

# Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Beckum

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss  
03.07.2025



Quelle: Datenlizenzen Deutschland 2.0 "Zero" (dl-de/zero-2.0-); Bearbeitung Stadt Beckum; Zuordnung durch Bestandserfassung und Unternehmensbefragung Stadt Beckum; Bezugnahme auf die sichtbare Flächennutzung; Stand: 03/2022 mit Aktualisierung in 04/2025

## Gewerbeflächenkonzept – Anlass und Ziele

- Empfehlung der Wirtschaftsförderungsstrategie für den Standort Beckum
- Strategisches und informelles Planungsinstrument
- Umfassender und qualifizierter Überblick über die aktuelle Situation und den zukünftigen Gewerbeflächenbedarf
- Nutzung und Entwicklung von Gewerbeflächen systematisch und lokal angepasst steuern



# Gewerbeflächenkonzept – Phasen der Erarbeitung und Aufbau des Berichts

## Analysephase

Vorhandene Konzepte und Daten  
Bestandserfassung Gewerbeflächen  
Unternehmensbefragung  
Flächenverkäufe

## Bewertungsphase

Prognose Flächenbedarf  
Übergeordnete Trends  
Stärken-Schwächen

## Konzeptphase

Standortbezogene Entwicklungsempfehlungen  
Potenzialflächen  
Monitoring und digitales Informationssystem

### Kapitel 2:

Ergebnisse der Analyse- und  
Bewertungsphase in der Zusammenfassung

### Anhang 2:

Detailergebnisse der Bestandsanalyse

### Kapitel 3: Handlungsempfehlungen

Anhang 1: Steckbriefe

## Gewerbeflächenkonzept – Übergeordnete Leitlinien für die zukünftige Entwicklung von Gewerbeflächen

1. Bedachte Vermarktung verfügbarer städtischer Gewerbeflächen
2. Aktivierung von Flächenpotenzialen zur Nachverdichtung und Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete
3. Aufwertung und nachhaltige Qualifizierung bestehender Gewerbegebiete und Gewerbeflächen
4. Liegenschaftliche Flächensicherung zur Entwicklung neuer Gewerbeflächen

## Gewerbeflächenkonzept – Handlungsempfehlungen

### Analysephase

Vorhandene Konzepte und Daten  
Bestandserfassung Gewerbeflächen  
Unternehmensbefragung  
Flächenverkäufe

### Bewertungsphase

Prognose Flächenbedarf  
Übergeordnete Trends  
Stärken-Schwächen

### Konzeptphase

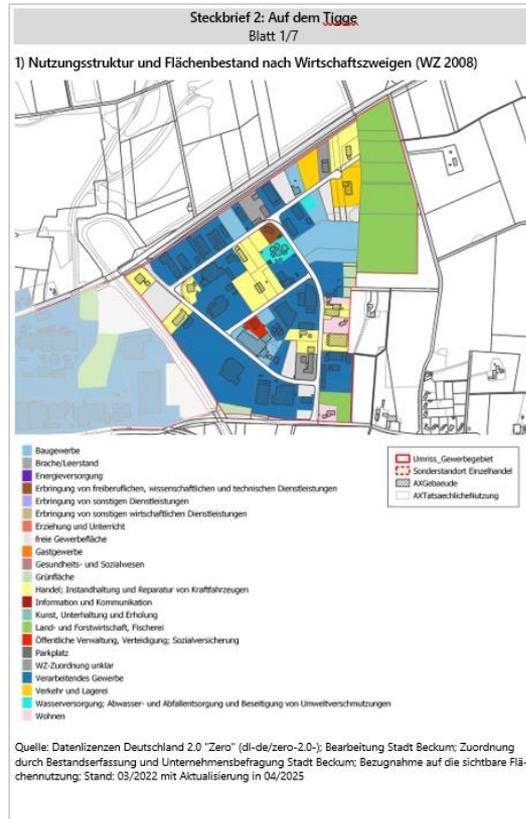
Standortbezogene Entwicklungsempfehlungen  
Potenzialflächen  
Monitoring und digitales Informationssystem

- Beispiel-Steckbrief:  
Gewerbegebiet Auf dem Tigge
- Umsetzung der kurzfristigen  
Handlungsempfehlungen

# Steckbrief Gewerbegebiet Auf dem Tigge

## Nutzungsstruktur und Flächenbestand nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008)

### Standortinformationen



**Steckbrief 2: Auf dem Tigge**  
Blatt 2/7

**2) Nutzungsstruktur und Flächenbestand nach Wirtschaftszweigen (WZ 2008)**

Nutzungskategorie	Fläche in Quadrathektar	Fläche in Hektar	Fläche in Prozent
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	86 000	8,6	18
Verarbeitendes Gewerbe	175 800	17,5	38
Ertragsverorgung	0	0,0	0
Wasserversorgung; Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen	7 800	0,7	2
Baugewerbe	44 000	4,4	9
Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen	16 300	1,6	3
Verkehr und Lagerei	15 800	1,5	3
Gastgewerbe	0	0,0	0
Information und Kommunikation	0	0,0	0
Befähigung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen	2 800	0,3	1
Befähigung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen	0	0,0	0
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung	2 800	0,3	1
Erziehung und Unterricht	0	0,0	0
Gesundheits- und Sozialwesen	0	0,0	0
Kunst, Unterhaltung und Erholung	0	0,0	0
Erbringung von sonstigen Dienstleistungen	0	0,0	0
WZ-Zuordnung unklar	4 000	0,4	1
<b>Zwischensumme</b>	<b>391 700</b>	<b>39,1</b>	<b>87</b>
Bruch-/Leerstand	11 800	1,1	2
Freie Gewerbefläche	29 400	2,9	6
Mischbau	8 500	0,8	2
Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz	17 800	1,7	4
Grünfläche	6 800	0,7	1
<b>Zwischensumme</b>	<b>86 800</b>	<b>8,7</b>	<b>18</b>
<b>Gesamt</b>	<b>480 500</b>	<b>48,1</b>	<b>100</b>

**3) Standortinformationen**

**Allgemeines, Lage, Flächenutzung, Branchenschwerpunkt**

Geplantes großflächiges Gewerbe- und Industriegelände am äußersten Siedlungsrand  
 Vielfältiger Branchenmix bei rund 50 ansässigen Unternehmen  
 Schwerpunktnutzung im Verarbeitenden Gewerbe, Baugewerbe und Handel; Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen  
 Rund 7 Prozent brachliegende, untergenutzte oder freie Gewerbeflächen; östlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

**Werkeltensurer Nierlung**

Strassenfertig voll erschlossen, mögliche Erweiterungsflächen für gewerbliche Nutzung nicht erschlossen  
 Anbindung an B 50/S 8 W und L 586  
 Bushaltestelle einer Schulbuslinie mit eingeschränkter Taktung im Gewerbegebiet vorhanden

**Bodensichtwert (2025)** 30 Euro pro Quadratmeter; 9,50 Euro pro Quadratmeter landwirtschaftliche Fläche

**Planungrecht**

Flächennutzungsplan: Gewerbefläche Baufläche

Bebauungsplan: Bebauungsplan nach § 30 BauGB (Festsetzung Art der baulichen Nutzung; Gewerbegebiet, Industriegelände); kein Bebauungsplan landwirtschaftliche Flächen und südwestliche Randbereiche (§ 34/35 BauGB)

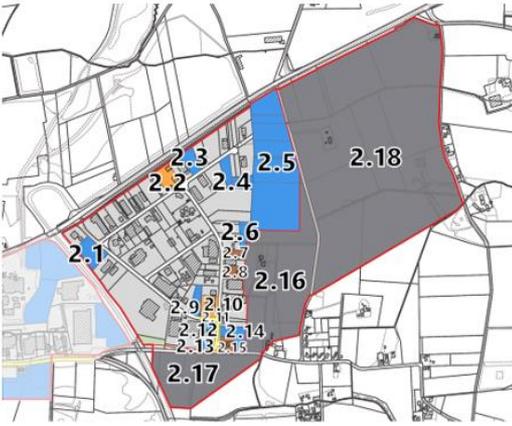
Quelle: Stadt Beckum; Bodensichtwerte: Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen, online unter BORIS.NRW; Stand: 05/2025

# Steckbrief Gewerbegebiet Auf dem Tigge

## Handlungsempfehlungen, Flächenpotenziale und Standortbewertung

**Steckbrief 2: Auf dem Tigge**  
Blatt 3/7

### 4) Handlungsempfehlungen in der Übersicht



**Kartengrundlage**

- Gebäude im Bestand
- Tatsächliche Nutzung Grundstück

**Standorte**

- Umriss Gewerbegebiet – Bestand
- Umriss Gewerbegebiet – perspektivisch
- Sonderstandort Einzelhandel

**Nutzung im Bestand**

- Wirtschaftlich genutzte Fläche
- Vermarktung abgeschlossen (nur Obere Brücke/Tuttenbrück)
- Landwirtschaftlich genutzte Fläche
- Grünfläche
- Wohnen
- Parkplatz/Öffentliche Verkehrsfläche

**Konzeptionelle Empfehlungen**

- Flächenpotential Gewerbe:
  - Städtisch (verfügbar)
  - Eingeschränkt verfügbar/betriebsgebunden
  - Verfügbarkeit unbekannt/fiktiv verfügbar
  - Vorschaufläche Gewerbe:
    - Umwandlung von nicht gewerblicher in gewerbliche Flächennutzung
    - Perspektivische Neuausweisung einer Gewerbefläche
- Revitalisierung
- Bestandsanpassung/Qualitative Verbesserung
- Flächenpotential Wohnen
- Vorschaufläche Wohnen

**1.1** Nummerierung der standortbezogenen Handlungsempfehlungen

Quelle: Datenlizenzen Deutschland 2.0 "Zero" (dl-de-zero-2.0-); Bearbeitung Stadt Beckum; Zuordnung und Empfehlungen basierend auf Bestandsaufnahme und Unternehmensbefragung Stadt Beckum (Stand: 03/2022, aktualisiert in 04/2025). Bezugnahme auf die sichtbare Flächennutzung

**Steckbrief 2: Auf dem Tigge**  
Blatt 4/7

### 5) Standortbezogene Handlungsempfehlungen

(räumliche Zuordnung durch die verortete Nummer in der Karte unter 4)

Nummer	Kategorie	Handlungsempfehlungen	Fläche in Quadratmetern	Priorität
2.1	Flächenpotential Gewerbe (Verfügbarkeit unbekannt/fiktiv verfügbar)	Fläche bietet sich als Erweiterungsfläche für ansässige Unternehmen oder eine Neuausiedlung an	7 800	kurzfristig (1 bis 5 Jahre)
2.2	Revitalisierung	Fläche und Gebäudebestand sind brachliegend/ungenutzt; eine Revitalisierung der Gewerbefläche wird empfohlen	6 000	mittelfristig (5 bis 10 Jahre)
2.3	Flächenpotential Gewerbe (Eingeschränkt verfügbar/betriebsgebunden)	Fläche bietet sich als Erweiterungsfläche für ansässige Unternehmen oder eine Neuausiedlung an	4 300	keine (Umsetzung bei Gelegenheit oder bei Bedarf)
2.4	Flächenpotential Gewerbe (Eingeschränkt verfügbar/betriebsgebunden)	Fläche bietet sich als Erweiterungsfläche für ansässige Unternehmen oder eine Neuausiedlung an  Ergänzende Erläuterung: Fläche ist wegen Hochspannungsleitungen teils nur eingeschränkt nutzbar, ein Schutzstreifen ist in der Regel von Bebauung freizuhalten	7 200	keine (Umsetzung bei Gelegenheit oder bei Bedarf)
2.5	Flächenpotential Gewerbe (Verfügbarkeit unbekannt/fiktiv verfügbar)	Flächenoption für die großflächige Erweiterung des Gewerbegebietes Auf dem Tigge (Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Beckum und als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Regionalplan Münsterland)  Ergänzende Erläuterung: Flächenveränderung erforderlich (Eigentum mehrerer Privatpersonen)		

**Steckbrief 2: Auf dem Tigge**  
Blatt 7/7

### 6) Flächenpotenziale in der Übersicht

Zur Definition der Empfehlungen und weiteren allgemeinen Erläuterungen zu den Flächenpotenzialen wird auf Kapitel 2.4 des Berichts verwiesen.

Flächenpotenzial	Fläche in	
	Quadratmetern	Hektar
wirtschaftlich genutzte Fläche	398 700	39,4
wirtschaftlich genutzte Fläche ohne Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	307 700	30,8
Wohnen	8 500	0,9
Öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz	33 900	3,4
Grünfläche	8 500	0,7
<b>Flächenpotential (statisch)</b>	<b>116 100</b>	<b>11,6</b>
davon eingeschränkt verfügbar/betriebsgebunden	18 500	1,8
davon Verfügbar/betriebsgebunden	97 600	9,8
<b>Vorschaufläche Gewerbe</b>	<b>625 200</b>	<b>62,5</b>
davon Umwandlung von nicht gewerblicher in gewerbliche Flächennutzung	8 500	0,9
davon perspektivische Neuausweisung einer Gewerbefläche	616 700	61,7
<b>Revitalisierung</b>	<b>11 300</b>	<b>1,1</b>
<b>Bestandsanpassung/Qualitative Verbesserung</b>	<b>6</b>	<b>Maßnahmen</b>

Quelle: Datenlizenzen Deutschland 2.0 "Zero" (dl-de-zero-2.0-); Bearbeitung Stadt Beckum; Zuordnung und Empfehlungen basierend auf Bestandsaufnahme Stadt Beckum (Stand: 03/2022, aktualisiert in 04/2025). Bezugnahme auf die sichtbare Flächennutzung

### 7) Zusammenfassende Standortbewertung und Handlungsempfehlungen

Standorttyp	Gepantes Gewerbegebiet
<b>Standortbewertung</b>	<p>Bedeutender und überlegener industriell geprägter Standort mit teils ausprägter Verdichtung; Minder-/ungünstige oder bloßfällige in Gewerbetätigen vorhanden; Alle Straßen mit bündigem Gehweg und einseitigem Parkstreifen mit regelmäßigem Baumbestand; Verbesserung der überörtlichen Verkehrsanbindung (unter anderem zur Autobahn 2) durch Anschluss an B 9</p> <p>Chancen/Risiken: Standort mit hohem Anteil an planungswirtschaftlichen Industrie- und Gewerbetätigen; Bestehende als auch prognostizierte Flächenpotenziale bieten sich für eine Nachverdichtung und Erweiterung des Gewerbegebietes an</p>
<b>Flächenpotential</b>	<p>Flächenpotential für Gewerbetätigen im nordöstlichen Teil auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, noch keine Erschließung vorhanden, kann über lineares Betreiben des Straßennetzes erfolgen; Bewertung des Gewerbegebietes östlich und südlich denkbar</p>
<b>Handlungsempfehlungen</b>	<p>Restrukturierung als Gewerbegebiet Nachverdichtung und Nachbebauung als neue Baublöcke zur Weiterentwicklung des gewerblichen Bestands und Verbesserung der Aufwertung des Standortes Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung des Erscheinungsbildes von wirtschaftlich genutzten Gewerbeflächen Ermittlung des Gewerbegebietes in städtische und soziale Richtung Einbindung von Gewerbetätigen vor allem als Maßnahme zur Imagepolitik, zur Zusammenarbeit der Unternehmen und zur Verbesserung der publizistischen Infrastruktur empfehlenswert (zum Beispiel Themen gemeinsame Mitgestaltung, Möglichkeit der Passengestaltung von Arbeitsräumen nach Absprache der Arbeitgeber/Arbeitnehmer, gemeinsame Ressourcen etc.) Ausbau der ÖPNV-Anbindung perspektivisch prüfen (insbesondere bei Erweiterung des Gewerbegebietes)</p>

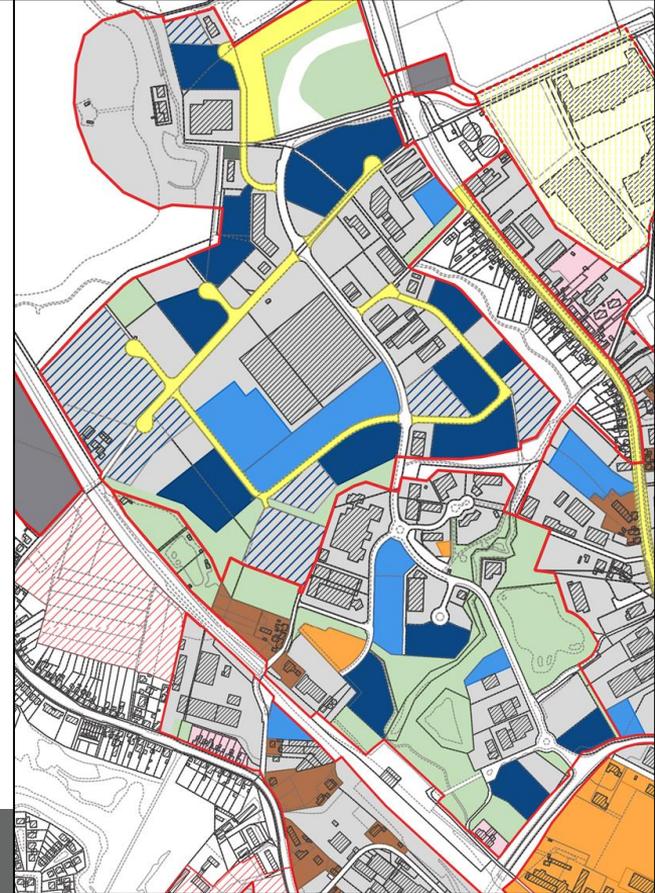
## Nachverdichtung – städtische Flächen

Rund 105.200 m<sup>2</sup> verfügbar (Stand April 2025)

Nächste Schritte und Instrumente:

- Nachvollziehbare und sachgemäße Steuerung bei der Grundstücksvergabe
- Förderung des Wirtschaftsstandorts Beckum und gleichzeitig behutsamer Umgang mit Flächenreserven ausschlaggebend
- Vergabeverfahren regelmäßig überprüfen und – falls erforderlich – anpassen

Gewerbegebiete  
Obere Brede/Tuttenbrock und  
Gewerbepark Grüner Weg



Quelle: Datenlizenzen Deutschland 2.0 "Zero" (dl-de/zero-2.0-); Bearbeitung Stadt Beckum; Zuordnung und Empfehlungen basierend auf Bestandserfassung und Unternehmensbefragung Stadt Beckum (Stand: 03/2022, aktualisiert in 04/2025), Bezugnahme auf die sichtbare Flächennutzung

## Nachverdichtung – Flächenpotenzial Gewerbe

Insgesamt 42 Einzelflächen zwischen 900 und 44.600 m<sup>2</sup> Größe

Nächste Schritte und Instrumente:

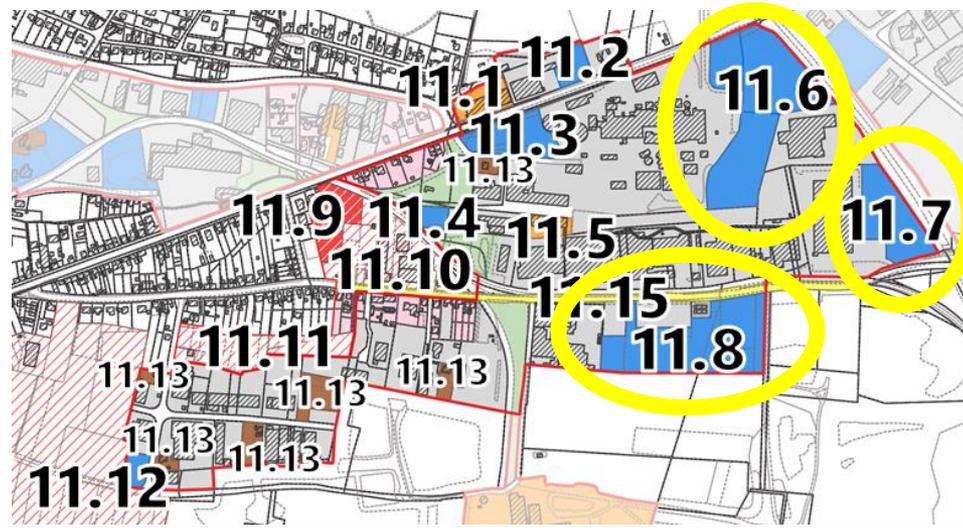
- Unternehmensgespräche der Wirtschaftsförderung: Verfügbarkeit und Eigenbedarf von betriebsgebundenen Erweiterungsflächen thematisieren
- Nicht betriebsgebundene Flächen: Erfassung von Vorstellungen und Verkaufsabsichten der Eigentümerinnen und -eigentümer (Priorität: Schlüsselflächen)
- Aktive Begleitung bei geplanten Flächenentwicklungen
- Aktualisierung und Evaluierung des Flächenpotenziales

# Nachverdichtung – Beispiele Flächenpotenzial Gewerbe

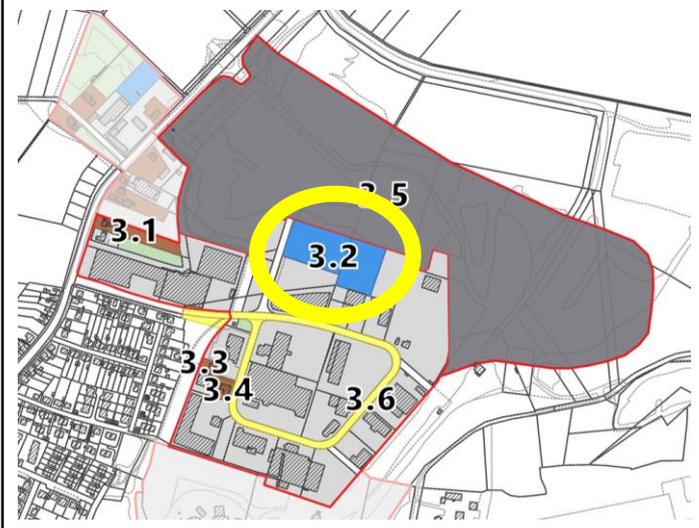
Betriebsgebundene Flächenreserven: 141.700 m<sup>2</sup>

Sonstige Flächenpotenziale: 204.600 m<sup>2</sup>

Beispiel Gewerbegebiet  
Stromberger Straße/ Sudhoferweg/Siemensstraße



Beispiel  
Gewerbegebiet Daimlerring



Quelle: Datenlizenzen Deutschland 2.0 "Zero" (dl-de/zero-2.0-); Bearbeitung Stadt Beckum; Zuordnung und Empfehlungen basierend auf Bestandserfassung und Unternehmensbefragung Stadt Beckum (Stand: 03/2022, aktualisiert in 04/2025), Bezugnahme auf die sichtbare Flächennutzung

## Revitalisierung von Altindustriearchen

3 großflächige ehemalige Zementwerkstandorte: insgesamt 432.800 m<sup>2</sup>  
Zusätzlich 14 Einzelflächen zwischen 500 und 8.400 m<sup>2</sup> Größe

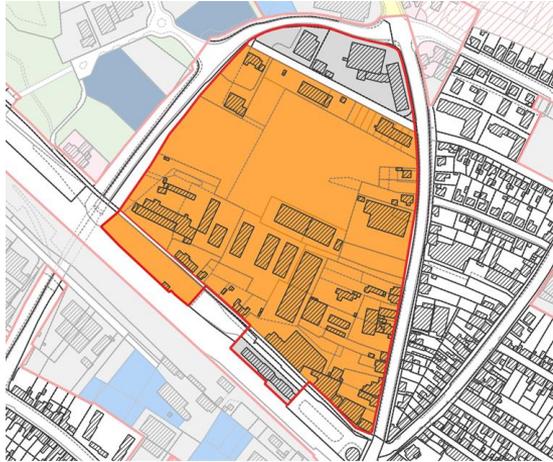
Nächste Schritte und Instrumente:

- Entwicklungsideen und Bedarfe, aber auch Hemmnisse ergründen
  - Unterstützungsmöglichkeiten ermitteln: Immobiliendatenbank, Beratung durch Flächen-/Projektentwickler, Fördermittel
  - Aktive Begleitung bei geplanten Flächenentwicklungen
- Kommune mit wichtiger Rolle bei Schaffung von Planungsrecht, Prüfung und Planung von Erschließungs- und Umweltbelangen

# Revitalisierung von Altindustriebbrachen

## 3 großflächige ehemalige Zementwerkstandorte

Altstandort Renfert:  
99.700 m<sup>2</sup>



→ Städtebauliche Neuordnung mit untergeordneter gewerblicher Nutzung

Altstandort Dyckerhoff:  
235.100 m<sup>2</sup>



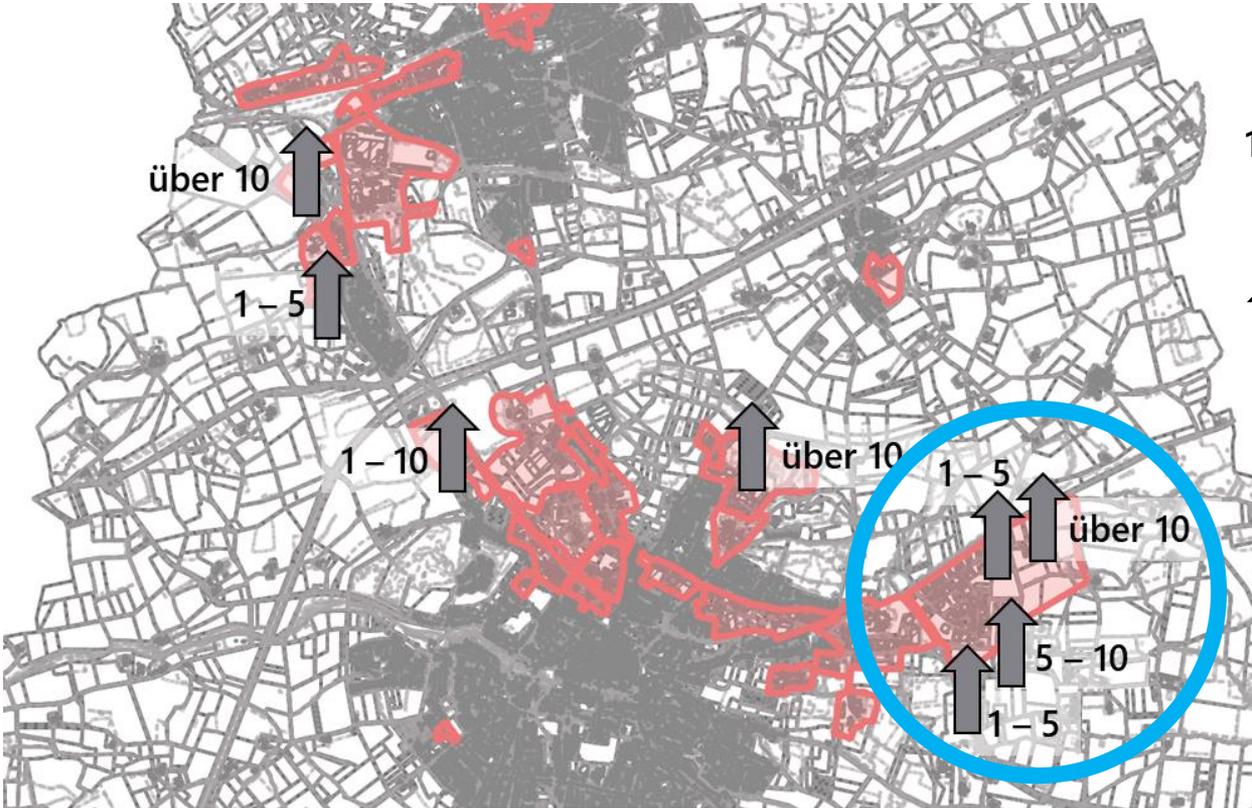
→ Nachnutzungsperspektive als Gewerbestandort entwickeln

Altstandort Mersmann:  
98.000 m<sup>2</sup>



→ Nachnutzungsperspektive als Gewerbestandort entwickeln

# Neuausweisung von Gewerbegebieten – Umsetzungsprioritäten



1 – 5  
Umsetzungspriorität  
für den Beginn der  
Maßnahme  
(Angabe in Jahren)

↑  
Großflächige Erweiterung  
oder Neuentwicklung von  
Gewerbegebieten

Quelle: Datenlizenzen Deutschland 2.0 "Zero" (dl-de/zero-2.0-); Bearbeitung Stadt Beckum; Zuordnung und Empfehlungen basierend auf Bestandserfassung und Unternehmensbefragung Stadt Beckum (Stand: 03/2022, aktualisiert in 04/2025), Bezugnahme auf die sichtbare Flächennutzung

# Neuausweisung von Gewerbegebieten

Erweiterung

Gewerbegebiet Auf dem Tigge



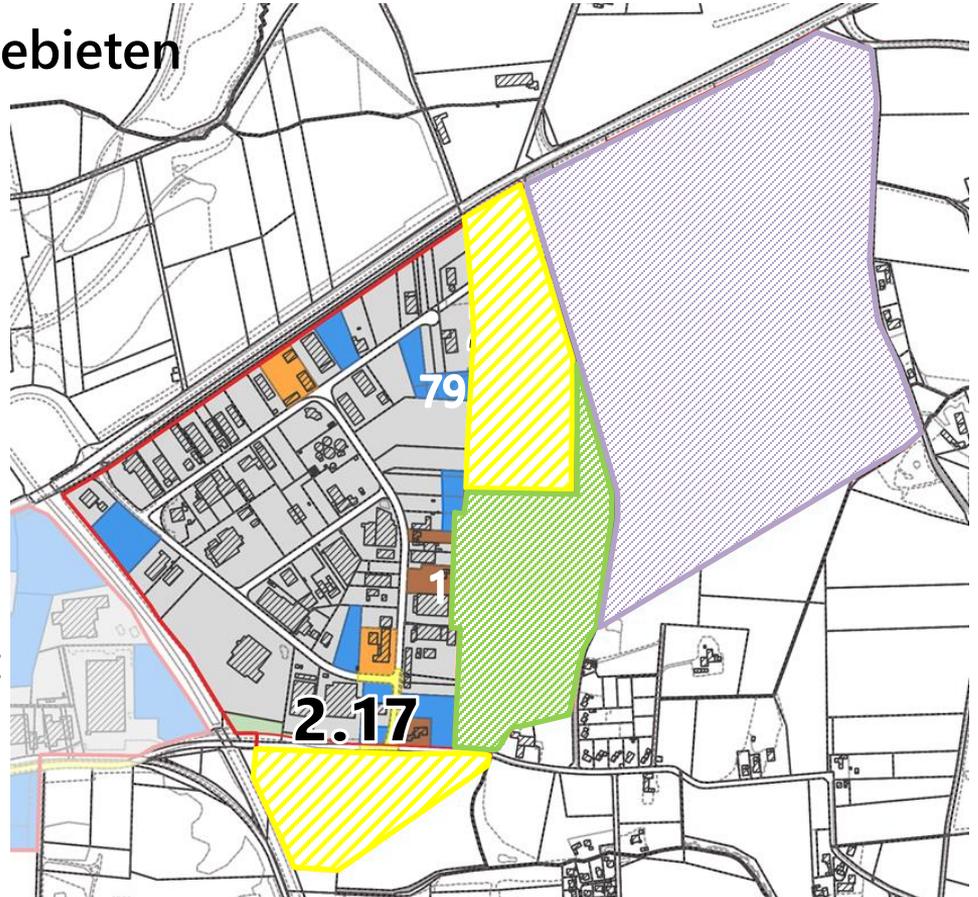
Kurzfristig (1 – 5 Jahre):  
2.5 und 2.17



Mittelfristig (5 – 10 Jahre):  
2.16



Langfristig (über 10 Jahre):  
2.18



Quelle: Datenlizenzen Deutschland 2.0 "Zero" (dl-/de/zero-2.0-); Bearbeitung Stadt Beckum; Zuordnung und Empfehlungen basierend auf Bestandserfassung und Unternehmensbefragung Stadt Beckum (Stand: 03/2022, aktualisiert in 04/2025), Bezugnahme auf die sichtbare Flächennutzung

## Neuausweisung von Gewerbegebieten

Nächste Schritte und Instrumente:

Strategischer Flächenerwerb: Potenzialflächen sowie Tausch- und Ausgleichsflächen

- Kontaktaufnahme zu Flächeneigentümerinnen und –eigentümern
- Haushaltsmittel für Flächen(zwischen)erwerb

Satzung des Besonderen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Gewerbeflächenkonzept erforderlich
- Zunächst für den Erweiterungsbereich Gewerbegebiet Auf dem Tigge

Bauleitplanung vorbereiten

- Grundlagenrecherchen
- Städtebauliche Vorplanungen

## Qualifizierung von Bestandsgebieten

Bestandspflege der Unternehmen ist eine zentrale Aufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung

Nächste Schritte und Instrumente:

- Qualifizierung von Gewerbeflächen und Gewerbegebieten soll als Daueraufgabe der Wirtschaftsförderung etabliert werden
  - Aufwertungsmaßnahmen für private Gewerbegrundstücke anregen und begleiten
  - Netzwerkveranstaltungen und gemeinsame Projekte in Gewerbegebieten
- Aktive Mitwirkung von Flächeneigentümerinnen und -eigentümern und Unternehmen ist Voraussetzung

# Gewerbeflächenkonzept für die Stadt Beckum

## Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Haupt-, Finanz- und Digitalausschuss  
03.07.2025

