittelbar an Wohnbebauung an, sodass in Teilbereichen Wohnnutzung verlagert werden muss<sup>58</sup>.

---

<sup>56</sup> vgl. Wohnbau Herford GmbH, Raum für Ihre Ideen! Drei beispielhafte Gewerbegebiete in Herford, Herford 2003

<sup>57</sup> vgl. [www.hamm.de](http://www.hamm.de); Das Gewerbe- und Industriegebiet Hamm-Uentrop gehört zur Landesinitiative Logistik

<sup>58</sup> vgl. Wohnbau Herford GmbH, Raum für Ihre Ideen! Drei beispielhafte Gewerbegebiete in Herford, Herford 2003

### 3.4.3 Bewertung der Konkurrenzfähigkeit des Gewerbeparks Marburg

Im Ergebnis der Analysen zu den Standorteigenschaften des geplanten Interregionalen Gewerbeparks Marburg und den wesentlichen Konkurrenzflächen ergibt sich zusammenfassend folgendes Bild:

- Die potenziellen Konkurrenzstandorte weisen eine vergleichbar gute überregionale Straßenverkehrsanbindung auf. Für die Entwicklung des Gewerbeparks Marburg ist somit die direkte Anbindung an die A 2 eine grundlegende Voraussetzung für die (über-)regionale Standortvermarktung. Am Standort Hamm ergeben sich durch den Schienen- und Wasserstraßenanschluss zusätzliche Verkehrslagevorteile für transportorientierte Branchentypen.
- Aufgrund der räumlichen Lage wird sich der Gewerbepark Marburg zukünftig primär zu den Wirtschaftsräumen Ostwestfalen und Münsterland orientieren. Der Standort nimmt zu diesen Wirtschaftsräumen eher eine Randlage ein. Die Standorte Hamm und Bönen weisen durch die unmittelbare Nähe zum Wirtschaftsraum Ruhrgebiet sowie die nahegelegenen Verkehrsachsen A 1 und A 2 demgegenüber die bessere Lagegunst auf.
- Durch das breite Angebot an regional verfügbaren Gewerbeflächen (Kap. 3.4.1) ist von einer Wettbewerbssituation auszugehen, die insbesondere vom Grundstückspreis beeinflusst wird. Die Spannbreite für gewerbliche Bauflächen an den Konkurrenzstandorten reicht von 33,20 €/m<sup>2</sup> (Hamm<sup>59</sup>) bis 59,00 €/m<sup>2</sup> (Interkommunales Gewerbegebiet OWL<sup>60</sup>). Daher sollte der Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke am Standort Marburg deutlich unter dem Preisniveau für das Gewerbegebiet OWL liegen. In 3.4.1 wurde unter Berücksichtigung des regionalen Preisspiegels für Gewerbeflächen entlang der A 2 ein erster Korridor für den Verkaufspreis von 40,00 bis 45,00 €/m<sup>2</sup> benannt<sup>61</sup>.
- Vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation mit preisgünstigeren Gewerbeflächen sollte zudem eine Preisdifferenzierung für die Bauflächen in dem Interregionalen Gewerbepark Marburg in Erwägung gezogen werden. Kriterien für eine diesbezügliche Preisstaffelung können die Grundstücksgröße und/oder die gebietsinterne Lage sowie

<sup>59</sup> inkl. Erschließung und Kanalanschluss; zzgl. Ausgleichsmaßnahmen

<sup>60</sup> inkl. aller Kostenbeiträge (Erschließung, Kanalanschluss, Ausgleichsmaßnahmen)

<sup>61</sup> Ermittlung des Verkaufspreises in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (vgl. Kap. 5)

die branchenspezifische Segmentierung sein. Darüber hinaus eröffnet eine weitergehende flexible Gestaltung des Verkaufspreises die Chance, auf unterschiedliche Marktsituationen reagieren zu können. So könnten beispielsweise Erstansiedlungen durch einen „Pionierabschlag“ gefördert oder „Leuchtturmprojekte“ – von denen nachhaltige Impulse für die Gewerbegebietsentwicklung zu erwarten sind – unterstützt werden. Zu denken ist in diesem Zusammenhang z. B. an ein Distributionszentrum mit Schnittstellenfunktion zwischen verschiedenen Einheiten der Beschaffung, Produktion und Dienstleistungen sowie Ergänzungsfunktionen (z. B. Autohof).

- Wenngleich die zur Verfügung stehenden Unterlagen über die regionalen Gewerbeflächenpotenziale und die Konkurrenzstandorte in der Aussagenschärfe variieren, kann generell festgehalten werden, dass die Vergleichsstandorte einen mehr oder weniger breiten Branchenmix ermöglichen. Damit ergibt sich im Vergleich zum Standort Marburg ein ähnliches Nutzungsspektrum für die Konkurrenzstandorte. Hieraus folgt, dass für den Standort Marburg ein Gewerbeflächenmarketing betrieben werden muss, durch das insbesondere die Potenziale aus Komplementärnutzungen zwischen den bereits ortsansässigen Unternehmen und den verifizierten Leitbranchen (vgl. Kap. 3.2.9) hervorgehoben wird.
- Am Standort Marburg sind keine entscheidenden Nutzungseinschränkungen bezüglich der bestehenden Randnutzungen zu erwarten. An den Vergleichsstandorten Oelde, Hamm, Bönen und im interkommunalen Gewerbegebiet OWL können sich jedoch aufgrund der nahegelegenen Siedlungsbereiche zumindest für Teilflächen Immissionskonflikte ergeben.
- Neben den konkreten Standortfaktoren entscheidet auch die zeitliche Verfügbarkeit von Gewerbeflächen über die Vermarktungsplausibilität eines Standortes. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere die Konkurrenzsituation mit den interkommunalen Gewerbegebieten „OWL“ (ca. 150 ha<sup>62</sup>) und perspektivisch „Ahlen/Beckum“ (200 ha<sup>63</sup>) zu werten<sup>64</sup>. Durch die Bereitstellung weiterer regionalbedeutsamer Gewerbeflächen mit (zumindest) gleichwertigen Rahmenbedingungen (u. a. Lagewert, Verkaufspreis) wird sich die Konkurrenzsituation für den Gewerbepark Marburg naturgemäß verschärfen. Dies bedeutet für die Entwicklung des Gewerbeparks Marburg, dass eine möglichst

<sup>62</sup> Flächenangabe für den möglichen Endausbau, derzeit 16 ha Gewerbefläche sofort verfügbar

<sup>63</sup> Flächenangabe für den möglichen Endausbau, derzeit Vorplanung

<sup>64</sup> Konkrete Angaben über die geplanten Realisierungszeiträume der beiden Gewerbeflächenentwicklungen liegen BauGrund nicht vor.

zeitnahe Erschließung der Gewerbeflächen erfolgen sollte. Um standortsuchenden Unternehmen, die aktuell Gewerbeflächen nachfragen, eine kurzfristige Verfügbarkeit von Gewerbeflächen zusichern zu können, sollten die projektbeteiligten Kommunen die einzelgemeindlichen Gewerbeflächenpotenziale „gemeinsam“ vermarkten. Nur so können Betriebe überhaupt im Wirtschaftsraum gehalten bzw. angesiedelt werden. Gleichzeitig wird so bereits frühzeitig nach außen dokumentiert, dass die Kommunen zur Stärkung des Gesamtstandortes eng kooperieren (Positiv-Image).

Abschließend bleibt festzuhalten, dass der Interregionale Gewerbepark Marburg im Vergleich mit den Wettbewerbsstandorten durchaus konkurrenzfähig ist. Die Vermarktungsperspektiven sind insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Gewerbeflächenverfügbarkeit in der Region in ein aktives Gewerbeflächenmarketing zu überführen. Dabei sind primär die sich aus der hohen Verkehrsgunst, dem großen Flächenpotenzial und den breitgefächerten Nutzungsmöglichkeiten ergebenden Standortvorteile für die zukünftige Entwicklung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg von Bedeutung.

### **3.5 Zwischenfazit und Vorgaben für die Standortentwicklung**

Im Folgenden werden die Kernaussagen der Standort- und Marktanalyse zusammengefasst und die daraus resultierenden Vorgaben für die Standortentwicklung abgeleitet:

- Der Standort Marburg verfügt über eine hervorragende Anbindung an das regionale Straßensystem und – nach Realisierung der Anschlussstelle – an das Autobahnnetz. Durch das Binnenerschließungssystem des Gewerbeparks Marburg ist eine effiziente Anbindung an die vorhandenen Kreisstraßen zu gewährleisten (Minimierung der Knotenpunkte mit dem äußeren Erschließungssystem). Eine Schienenverkehrsanbindung (Güter- und Personennahverkehr) ist optional möglich.
- Der Gewerbestandort Marburg eignet sich aufgrund seiner großflächigen Dimensionierung, der geringen topographischen Nutzungseinschränkungen und der konfliktarmen Lage für ein breites Nutzungsspektrum (Verarbeitendes Gewerbe, Logistik, Großhandel, ergänzende unternehmensbezogene Dienstleistungen). Im Gewerbepark sollten demnach gleichzeitig GI- und GE-Flächen ausgewiesen werden, damit die o. g. Nutzergruppen bauplanungsrechtlich zulässig sind. Zudem sollte durch ein variables Erschließungssystem die Ausrichtung der Grundstücksgrößen und -zuschnitte auf die Bedürfnisse der potenziellen Investoren ermöglicht werden.

- Anhand der Gewerbeflächenbedarfsprognose wurde für die projektbeteiligten Kommunen ein Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen von rund 88 ha (bis 2015) ermittelt. Es ist daher eine Konzentration der Vermarktungsaktivitäten der projektbeteiligten Kommunen auf den Interregionalen Gewerbepark Marburg erforderlich.
- Im Rahmen der Analyse des regionalen Gewerbeflächenangebots wurden fünf Konkurrenzstandorte für den Gewerbepark Marburg ermittelt. Vor diesem Hintergrund sollte sich die Entwicklung des Gewerbeparks Marburg an den sich ergebenden Flächenbedarfen orientieren. Voraussetzung hierfür ist die Bildung von Bau- und Nutzungsabschnitten, um eine stufenweise Standortentwicklung zu ermöglichen.

## 4 Städtebauliche Rahmenplanung

Im Folgenden wird mit der städtebaulichen Rahmenplanung für den Gewerbepark Marburg eine räumliches und inhaltliches Konzept erarbeitet, das die Leitziele und Leitideen für die zukünftige Standortentwicklung beschreibt. Basis für die Ableitung von Zielvorgaben sind die bisherigen Ergebnisse der Standort- und Marktanalyse sowie die Erkenntnisse aus der Bestandsanalyse für die Vorhabenfläche.

Das Ergebnis der Planung wird anhand eines Strukturkonzepts dargestellt. Dieses Strukturkonzept beinhaltet Aussagen zur Erschließung sowie zu den Bau- und Freiflächen. Außerdem bildet das erarbeitete Strukturkonzept die Grundlage für einen Gestaltungsplan, durch den die geplante Standortentwicklung visualisiert wird.

Die städtebauliche Rahmenplanung wurde in Zusammenarbeit der Planungsgruppe MWM und dem Landschaftsarchitekturbüro Scheller erarbeitet.

### 4.1 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der Untersuchungsraum für die Bestandsanalyse setzt sich aus der Vorhabenfläche (111 ha) und der nördlich angrenzenden potenziellen Erweiterungsfläche (ca. 36 ha) zusammen<sup>65</sup>. Damit erfasst die Bestandsanalyse den gesamten, in den GEPs Detmold und Münster, dargestellten GIB Marburg.

#### 4.1.1 Stand der formellen Planverfahren

##### Gebietsentwicklungsplanung

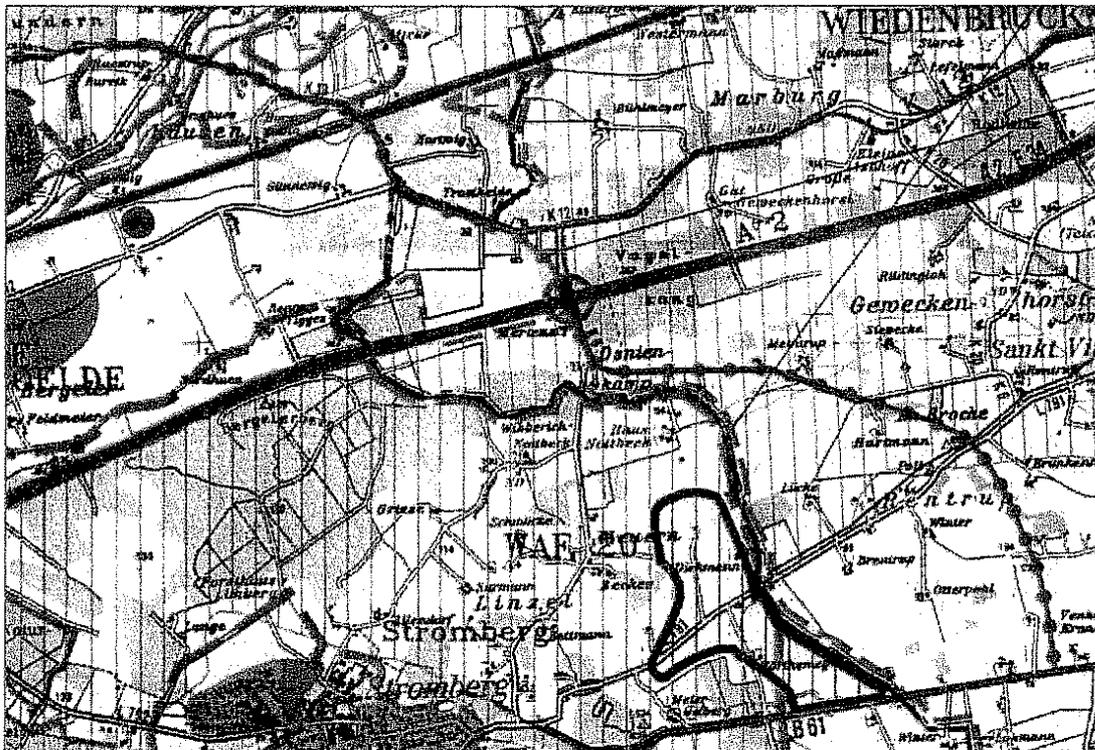
Die Regionalräte Detmold und Münster haben im Herbst 2003 Beschlüsse über die notwendige Änderung der Gebietsentwicklungspläne gefasst und damit eine wesentliche Voraussetzung für den weiteren Planungs- und Realisierungsprozess geschaffen. Am 29.09.2003 hat der Regionalrat Detmold der 25. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld-Gütersloh zugestimmt. Der Regionalrat Münster fasste seinen Beschluss zur 7. Änderung des Gebietsentwicklungs-

---

<sup>65</sup> Im Folgenden wird die Vorhabenfläche auch als Plangebiet bezeichnet. Die Vorhabenfläche und die potenzielle Erweiterungsfläche stellen zusammen das Untersuchungsgebiet für die Bestandsanalyse dar.

planes für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, unter dem 06.10.2003. Der GIB Marburg hat eine Gesamtfläche von ca. 150 ha (vgl. Abb. 6).

**Abb. 6: Gemeinsamer Änderungsentwurf für den GEP (Stand: 06.10.2003)**



Quelle: Bezirksregierungen Detmold und Münster, Sitzungsvorlagen 17/2003 und 58/2003

In den Beschlussfassungen zur Änderung der GEPs werden für die nachgeordneten Planverfahren folgende Zielvorgaben formuliert<sup>66</sup>:

- Die bauliche Entwicklung des Plangebietes kann erst nach dem Planfeststellungsbeschluss für die Anschlussstelle zur A 2 erfolgen (vgl. Kap. 4.1.2.).
- Der GIB Marburg ist langfristig mit der Schieneninfrastruktur zu verknüpfen. Entsprechende Flächen sind im Rahmen der nachfolgenden Fach- und Bauleitplanungen zu sichern (vgl. Kap. 4.1.2).
- Im Freiraum zwischen der K 12, der K 13 und dem Bereich „Günnewig“<sup>67</sup> sind Planungen und Maßnahmen unzulässig, die Entscheidungen über einen Haltepunkt für den Personennahverkehr und einen Industriegleisanschluss für den GIB erschweren oder unmöglich machen.

<sup>66</sup> vgl. Bezirksregierungen Detmold und Münster, Sitzungsvorlagen 17/2003 und 58/2003

<sup>67</sup> In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurde der Bereich „Günnewig“ nicht in die städtebauliche Rahmenplanung einbezogen.

- Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind in den Gebietsentwicklungsplänen in Bereichen für den Schutz der Natur zu konzentrieren (Empfehlung: Unterstützung des geplanten Naturschutzgebietes „Mirlenbrink-Holtrup-Vohrener Mark“ im Kreis Warendorf).

### Vorbereitende Bauleitplanung

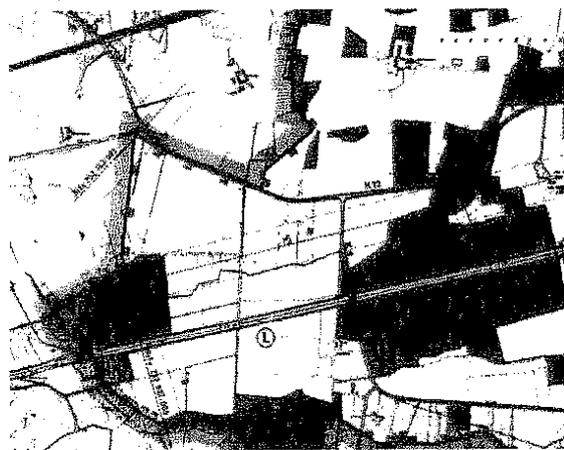
Gegenwärtig stellen die Flächennutzungspläne der Belegheitskommunen Rheda-Wiedenbrück und Oelde land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen für das Plangebiet dar.

**Abb. 7: Flächennutzungsplanausschnitt Stadt Oelde**



Quelle: Stadt Oelde

**Abb. 8: Flächennutzungsplanausschnitt Stadt Rheda-Wiedenbrück**



Quelle: Stadt Rheda-Wiedenbrück

Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Ziele sind zur Entwicklung des Gewerbeparks Marburg die Flächennutzungspläne beider Kommunen zeitnah anzupassen (vgl. Kap. 5). Mit Rechtskraft der jeweiligen Planänderungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen.

### Verbindliche Bauleitplanung

Für die Realisierung des Interregionalen Gewerbeparks Marburg ist die Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen (Bebauungspläne) erforderlich. Wesentliche Grundlage für die Bebauungsplanung ist die vorliegende städtebauliche Rahmenplanung (vgl. Kap. 5).

### Landschaftsplanung

Für den Bereich Marburg liegen keine Landschaftspläne vor. Der östliche, im Kreis Gütersloh gelegene, Teil des Plangebiets ist als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen (vgl.

Anhang 4). Im Rahmen der Bauleitplanverfahren ist eine Anpassung dieser Schutzgebietsausweisung notwendig.

#### 4.1.2 Verkehrsanbindung

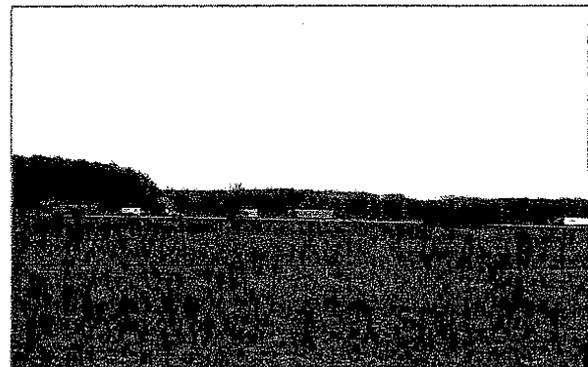
##### Straßenverkehr

Das Plangebiet verfügt derzeit durch die angrenzenden Kreisstraßen K 6, K12 und K 13 über eine gute Einbindung in das regionale Kreisstraßennetz (vgl. Anhang 4). Die wesentlichen überörtlichen Verkehrsachsen (A 2, B 55, B 61, B 64) sind derzeit jedoch nicht ohne Ortsdurchfahrt zu erreichen. Zur Gewährleistung einer qualifizierten Straßenverkehrsanbindung sind – wie bereits in Kap. 2.4.2 angedeutet – weitere Infrastrukturmaßnahmen notwendig.

**Abb. 9: Derzeitige Straßenverkehrsanbindung über die K 6**



**Abb. 10: Zukünftige Verkehrserschließung über die angrenzende A 2**



Der Kreis Gütersloh betreibt federführend und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW das Planverfahren für die geplante Autobahnanschlussstelle zur A 2 und die Verbindungsstraße (Querspange) zur B 61. Nach Rücksprache mit dem Kreis Gütersloh<sup>68</sup> ergibt sich hierzu folgender aktueller Sachstand:

##### *Anschlussstelle A 2*

Die Zustimmung des Bundesministeriums für Verkehr zur Errichtung der Anschlussstelle Marburg liegt seit dem 16.06.1999 vor. Die ministerielle Zustimmung zum Bauentwurf und dem zugehörigen landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde bisher nicht erteilt. Dennoch geht der Kreis Gütersloh davon aus, dass der Antrag auf Einleitung des Planfeststellungsverfahrens Mitte 2004 bei der Bezirksregierung Detmold eingereicht werden

<sup>68</sup> Telefonat mit Herrn Pfortner (Kreis Gütersloh, Wirtschaftsförderung) vom 18.06.2004

kann. Die Bezirksregierung ist Trägerin des Verfahrens, der Planfeststellungsbeschluss ergeht durch das Ministerium für Verkehr, Energie und Landesplanung NRW. Ohne Berücksichtigung eventueller Klagen ist nach Auskunft des Kreises für das Jahr 2005 mit dem Planfeststellungsbeschluss zu rechnen. Zielvorgabe ist es demnach, mit dem Bau der Anschlussstelle im Jahr 2006 zu beginnen.

Der Kreis Gütersloh hat BauGrund die Vorplanung für den Autobahnanschluss sowie den zugehörigen Parkplatz (für Berufspendler) zur Verfügung gestellt. Die Plangrundlagen sind in die städtebauliche Rahmenplanung für den Interregionalen Gewerbepark Marburg übernommen worden.

#### *Verbindungsstraße zur B 61*

Die neue Verbindungsstraße zur südlich der A 2 verlaufenden B 61 ist erforderlich, um eine ortsdurchfahrtfreie Verkehrsanbindung des Gewerbeparks Marburg in Richtung Süden zu gewährleisten (vgl. Abb. 6).

Ein anlässlich des Straßenbauvorhabens gebildeter Arbeitskreis mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange hat sich zur Vorbereitung des Linienbestimmungsverfahrens für eine von drei möglichen Trassenvarianten ausgesprochen. Darauf aufbauend soll im Herbst 2004 der Antrag auf Einleitung des Linienbestimmungsverfahrens durch den Kreis Gütersloh eingereicht werden. Die Aufnahme des Planfeststellungsverfahrens ist für das Jahr 2006 geplant, sodass im Jahr 2008 mit dem Beginn der Baumaßnahmen zu rechnen ist. Nach derzeitigem Stand wird der Kreis Gütersloh Straßenbaulastträger.

### **Schienenverkehr**

#### *Industriegleisanschluss*

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zum Schienengüterverkehr in Oelde wurde die Möglichkeit eines Industriegleisanschlusses für den Gewerbepark Marburg untersucht<sup>69</sup>. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass eine Anbindung des Gewerbeparks an die Hauptstrecke Dortmund - Berlin verkehrstechnisch machbar ist. Es wird daher ein Trassenverlauf im westlichen Plangebiet vorgeschlagen. Allerdings weisen die Gutachter darauf hin, dass die Entscheidung zur Realisierung des Gleisanschlusses von den konkreten Bedarfen der potenziellen Investoren im Gewerbepark Marburg abhängig ist. Alternativ haben die zukünftigen Unternehmen am Standort Marburg die Möglichkeit, benach-

---

<sup>69</sup> vgl. Heusch/Boesefeldt, Schienengüterverkehr in Oelde, Machbarkeitsstudie, Aachen 1997

barte Umschlagterminals des kombinierten Verkehrs (z. B. in Gütersloh) zu nutzen. Ferner weisen die Gutachter darauf hin, dass der vorgeschlagene Trassenverlauf planungsrechtlich zu sichern ist, um die Option für eine zukünftige Realisierung des Industrie- und Anschluss aufrecht zu erhalten.

Die gutachterlichen Empfehlungen zur Schienenanbindung des Gewerbeparks Marburg stimmen mit den regionalplanerischen Zielen überein und werden in der städtebaulichen Rahmenplanung berücksichtigt.

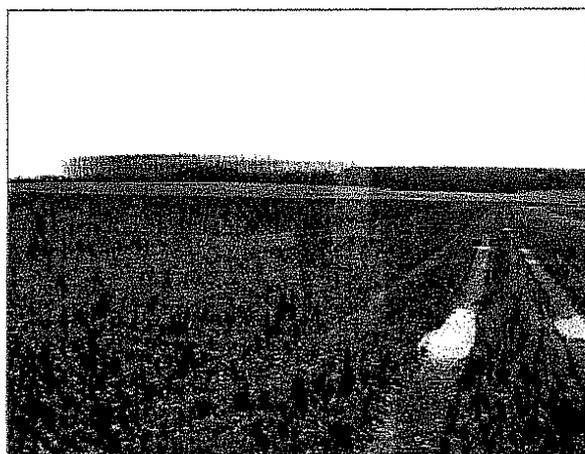
#### *Haltepunkt Personennahverkehr*

Im GEP ist die Einrichtung eines Haltepunktes für den Personennahverkehr am Knotenpunkt der Bahnlinie mit der K 13 vorgesehen. In Verbindung mit ergänzenden Buslinien kann zukünftig eine gute Erreichbarkeit des Standorts Marburg mit öffentlichen Verkehrsmitteln erzielt werden. Derzeit stellt der Bahnhof in Abhängigkeit von der zukünftigen Bedarfssituation jedoch eher eine langfristige Handlungsoption dar.

#### 4.1.3 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine homogene Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Prägend sind großräumige landwirtschaftliche Flächen, wobei der Ackerbau gegenüber der Grünlandnutzung deutlich überwiegt. Die ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen werden durch Baum-Hecken und Baumgruppen gegliedert (vgl. Kap. 4.2.1).

**Abb. 11 und 12: Weitläufige Ackerflächen prägen das Plangebiet**



Während die nächstgelegene, planungsrechtlich gesicherte Wohnnutzung (in Oelde) ca. 2,5 km vom Gewerbepark Marburg entfernt liegt, befinden sich im Untersuchungsgebiet solitäre Einzelnutzungen. Die bestehenden Hofstellen im nördlichen Untersuchungsgebiet