



***Neue Gewerbegebiete Everswinkel***

***Grothues Ost2/Nord***

***Machbarkeitsstudie***

***Kostenvergleich***



**Vortrag von Dipl.-Ing. Frank Holzmüller  
21.01.2026, 19.00, Grüner Laden  
Hovestraße 11, Everswinkel**

## Dipl.-Ing. (FH) F. Holz Müller

Frank Holz Müller war nach seinem Bauingenieurstudium als Bauleiter in einer mittelständischen Bauunternehmung angestellt, bevor er dann für über 15 Jahre als Bauamtsleiter in einer Gemeindeverwaltung nahe Münster beschäftigt war. Für einige Jahre übernahm er parallel dazu noch die technische Leitung des Abwasserwerkes.

Seit dem Jahr 2011 leitet Herr Holz Müller ein Ingenieurbüro mit den Schwerpunkten Freianlagen, Tief- und Straßenbau und ist in diesem Bereich zudem als Beratender Ingenieur und als Gutachter tätig.

Ein besonderes Anliegen ist es ihm, neben dem Praxisbezug der Vorträge und Schulungen, das gegenseitige Verständnis der am Bau beteiligten Auftraggeber, Planer und Auftragnehmer zu fördern.



**Aktenvermerk (Auszug)**

01.12.2025

Für das Ingenieurbüro für Straßen- und Tiefbau GmbH bin ich seit längerer Zeit auf der Suche nach einem Gewerbegrundstück zum Bau eines Bürogebäudes, Parkplätzen und einer Fahrzeughalle.

Seitens der Gemeindeverwaltung wurde mir in einem Gespräch mit Herrn Seidel und Herrn Reher zuletzt mitgeteilt, dass von der Gemeinde in naher Zukunft kein Grundstück angeboten werden könne (frühestens in 2 bis 3 Jahren).

Die Konzentration der Gemeinde läge auf der Planung und Erschließung eines neuen Gewerbegebietes auf der nördlichen Seite der K3. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sei derzeit ausgeschlossen.

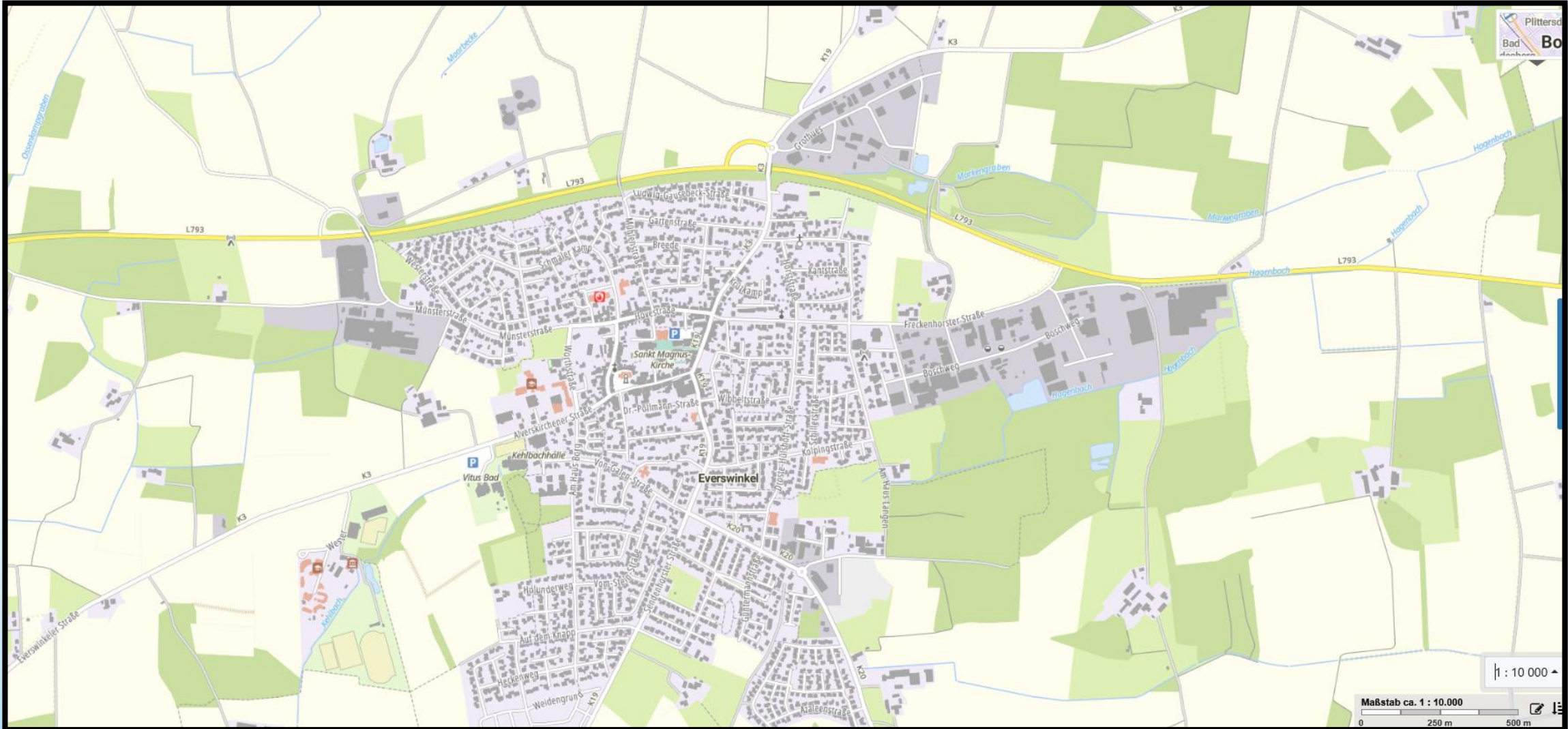
Daraufhin haben wir im Büro überlegt, wie die Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken ggf. beschleunigt werden könnte. Dies auch vor dem Hintergrund eines großen Interesses von Gewerbebetrieben an dem letzten Gewerbe-Kauf-grundstückes im „Bestandsgrothues“, das letztlich nur ein Betrieb kaufen konnte.

Für alle anderen Betriebe die sich beworben haben, besteht also konkreter Bedarf an Gewerbegrundstücken, die flächenmäßig in der Größenordnung von 2.000 m<sup>2</sup> bis 3.000 m<sup>2</sup> liegen dürften.

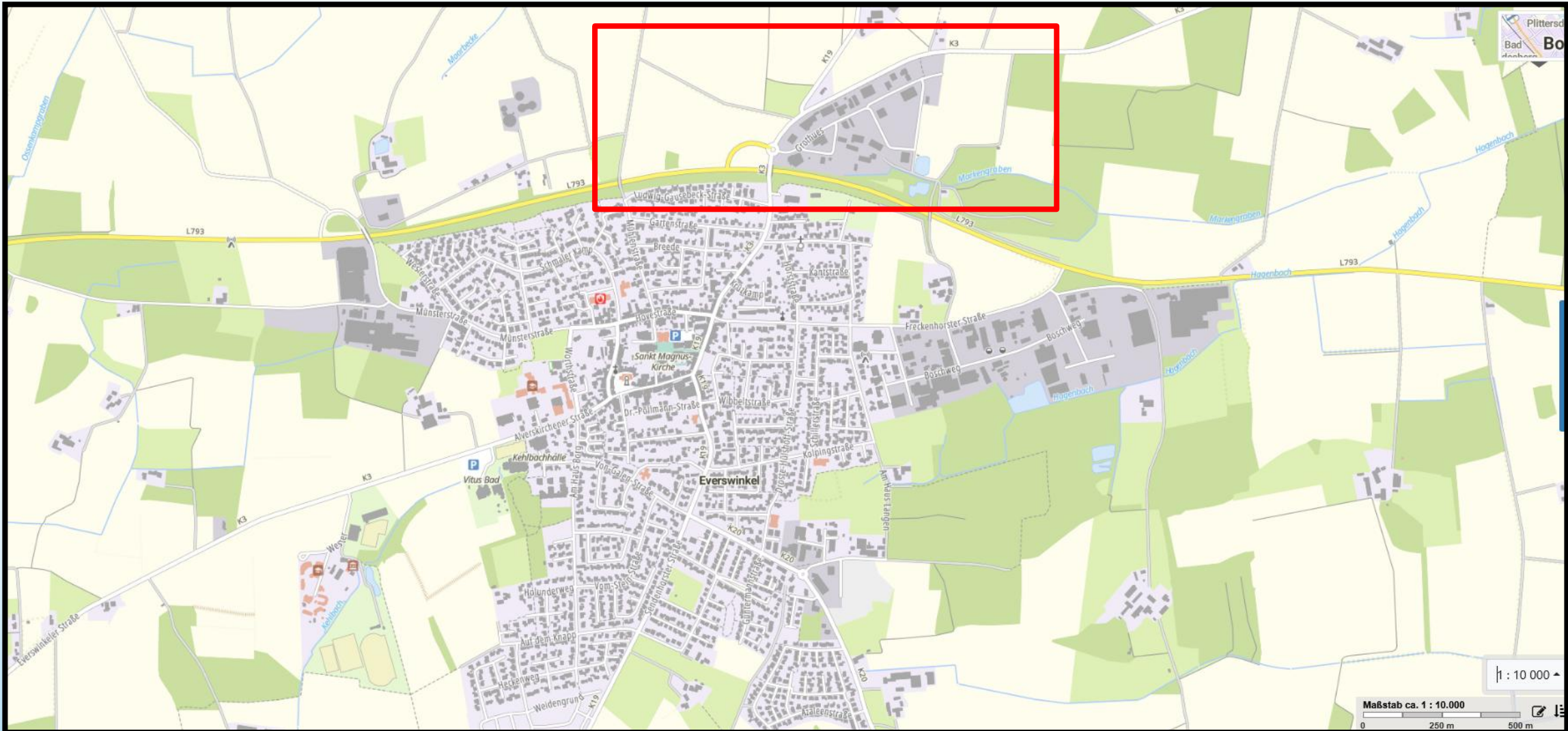
Mit der Gewissheit, dass die Flächenfrage für die Erweiterung des Grothues in östlicher Richtung zu klären ist, wandte ich mich an den Kreis Warendorf. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung für Grothues Ost ist eine Lösung umsetzbar. Eine weitere Anbindung des Gewerbegebietes an die Kreisstraße 3 im Bereich einer angedachten Erweiterung wird vom Kreis nicht gefordert, sondern eher abgelehnt.

Neben dem Grunderwerb scheint also auch die Erschließung und Entwässerung möglich zu sein. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird angenommen, dass die Umweltuntersuchungen keine relevanten Einschränkungen für eine Entwicklung erbringen und eine schnelle Umsetzung möglich sein dürfte.

# Übersicht: Everswinkel



# Übersicht: Everswinkel, Grothues



Thema heute:

## Neue Gewerbegebiete in Everswinkel

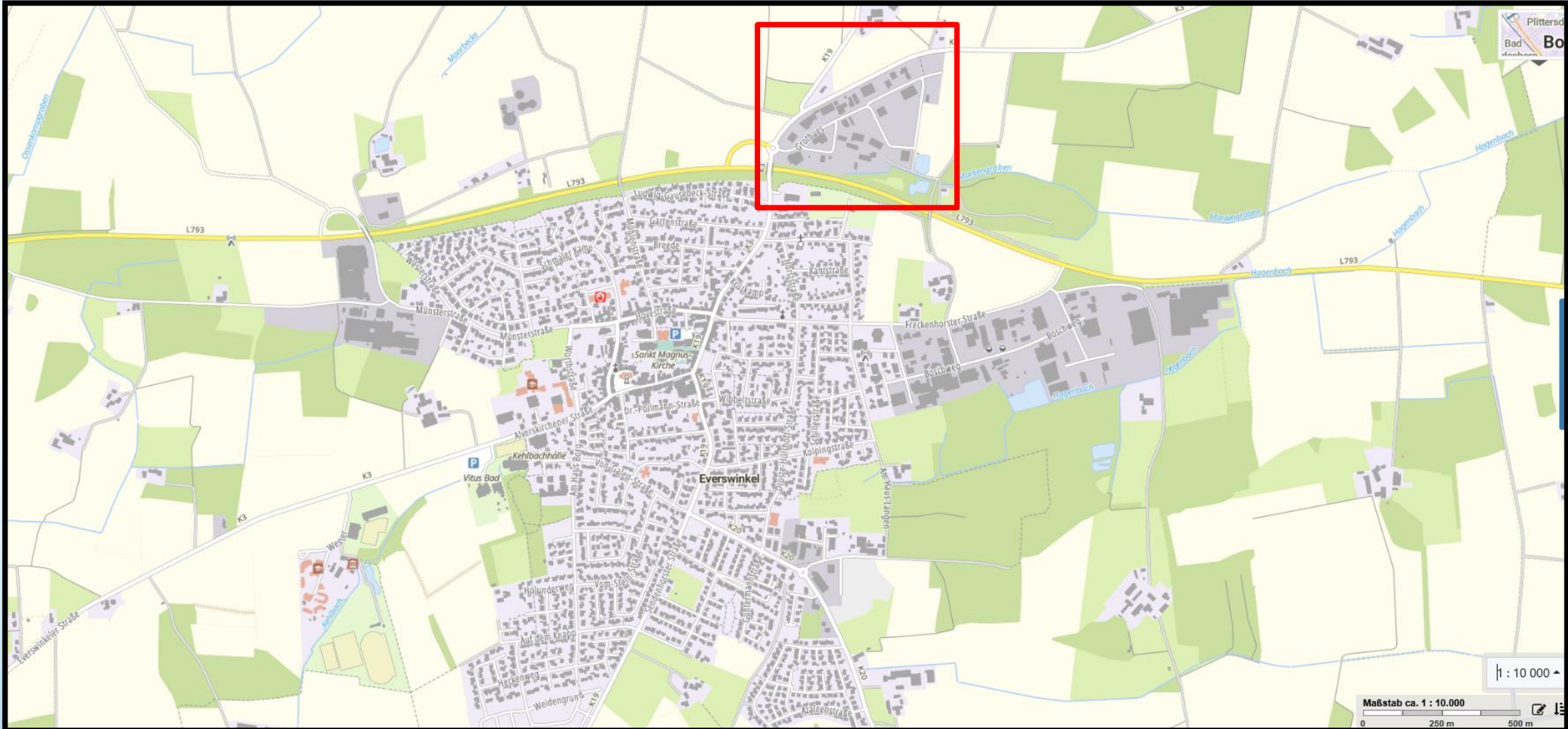
1. Rückblick und Bestand
2. Mögliche Erweiterungen
  1. Erweiterungsoption Ost (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie)
  2. Erweiterungsoption Nord (Erkenntnisse aus Unterlagen der Gemeinde)
3. Bebauungsplanverfahren
4. Gegenüberstellung von Flächen und Kosten
5. Fazit
6. Fragen und Diskussion

Thema heute:

# Neue Gewerbegebiete in Everswinkel

1. **Rückblick und Bestand**
2. Mögliche Erweiterungen
  1. Erweiterungsoption Ost (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie)
  2. Erweiterungsoption Nord (Erkenntnisse aus Unterlagen der Gemeinde)
3. Bebauungsplanverfahren
4. Gegenüberstellung von Flächen und Kosten
5. Fazit
6. Fragen und Diskussion

# Übersicht: Everswinkel, Grothues, Bestand



21.01.2026

# Rückblick und Bestand Grothues

## Fakten:

- Erschließung 1999
- Ringerschließung ohne Wendeplätze
- Fahrbahnbreiten + Gehwege
  - Ohne Parkstreifen 9 m
  - Mit Parkstreifen 11 - 12 m
- Gebietsfläche 12,212 ha (100%)
- Verkehrsflächen 1,547 ha ( 13%)
- RRB + SW PW 0,377 ha ( 3%)
- Gewerbeflächen 10,287 ha ( 84%)

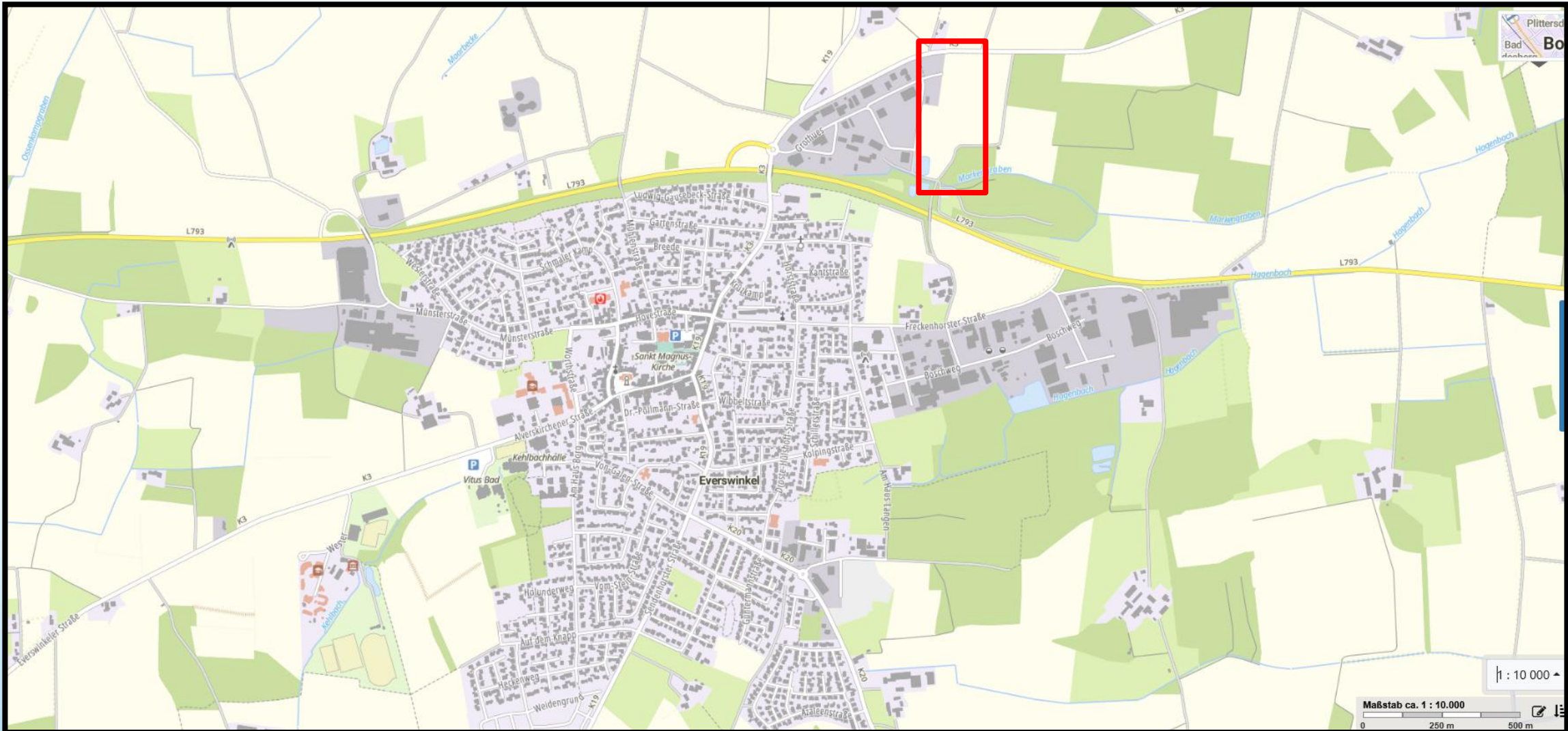


Thema heute:

# Neue Gewerbegebiete in Everswinkel

1. Rückblick und Bestand
2. Mögliche Erweiterungen
  1. Erweiterungsoption Ost (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie)
  2. Erweiterungsoption Nord (Erkenntnisse aus Unterlagen der Gemeinde)
3. Bebauungsplanverfahren
4. Gegenüberstellung von Flächen und Kosten
5. Fazit
6. Fragen und Diskussion

# Übersicht: Everswinkel, Grothues Ost

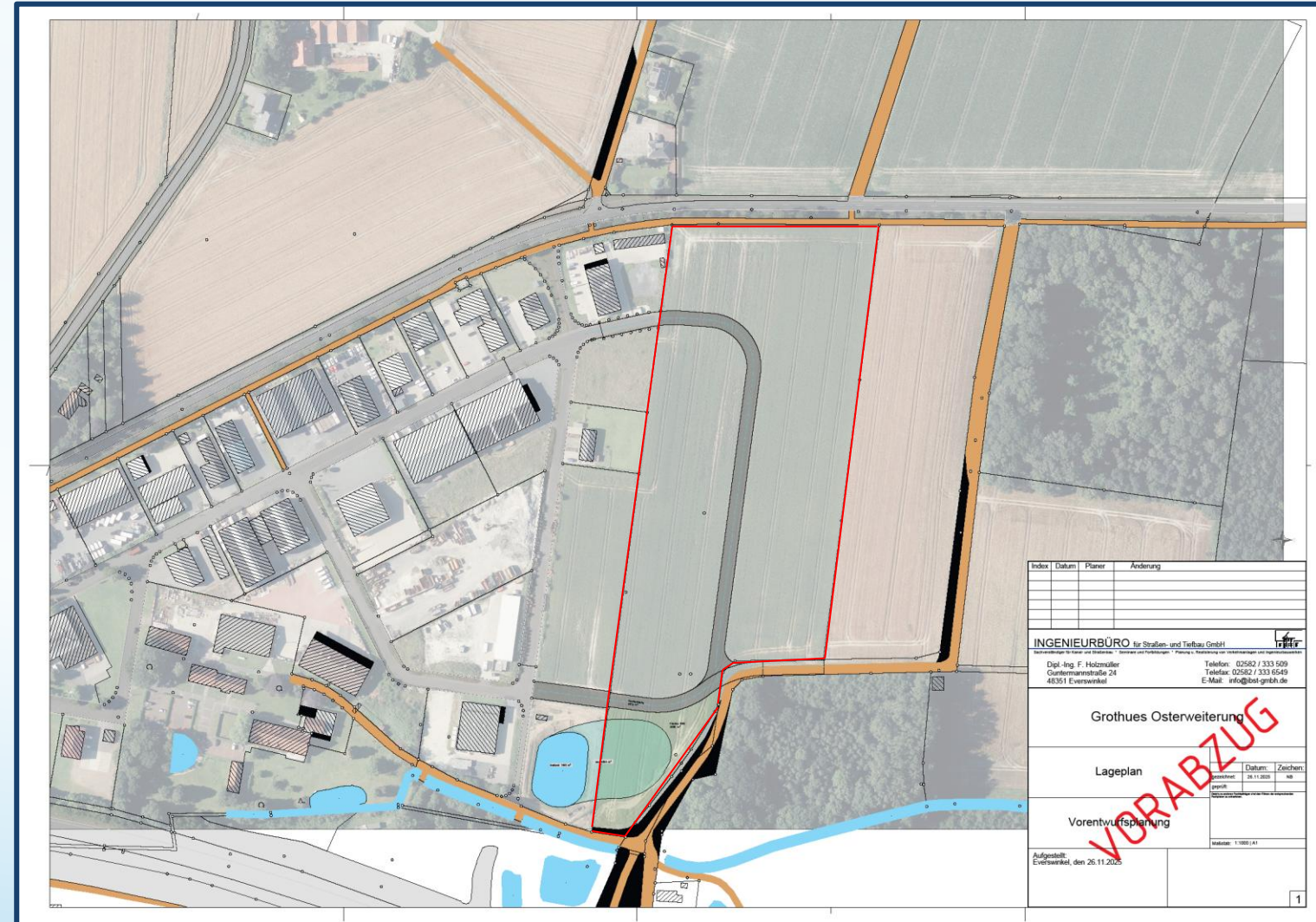


# Erweiterung Grothues Ost

12.12.2022

## Fakten:

- Verfahren aktuell nicht geplant
- Flächentausch wäre möglich
- Ringerschließung ohne Wendeplätze
- Fahrbahnbreiten + Gehwege
  - Ohne Parkstreifen 9,0 m
  - Mit Parkstreifen 11,0 m
- Gebietsfläche 4,409 ha (100%)
- Verkehrsflächen 0,424 ha ( 10%)
- RRB Erweiterung 0,255 ha ( 6%)
- Gewerbeflächen 3,730 ha ( 84%)

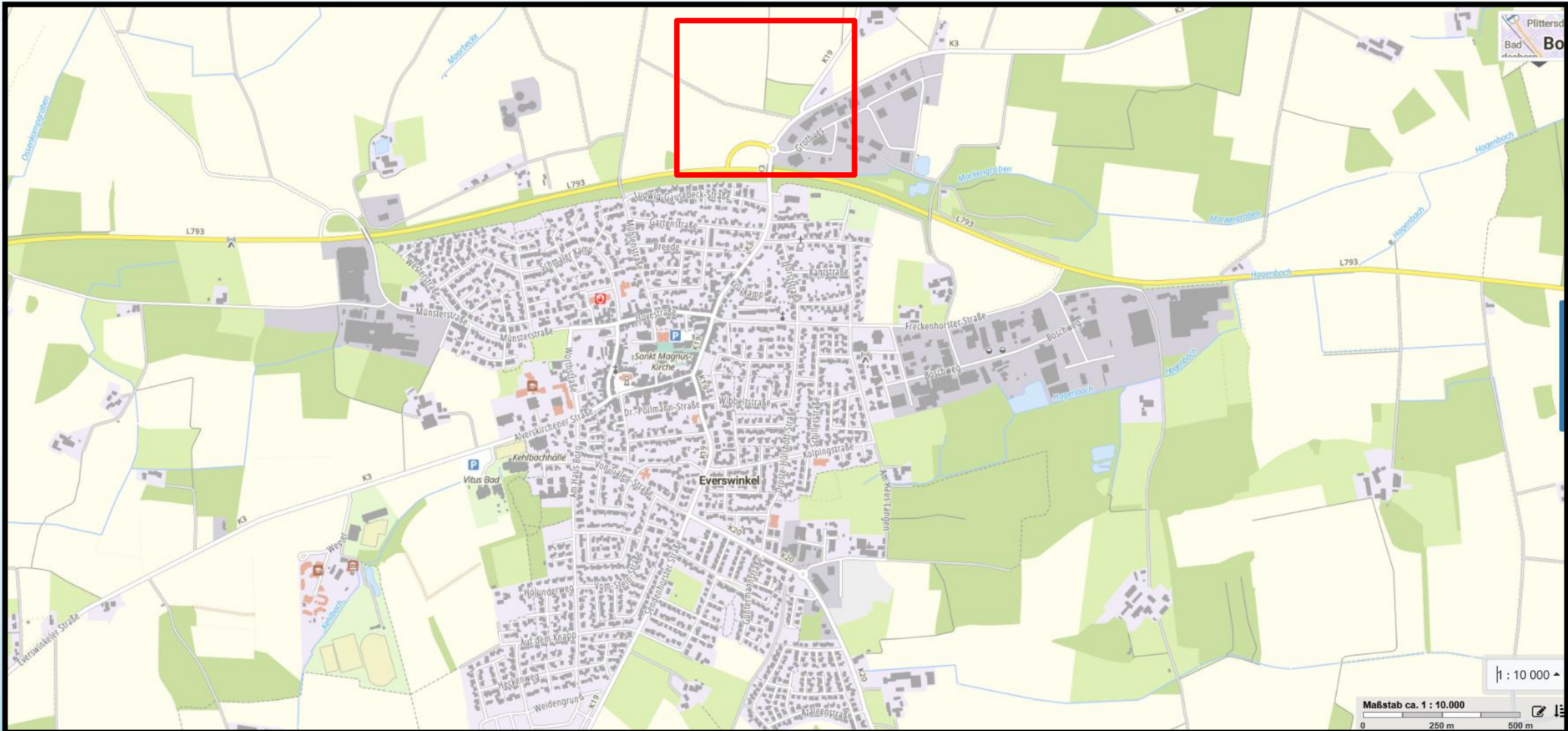


Thema heute:

# Neue Gewerbegebiete in Everswinkel

1. Rückblick und Bestand
2. Mögliche Erweiterungen
  1. Erweiterungsoption Ost (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie)
  2. Erweiterungsoption Nord (Erkenntnisse aus Unterlagen der Gemeinde)
3. Bebauungsplanverfahren
4. Gegenüberstellung von Flächen und Kosten
5. Fazit
6. Fragen und Diskussion

# Übersicht: Everswinkel, Grothues Nord

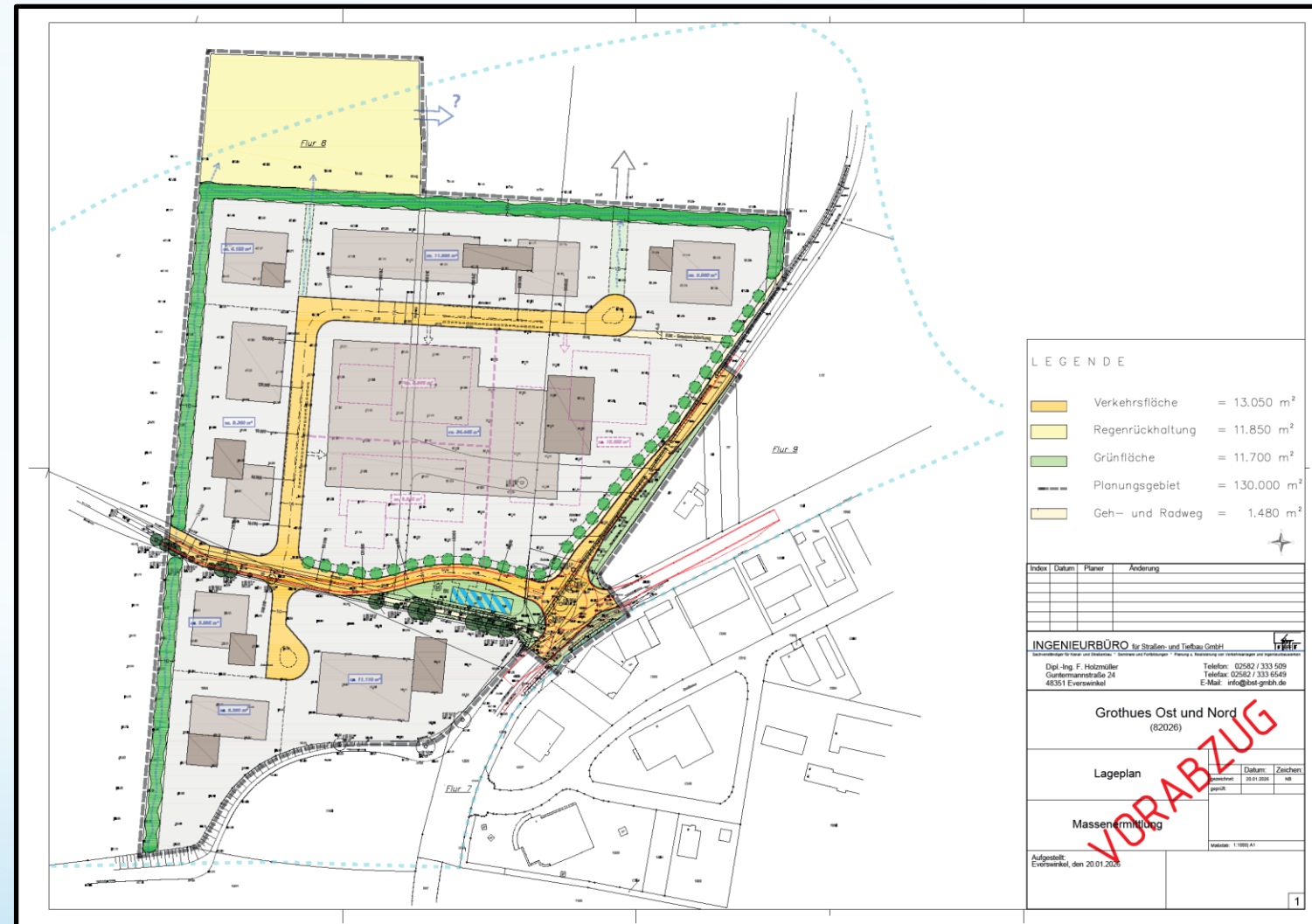




# Erweiterung Grothues Nord

## Fakten:

- Verfahren: Änderung FNP + frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
- Stickerschließung mit Wendepunkten
- Fahrbahnbreiten + Gehwege
  - Ohne Parkstreifen 10 m
  - Mit Parkstreifen 14 m
- Gebietsfläche 13,000 ha (100%)
- Verkehrsflächen 1,453 ha ( 11%)
- RRB + Grün 2,355 ha ( 18%)
- Gewerbeflächen 9,192 ha ( 71%)



# Erweiterung Grothues Nord

## Fakten:

- Verfahren: Änderung FNP + frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

### Plandetails

- Verfahrensschritte
- Anhänge
- Parallelverfahren
- Ansprechperson

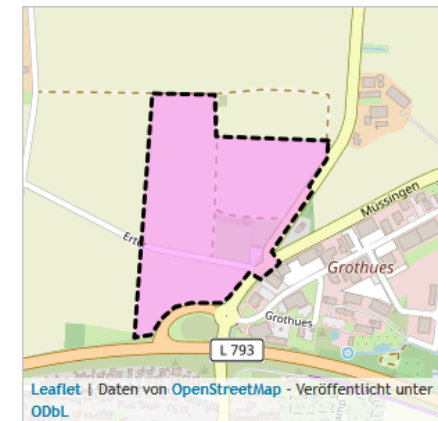
[zurück](#)

### Bebauungsplan

Nr. 60 "Gewerbegebiet Everswinkel Nord"

Der Rat der Gemeinde Everswinkel hat in seiner Sitzung am 21.06.2023 beschlossen, zur Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebiets nördlich der Ortslage Everswinkel gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 8 BauGB einen Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet Everswinkel - Nord“ aufzustellen.

Geplant ist ein neues Gewerbe- und Industriegebiet mit verträglicher Nutzungsmischung sowie städtebaulicher und immissionsschutzfachlicher Gliederung zur Deckung des bestehenden Gewerbeflächenbedarfs.



Leaflet | Daten von OpenStreetMap - Veröffentlicht unter ODbL  
Digitalisierungsgrundlage: Flurkarte

### Verfahrensschritte

- ⇒ 21.06.2023, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
- ⇒ 31.07.2025 - 01.09.2025, Frühzeitige Beteiligung d. Öffentlichkeit u. d. Behörden gem. § 3 (1) u. § 4 (1) BauGB

### Anhänge

- Frühzeitige Unterrichtung
  - ⇒ Städtebauliche Rahmenplanung (06-2025)
  - ⇒ Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (06-2025)
  - ⇒ Bestandsanalyse (06-2025)
  - ⇒ Immissionsprognose (30.04.2025)
  - ⇒ Artenschutzfachbeitrag (02-2024)

### Parallelverfahren

- ⇒ FNP 38. Änderung

GEMEINDE EVERSWINKEL  
Der Bürgermeister

064/2025

Datum: 27.05.2025

### Öffentliche Sitzungsvorlage

Amt: 60	Az.: 61.82.60 / 38 FNP	Bearbeitet von: Norbert Reher
38. Änderung Flächennutzungsplan / Bebauungsplan Nr. 60 "Gewerbegebiet Everswinkel - Nord" - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange		
Finanzauswirkungen:	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Produkt:

Beratungsfolge:	Datum:	Abstimmung:
Ausschuss für Planung, Umwelt- u. Klimaschutz	12.06.2025	

#### 1. Beschluss:

Im Verfahren zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Everswinkel – Entwicklung einer gewerblichen Baufläche nördlich der L 793 – wird das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

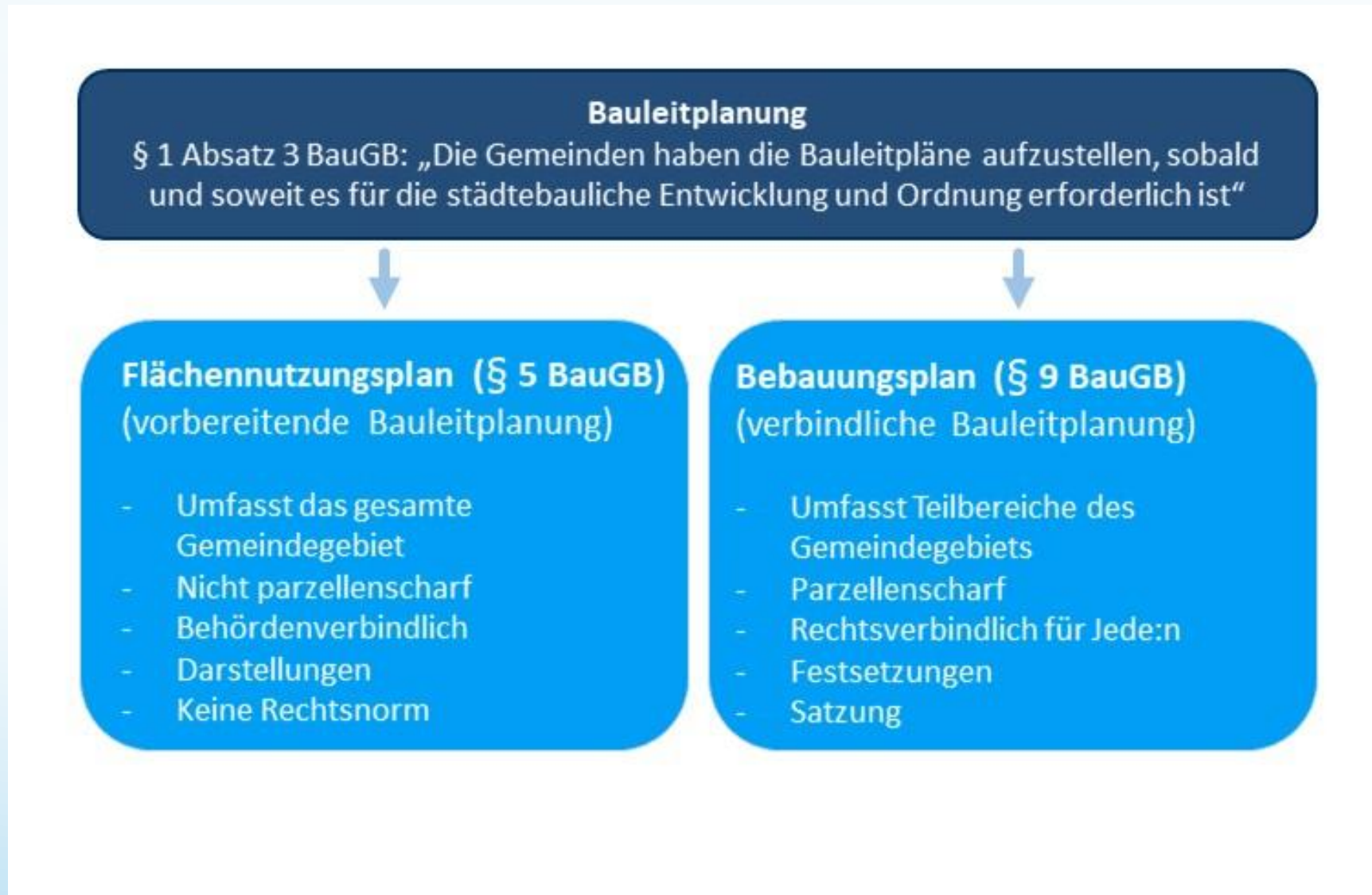
#### 2. Beschluss:

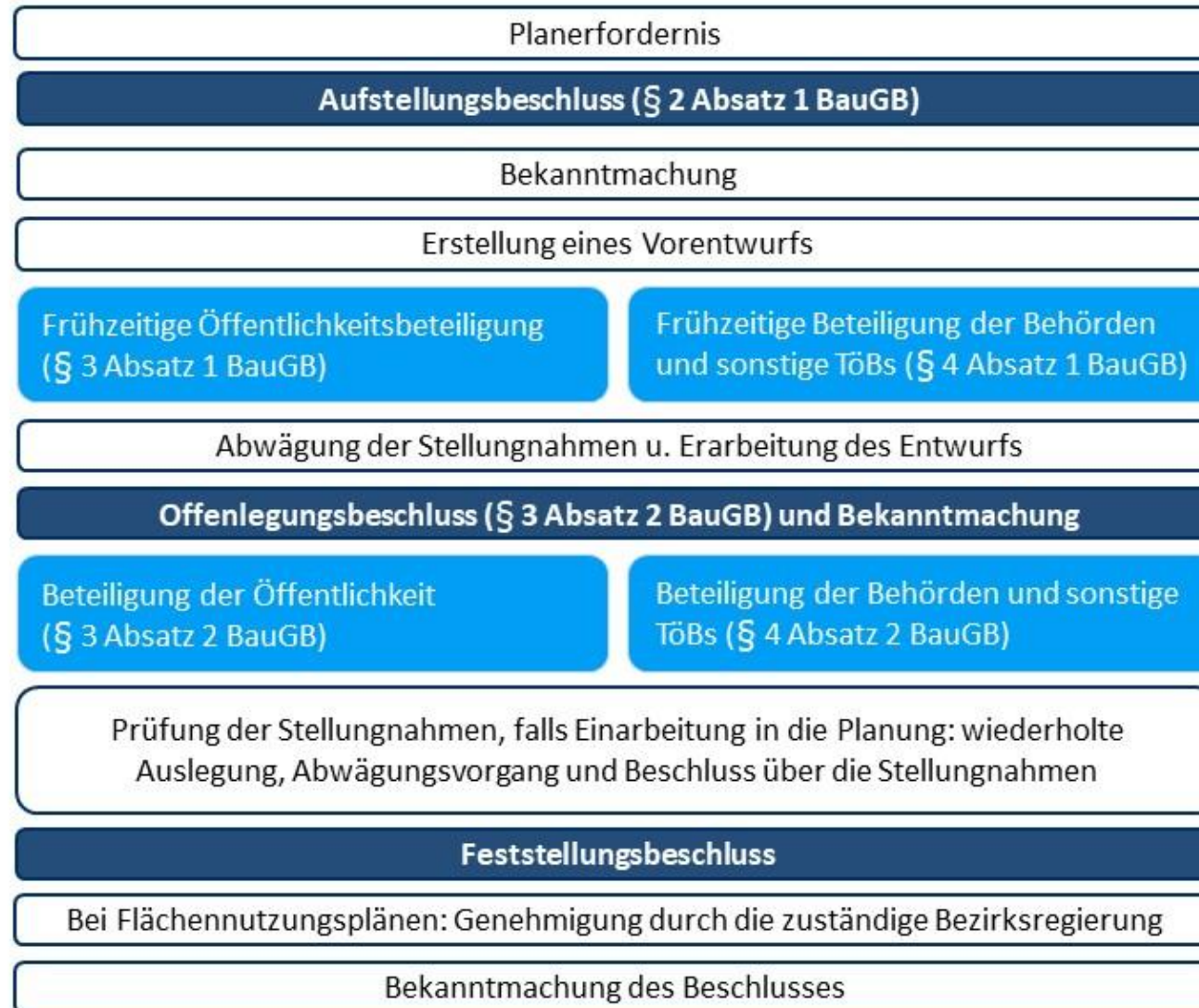
Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet Everswinkel – Nord“ wird das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Thema heute:

# Neue Gewerbegebiete in Everswinkel

1. Rückblick und Bestand
2. Mögliche Erweiterungen
  1. Erweiterungsoption Ost (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie)
  2. Erweiterungsoption Nord (Erkenntnisse aus Unterlagen der Gemeinde)
- 3. Bebauungsplanverfahren**
4. Gegenüberstellung von Flächen und Kosten
5. Fazit
6. Fragen und Diskussion





Thema heute:

# Neue Gewerbegebiete in Everswinkel

1. Rückblick und Bestand
2. Mögliche Erweiterungen
  1. Erweiterungsoption Ost (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie)
  2. Erweiterungsoption Nord (Erkenntnisse aus Unterlagen der Gemeinde)
3. Bebauungsplanverfahren
4. **Gegenüberstellung von Flächen und Kosten**
5. Fazit
6. Fragen und Diskussion



# Gegenüberstellung von Kosten

Grothues Ost			
KOSTEN		Bemerkung/en	
Straßen / Wege	1.696.000,00 €		
Beleuchtung	72.000,00 €	Abstand alle ca. 35 m	
Schmutzwasser	175.000,00 €		
Pumpwerk (Erweiterung)	50.000,00 €		
Regenwasser	516.000,00 €		
Regenrückhaltung	300.000,00 €		
Planung/Gutachten	702.250,00 €		
Vermessung	150.000,00 €		
Ausgleich	180.000,00 €		
Grunderwerb minimal	897.231,50 €	20,35	€/m2
Grunderwerb maximal	1.939.960,00 €	44,00	€/m2
Kosten Gesamt minimal	4.738.481,50 €		
Kosten je m² Gewerbe minimal	127,04 €		
Kosten Gesamt maximal	5.781.210,00 €		
Kosten je m² Gewerbe maximal	154,99 €		
<b>ERLÖSE</b>			
Einnahmen je m² Gewerbe	2.349.900,00 €	63,00	€/m2
Kanalanschlussbeitrag je m² Gewerbe	447.600,00 €	12,00	€/m2
	<b>2.797.500,00 €</b>		
Unterdeckung = Zuschuss Gemeinde min	1.940.981,50 €	52,04	€/m2
Unterdeckung = Zuschuss Gemeinde max	2.983.710,00 €	79,99	€/m2
<b>Kostenverteilungen</b>			
<b>Abgrenzung</b>			
Teilkosten für Entwässerung	1.260.350,44 €		
./ . Erlös aus Kanalanschlussbeiträgen	447.600,00 €		
<b>Unterdeckung</b>	<b>812.750,44 €</b>		
Anteil Gemeinde min	1.128.231,06 €		
Anteil Gemeinde max	2.170.959,56 €		

Es sind keinerlei Finanzierungskosten und Preissteigerungen berücksichtigt.

# Gegenüberstellung von Kosten

## Zu Bedenken:

Dauer der Vermarktung ↔ Finanzierungskosten

Das Regenrückhaltebecken liegt weit vom Vorflutgraben entfernt. Kosten für eine Anbindung und Grunderwerb dazu sind nicht enthalten

Keinerlei Angaben zur Schmutzwasserentsorgung (Vorflut)

Keine Kosten außerhalb des Plangebietes einkalkuliert.

Was ist mit den Straßenarbeiten außerhalb des Bebauungsplangebietes an den Kreisstraßen?

Eventuell beteiligt sich der Kreis Warendorf an den Baukosten für den Kreisverkehr. Diese Einnahme müsste in der Kostenschätzung mindernd berücksichtigt werden.

Keinerlei Angaben zu Trassen für Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Telekommunikation): Unter der L793 lang oder unter der K3 zum Bestandsgebiet Grothues?

Pfeile zeigen auf eine Fläche neben dem RRB außerhalb des Bebauungsplangebietes => weiterer Bedarf mit weiteren Kosten?

relativ große Grundstücke,

bei Nichtverkauf müssten diese geteilt und ggf. weitere Stichstraßen gebaut werden => Kosten

- schwer für 75 €/m<sup>2</sup> zu veräußern (im Vergleich mit umliegenden Städten ggf. zu teuer)

Grothues Nord			
KOSTEN		Bemerkung/en	
Straßen / Wege	5.812.000,00 €		
Beleuchtung	114.857,14 €	Abstand alle ca. 35 m	
Schmutzwasser	227.500,00 €		
Pumpwerk/Druckrohrleitung	200.000,00 €	inkl. 300 m Druckleitung, Anschluss unklar	
Regenwasser	780.000,00 €	Vorflut unbepreist, Genehmigungen offen	
Regenrückhaltung	2.405.000,00 €	nur ausgewiesene Fläche, reicht ggf. nicht aus	
Planung/Gutachten	2.070.594,24 €	prozentual angesetzt	
Vermessung	442.277,16 €	inkl. Teilungsvermessungen	
Ausgleich	530.732,59 €	gemäß Warendorfer Liste, Annahmen	
Grunderwerb minimal	2.645.500,00 €	18,50+10% =>	20,35 €/m <sup>2</sup>
Grunderwerb maximal	5.720.000,00 €	40,00+10% =>	44,00 €/m <sup>2</sup>
Kosten Gesamt minimal	15.228.461,13 €		
Kosten je m <sup>2</sup> Gewerbe minimal	165,67 €		
Kosten Gesamt maximal	18.302.961,13 €		
Kosten je m <sup>2</sup> Gewerbe maximal	199,12 €		
ERLÖSE			
Einnahmen je m <sup>2</sup> Gewerbe	5.790.960,00 €	Annahme max.	63,00 €/m <sup>2</sup>
Kanalanschlussbeitrag je m <sup>2</sup> Gewerbe	1.103.040,00 €	lt. EW Satzung	12,00 €/m <sup>2</sup> Vollanschluss SW+RW
	<b>6.894.000,00 €</b>		
Unterdeckung = Zuschuss Gemeinde min	8.334.461,13 €	90,67	€/m <sup>2</sup>
Unterdeckung = Zuschuss Gemeinde max	11.408.961,13 €	124,12	€/m <sup>2</sup>
Abgrenzung			
Teilkosten für Entwässerung	4.313.798,48 €		
./ Erlös aus Kanalanschlussbeiträgen	1.103.040,00 €		
Unterdeckung	3.210.758,48 €	Erstattung Gemeinde / bzw. Anhebung der Abwassergebühr	
Anteil Gemeinde min	5.123.702,65 €	Unterdeckung bei Gemeinde	
Anteil Gemeinde max	8.198.202,65 €	Unterdeckung bei Gemeidne	

Es sind keinerlei Finanzierungskosten und Preissteigerungen berücksichtigt.

# Gegenüberstellung von Kosten

Grothues Ost			Grothues Nord		
KOSTEN		Bemerkung/en	KOSTEN		Bemerkung/en
Straßen / Wege	1.696.000,00 €		Straßen / Wege	5.812.000,00 €	
Beleuchtung	72.000,00 €	Abstand alle ca. 35 m	Beleuchtung	114.857,14 €	Abstand alle ca. 35 m
Schmutzwasser	175.000,00 €		Schmutzwasser	227.500,00 €	
Pumpwerk (Erweiterung)	50.000,00 €		Pumpwerk/Druckrohrleitung	200.000,00 €	inkl. 300 m Druckleitung, Anschluss unklar
Regenwasser	516.000,00 €		Regenwasser	780.000,00 €	Vorflut unbepreist, Genehmigungen offen
Regenrückhaltung	300.000,00 €		Regenrückhaltung	2.405.000,00 €	nur ausgewiesene Fläche, reicht ggf. nicht aus
Planung/Gutachten	702.250,00 €		Planung/Gutachten	2.070.594,24 €	prozentual angesetzt
Vermessung	150.000,00 €		Vermessung	442.277,16 €	inkl. Teilungsvermessungen
Ausgleich	180.000,00 €		Ausgleich	530.732,59 €	gemäß Wareндorfer Liste, Annahmen
Grunderwerb minimal	897.231,50 €	20,35 €/m2	Grunderwerb minimal	2.645.500,00 €	18,50+10% => 20,35 €/m2
Grunderwerb maximal	1.939.960,00 €	44,00 €/m2	Grunderwerb maximal	5.720.000,00 €	40,00+10% => 44,00 €/m2
Kosten Gesamt minimal	4.738.481,50 €		Kosten Gesamt minimal	15.228.461,13 €	
Kosten je m² Gewerbe minimal	127,04 €		Kosten je m² Gewerbe minimal	165,67 €	
Kosten Gesamt maximal	5.781.210,00 €		Kosten Gesamt maximal	18.302.961,13 €	
Kosten je m² Gewerbe maximal	154,99 €		Kosten je m² Gewerbe maximal	199,12 €	
<b>ERLÖSE</b>			<b>ERLÖSE</b>		
Einnahmen je m² Gewerbe	2.349.900,00 €	63,00 €/m2	Einnahmen je m² Gewerbe	5.790.960,00 €	Annahme max. 63,00 €/m2
Kanalanschlussbeitrag je m² Gewerbe	447.600,00 €	12,00 €/m2	Kanalanschlussbeitrag je m² Gewerbe	1.103.040,00 €	lt. EW Satzung 12,00 €/m2 Vollanschluss SW+RW
	<b>2.797.500,00 €</b>			<b>6.894.000,00 €</b>	
Unterdeckung = Zuschuss Gemeinde min	1.940.981,50 €	52,04 €/m2	Unterdeckung = Zuschuss Gemeinde min	8.334.461,13 €	90,67 €/m2
Unterdeckung = Zuschuss Gemeinde max	2.983.710,00 €	79,99 €/m2	Unterdeckung = Zuschuss Gemeinde max	11.408.961,13 €	124,12 €/m2
<b>Kostenverteilungen</b>			<b>Kostenverteilungen</b>		
<b>Abgrenzung</b>			<b>Abgrenzung</b>		
Teilkosten für Entwässerung	1.260.350,44 €		Teilkosten für Entwässerung	4.313.798,48 €	
./ Erlös aus Kanalanschlussbeiträgen	447.600,00 €		./ Erlös aus Kanalanschlussbeiträgen	1.103.040,00 €	
<b>Unterdeckung</b>	<b>812.750,44 €</b>		<b>Unterdeckung</b>	<b>3.210.758,48 €</b>	<b>Erstattung Gemeinde / bzw. Anhebung der Abwassergebühr</b>
Anteil Gemeinde min	1.128.231,06 €		Anteil Gemeinde min	5.123.702,65 €	Unterdeckung bei Gemeinde
Anteil Gemeinde max	2.170.959,56 €		Anteil Gemeinde max	8.198.202,65 €	Unterdeckung bei Gemeidne

Es sind keinerlei Finanzierungskosten und Preissteigerungen berücksichtigt.

Thema heute:

# Neue Gewerbegebiete in Everswinkel

1. Rückblick und Bestand
2. Mögliche Erweiterungen
  1. Erweiterungsoption Ost (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie)
  2. Erweiterungsoption Nord (Erkenntnisse aus Unterlagen der Gemeinde)
3. Bebauungsplanverfahren
4. Gegenüberstellung von Flächen und Kosten
5. **Fazit**
6. Fragen und Diskussion

# Fazit / Einschätzung

Die Gemeinde Everswinkel benötigt dringend Gewerbeflächen, damit die ortsansässigen und ggf. zuziehende Unternehmen die Möglichkeit bekommen Flächen zu erwerben und die jeweiligen betrieblichen Entwicklungen gestalten zu können. Dadurch fließen der Gemeinde nach einer Konsolidierungsphase der Unternehmen dann langfristig Gewerbesteuern zu.

# Fazit / Einschätzung

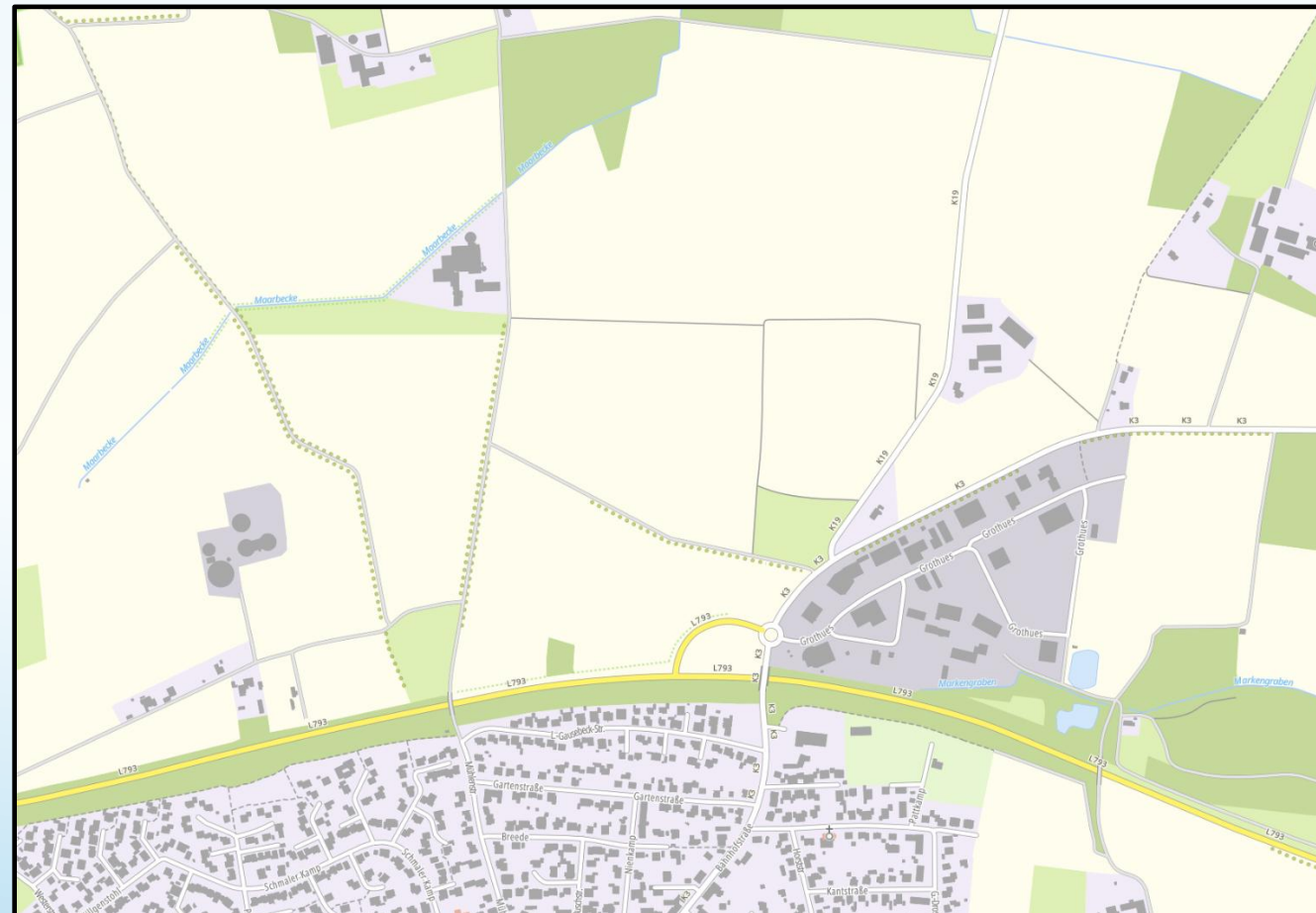
Damit eine Entwicklung mit Augenmaß erfolgen kann, stellt sich die Frage nach dem **konkreten Bedarf an Flächen** zum noch festzulegenden politischen Verkaufspreis.

Interesse ist nicht gleich tatsächliche Kaufabsicht, wenn der Kaufpreis zu hoch ist.



# Fazit / Einschätzung

Trotz der bereits erledigten Umweltprüfungen und Vorarbeiten ist insbesondere die Entwässerung eine besondere Herausforderung im Gebiet Grothues Nord.



# Fazit / Einschätzung

Selbst wenn im Grothues Ost noch Umweltkartierungen vorgenommen werden müssen (Dauer ca. ein Jahr), wäre eine Realisierung dort ggf. trotzdem schneller möglich, weil die Entwässerungen und die Versorgungsinfrastrukturen bereits geklärt und weitgehend vorhanden sind.

# Fazit / Einschätzung

Die Entscheidung, welches Gebiet zuerst entwickelt werden soll, müssen die politischen Gremien verantwortungsvoll unter Berücksichtigung aller Parameter entscheiden.

Langfristig wird der Bedarf für beide Gebiete gegeben sein, so dass es letztendlich eine Frage der Priorisierung und der Realisierungsgeschwindigkeit ist, welches Gebiet wann erschlossen wird.

Thema heute:

# Neue Gewerbegebiete in Everswinkel

1. Rückblick und Bestand
2. Mögliche Erweiterungen
  1. Erweiterungsoption Ost (Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie)
  2. Erweiterungsoption Nord (Erkenntnisse aus Unterlagen der Gemeinde)
3. Bebauungsplanverfahren
4. Gegenüberstellung von Flächen und Kosten
5. Fazit
6. Fragen und Diskussion

# Gibt es Fragen?

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**