

Entwicklungskonzept

VERL 2010

ENTWICKLUNGSKONZEPT

VERL 2010

Auftraggeber: Gemeinde Verl

Auftragnehmer: Büro für Kommunal-und Regionalplanung Aachen
52064 Aachen, Dunantstraße 8
Tel. 0241 – 470 580 • Fax 0241 – 470 5815

Projektleitung: Dipl.Ing. Ajo Hinzen

Bearbeitung: Dipl.Ing. Andrea Kranefeld

unter Mitarbeit von: Dipl.Ing. Enno Loose
Dipl.Ing. Reiner Leuchter
Dipl.Ing. Stefan Frerichs
Dörte Schiemann
Markus Steinberger

Auflage: 150

Februar 1998

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlaß	1
1.2 Vorgehensweise.....	3

2 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

2.1 Natürliche Grundlagen	5
2.2 Siedlungsstrukturelle Grundlagen	18
2.2.1 Lage im Raum und regionale Einbindung	18
2.2.2 Siedlungsgeschichte und -entwicklung.....	19
2.2.3 Flächennutzungen.....	24
2.2.4 Siedlungsstruktur.....	26
2.2.5 Funktionale Gliederung	35
2.2.6 Grün- und Freiflächenstruktur	39
2.3 Verkehr.....	44
2.4 Demographische Grundlagen.....	52
2.4.1 Bevölkerungsstruktur.....	52
2.4.2 Bevölkerungsentwicklung	54
2.5 Wohnen.....	58
2.5.1 Wohnungsbestand	58
2.5.2 Bautätigkeit.....	60
2.5.3 Bauflächenpotentiale.....	61

2.6	Wirtschaft	64
2.6.1	Wirtschaftsstruktur	64
2.6.2	Landwirtschaft	68
2.6.3	Industrie und Gewerbe	69
2.6.4	Handel und Dienstleistungen	70
2.6.5	Einkommensstruktur	72
2.6.6	Bauflächenpotentiale	73
2.7	Ausgewählte sonstige Nutzungen	75
2.7.1	Gemeinbedarfseinrichtungen	75
2.7.2	Freizeit / Sport / Erholung	80
2.8	Ver- und Entsorgung, Abgrabungen	84
2.8.1	Wasserversorgung	84
2.8.2	Entwässerung	85
2.8.3	Energieversorgung	86
2.8.4	Abfallentsorgung	87
2.8.5	Abgrabungen	88
2.9	Umweltsituation	89
2.9.1	Luft	89
2.9.2	Lärm	91
2.9.3	Bodenbelastung, Altlasten	91
2.10	Vorgaben kommunaler Planungen	95
2.10.1	Flächennutzungsplanung	95
2.10.2	Bebauungsplanung	99
2.11	Funktionale Verflechtungen mit benachbarten Gemeinden	100
2.11.1	Pendler	100
2.11.2	Einrichtungen von regionaler Bedeutung in Verl	102
2.11.3	Aufgaben der Nachbargemeinden	103
2.12	Stärken und Schwächen sowie Chancen und Bindungen	107

3	PROGNOSEN UND ZIELE	
3.1	Aufgaben und Rahmenbedingungen der Entwicklungsplanung	109
3.2	Einwohnerstruktur und -entwicklung	111
3.2.1	Entwicklung der Bevölkerung und der Bevölkerungsstruktur	111
3.2.2	Wanderungsbewegungen	116
3.3	Siedlungs- und Wohnungsbaustruktur	119
3.3.1	Allgemeine Siedlungsentwicklung	119
3.3.2	Entwicklung des Wohnflächenbedarfs	120
3.3.3	Baulandprognose für Wohnbauflächen	127
3.4	Wirtschaftsstruktur	134
3.4.1	Allgemeine Wirtschaftsentwicklung	134
3.4.2	Erwerbspersonen	137
3.4.3	Beschäftigtenstruktur	138
3.4.4	Gewerbeflächenbedarf	141
3.5	Gemeinbedarf- und Infrastruktureinrichtungen	144
3.5.1	Kindergärten	144
3.5.2	Grundschulen	147
3.5.3	Schulen der Sekundarstufe	151
3.5.4	Senioren	155
3.5.5	Sonstige Infrastruktur-Einrichtungen	156
3.6	Umwelt, Freizeit und Verkehr	159
3.6.1	Umwelt	159
3.6.2	Freizeit und Erholung	164
3.6.3	Verkehr	165
3.7	Ziele übergeordneter / überörtlicher Planungen	169
3.7.1	Landesplanung	169
3.7.2	Regionalplanung	172
3.7.3	Landschaftsplanung	176

4 KONZEPT

4.1	Entwicklungsziele und Leitbilder	183
4.1.1	Siedlungsstruktur.....	183
4.1.2	Umwelt- und Freiraumentwicklung	184
4.1.3	Wohnen.....	185
4.1.4	Gewerbe.....	186
4.1.5	Kultur und Sozialbereich	187
4.1.6	Verkehr.....	187
4.2	Flächenauswahl und -bewertung	189
4.3	Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten.....	193
4.3.1	Entwicklungsvarianten.....	193
4.3.2	Resümee – Vergleich der Varianten	196
4.4	Räumlich – funktionales Konzept.....	198
4.4.1	Räumlich-funktionales Leitbild.....	198
4.4.2	Siedlungsstrukturkonzept.....	200
4.4.3	Verkehrskonzept	203
4.4.4	Grün- und Freiflächenkonzept.....	204
4.5	Umsetzung.....	209
4.5.1	Standortwahl	209
4.5.2	Ausblick.....	214

ANHANG

Kriterienliste und Bewertungsbögen aller Suchflächen
 Vergleich der Standorte Verl-Nord und Bornholte-Bahnhof

LITERATUR

Kartenverzeichnis

Realnutzung.....	Kap. 2.1
Baurecht.....	Kap. 2.10
Qualitäten.....	Kap. 2.12
Restriktionen.....	Kap. 2.12
Konflikte und Defizite.....	Kap. 2.12
Grün- und Freiflächenkonzept.....	Kap. 4.4
Konzeptplan.....	Kap. 4.5

Abbildungsverzeichnis

1	Einführung	
1.1-1	Entwicklungskonzept Verl 2010, Struktur und Ablauf.....	3
2	Bestandsaufnahme und -analyse	
2.1-1	Morphologische Grobgliederung und schutzwürdige Bereiche.....	9
2.1-2	Stärke-Windrose an der Station Gütersloh.....	12
2.1-3	Kleinteilige Biotopstruktur im Außenbereich.....	16
2.2-1	Lage im Raum.....	18
2.2-2	Siedlungsentwicklung der Gemeinde Verl.....	22
2.2-3	Änderung des Grenzverlaufs bei der Umwandlung des Amtes zur Gemeinde Verl im Zuge der kommunalen Gebietsreform.....	23
2.2-4	Flächennutzungen im regionalen Vergleich.....	24
2.2-5	Flächeninanspruchnahme (Siedlungsfläche) pro Einwohner.....	26

2.2-6	Siedlungsbereiche unterschiedlicher Dichte in Verl	27
2.2-7	Bevölkerungsverteilung in der Gemeinde Verl (1993).....	28
2.2-8	Ortsteil Verl.....	28
2.2-9	Siedlungsbereich Bornholte-Bahnhof.....	31
2.2-10	Ortsteil Kaunitz.....	32
2.2-11	Ortsteil Sürenheide.....	34
2.2-12	Gewerbliche Bauflächen der Gemeinde Verl	37
2.2-13	Flächennutzungen der Landwirtschaft im regionalen Vergleich	41
2.3.1	Straßennetz in Verl.....	45
2.3-2	Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) auf den Hauptverkehrsstraßen 1994.....	46
2.3-3	Entwicklung des Kraftfahrzeugbestandes 1982-1995	47
2.3-4	Bestand an Kraftfahrzeugen im regionalen Vergleich (Stand: 1.7.1994)	47
2.3.5	Busliniennetz Verl, 1996.....	49
2.4-1	Altersstruktur der Bevölkerung Verls im regionalen Vergleich	52
2.4-2	Größenstruktur der Privathaushalte im regionalen Vergleich	53
2.4-3	Entwicklung der Einwohnerzahlen 1970-1993	54
2.4-4	Die Bevölkerungsentwicklung Verls in den Jahren 1988-94	54
2.4-5	Jahresdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 1990-94 im regionalen Vergleich.....	55
2.4-6	Herkunftsorte der Zuwanderungen nach Verl 1994.....	56
2.4-7	Zielorte der Abwanderungen aus Verl 1994	57
2.5-1	Wohnflächen pro Person, Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich.....	58
2.5-2	Wohnungen nach Anzahl der Zimmer.....	59
2.5-3	Gesamtwohnfläche und Gesamtzahl der Wohnungen in Verl 1987 bis 1994	59
2.5-4	Baufertigstellungen 1994 im Verhältnis zum Gebäudebestand.....	60
2.6-1	Beschäftigte je 1000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Wirtschaftssektoren 1994 im regionalen Vergleich	64
2.6-2	Beschäftigtenstruktur Verls 1994 im regionalen Vergleich	65

2.6-3	Entwicklung der Beschäftigtenstruktur 1990-1994	66
2.6-4	Entwicklung und Prognose der Beschäftigten in Verl und den einzelnen Ortslagen	66
2.6-5	Entwicklung der Arbeitslosenquoten im AAB Bielefeld, AAN Bielefeld und AAN Gütersloh 1987-1996	67
2.6-6	Landwirtschaftliche Betriebsgrößen im regionalen Vergleich	68
2.6-7	Anteil der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe im regionalen Vergleich	68
2.6-8	Entwicklung der Beschäftigten im tertiären Sektor in Verl und den einzelnen Ortslagen	70
2.6-9	Einzelhandel (Ladengeschäfte) im regionalen Vergleich	71
2.6-10	Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtiger im regionalen Vergleich 1989	72
2.8.1	Anschlußquoten an die öffentliche Wasserversorgung im regionalen Vergleich	84
2.8-2	Anschlußquoten an die öffentliche Wasserentsorgung und Art der Abwasserbehandlung im regionalen Vergleich	85
2.9-1	Altablagerungen / Altstandorte	92
2.11-1	Einpendler (Berufspendler) nach Verl	100
2.11-2	Auspendler (Berufspendler) aus Verl	101
3	Prognosen und Ziele	
3.2-1	Verschiedene Bevölkerungsprognosen für den Kreis Gütersloh / Raumordnungsregion Bielefeld, übertragen auf die Gemeinde Verl	113
3.2-2	Bevölkerung nach Geschlecht und Alter (Alterspyramide) für den Kreis Gütersloh: Stand (1992) und Prognose 2010	114
3.2-3	Entwicklung der Bevölkerung in ausgewählten Altersgruppen 1995 bis 2010	115
3.2-4	Altersstruktur der Zuwanderer 1990-1994 (im Vergleich mit der Bevölkerung und den Abwanderern)	117
3.3-1	Zunahmen der Anzahl der Privathaushalte nach Größen für die Prognoseregion Bielefeld im Jahr 2010	120
3.3-2	Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächen pro Person	121
3.3-3	Unterschiedliche Nutzungen auf einer Fläche von 1 ha	123
3.3-4	Grundstücksgrößen verschiedener Haustypen incl. Erschließungsflächen	123

3.3-5	Bebauungsdichte bei Einfamilienhäusern mit unterschiedlichen Haustypen (Nettowohnbauland).....	124
3.3-6	Bebauungsdichte bei Ein- und Mehrfamilienhäusern im Verhältnis 3 zu 1 mit unterschiedlichen Haustypen (Status-Quo-Variante)	125
3.3-7	Bebauungsdichte bei Ein- und Mehrfamilienhäusern im Verhältnis 3 zu 2 mit unterschiedlichen Haustypen (flächensparende Variante).....	126
3.4-1	Prognose der Erwerbspersonen nach Altersstufen.....	138
3.4-2	Entwicklung der Beschäftigtenstruktur in Verl nach Wirtschaftssectoren 1990-1994	139
3.6-1	Vorschlag für das zukünftige Straßennetz im Kernbereich von Verl.....	167
3.7-1	Darstellung des Landesentwicklungsplanes 1995.....	171
3.7-2	Zeichnerische Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes 1984.....	175
3.7-3	Schutzgebiete.....	177
3.7-4	Abgrenzung der Landschaftspläne „Sennelandschaft“ und „Verl“.....	178
3.7-5	Ökologischer Fachbeitrag zum GEP (Auszug).....	180
4	Konzept	
4.2-1	Übersicht aller Suchflächen.....	189
4.2-2	Darstellung aller Ausschluß- und Restriktionsflächen	192
4.3-1	Entwicklungsvarianten im Überblick	196
4.4-1	Leitbild Verl 2010 „Stärkung des Ortszentrums Verl bei gleichzeitiger Eigenentwicklung der Ortsteile“	199
4.4-2	Freiwachsende Hecke an Ortsrändern, 3-reihige Pflanzung	206
4.4-3	Waldstreifen, 5-reihig	207
4.4-4	Regelprofil für Erschließungsstraße in Gewerbegebieten	208
4.5-1	Teilflächen des Entwicklungskonzeptes	211-213

Tabellenverzeichnis

1	Einführung	
2	Bestandsaufnahme und Analyse	
2.1-1	Wesentliche Klimadaten des Gemeindegebietes.....	11
2.2-1	Flächennutzungen der Gemeinde Verl 1994.....	25
2.5-1	Bauflächenpotentiale (Wohn- und Mischbauflächen) in ha nach der Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold, ergänzt durch eigene Erhebungen.....	62
2.6-1	Die wichtigsten Arbeitgeber in Verl (1993)	69
2.6-2	Gewerbliche Flächenpotentiale (in ha) nach der Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold, ergänzt durch eigene Erhebungen	73
2.7-1	Übersicht der vorhandenen Kindergartenplätze (1996/1997).....	75
2.7-2	Grundschulsituation in Verl	76
2.7-3	Verhältnis der Schüler im Schulzentrum nach Wohnstandorten.....	77
2.9-1	Vergleich der Luftschadstoffkonzentrationen verschiedener Meßstationen 1994	89
2.10-1	Änderungsverfahren und -anträge zum Flächennutzungsplan	95
2.11-1	Ausbildungspendler Verls 1987.....	101
3	Prognosen und Ziele	
3.2-1	Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Verl bis 2010 bei linearem Wachstum und Prognose der Bezirksregierung Detmold 1996	112
3.2-2	Bevölkerungsprognose Verl nach Altersgruppen 1995 / 2010	115
3.3-1	Wohnflächendichte: Stand (1994) und Prognosen (2000 / 2010) für die Region Bielefeld.....	122
3.3-2	Berechnung des Bruttowohnbaulandbedarfs für Verl 2010 mit verschiedenen Variablen	128
3.3-3	Prognose der Siedlungsdichten für die Region Bielefeld und Berechnung der Netto- bzw. Bruttowohndichte	131

3.3-4	Baulandbedarf pro Einwohner für zwei unterschiedliche Dichtevarianten	132
3.4-1	Erwerbspersonenprognose Verl 2010	138
3.4-2	Prognose der Beschäftigten in den Wirtschaftssektoren für Verl 2010.....	139
3.4-3	Beschäftigte in Gewerbegebieten in Verl 1994	140
3.4-4	Prognose des gewerblichen Flächenbedarfs (Bruttobauland) in der Berechnungsvariante mit 24.000 Einwohnern	142
3.4-5	Prognose des gewerblichen Flächenbedarfs (Bruttobauland) in der Berechnungsvariante mit 26.000 Einwohnern	142
3.5-1	Altersstruktur der Kindergartenkinder.....	145
3.5-2	Altersstruktur der Grundschul Kinder	148
3.5-3	Aufnahmekapazität der Schulanlagen.....	149
3.5-4	Altersstruktur der Sekundarstufe I, II.....	151
3.5-5	Prognose des Schüleraufkommens im Schulzentrum, Variante A	153
3.5-6	Prognose des Schüleraufkommens im Schulzentrum, Variante B	153
3.5-7	Altersstruktur der Senioren über 65 Jahre	155
3.5-8	Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen	157
3.5-9	Tragfähigkeit von Freizeiteinrichtungen.....	158
3.7-1	Darstellung des Gebietsentwicklungsplans 1984	172-174
4	Konzept	
4.3-1	Flächenverteilung Entwicklungsvariante 1, Stärkung Zentrum Verl	194
4.3-2	Flächenverteilung Entwicklungsvariante 2, „Straßendorf“ Verl.....	194
4.3-3	Flächenverteilung Entwicklungsvariante 3, Stärkung der Ortsteile	195
4.3-4	Flächenverteilung Entwicklungsvariante 4, Entwicklung des Außenbereichs	195
4.4-1	Bruttobauflächenangabe der Entwicklungsflächen mit Prioritäteneinstufung	210

1 EINFÜHRUNG

1.1 Planungsanlaß

Die Gemeinde Verl hat sich seit ihrer Gründung 1970 dynamisch entwickelt. Die Bevölkerung ist um 36% gewachsen, die Siedlungsfläche um 44% (von 850 auf 1.225 ha), das Aufkommen im motorisierten Individualverkehr allein in den letzten zehn Jahren um knapp 50%. Die überwiegend auf einen vitalen Mittelstand gestützte Wirtschaft expandiert in weiten Teilen, die Arbeitslosigkeit liegt deutlich unter dem Durchschnitt. Diese positive wirtschaftliche Entwicklung hat sich auch günstig auf die kommunalen Finanzen ausgewirkt; dennoch ist die Haushaltssituation schwieriger geworden. Die verkehrlich günstige Lage der Gemeinde, die Qualitäten ihrer bäuerlichen Kulturlandschaft und die moderaten Grundstückspreise lassen erwarten, daß Verl auch in der näheren Zukunft ein attraktiver Zuwanderungsraum bleibt.

Gleichwohl ist das bisherige Wachstum der Gemeinde nicht folgenlos geblieben: die dynamische Inanspruchnahme der 'freien Landschaft' für Wohn- und Gewerbebezüge ist zum Teil mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden, das hohe Verkehrsaufkommen auf den Durchgangsstraßen beeinträchtigt mit Lärm und Abgasen die Wohnqualität sowie die Aufenthaltsqualität und Sicherheit im Straßenraum, die räumliche Konzentration zugewanderter Bürger bereitet kleinräumig Integrationsprobleme.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie die Entwicklung der Gemeinde in der Zukunft raumverträglich, sozialverträglich und umweltverträglich gelenkt und ausgestaltet werden kann. Welche Grenzen müssen beachtet werden, welche Konflikte müssen bewältigt werden, welche Potentiale und Zukunftsoptionen sollen vorrangig entwickelt werden ?

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Verl aus dem Jahr 1974 mit seinen Fortschreibungen und Änderungen bis 1996 enthält für diese Zukunftsfragen nur unzureichende Antworten. Die ihm zugrundeliegenden Bestands- und Prognosedaten sowie die Ziele der Siedlungsentwicklung datieren aus den frühen 70er Jahren und sind somit veraltet. Die in den einzelnen Ortslagen dargestellten Bauflächen sind weitgehend erschöpft oder lassen sich aus anderen Gründen nicht realisieren. Weiteren Wachstums- und Entwicklungsmöglichkeiten sind von daher Grenzen gesetzt.

Vor dem Hintergrund sich wesentlich verändernder, externer wie lokaler Rahmenbedingungen, sich wandelnder gesellschaftlicher Wertvorstellungen und Zielsetzungen und sich abzeichnender städtebaulicher, verkehrlicher, wirtschaftlicher und ökologischer Aufgaben soll der Flächennutzungsplan der Gemeinde Verl in den nächsten Jahren neu aufgestellt werden. Dies steht auch im Zusammenhang mit der laufenden Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplans für den Oberbereich Bielefeld.

Zur Vorbereitung müssen die langfristigen Prognosen für die Entwicklung der Bevölkerung, der Wirtschaft, des Verkehrs und deren Flächenansprüche gründlich analysiert,

zukunftsorientierte Ziele formuliert, die komplexen Auswirkungen verschiedener Entwicklungsstrategien abgeschätzt und neue Schwerpunkte bestimmt werden, die die Entwicklung Verls ins nächste Jahrtausend leiten sollen. Dies ist Aufgabe eines Entwicklungskonzeptes.

Im Einzelnen erfordert dies,

- bisherige Annahmen und Zielsetzungen zu überprüfen
- für die Gemeinde eine Positionsbestimmung zu erarbeiten und die städtebaulichen Aufgaben für den Planungshorizont 2010 neu zu bestimmen
- neue Leitbilder und Anforderungen an die Stadtentwicklung zu formulieren und
- Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge für die einzelnen Handlungsbereiche abzuleiten.

Mit dem Entwicklungskonzept steht für die planerische Bewältigung der vielfältigen Aufgaben ein ausreichend flexibles und fortschreibbares Planungsinstrument zur Verfügung, das zum einen wesentliche Vorarbeiten für den Flächennutzungsplan leistet, zum anderen Entscheidungsgrundlage für künftige Wege der Stadtentwicklung in Verl zur Verfügung stellt und einen Handlungsrahmen für die anstehenden umweltrelevanten und städtebaulichen Aufgaben schafft.

Das hier vorliegende Entwicklungskonzept berücksichtigt alle für das Stadtgebiet relevanten Planungen und Konzepte informeller und rechtsverbindlicher Art. Im Rahmen eines wahrscheinlichen Entwicklungskorridors und eines neuen Leitbilds für die künftige Siedlungsentwicklung enthält es Entwicklungsstrategien und Vorschläge, die in einem Planungshorizont von ca. 15 Jahren realisierbar sein könnten.

Im Zentrum steht dabei die Erhaltung und verträgliche Entwicklung der Wohn- und Arbeitsfunktionen Verls bei gleichzeitiger Bewahrung der besonderen kulturlandschaftlichen Qualitäten des Freiraums.

Die Finanzierbarkeit stadtentwicklungsrelevanter Maßnahmen stellt sich dabei zunehmend als Engpaßfaktor dar, da öffentliche Finanzmittel knapper werden. Um für die Stadtentwicklung Handlungsspielräume zu erhalten, ist zukünftig verstärkt die Zuhilfenahme privater Investitionen, der gezielte Einsatz verbleibender öffentlicher Mittel (Initialzündung) sowie die Bündelung privater und öffentlicher Investitionen erforderlich. Auf diese Weise werden auch zukünftig durch gezieltes Management für die Stadtentwicklung bedeutsame Maßnahmen realisierbar sein.

1.2 Vorgehensweise

Die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes erfolgte in drei Bausteinen:

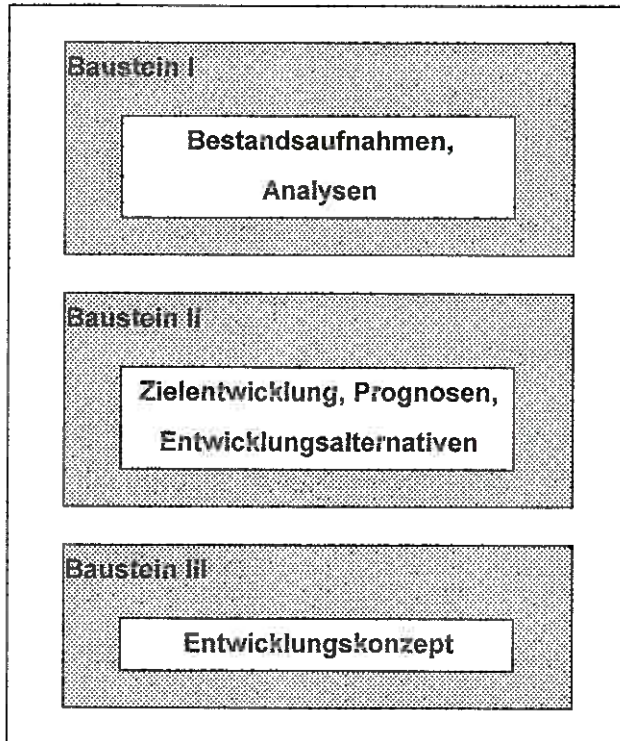


Abbildung 1.1-1: Entwicklungskonzept Verl 2010, Struktur und Ablauf

Der Erläuterungsbericht wird durch Karten im Maßstab 1: 10.000 (im Original) ergänzt.

Die planerische Konzeptentwicklung wurde in einem Dialog mit der kommunalen Planungsverwaltung und einem Arbeitskreis der im Rat vertretenen politischen Entscheidungsträger erarbeitet.

Den einzelnen Projektphasen und Bausteinen des Konzeptes kamen dabei folgende Funktionen zu:

Orientierungsphase

In der Orientierungsphase wurde nach Sichtung der verfügbaren Unterlagen das Arbeitsprogramm für das Entwicklungskonzept in Absprache mit der Verwaltung konkretisiert.

Bestandsaufnahme und -analyse

Im **Baustein I, Bestandsaufnahme und -analyse** stand das Kennenlernen der Ausgangssituation, insbesondere der Probleme und Qualitäten des Planungsraums und seiner Teilräume im Vordergrund.

Zielfindung, Prognosen und Entwicklungsalternativen

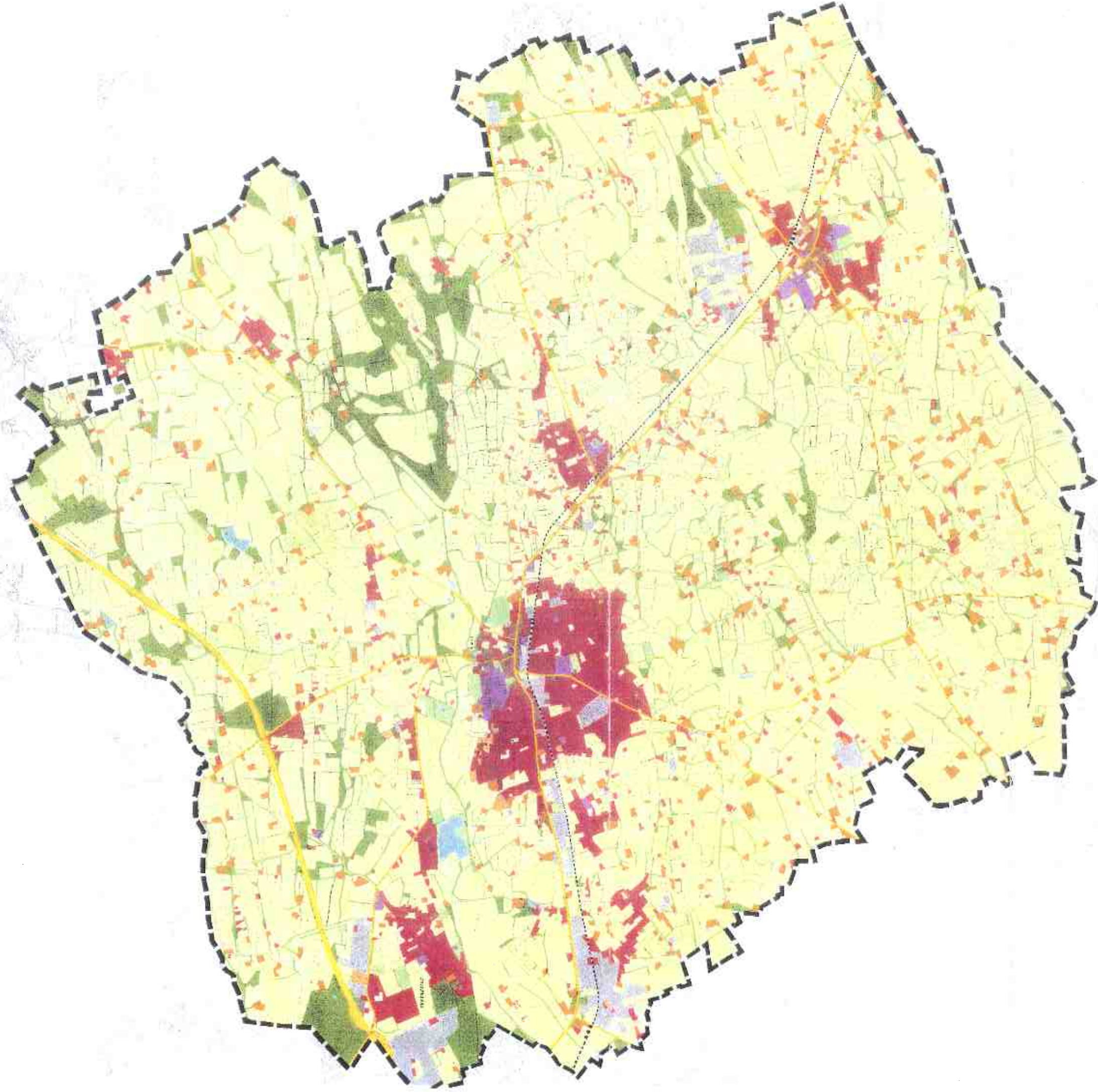
Im **Baustein II, Zielfindung, Prognosen und Entwicklungsalternativen** wurden auf der Grundlage der im I. Baustein herausgearbeiteten Problemlagen und Chancen übergreifende und sektorale Zukunftsvisionen entwickelt und bewertet. Besonderes Augenmerk wurde dabei den künftig zu erwartenden sektoralen Entwicklungen gewidmet. Die vergleichende Betrachtung unterschiedlicher Entwicklungspfade und ihrer Auswirkungen führt – wiederum nach politischer Erörterung und Bewertung – zu einem tragfähigen Leitbild der zukünftigen räumlich-funktionalen Entwicklung Verls.

Das Leitbild bildet die Grundlage für die Ausarbeitung des **Entwicklungskonzeptes**, in dem die räumlich, sektoral und zeitlich vorzusehenden Aufgaben und Maßnahmen beschrieben und zusammengeführt werden (**Baustein III**).

2 BESTANDSAUFNAHME UND -ANALYSE

ENTWICKLUNGSKONZEPT

VERL 2010



- Bauflächen**
- Wohnbauflächen
 - Gehöftbauflächen
 - Flächen mit landwirtschaftlichem, Wald- und Revierbaupotenzial oder genehmigten Nutzungen als Außenbereich
 - Gewerblich/Bauflächen
 - Gemeindeeinbauten

- Grün- und Freiflächen**
- Gärtchen, Grünflächen, Sportplätze, Kleinsportanlagen
 - Landschaftsflächen, Grünzonen, Parks, Baumreihen
 - Wald, Grünzug, etc.
 - Parkplatzbereiche Grün
 - Waldstreifen

- Verkehrsflächen**
- Nahverkehrs-Strassen
 - Autobahn
 - Flächen für Bahnstationen
- Sonstige Flächen**
- Ver- und Entsorgungseinrichtungen

ENTWICKLUNGSKONZEPT
VERL 2010

Realnutzung

Stand
08/1998

EKR

Büro für Kommunale- und Regionalplanung Austria

2.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Einordnung

Acht Großlandschaften mit unterschiedlichen geographischen, biologischen und kulturhistorischen Merkmalen prägen Nordrhein-Westfalens Landschaftsbild. Verl liegt in der Großlandschaft des Norddeutschen Flachlandes, innerhalb der Westfälischen Bucht; Teilbereich Östliches Sandmünsterland (Ostmünsterland). Das Gemeindegebiet wird in weiten Teilen geprägt durch die Sanderfläche der Senne, die sich nach Nordosten hin bis zum Teutoburger Wald erstreckt. Die Landschaft ist insgesamt geprägt durch ein nahezu ebenes, bzw. sehr flach hügeliges Relief, das mit nur geringem Gefälle in südwestlicher Richtung geneigt ist und von 105 m über NN im Osten auf 85 m im Westen abfällt.

Geologie / Hydrologie

Es können zwei Grundwasserlandschaften im Gemeindegebiet unterschieden werden: Die weiten Niederungsbereiche mit mächtigem Grundwasserleiter und die kleinräumiger abgegrenzten Grundmoränenerhöhungen mit flachem oberflächennahen Grundwasserstockwerk.

Der geologische Untergrund des gesamten Raumes wird durch die undurchlässigen, grauen Mergelschichten der oberen Kreide (Coniac) gebildet, die als Grundwasserstauer für das obere freie Grundwasserstockwerk wirken. Darüber lagern die Sanderflächen der vorletzten Eiszeit (=Saale). Sander sind, im Vorfeld von Inlandeisgletschern durch Schmelzwasser gebildete, sandige Ablagerungen. Sie bilden Porengrundwasserleiter von sehr guter Durchlässigkeit bei einer Mächtigkeit im Grundwasserbereich von meist 10-20 m, im Osten und Norden des Gemeindegebietes teilweise auch > 20 m. Die Grundwasservorkommen werden im Gemeindegebiet durch die Wassergewinnungsanlagen Verl - Mühlgrund genutzt.

Die vor den Höhen des Teutoburger Waldes reichlich fallenden Niederschläge speisen die in die sanft abfallende Niederungslandschaft gerichteten Oberflächen- und Grundwasserabflüsse mit einer etwa nordöstlich-südwestlich gerichteten Fließrichtung. Der Grundwasserspiegel kommt mit zunehmendem Abstand vom Teutoburger Wald der Geländeoberfläche immer näher. Im Gemeindegebiet von Verl beträgt der Grundwasserflurabstand in den tieferliegenden Bereichen natürlicherweise nur wenige Dezimeter.

In den vereinzelt die Sanddecke durchragenden, lehmigen Grundmoränenvorkommen liegt der Grundwasserspiegel der zusammenhängenden Grundwasservorkommen tiefer unter der Oberfläche. Hier sind die Grundwasserfließverhältnisse dadurch differenzierter, daß die überlagernden Sande ebenfalls in geringen Mengen oberflächennahes

Porengrundwasser (Stauwasser vgl. Böden) enthalten, das in den Hangbereichen auf den darunterliegenden schluffreichen, stauenden Sedimenten der Grundmoräne abfließt (Hangwasser).

An der Oberfläche wird das Gemeindegebiet entwässert von den folgenden, nahezu parallel in ost-westlicher bzw. nordost-südwestlicher Richtung aus dem Teutoburger Wald in die Ems fließenden Bächen bzw. Bachsystemen:

- Dalkebach mit den Zuflüssen Hasselbach, Strothbach,
- Menkebach
- Alter und Neuer Ölbach und Ölbach mit dem Zufluß Landerbach
- Wapel und Wapelbach mit dem Zufluß Rodenbach
- Sennebach mit dem Zufluß Furlbach

Diese Bäche sind zum Teil noch in einem naturnahen Zustand, wie beispielsweise der Ölbach nördlich der Ortslage Verl. Längere Bachabschnitte sind begradigt, jedoch immer noch als bedingt naturnah zu bezeichnen. Diese Bachläufe werden auf einem Großteil ihrer Fließstrecke von Ufergehölzen, stellenweise von standortgerechten Erlen- und Weidenufergehölzen gesäumt. Eine Ausnahme stellt der Menkebach dar, der größtenteils frei von Ufergehölzen ist. Zusätzlich zu den Bächen wird das Gemeindegebiet von einem teilweise dichten Netz von nicht ständig wasserführenden Entwässerungsgräben durchzogen, die zum Teil ebenfalls Ufergehölze aufweisen, ansonsten teilweise stark verkrutet sind. Es existieren außerdem zahlreiche kleinere Teiche, meist Fischteiche sowie zwei größere Abgrabungsgewässer, der Verler See und der Tellersee.

Die grundwasserführenden Sanderflächen werden überlagert von Fein- und Mittelsanden der jüngeren Niederterrasse. Es handelt sich hierbei um Bach- und Flußablagerungen aus der letzten Eiszeit (Weichsel), in der die Vereisung Westfalen nicht mehr erreicht hat. Im gesamten Gemeindegebiet finden sich an der Oberfläche zusätzlich sandige Windablagerungen ebenfalls aus der Weichsel-Kaltzeit, in Form einer meist geringmächtigen Flugsanddecke, stellenweise auch als Dünenbildungen.

In den Talniederungsbereichen dominieren an der Oberfläche nacheiszeitliche (holozäne) Bach- und Flußablagerungen mit wechselnden Korngößenzusammensetzungen und stellenweise humoser Ausprägung bis hin zur Bildung von Niedermoortorf.

Böden

Das Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Gemeindegebiet von Verl ist fast überall Sand. Ausnahmen bilden lediglich die lehmigen Grundmoränenrücken. Entsprechend den sandigen Ausgangssubstraten haben sich hier nährstoffarme, sorptionsschwache Böden mit geringer Ertragsleistung für die Landwirtschaft (Bodenzahlen meist zwischen 15 und 35), geringer Wasserkapazität und hoher Wasserdurchlässigkeit gebildet.

Aus diesen Eigenschaften resultiert allgemein eine hohe Funktion der Böden für die Grundwasserneubildung bei einer gleichzeitig hohen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers insbesondere in den grundwassernahen Bereichen. In den fließgewässernahen Niederungsbereichen kann verschmutztes Grundwasser außerdem schnell in die Fließgewässer gelangen und sich über diese ausbreiten.

Eine Differenzierung der Bodentypen ergibt sich hauptsächlich in Abhängigkeit vom Relief. Dieses ist zwar äußerst schwach und im Gelände kaum sichtbar ausgeprägt. Es können jedoch schon Geländeunterschiede von wenigen Dezimetern über den Grad der Grundwasserbeeinflussung eines Bodens und damit den Bodentyp entscheiden.

Die Landschaft ist geprägt durch einen Wechsel zwischen leicht erhöhten, trockeneren Standorten mit dazwischenliegenden feuchteren, teilweise ehemals moorigen Niederungen. Auf den morphologisch erhöhten Standorten haben sich trockene, dürreempfindliche Böden gebildet (Trockensenne). Diese als Podsole bezeichneten Böden sind durch eine nach unten gerichtete Verlagerung von Eisen und Aluminium im Bodenprofil gekennzeichnet. Dadurch entsteht der für diese Böden typische Bleichhorizont (Eluvialhorizont), über dem als Ortstein bezeichneten Verfestigungshorizont (Illuvialhorizont). Podsole mit Ortsteinbildung, wie sie im Gemeindegebiet von Verl verbreitet vorkommen, sind in der Bundesrepublik vergleichsweise selten und daher besonders schutzwürdig¹.

Auf den meist kleinflächig vorkommenden Dünen sind sehr nährstoff- und ertragsarme Podsol-Regosole mit aufgrund der besonders extremen Standortverhältnisse sehr hohem Biotop-Entwicklungspotential entstanden. Offene Binnendünen gehören zu den schutzwürdigen Biotopen gem. § 20c BNatSchG. Besonders trockene Böden mit einer Wasserkapazität von < 50 mm, wie sie hier vorkommen können, ebenfalls als schutzwürdig im Sinne einer „Roten Liste natürlicher Böden“ angesehen werden.

Die Dünen sind häufig bereits durch Wege- oder Siedlungsbau beeinträchtigt oder zerstört und treten im Gelände zum Teil nicht mehr in Erscheinung. Vergleichsweise gut erhaltene Dünenbereiche befinden sich bspw. nördlich von Sürenheide zwischen der A2 und dem Menkebach.

Als weitere Besonderheit treten im Gemeindegebiet Plaggengesche auf, deren Entstehung im allgemeinen bis ins 8. bis 11. Jahrhundert zurückgeht und bis vor etwa 50 - 100 Jahren fortgeführt wurde. Spezielle Angaben für Verl liegen hierzu nicht vor. Auf der höher gelegenen Feldflur der Dörfer (Esch) wurden mit Gras oder Heide bewachsene Stücke des durchwurzeltten Oberbodens (Plaggen) mit dem Spaten abgehoben, zunächst im Stall als Einstreu verwendet und dann vorwiegend auf Podsol-Böden aufgebracht. Dadurch sind in Verl ca. 5-10 dm mächtige, künstlich erhöhte, graue bis

¹

Bosch, C: Versuch einer „Roten Liste natürlicher Böden“ zum Schutz von Seltenheit und Naturnähe von Böden, 1994 in: Rosenkranz, Einsele, Harreß: Bodenschutz

braune, humose Bodenhorizonte entstanden. Geplagte Böden treten in der Bundesrepublik nur in Nordwestdeutschland, besonders in Westfalen und im Emsland auf. Plaggenesche können als kulturhistorisch bedeutsame Besonderheiten als schutzwürdig angesehen werden.

Zu den Niederungen hin kommt der Einfluß des Grundwassers der Erdoberfläche näher: Im Bereich der oben beschriebenen Podsole auf den morphologisch erhöhten Standorten beträgt der Abstand des grundwasserbeeinflussten Horizontes zur Geländeoberfläche noch 13-20 dm.; bei geringerem Abstand von ca. 8-15 dm entstehen als Übergangsformen Gley-Podsole, dann Podsol-Gleye und schließlich Gleye bei Flurabständen von weniger als 8 dm. Als Gleye werden grundwasserbeeinflusste sog. semiterrestrische Böden bezeichnet. Böden mit einer Obergrenze des grundwasserbeeinflussten Horizontes von weniger als 5 dm unter der Geländeoberfläche können aufgrund ihres hohen Biotopentwicklungspotentials durch vernässte Standortbedingungen als besonders schutzwürdig im Sinne einer „Roten Liste natürlicher Böden“ gelten. Da weite Bereiche im Gemeindegebiet durch Meliorationsmaßnahmen entwässert wurden, um eine landwirtschaftliche Nutzung zu ermöglichen, sind solche stark vernässten Böden nur noch in Relikten vorhanden und aufgrund der vorliegenden Grundlagen nicht eindeutig abzugrenzen. In Gleyen wird Eisen und Mangan im Grundwasser gelöst und transportiert. Dadurch können, insbesondere in Bereichen mit zufließendem Hangwasser, verkittete, harte eisenreiche (bis zu 40 % Fe) Bereiche von 10 bis 20 cm Mächtigkeit entstehen, die als Raseneisenstein bezeichnet werden.

Stellenweise – vor allem nördlich bis nordöstlich der Ortslage Verl und im Bereich der Wapelbach-Niederung – haben sich Niedermoorböden gebildet. Moore sind schutzwürdige Biotope gemäß § 20c BNatSchG sowie schutzwürdige Böden im Sinne einer „Roten Liste natürlicher Böden“.

Auf den lehmigeren Ausgangssubstraten der Grundmoränen sind staunässebeeinflusste, wechselfeuchte Böden (Pseudogleye) entstanden, die mit ebenfalls pseudovergleyten Podsol-Braunerden vergesellschaftet sind. Diese Bodentypen sind durch mittlere Ertragsleistungen für die Landwirtschaft sowie auch mittlere Sorptionsfähigkeit und Wasserkapazität gekennzeichnet. Dadurch ist ihre Funktion zur Grundwasserneubildung wie auch die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hier geringer als bei den sandigen Böden. Auch Pseudogleye können als wechselfeuchte Böden mit hohem Biotopentwicklungspotential als schutzwürdig im Sinne einer „Roten Liste natürlicher Böden“ gelten.

Die Bodenprofile und die natürlichen Geländeformen sind durch die verschiedenen in der Vergangenheit durchgeführten Kultivierungs- und Meliorationsverfahren (Übersandung, Plaggenentnahme, Tiefenumbruch, Entwässerung) sowie durch Abbau von Torf und Raseneisenstein häufig gestört.

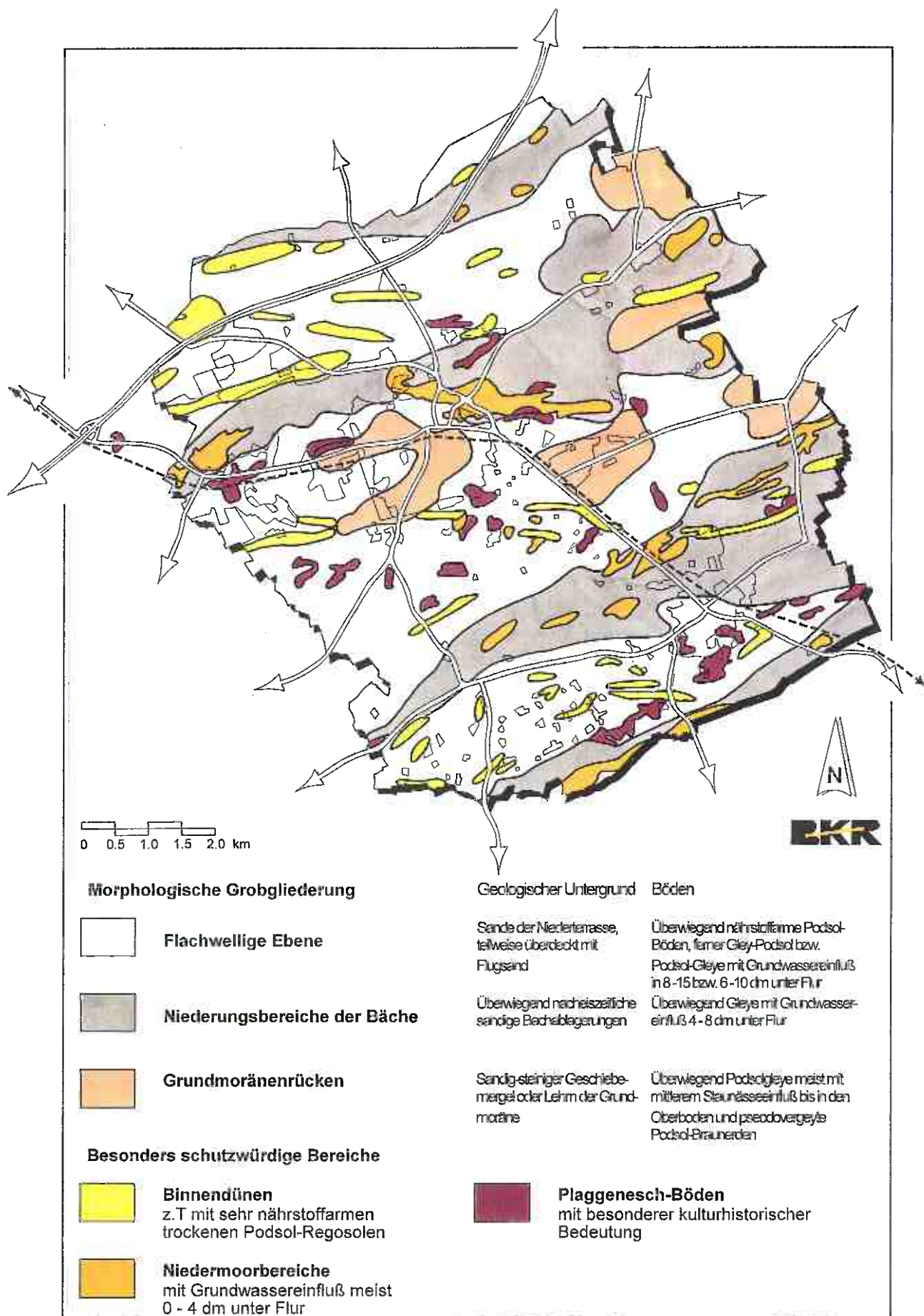


Abbildung 2.1-1: Morphologische Grobgliederung und schutzwürdige Bereiche

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß im Gemeindegebiet von Verl nahezu flächendeckend Böden mit besonderen Standorteigenschaften und hohem Biotopentwicklungspotential vorkommen, die in der Bundesrepublik vergleichsweise selten und schutzwürdig sind. Zu diesen Flächen zählen insbesondere die Niedermoorbereiche, die noch erhaltenen Binnendünen und die Plaggenesche sowie die Bodenbereiche auf denen sich bereits standortgerechte, schutzwürdige Biotope entwickelt haben (bspw. Feuchtwiesen). Die Verbreitung schutzwürdiger Bereiche im Gemeindegebiet ist in Abbildung 2.1-1 vereinfacht dargestellt.

Klima

Nordrhein Westfalen liegt in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen Sommern und milden Wintern. Gelegentlich setzt sich jedoch auch kontinentaler Einfluß mit längeren Phasen höheren Luftdrucks durch, die im Sommer für höhere Temperaturen bei trockenem Wetter und östlichen bis südöstlichen Winden, im Winter für Kälteperioden sorgen. Die Niederungen, zu denen auch der Naturraum Westfälische Bucht gehört, sind gekennzeichnet durch Jahresmittel der Lufttemperatur von $>9^{\circ}\text{C}$, Windgeschwindigkeiten von 3-3,5 m/s und Niederschläge deren Hauptanteil im Sommer fällt. Die klimatische Situation des Gemeindegebietes ist durch die in Tabelle 2.1-1 dargestellten wesentlichen Klimadaten gekennzeichnet.

Der maritime Einfluß führt zu einer im Mittel relativ gedämpften Jahrestemperaturamplitude von ca. 16°C . Die Extremwerte von 36°C bzw. $-22,8^{\circ}\text{C}$ belegen das zumindest kurzfristige Auftreten von für kontinentale Wetterlagen typischen Verhältnissen. Das Gemeindegebiet liegt in einer Zone mit häufig auftretendem Strahlungsnebel (Talnebelzone) an 70 bis 100 Tagen im Jahr.

Die Niederschlagssumme beträgt im langjährigen Mittel ca. 770 bis 830 mm bei einem Jahresgang, der zu minimalen Niederschlagssummen im März (40-50 mm) und maximalen Niederschlagssummen im Juli und August (80-90 mm) führt. Von Westen nach Osten nehmen die Niederschläge durch den Einfluß von Steigungsregen an den Hängen des Teutoburger Waldes zu.

Die Mittlere Häufigkeit von Schwachwinden mit Windgeschwindigkeiten von $< 1,5$ m/s ist mit 20-25% vergleichsweise hoch. Die richtungsabhängige Häufigkeitsverteilung der Windgeschwindigkeit zeigt ein deutliches Maximum bei südwestlichen Windrichtungen. Weiterhin von Bedeutung sind westliche und östliche Windrichtungen. Damit entspricht die Windrichtungsverteilung der in Nordrhein-Westfalen üblichen.

Charakteristische Klimadaten für das Ostmünsterland (30-jähriger Meßzeitraum)	
Langjähriges Jahresmittel der Lufttemperatur	9 -9,5°C
Langjähriges Mittel der Lufttemperatur im Januar	1-2°C
Langjähriges Mittel der Lufttemperatur im Juli	17-18°C
Absolutes Maximum der Lufttemperatur	36,0°C
Absolutes Minimum der Lufttemperatur	-22,8°C
Heiße Tage (Max. > 30°C)	5 Tage /Jahr
Sommertage (Max. >25°C)	29 Tage/Jahr
Frosttage (Min. <0°C)	57 Tage/Jahr
Eistage (Max. <0°C)	14 Tage/Jahr
Nebeltage	70-100 Tage/Jahr
Mittlere jährliche Niederschlagssumme	ca. 770-830 mm
Mittlere Häufigkeit einer Windgeschwindigkeit von < 1,5 m/s	20-25 %

Tabelle 2.1-1: Wesentliche Klimadaten des Gemeindegebietes

Quelle: Eigene Zusammenstellung nach: Klimaatlas Nordrhein-Westfalen, 1960

Aufgrund des sehr schwach ausgeprägten Reliefs spielen reliefinduzierte Luftbewegungen im Gemeindegebiet nur eine sehr untergeordnete Rolle. Allerdings folgt die in austauscharmen Strahlungsnächten auf Freiflächen entstehende Kaltluft erfahrungsgemäß selbst kleinsten Hangneigungen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß sich die Kaltluft in den, wenn auch schwach ausgeprägten Talniederungsbereichen sammelt und hier zu verstärkter Nebelbildung führt.

Wahrnehmbare stadtklimatische Effekte wie Erwärmung, geringere Luftfeuchtigkeit, reduzierte Windgeschwindigkeiten und erhöhte Luftverschmutzung sind aufgrund der vorherrschenden, meist lockeren Einzelhausbebauung, dem hohen Grünanteil und dem geringen Versiegelungsgrad der meisten Nutzungstypen und vor allem aufgrund der insgesamt geringen räumlichen Ausdehnung der Siedlungsbereiche im Gemeindegebiet von Verl nicht ausgeprägt.

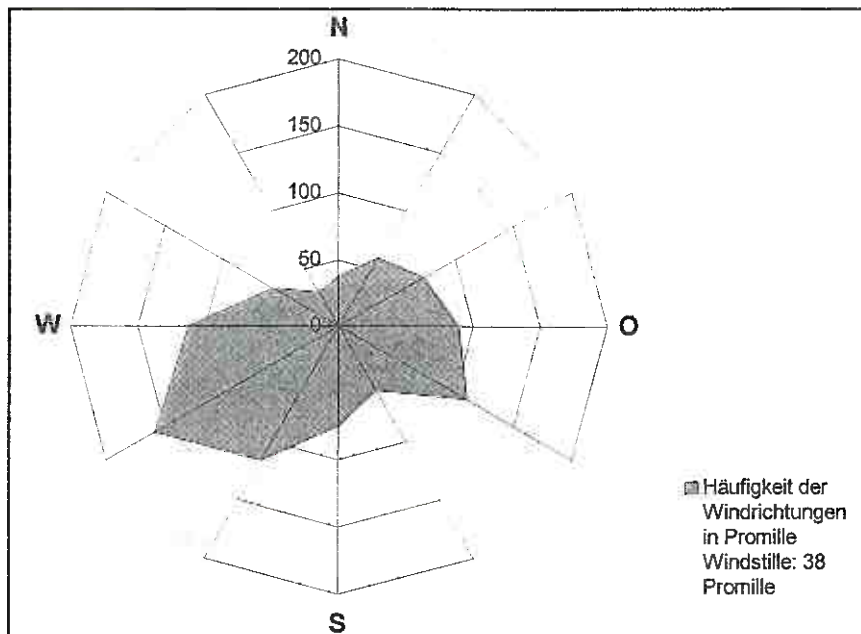


Abbildung 2.1-2: Stärke-Windrose an der Station Gütersloh

Nach: Klimaatlas Nordrhein-Westfalen, 1960

Biotopstruktur und Landschaftsbild

Das durch die historische Entwicklung überprägte Landschaftsbild Verls wird von einer für das Münsterland charakteristischen parkähnlichen Landschaft geprägt. Baumumstandene Einzelhöfe fügen sich in die mit Hecken, Baumreihen und Baumgruppen gegliederten landwirtschaftlichen Flächen ein. Kleine, häufig noch naturnahe Bäche mit Ufergehölzen und feuchten Auen durchziehen in West-Ost-Richtung die ebenen Wiesen und Felder. Der überwiegend kleinräumige Nutzungswechsel von kleinen Wäldchen, Weiden, Grünland, Getreide- und Maisäckern bieten eine jahreszeitlich sich deutlich verändernde Aspektvielfalt. Nur vereinzelt finden sich größere Ackerschläge ohne gliedernde Gehölze an den schmalen Wasserfurchen.

Der Außenbereich des Gemeindegebietes ist daher insgesamt durch eine kleinteilige Biotopstruktur mit einem Wechsel von meist intensiv genutzten Grünlandbereichen und Ackerflächen gekennzeichnet. Auf diesen Flächen sind hauptsächlich häufig vorkommende Arten zu verzeichnen, so daß sie nur von geringem bis mittlerem ökologischen Wert sind.

Der Grünlandanteil an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist entsprechend den Bodenverhältnissen mit ca. 47 % sehr hoch. Da wo innerhalb der feuchten Niederungen eine Extensivierung von Grünlandbereichen stattgefunden hat, haben sich schutzwürdige und wertvolle Feucht- und Naßwiesen entwickelt. Das ist auf größeren zusammenhängenden Flächen der Fall im NSG Grasmeeerwiesen und auf einigen weiteren kleineren Flächen verstreut im Gemeindegebiet.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind gegliedert durch zahlreiche kleinräumige Gehölzstrukturen, hauptsächlich Baumreihen und hofnahe Baumgruppen, vereinzelt auch verschiedene Hecken, Feldgehölze und Gebüsche, die zum Teil vielfältige Lebensmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere anbieten und daher eine höhere ökologische Bedeutung haben.

Auffällig im Gemeindegebiet ist der im Vergleich mit dem landesweiten Durchschnitt geringe Waldanteil von nur ca. 6 % (Nordrhein-Westfalen 25 %). Die meisten Waldflächen sind weniger als 2 ha, meist sogar weniger als 1 ha groß. Es treten bei diesen kleinen Waldbereichen etwa zu gleichen Teilen Laubwald (Buchen-, Eichen- und Buchen-Eichen-Mischwald) und Nadelwaldbestände (hauptsächlich Kiefern-Mischwald und Fichtenwald) auf. Bei den Laubwäldern und den Kiefern-Mischwäldern handelt es sich meist um strukturreichere, naturnähere Bestände, in denen auch eine Strauch- und Krautschicht ausgebildet ist und die trotz der kleinen Flächengröße teilweise einen hohen ökologischen Wert besitzen.

Größere Waldbereiche von deutlich mehr als 2 ha gibt es im Bereich Sürenheide, nördlich der A2, zwischen Ölbach und Landerbach und östlich des Gewerbegebietes Kaunitz. Es handelt sich hierbei überwiegend um Kiefern-Mischwälder mit teilweise ausgeprägter Strauch- und Krautschicht.

Die vereinzelt und meist kleinflächig vorkommenden Fichtenbestände sind arten- und strukturarm. Eine Strauch- und Krautschicht ist nicht ausgebildet. Daher ist der ökologische Wert dieser Wälder vergleichsweise gering.

Bei den meisten der vereinzelt vorkommenden Feuchtwaldbereiche (Erlen- und Erlenmischwald bspw. am Ölbach, Neuen Ölbach und am Wapelbach) handelt es sich überwiegend um jüngere Bestände. Eine Ausnahme bildet ein Erlen-Altholzbestand nördlich des Ölbaches.

Die Fließgewässer werden teilweise von Ufergehölzen gesäumt, wobei insbesondere entlang von Wapel und Wapelbach sowie Ölbach und Altem Ölbach auch auf längeren Bachabschnitten Weiden- und Erlen-Ufergehölze vorkommen. Es handelt sich häufig um junge Bestände. Defizite in dieser Hinsicht weist vor allem der Menkebach auf, der auf weiten Strecken völlig frei von Ufergehölzen ist.



Ölbach, nördlich von Verl



Verl, südlicher Ortseingang (Lindenstraße)

Der am meisten verbreitete Biotop- und Nutzungstyp der bebauten Bereiche ist die durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnete Einzel- und Reihenhausbauung, die sowohl großflächig innerhalb der Siedlungsbereiche, als auch kleinflächig in Streusiedlungen im Außenbereich auftritt. Der Versiegelungsgrad liegt hier zwischen 20 und 50 % und ist bei den älteren, im allgemeinen strukturreicheren Siedlungsbereichen wie bspw. in Bornholte und an der Sender Straße meist etwas geringer. Das Lebensraumangebot für Tiere und Pflanzen hängt weitgehend von der Nutzungsart und -intensität der Gärten ab, die besonders in den jüngeren Siedlungsbereichen eher als strukturarme Ziergärten mit Zierrasen und Blumenbeeten genutzt werden. In den älteren Siedlungsbereichen treten auch teilweise noch strukturreichere, ökologisch wertvollere Nutzgärten mit kleinen Gemüsebeeten, Obststräuchern und -bäumen auf, in denen Krautsäume und wildlebende Pflanzenarten toleriert werden.

Dörfliche Siedlungs-, Hof- und Gebäudeflächen sind in allen Siedlungen der Gemeinde und als zahlreiche, die Landschaft gliedernde Einzelhöfe im Außenbereich vertreten. Insbesondere die kleineren, im Nebenerwerb betriebenen Höfe besitzen durch unversiegelte Bereiche, Sträucher, Bäume, Mauern, Altholz, Steinhaufen u.ä. vielfältige, stadtoökologisch bedeutsame Lebensräume, in denen sich eine hohe Artenvielfalt feststellen läßt.

Die Ortsränder sind sehr unterschiedlich gestaltet. Einige Neubaugebiete enden mit ihren gepflegten und gestalteten Ziergärten abrupt an Ackerflächen, andere Siedlungsbereiche fügen sich harmonisch den vorhandenen Landschaftselementen an, wie zum Beispiel ein Abschnitt am südlichen Ortsrand von Verl, der dem geschwungenen Bachlauf folgt.

Gewerbliche Bebauung tritt sowohl in den ausgewiesenen Gewerbegebieten als auch kleinflächiger innerhalb oder am Rand der Siedlungsbereiche auf. Die unversiegelten Flächen dieses Nutzungstyps sind meist intensiv gepflegte, artenarme Grünflächen mit Ziergehölzen, die von relativ geringer stadtoökologischer Bedeutung sind, da sie nur in geringem Maße Lebensräume für Pflanzen und Tiere anbieten. Zum Teil finden sich hier aber auch noch Wiesenflächen, die als Bauerwartungsland nur extensiv gepflegt werden.

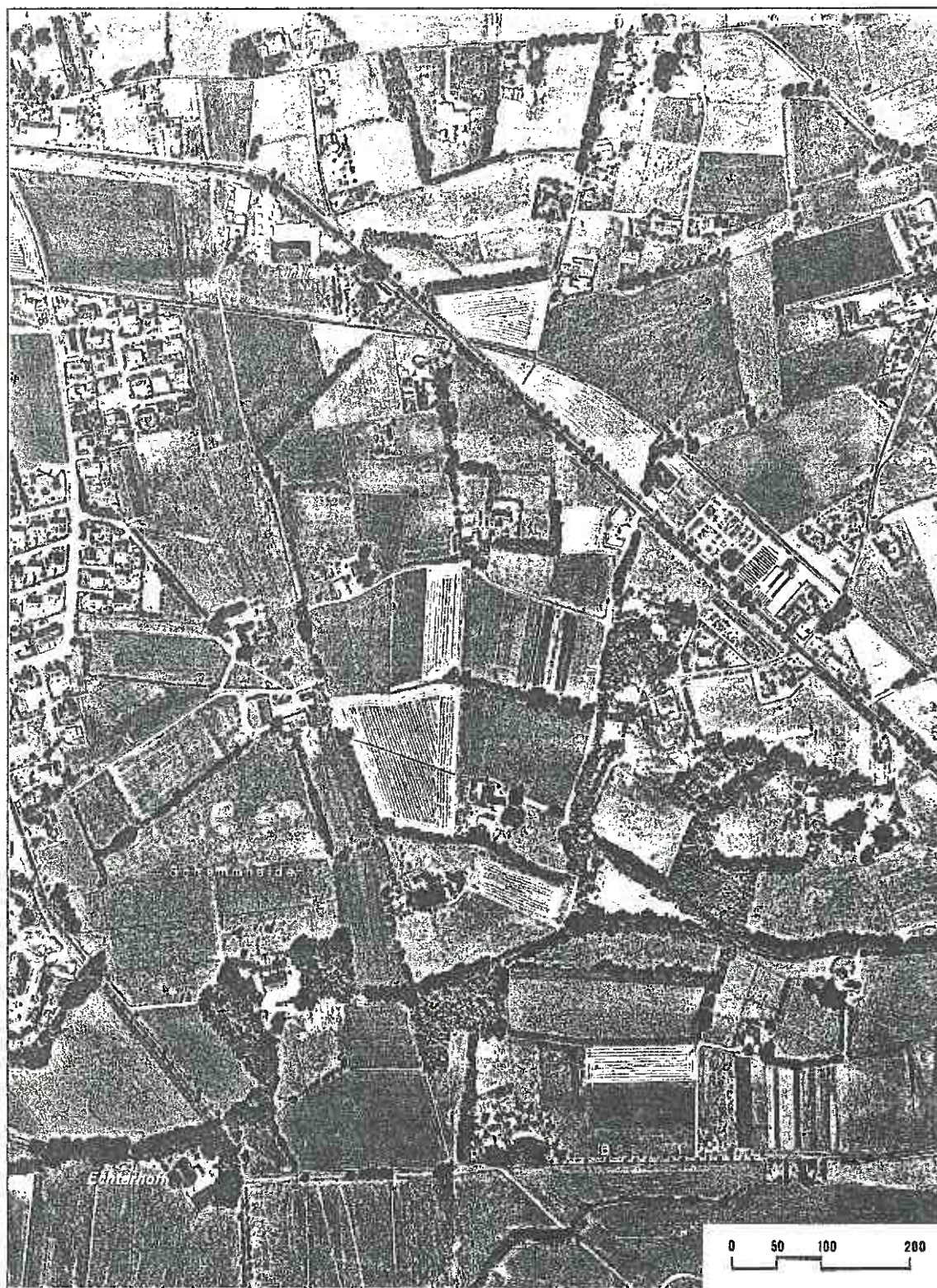


Abbildung 2.1-3: Kleinteilige Biotopstruktur im Außenbereich (beispielhafter Luftbild-ausschnitt)

ZUSAMMENFASSUNG:

- Die Landschaft ist durch ein nahezu ebenes, bzw. sehr flach hügeliges Relief mit geringer Neigung in südwestliche Richtung geprägt.
- In Verl kommen überwiegend sandige, nährstoffarme Böden mit geringer Ertragsleistung für die Landwirtschaft, geringer Wasserkapazität und hoher Wasserdurchlässigkeit vor. Stellenweise haben sich Niedermoorböden gebildet.
- Eine für das Münsterland charakteristische Parklandschaft mit einem kleinteiligen Wechsel von Acker- und Grünlandflächen sowie gliedernden Hecken und baumumstandenen Einzelhöfen prägen das Landschaftsbild Verls.

Im Gemeindegebiet von Verl kommen nahezu flächendeckend Böden mit besonderen Standorteigenschaften und hohem Biotopentwicklungspotential vor, die in der Bundesrepublik vergleichsweise selten und schutzwürdig sind. Von diesen Böden sollten insbesondere die Niedermoorbereiche, die noch erhaltenen Binnendünen und die Plaggenesche sowie die Bodenbereiche, auf denen sich bereits standortgerechte schutzwürdige Biotope entwickelt haben (bspw. Feuchtwiesen), vor Zerstörung und Beeinträchtigung geschützt werden.

2.2 Siedlungsstrukturelle Grundlagen

2.2.1 LAGE IM RAUM UND REGIONALE EINBINDUNG

Die Gemeinde Verl wurde 1970 im Zuge der kommunalen Gebietsreform aus den Orten Verl, Bornholte, Österwiehe, Sende, Kaunitz sowie Teilen der Gemeinden Schloß Holte und Varesell zusammengefügt, die im wesentlichen bereits seit 1843 das Amt Verl bildeten. Die Gemeinde hat heute ca. 22.000 Einwohner und erstreckt sich über eine Fläche von 71,31 km².

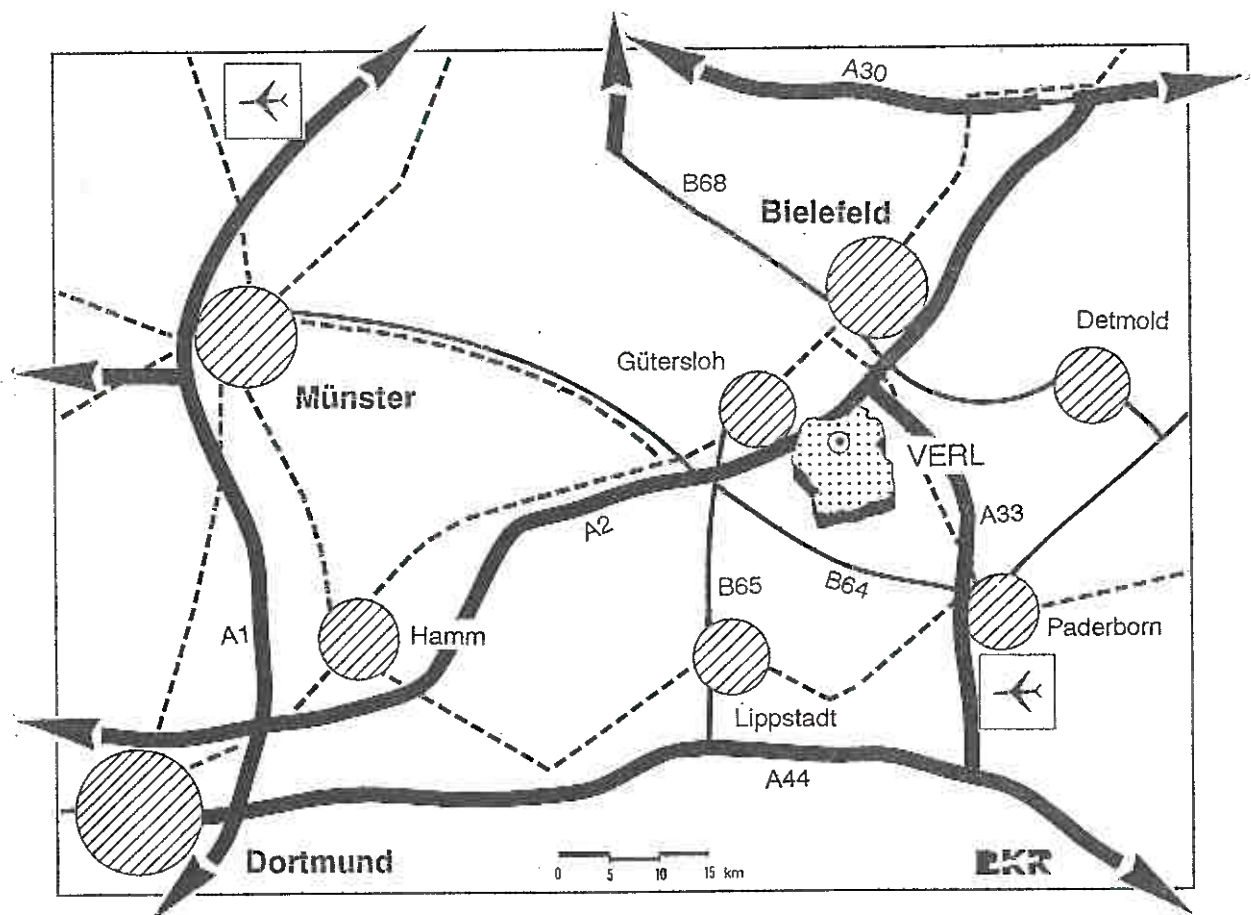


Abbildung 2.2-1: Lage im Raum

Verl liegt im Kreis Gütersloh im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen („Ostwestfalen“), zugehörig zum Regierungsbezirk Detmold. Die Gemeinde ist nach den Zielen der Landesplanung als Grundzentrum in ländlicher Zone eingestuft (siehe auch Kapitel 'übergeordnete Planungen') und auf die Oberzentren Bielefeld (15 km) und Paderborn (25 km) sowie das Mittelzentrum Gütersloh (9 km) ausgerichtet.

Die Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung Ruhrgebiet - Hannover - Berlin tangiert den Ort. Sie hat im Zuge der Deutschen Einheit als Ost-West-Achse erheblich an Bedeutung gewonnen.

Das Gemeindegebiet grenzt an folgende Kommunen:

- Kreisfreie Stadt Bielefeld im N,
- Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock im NO,
- Gemeinde Hövelhof im SO,
- Stadt Delbrück im S,
- Stadt Rietberg im SW und
- Kreisstadt Gütersloh im NW.

Die überregionale Erreichbarkeit der Gemeinde ist gut, wichtige Verkehrsanbindungen bestehen

- für den Straßenverkehr mit der BAB A2 über die Ausfahrt Gütersloh / Verl in Richtung Dortmund bzw. Hannover, über die in Richtung Nordwesten (Osnabrück) geplante, Richtung Südosten (Paderborn, Kassel) bereits fertiggestellte BAB A33 und die parallel dazu bestehende Bundesstraße 68,
- im Schieneverkehr mit der Bahnhauptstrecke (Köln) Dortmund - Hannover (Berlin) mit IR-, IC- und ICE-Verkehr über die Bahnhöfe Gütersloh und Bielefeld und
- im Flugverkehr mit dem Flughafen Hannover (internationale Verbindungen) in , dem Regionalflyhafen Paderborn (insbesondere Geschäftsverkehr) sowie dem Regionalflughafen Münster/Osnabrück (insbesondere Charterverkehr).

2.2.2 SIEDLUNGSGESCHICHTE UND -ENTWICKLUNG

Siedlungsgeschichte

Die geschichtlichen Siedlungsanfänge im "Verler Land" gehen auf die mittelalterliche Anlage einiger Urhöfe auf den von der Heidelandschaft 'Senne' beeinflussten kargen Sand- Heide- und Moorböden zurück. Der „Hauptthoff“ Verl wird 1265 erstmals urkundlich erwähnt, er bildete den Mittelpunkt einer frühen ländlichen Eschsiedlung und war von weiteren Bauerschaften umgeben.

Der Siedlungsbereich Verl entstand aus einer anfänglichen Streusiedlung durch Verdichtung „nach innen“, nicht als Entwicklung eines historischen Siedlungskernes nach außen. Die Anfänge des Ortes fußen auf dem Bau einer Kapelle (1512) an der Stelle der heutigen St. Anna-Kirche, um die sich im Laufe der Zeit ein Dorf mit nebenerwerblich betriebenen Handwerk, Gasthäusern, örtlichem Handel und Dienstleistungen entwickelte. Die Erhebung der Annenkapelle zur Pfarrkirche, der Einsatz eines eigenen Pfarrers im Jahre 1585 und die Errichtung einer Dorfmühle 1598 waren Ausdruck dieser ersten Entwicklungsschritte. Die Bauerschaften Sende und Liemke (später Schloß Holte) wurden von der Pfarrei Verl mit versorgt.

1770 wird nahe der Kapelle ein Friedhof errichtet (heute Platz am Kriegerdenkmal). Nach mehreren Erweiterungen (1652, 1691) wurde die Kapelle ab 1792 durch die heutige St. Anna-Kirche ersetzt.

Mit der napoleonischen Herrschaft ab 1807 wurde Verl dem Königreich Westfalen zugeordnet. Mit der Säkularisierung sind umfangreiche Verwaltungsreformen und andere gesellschaftliche Neuerungen verbunden.

Nach dem Wiener Kongreß wird Verl 1815 preußisch, 1821 erfolgte eine Urvermessung. Ab etwa 1825 entwickelt sich Verl zum wichtigsten Ort der näheren Umgebung. Es siedeln sich erste zentralörtliche Funktionen an (Kolonialwaren, Bäckerei, Schankwirtschaft, Apotheke, Arzt, Feuerwehr etc.), 1838 wird der Sitz der Kantonalverwaltung von Neuenkirchen nach Verl verlegt, ab 1840 erhält das Dorf erstmals Anschluß an eine Postkutschenlinie.

Neben der schwierigen und ertragsarmen Landwirtschaft auf den wenig fruchtbaren Böden bot den Bewohnern Verls mit zunehmender Entwicklung der Handelstätigkeit die Verarbeitung von Wolle und Flachs durch Spinnen und Weben eine Erwerbsgrundlage, 1840 waren 70% der Bevölkerung in der handwerklichen Textilherstellung beschäftigt. Mit der Einführung der industriellen Textilherstellung, zunächst in England entfiel diese jedoch weitgehend und die Region fiel bis 1848 zu einem der ärmsten Landstriche Preußens ab.

Nach der Gründung des Amtes Verl 1843 setzte ab 1854 der Straßenbau ein; 1870 wurde der heutige Friedhof angelegt und ein erstes Amtshaus errichtet, 1883 die „Chaussee“ nach Gütersloh fertiggestellt.

Nach dem Krieg 1870/71 wurde auch die natürlicherweise wenig ertragreiche Landwirtschaft durch Maßnahmen zur Bodenverbesserung (dampfbetriebene Tiefpflüge) und die Einführung des Kunstdüngers wieder zu einer tragfähigen Erwerbsgrundlage für größere Teile der inzwischen angewachsenen Bevölkerung. Damit einher ging die Kultivierung der großen Heide- und Ödlandflächen der Gemeinde.

Ab 1887 entwickelten sich weitere wichtige Institutionen in Verl: eine Spar- und Darlehenskasse wurde gegründet, eine Dorfschule errichtet, ein Polizeiwachtmeister wurde stationiert, ein Postamt eingerichtet und eine bäuerliche Bezugs- und Absatzgenossenschaft gegründet.

1890 wurden die Rentengutsgesetze erlassen, um die Bildung kleinerer Höfe zu erleichtern, was in Verl zu umfangreicher Siedlungstätigkeit führte.

Mit der Inbetriebnahme der Teutoburger Waldeisenbahn (TWE) erfolgt 1903 der Anschluß der Gemeinde an die wichtige Fernverkehrsstrasse Dortmund - Hannover im Güter- und Personenverkehr. Bis 1927 entwickelten sich erste gewerbliche Betriebe (Molkereien Verl und Kaunitz, GEPAG - Fleischwarenfabrik etc.) und das öffentliche Telefon- und Stromnetz werden schrittweise in Betrieb genommen.

Im Jahr 1908 wurden das St. Anna-Krankenhaus gegründet. Der Bau der Autobahn A2 (1933-38) bot der Gemeinde weitere gute Chancen zur Entwicklung mittelständischer Industrieproduktion (Möbel-, Elektro-, Textilwaren, Metallverarbeitung).

Nach dem zweiten Weltkrieg setzte sich die stetige Entwicklung der Gemeinde fort, u.a. mit der Aufnahme insgesamt 3.500 Heimatvertriebener¹. Deren Ansiedlung auch in neuen Siedlungen (Sürenheide), die teilweise auch in weiter Entfernung zum Ortskern errichtet wurden (Pausheide, Feldweg), entsprach der bisherigen Siedlungsstruktur der Gemeinde.

1956 wurde mit der Errichtung eines neuen Kanalnetzes und eines Klärwerkes begonnen. 1964 wurde eine Realschule gegründet; 1973 folgte der Bau der Hauptschule und 1977 die Eröffnung des Gymnasiums. Im gleichen Jahr konnte das Freibad den Betrieb aufnehmen.

Die Landwirtschaft verliert im Laufe der Zeit an Bedeutung als wichtigste Erwerbsquelle Verls; die verbleibenden Vollerwerbsbetriebe haben sich auf Geflügel-, Schweine-, Bullen- oder Kälberzucht spezialisiert.

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Verl ist bis in die 60er Jahre dieses Jahrhunderts auffällig geprägt von mehreren, nahezu flächendeckend gestreuten Kleinstsiedlungen und Einzelhäusern, teils mit dazugehöriger Subsistenzwirtschaft (Abb.2.2-2). Der Siedlungsbau in den 1940er und 50er Jahren führte zwar zur Entstehung *größerer* zusammenhängender Siedlungsbereiche, aber dennoch mit deutlich verstreuter Lage und nicht im Sinne eines konzentrischen Wachstums im Anschluß an bereits bestehende Siedlungsbereiche. Erst mit den 70er Jahren setzt eine starke Verdichtung und damit in großen Teilbereichen ein Zusammenwachsen der vielen einzelnen Siedlungsteile ein. Diese Veränderung des Siedlungswachstums ist insbesondere auf die neue Plankultur (Verabschiedung des BBauG, erster Flächennutzungsplan nach der Gebietsreform) und des enormen Bevölkerungsdrucks (Aussiedler, Stadtflicht) dieser Zeit zurückzuführen.

In der Entwicklung des Straßennetzes von 1897 bis heute sind besonders folgende Maßnahmen von Bedeutung, die in Abbildung 2.2-2 dargestellt sind:

- Durchbruch der Poststraße zur Senderstraße nach 1922
- Umlegung der Bahnhofstraße mit Erweiterung des Schulgeländes „Grundschule Verl“ nach 1957
- Durchbruch der Gütersloher Straße auf die Paderborner Straße nach 1957 sowie Begradigung der Gütersloher Straße im Bereich Hemkentokrax nach 1974 und damit Verbesserung der Achse Gütersloh/Paderborn.

¹ Verl – unsere Gemeinde S.30



Abbildung 2.2-2: Siedlungsentwicklung der Gemeinde Verl

Trotz der deutlichen Überprägung des einstigen Dorfes Verl finden sich auch heute noch Spuren der Geschichte im Stadtgrundriß, wie beispielsweise der Bereich entlang der Hauptstraße mit der alten Kirche und denkmalgeschützten Einzelgebäuden.

Mit der kommunalen Gebietsreform 1970 geht die heutige Gemeinde Verl aus dem früheren Amt Verl hervor, bestehend aus den Ortsteilen Verl, Kaunitz, Bornholte, Österwiehe und einem Teilbereich von Sende. Dabei wurde ca. ein Viertel des früheren Amtsbezirks (vor allem die waldreichen Gebiete im Osten) an die Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock abgetreten. Die Fläche der Gemeinde Verl verkleinerte sich somit von ca. 102 auf 71 km².

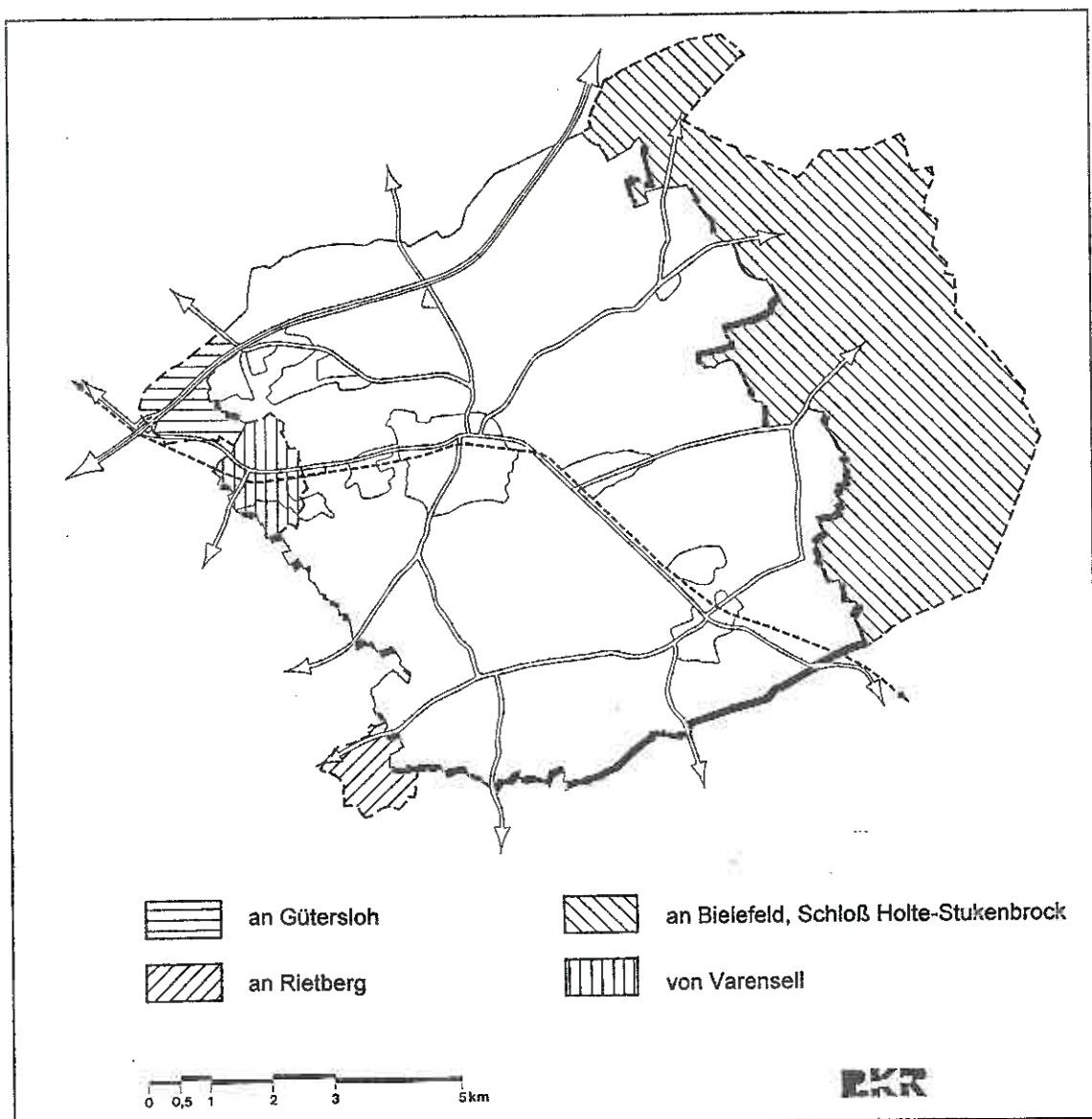


Abbildung 2.2-3: Änderungen des Grenzverlaufs bei der Umwandlung des Amtes zur Gemeinde Verl im Zuge der kommunalen Gebietsreform
nach: Verl – unsere Gemeinde S. 96 f

2.2.3 FLÄCHENNUTZUNGEN

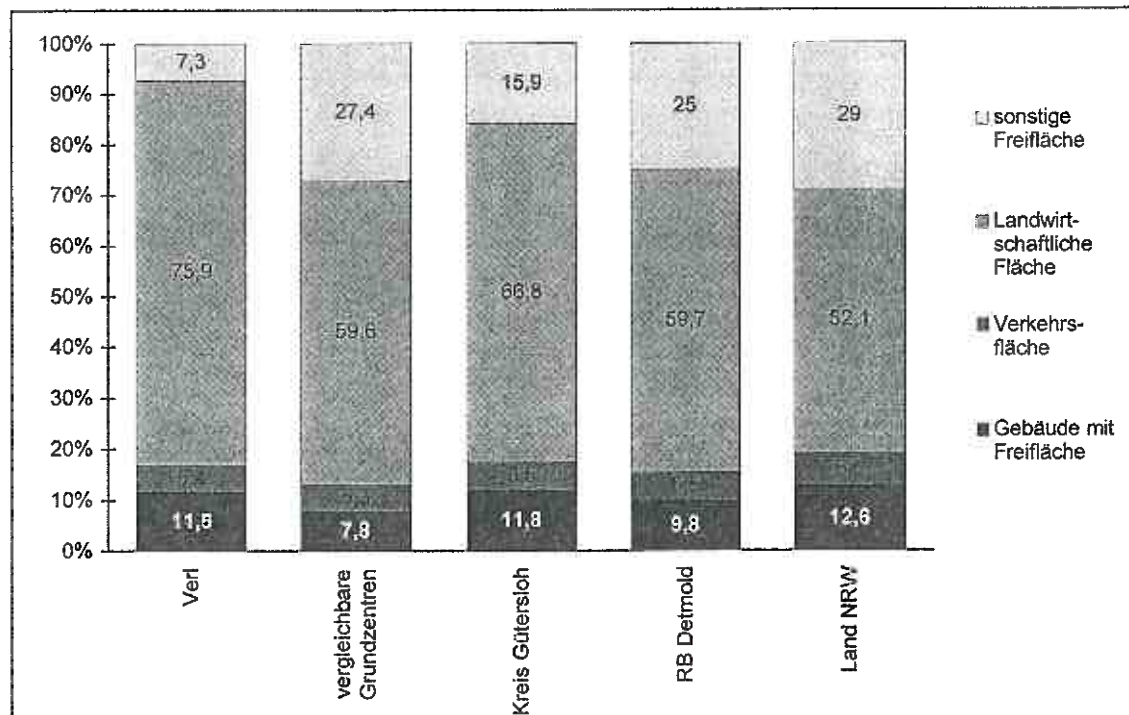


Abbildung 2.2-4: Flächennutzungen im regionalen Vergleich

Flächennutzung 1994 nach Nutzungsarten der Vermessungsverwaltung; unter 'sonstiger Freifläche' sind hier die Kategorien Moor, Heide, Unland, Waldfläche, Wasserfläche, Erholungsfläche und 'sonstige Flächen' der Vermessungsverwaltung zusammengefasst.

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl sowie Datenprofil für den Kreis Gütersloh, Düsseldorf 1996

Exkurs: Regionaler Vergleich

Der in diesem Bericht regelmäßig angewandte 'regionale Vergleich' stellt bestimmte (statistische) Gegebenheiten der Gemeinde Verl anderen Bezugsräumen gegenüber. Aufgeführt werden dabei der Kreis Gütersloh, der Regierungsbezirk Detmold ('Ostwestfalen') sowie der Landesdurchschnitt und – sofern verfügbar – der Durchschnitt der Gemeinden, die als 'Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich' eingestuft sind, hier 'vergleichbare Grundzentren' genannt.

Der weitaus größte Teil der Gemeindefläche wird zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Der Anteil sonstiger (naturnaher) Freiflächen liegt im Landesdurchschnitt der vergleichbaren Grundzentren wesentlich höher, darin enthalten ist auch die Flächennutzung 'Wald'.

Durch die Zuordnung der ehemals dem Gemeindegebiet zugehörigen Waldflächen nordöstlich des Ortskerns zur Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock im Zuge der kommunalen Neugliederung hat sich dessen Anteil (heute 6,3%) weiter zugunsten der landwirtschaftlichen Flächen verschoben (Landesdurchschnitt 25%).

In diesen Freiflächenanteilen spiegelt sich das überwiegend durch Landwirtschaft geprägte Landschaftsbild der Gemeinde wider. Sie ist typisch für die Region (vergleiche Kreis Gütersloh). Die ursprünglich für diesen Landstrich typische Heide- und Moorlandschaft wurde zu sehr großen Teilen zur landwirtschaftlichen Nutzung urbar gemacht.

		ha	Anteil (%)
Siedlungsflächen	Gebäude- und zugehörige Freifläche, Betriebsfläche	817	11,5
	Verkehrsfläche	383	5,4
	Erholungsfläche	25	0,4
Gesamt (Zwischensumme)		1.225	17,2
Freiflächen	Landwirtschaftliche Flächen	5.412	75,9
	Waldfläche	448	6,3
	Wasserfläche	33	0,5
	Moor, Heide, Unland	8	0,1
	sonstige Fläche	5	0,1
Gesamt (Zwischensumme)		5.906	82,8
Summe		7.131	100

Tabelle 2.2-1: Flächennutzungen der Gemeinde Verl 1994

Nutzungsarten der Vermessungsverwaltung, Quelle: LDS. Datenspektrum für Verl

Der Anteil von Gebäude- und zugehöriger Freifläche an der Gemeindefläche ist vergleichsweise hoch, ebenso der Anteil der Verkehrsfläche. Im Landesdurchschnitt liegt die Inanspruchnahme dieser Flächen für Siedlungszwecke in vergleichbaren Grundzentren erheblich niedriger als in Verl (7,8% gegenüber 11,5% in Verl). Deren Anteile in Verl entsprechen ungefähr dem Durchschnitt des Kreises. Dies charakterisiert die vorherrschende Siedlungsstruktur mit überwiegender Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstückszuschnitten, einem geringen Anteil verdichteter Siedlungsbereiche und großflächigen Gewerbegebieten mit flächenintensiven Betrieben.

Die umfangreiche Siedlungstätigkeit der letzten Jahrzehnte in Verl wird in dieser statistischen Auswertung deutlich. Die Flächeninanspruchnahmen für Siedlungs- und Verkehrszwecke erreichen annähernd die Durchschnittswerte Nordrhein-Westfalens einschließlich seiner dicht besiedelten Agglomerationsräume.

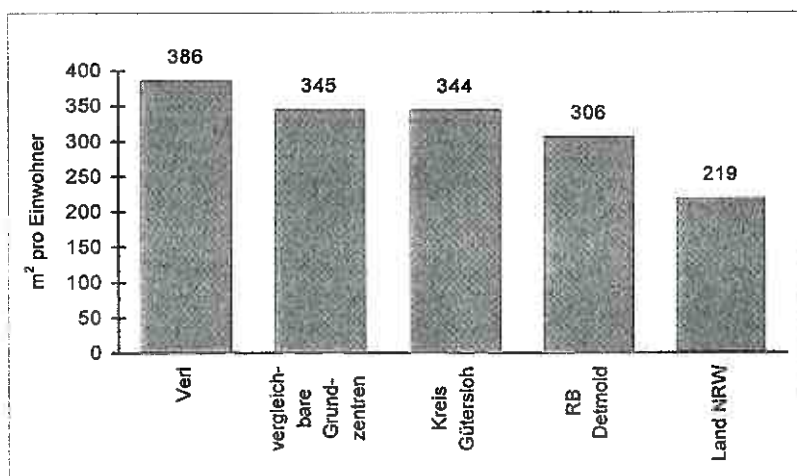


Abbildung 2.2-5: Flächeninanspruchnahme (Siedlungsfläche) pro Einwohner

'Siedlungsfläche' beinhaltet Gebäude mit zugehörigen Freiflächen, Betriebsflächen, Verkehrs- und Erholungsflächen. Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl. 1)

Die Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe pro Einwohner ist in Verl überdurchschnittlich hoch. Sie liegt in den anderen Gemeinden mit der Einstufung als Grundzentrum im Landesvergleich um 10% geringer. Gegenüber dem Landesdurchschnitt liegt die Siedlungsfläche pro Einwohner in Verl um 80% höher!

Hier spiegeln sich die weit überwiegenden lockeren Baustrukturen Verls. Sie fußen auf der traditionellen Siedlungsstruktur mit einem hohen Anteil freistehender Einzelhäuser, großzügigen Grundstückszuschnitten und nur wenigen verdichteten Siedlungsbereichen. Auch der vergleichsweise hohe Anteil gewerblicher Bauflächen (d.h. ohne Einwohner) beeinflusst diesen Zahlenwert.

2.2.4 SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde leitet sich in wesentlichen Teilen aus den von natürlichen und topographischen Gegebenheiten geprägten Standorteigenschaften ab. Diese sind gekennzeichnet von der Südwestflanke des Teutoburger Waldes, die sich hier als leichte Geländeneigung Richtung Westen darstellt. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bäche mit ihren Auen gliedern die Gemeinde in Zonen dichter Besiedlung, in denen jeweils auch die geschlossenen Ortsteile liegen und in Zonen geringer Siedlungsdichte.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsverteilung innerhalb der Gemeinde Verl fällt die besondere Bedeutung des Ortskerns mit einem Drittel der gesamten Einwohner auf. Die übrigen Siedlungsschwerpunkte Sürenheide, Bornholte-Bahnhof und Kaunitz haben jeweils zwischen 1.200 bis 2.600 Einwohner. Auffällig ist, daß über ein Drittel der Einwohner Verls (35%) außerhalb der geschlossenen Siedlungsbereiche lebt. Die dort zahl-

reich vorhandenen Einzelhöfe und Wohnhäuser, die Streu- und Splittersiedlungen stellen ein Charakteristikum der Siedlungsstruktur Verls dar.

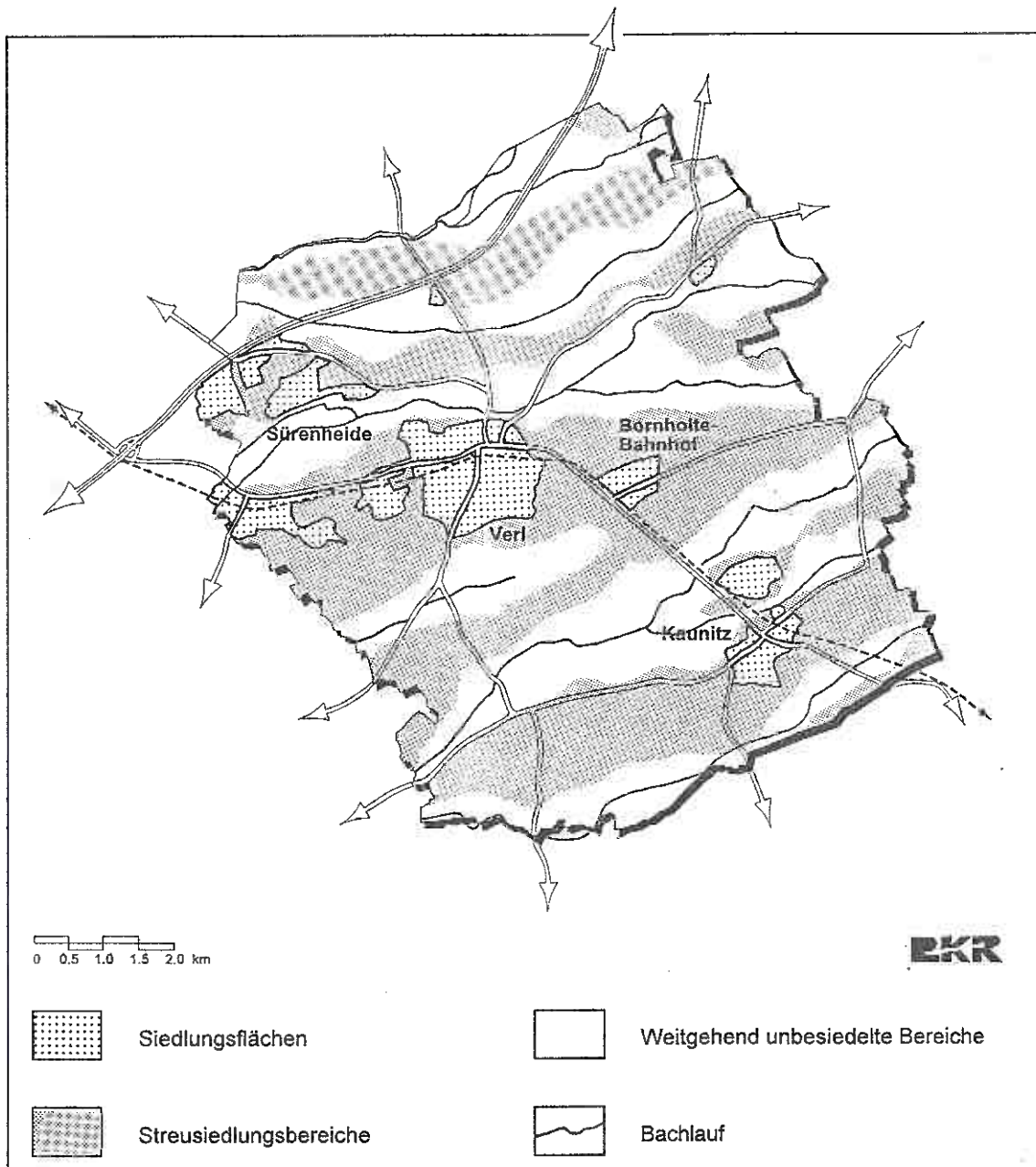


Abbildung 2.2-6: Siedlungsbereiche unterschiedlicher Dichte in Verl

Abweichend von der historischen Zusammensetzung der Gemeinde aus den Ortschaften Verl, Bornholte, Sende, Liemke und Österwiehe gliedert sich die Gemeinde heute in die vier wichtigen Siedlungsbereiche Verl (Ortskern) mit den westlich angrenzenden „verdichteten Streusiedlungsbereichen“ (Verl-West, Gewerbegebiet Eiserstraße) sowie Kaunitz, Sürenheide und Bornholte-Bahnhof, die im folgenden beschrieben werden.

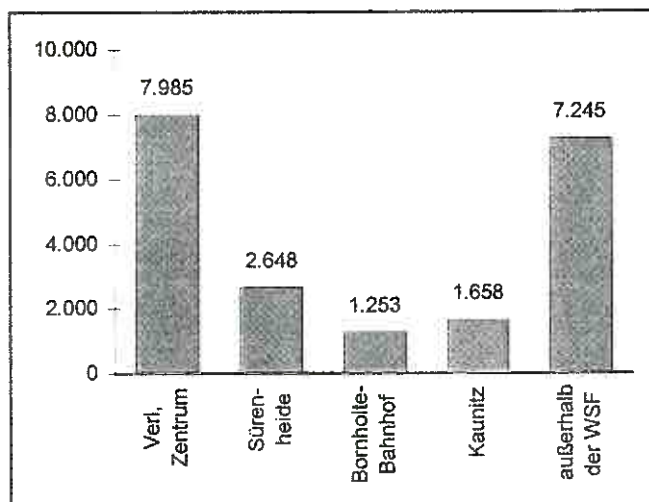


Abbildung 2.2-7: *Bevölkerungsverteilung in der Gemeinde Verl (1993)*
WSF = Wohnsiedlungsflächen

Ortsteil Verl

Der Anteil an der Wohnbevölkerung (38%), die Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen (Gemeindeverwaltung, Schulzentrum u.a.) und nicht zuletzt die Konzentration des Einzelhandels weisen den Ortsteil Verl als Hauptort der Gemeinde aus.

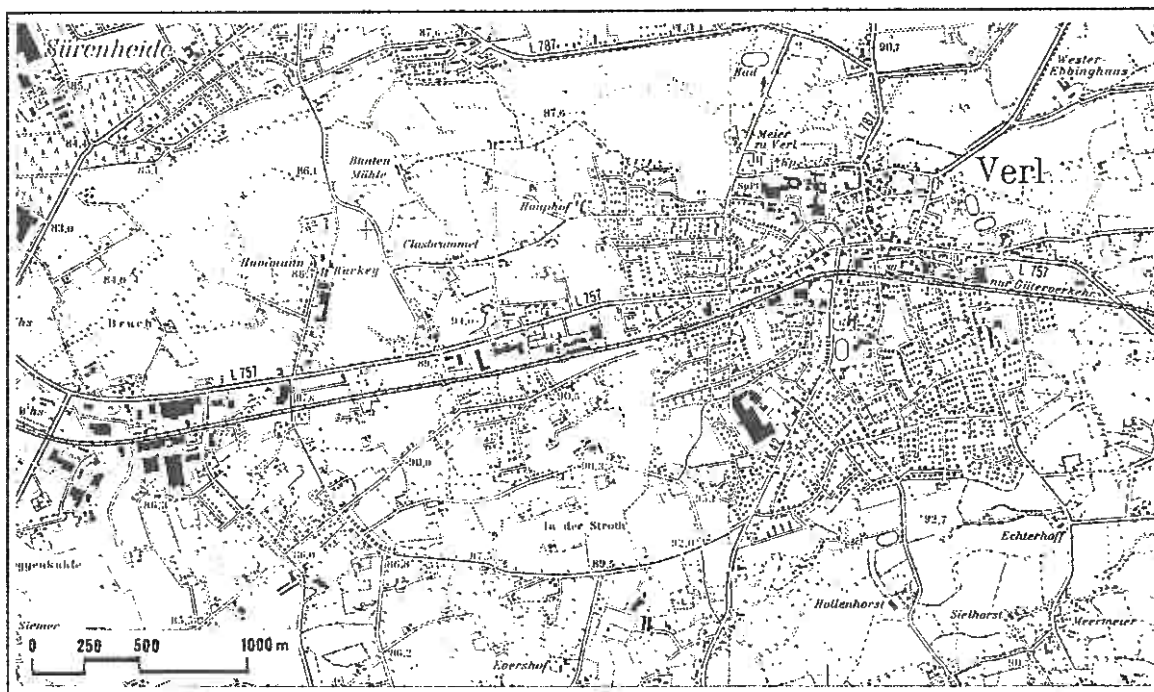


Abbildung 2.2-8: *Ortsteil Verl*
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000

Der historische Ortskern mit seiner organisch gewachsenen Siedlungscharakteristik und der St. Anna-Kirche als Mittelpunkt beinhaltet ein hohes Identifikationspotential für die Bewohner Verls (Kirche, alte Fachwerkhäuser, teilweise mit Museum). Er enthält heute nur noch einen geringen Teil der zentralörtlichen Funktionen. Zahlreiche Flächen in unmittelbarer Nähe dieses Kerns werden auch heute noch als Wiese oder Weide genutzt.

Der Bereich östlich des Ortskernes wird durch das Stadion des SC Verl mit seinen umfangreichen Parkplatzanlagen geprägt.

Das heutige Ortszentrum Verls hat sich südlich des historischen Ortskerns am Kreuzungspunkt zweier regional bedeutsamer Straßen entwickelt. Vor allem entlang der Gütersloher / Paderborner Straße befinden sich heute die wichtigen Einzelhandelsfunktionen, ferner das Rathaus, der Marktplatz und der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB), ebenso der heute nicht mehr in Betrieb befindliche Bahnhof der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE).

Westlich des Kerns, zwischen der Aue des Ölbachs und der Gütersloher Straße entstand bereits vor dem Zweiten Weltkrieg ein weiterer Siedlungsschwerpunkt (Finkenweg, Drosselweg). Er wurde in jüngerer Zeit weiter ausgebaut und bildet heute eine der wichtigsten Siedlungsflächen der Gemeinde.



Blick entlang der Teutoburger Waldeisenbahn mit bestehenden gewerblichen und zu Wohnzwecken umgenutzten Flächen

Zwischen der Bahnstrecke und der Gütersloher- / Paderborner Straße entstand ein Band von Gewerbebetrieben, die auf die Schieneninfrastruktur angewiesen waren. Zum Teil wurden diese Flächen bereits zu Einzelhandels-, Dienstleistungs- oder Wohnzwecken umgenutzt.

Durch umfangreiche Siedlungstätigkeit hat sich nach dem Zweiten Weltkrieg südlich der Bahnstrecke ein großes, geschlossenes Siedlungsgebiet entwickelt, in das auch zwei größere bestehende Gewerbegebiete eingewachsen sind. Hier wurde ein weiterer Schulstandort mit Grundschule, Schulkindergarten und dazugehörigen Sportanlagen entwickelt („Am Bühlbusch“).

Wichtige zentrale Funktionen, insbesondere das Schulzentrum mit Veranstaltungsplatz wurden nördlich der Gütersloher Straße, westlich des historischen Ortskerns angesiedelt, sodaß diese heute am nördlichen Rand des geschlossenen Siedlungsgebietes liegen.

Die zahlreichen Hofanlagen des Ortskernes Verl mußten überwiegend neueren Bauten und Straßenzügen weichen. Die ehemals landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde ist im Bereich des Ortskerns mit Ausnahme des eng begrenzten Bereichs um die Kirche nicht mehr zu erkennen.

Im Westen Verls haben sich zwischen der Gütersloher Straße und der Trasse der Teutoburger-Wald-Eisenbahn zahlreiche gewerbliche Betriebe angesiedelt, die heute ein weitgehend geschlossenes Siedlungsband zwischen dem Ortskern Verls und dem Gewerbegebiet im Südosten der Stadt Gütersloh (Ortsteil Spexard) bilden, lediglich unterbrochen durch die Aue des Alten und Neuen Ölbaes.

Südlich grenzt ein Streifen „dichterere Splittersiedlungsbereiche“ an (Westfalenweg, Strothheide, Verl-West), z.T. mit fließenden Übergängen zu den gewerblich genutzten Bereichen.

Siedlungsbereich Bornholte-Bahnhof

Der heutige Siedlungsbereich Bornholte-Bahnhof war Teil der bis 1970 selbständigen Bauerschaft Bornholte, die das Gebiet zwischen Verl und dem Wapelbach umfaßte. Er entstand um den Haltepunkt Bornholte der TWE am Kreuzungspunkt der Paderborner mit der Bergstraße. Bornholte-Bahnhof stellt sich als reiner Wohnstandort mit nur wenigen Arbeitsplatzangeboten dar. In den letzten Jahren ist ein rapides Wachstum durch Neubautätigkeit zwischen den vorhandenen Einzelhöfen und Splittersiedlungen kennzeichnend.

Dieser kleinste der Verler Ortsteile (6% der Einwohner 1993) zeichnet sich durch eine gute Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten) aus. Die vorhandenen zentralen Einrichtungen (Schule, Einzelhandel, Gastronomie etc.) finden sich in zentraler Lage des Siedlungsbereichs an der Bergstraße.

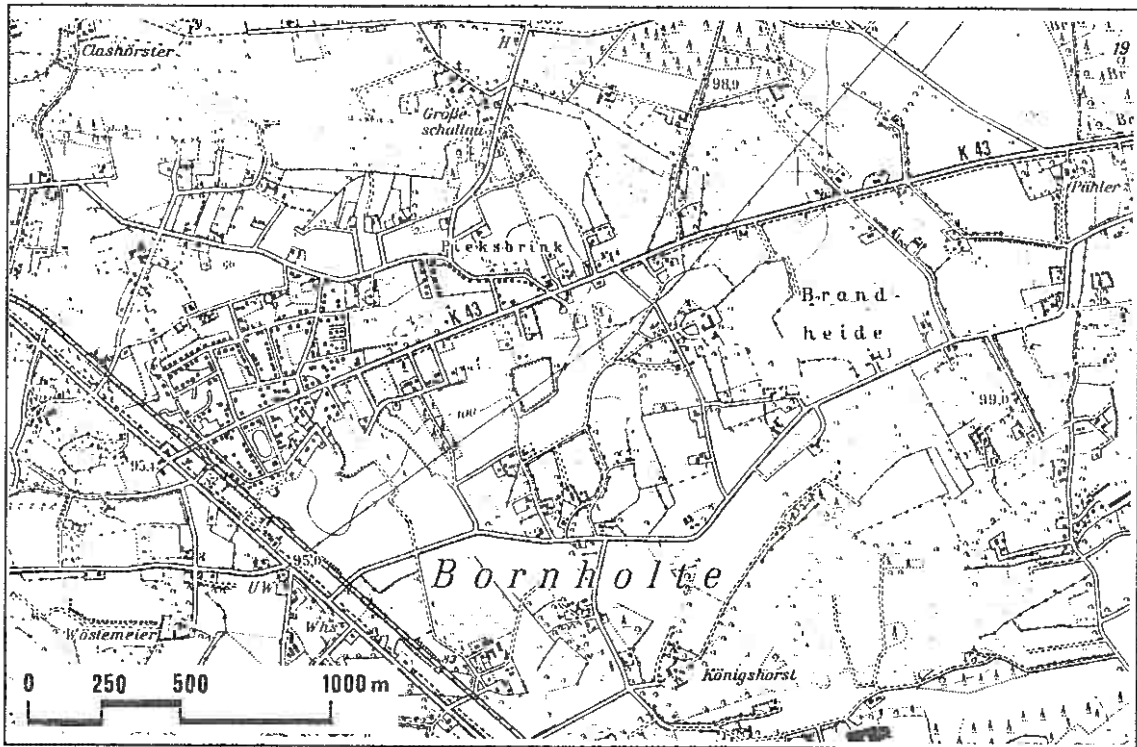


Abbildung 2.2-9: Siedlungsbereich Bornholte-Bahnhof
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000

Ortsteil Kaunitz

Die Ortschaft Kaunitz entwickelte sich um die ab 1746 errichtete Kirche am Schnittpunkt der Bauerschaften Österwiehe und Liemke, nahe Bornholte. Bis zur kommunalen Neugliederung 1970 bildete der Ort jedoch keine administrative Einheit, was eine Entwicklung der Ortschaft bis dahin verhinderte. Anschließend setzte mit der Ausweisung von Wohnsiedlungsbereichen südlich des Ortskerns eine Entwicklung zum Wohnstandort ein. Heute (1993) leben 1.658 Einwohner (ca. 8% der Einwohner Verls) in diesem Ortsteil.

Die infrastrukturelle Ausstattung ist mit einer Grundschule, mehreren Kindergärten, Sportanlagen, Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen Bedarf, Gaststätten, Tankstelle, Post und Banken als gut zu bezeichnen.

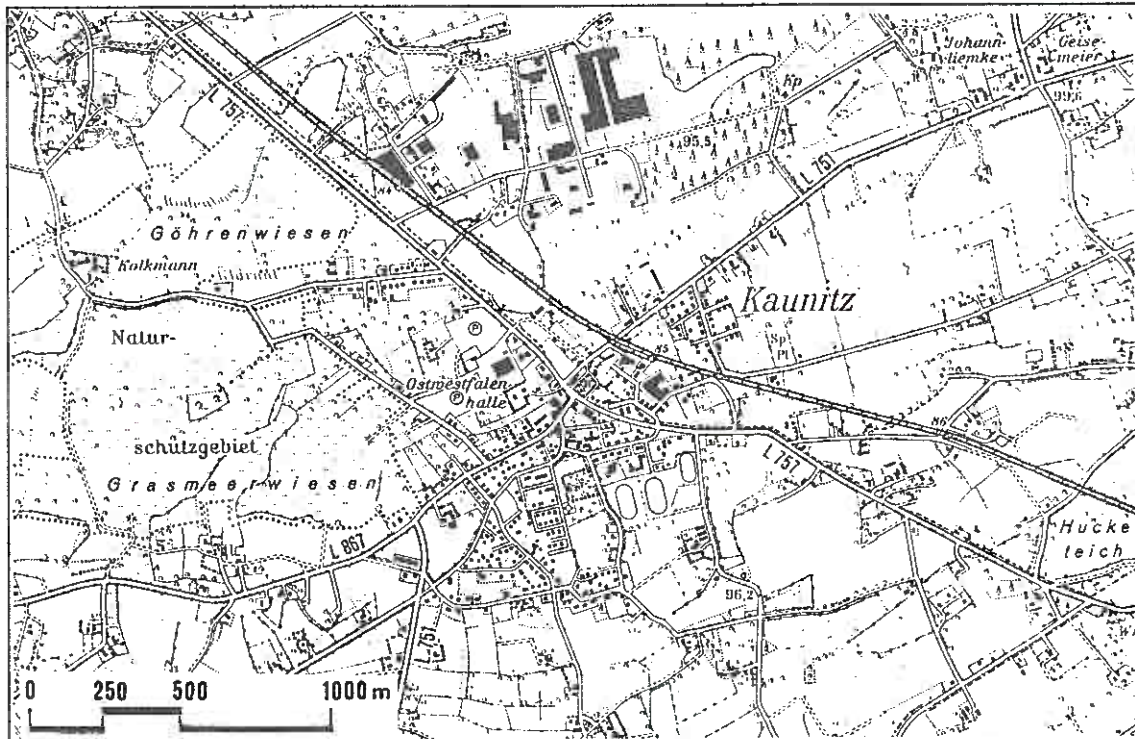


Abbildung 2.2-10: Ortsteil Kaunitz

Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000

Den Ortskern bildet die Kreuzung der Holter Straße / Fürstenstraße (L751 / L867) und der Paderborner Straße (L757), jeweils mit regionaler Bedeutung. Dieser großflächige Verkehrsknoten dominiert neben der Kirche den Ortskern, ergänzt durch sehr heterogene Baustrukturen (ältere Gaststätten, Tankstelle, Supermarkt sowie Einfamilienhäuser etc.). In den Randlagen wird der Ort noch von landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben geprägt.

Für den sich nach dem zweiten Weltkrieg entwickelnden Geflügelmarkt wurde am nördlichen Ortsrand zunächst eine Markthalle errichtet, die anschließend zu einer Mehrzweckhalle erweitert wurde („Ostwestfalahalle“). Heute werden hier regelmäßig publikumswirksame Großveranstaltungen abgehalten.

Aus der Ansiedlung einer Schuhfabrik am nordwestlichen Ortsrand wurde ein bedeutendes Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt, welches heute durch sehr heterogene gewerbliche Nutzungen (Möbelindustrie, kleinteilige Dienstleistungsbetriebe) weitgehend belegt ist. Eine ursprünglich vorgesehene umfangreiche Erweiterung des Areals nach Norden wurde zugunsten anderer Standorte im Gemeindegebiet aufgegeben.



Nördliche Ortseinfahrt Kaunitz mit Blick auf die Kirche

Ortsteil Sürenheide

Im Unterschied zu den anderen Siedlungsgebieten der Gemeinde Verl begann die Entwicklung des Ortsteils Sürenheide von der lockeren Streusiedlung zu einem Siedlungsgebiet erst nach dem Zweiten Weltkrieg. Ab 1949 wurden die ansässigen Landwirte auf Betreiben der Gemeinde und Siedlungsgesellschaften immer wieder zur Veräußerung von Flächen angeregt, um Wohnbauflächen vor allem für Heimatvertriebene und Aussiedler aus den ehemaligen Ostgebieten auszuweisen.

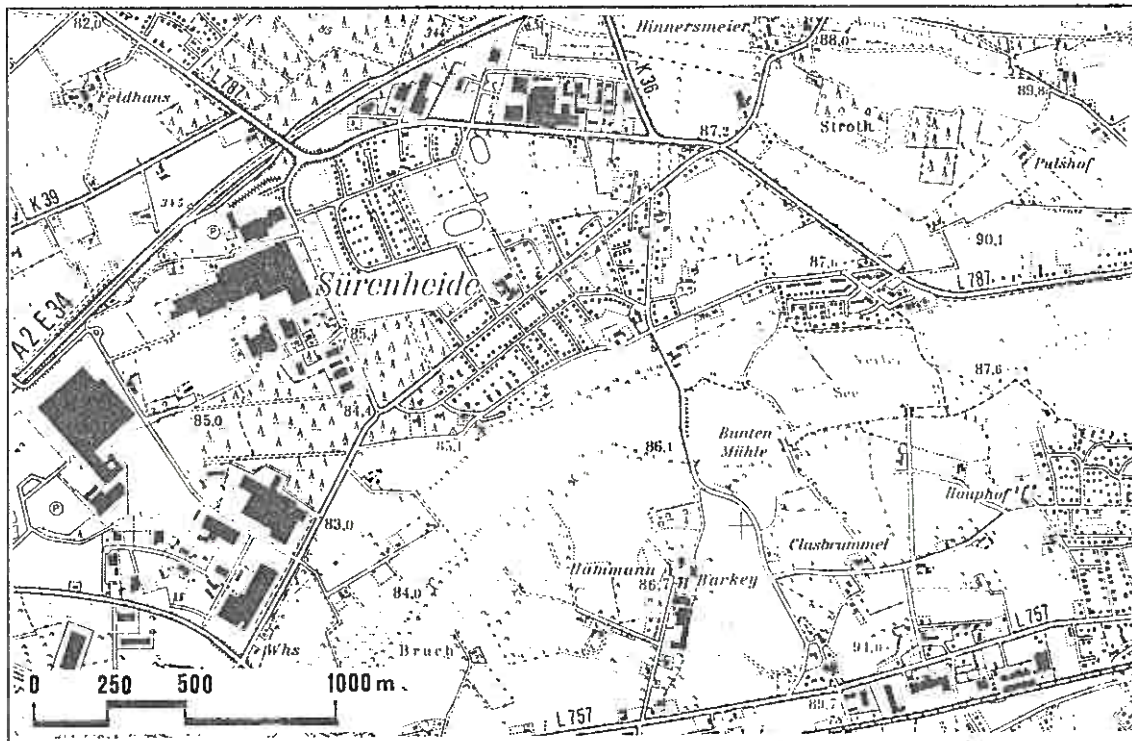


Abbildung 2.2-11: Ortsteil Sürenheide

Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000

So entstanden zunächst drei (monofunktionale) Wohnsiedlungsbereiche mit weitgehend homogener Baustruktur, bestehend aus kleineren Einfamilienhäusern. Erst im Laufe der Zeit wurde die notwendige Infrastruktur (Schule, Kirchen, Einzelhandel, sonst. Versorgungseinrichtungen) ergänzt. Entlang der Thaddäusstraße entwickelt sich mit diesen Einrichtungen ein Ortszentrum, ergänzt durch eine evangelische Kirche mit Friedhof an der Königsberger Straße.

Besonderer Erwähnung bedarf die ab 1968 errichtete Helfgerd-Siedlung mit ca. 300 WE, gebaut nach einem städtebaulichen Entwurf von Prof. Reichow (Entwurf Senne-stadt). Sie besteht aus ein- bis zweigeschossiger Flachdachbebauung, viergeschossigen Wohnungsbauten und drei- bis achtgeschossigen Wohnzeilen, einer für Verl im Vergleich mit dem Bestand außergewöhnlichen Siedlungsstruktur.

Insgesamt stellt sich Sürenheide heute in drei Siedlungsbereichen unterschiedlicher Größe dar, getrennt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen und Sportanlagen. Sie sind umgeben von zwei Gewerbegebieten entlang der Autobahn im Norden und Osten des Ortsteils. Diese umfassen u.a. die größten der Verler Betriebe (Nobilis-Küchenwerke, Tekla-Torfabrikation) sowie einige mittlere und kleinere Unternehmen.



Thaddäusstraße in Sürenheide

2.2.5 FUNKTIONALE GLIEDERUNG

Die insbesondere nach dem Zweiten Weltkrieg fortentwickelte Siedlungsstruktur Verls ist im wesentlichen geprägt vom Leitbild der Trennung der verschiedenen Daseinsgrundfunktionen. Wohnsiedlungsgebiete wurden in der Regel um die bestehenden Ortskerne ausgewiesen, großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche wurden im Außenbereich arrondiert.

Ausnahmen bilden Gewerbebetriebe, die im Lauf der Entwicklung von Wohnbauflächen umbaut wurden, beispielsweise das Band der Gewerbebetriebe, die entlang der Bahntrasse der TWE angesiedelt wurden.

Wohnsiedlungsbereiche

Die Wohnsiedlungsbereiche Verls sind überwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägt, in die in unterschiedlicher Mischung zweigeschossige Mehrfamilienhäuser ähnlicher Bauart eingestreut sind. Aufgrund der z. T. mittelgroßen bis großen Gartenflächen ist hier der Typus stark durchgrünter Wohnsiedlungsbereiche vorherrschend. Dabei überwiegt eine straßenbegleitende, offene Bauweise. An einigen Stellen lassen sich Verdichtungstendenzen mit Bauten in der zweiten Reihe erkennen.

Stadtklimatisch ist diese Siedlungsstruktur als günstig zu beurteilen, ferner weist sie eine große Vielfalt an Lebensräumen für siedlungstypische Tier- und Pflanzenarten auf.

Die Gebäude wurden überwiegend in ortstypischer Massivbauweise mit mittelsteilem Sattel- oder Krüppelwalmdach und rotem bis braunem Sichtmauerwerk errichtet, so daß in den Wohnsiedlungsbereichen ein charakteristisches Ortsbild entsteht.

Im Zuge des teilweise rapiden Wachstums der Wohnsiedlungen wurden immer wieder bestehende Gewerbebetriebe von Wohnbebauung eingeschlossen, so daß heute an einigen Stellen Immissionskonflikte auftreten können, auf die mit Abstandsstreifen und Nutzungszonierungen reagiert wurde.

Der überwiegend hochwertige Ausbau- und Gestaltungsstandard des Straßenraums der Siedlungsbereiche ist durch umfangreiche Begrünung und zum Teil von Mischverkehrsflächen (Verkehrsberuhigung) gekennzeichnet und trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität bei.

Die Ränder der Wohnsiedlungsbereiche sind von unterschiedlicher Qualität: während an einigen Stellen vorhandene Landschaftselemente (Hecken, Knicks, Gehölzgruppen etc.) als Siedlungskante aufgenommen wurden, endet die Siedlungstätigkeit an anderen Stellen abrupt an ehemaligen Parzellengrenzen ohne Übergang zur (offenen) westfälischen Parklandschaft. Oftmals vermindert sich jedoch an den Siedlungsändern die Bebauungsdichte allmählich bis zu der landschaftstypischen Streusiedlungscharakteristik, so daß fließende Übergänge zur Landschaft entstehen.

Gemischte Bauflächen

Bauflächen mit gemischten Nutzungen sind auf wenige Standorte in den Ortszentren beschränkt. Auch hier ist eine straßenbegleitende, offener zwei- bis dreigeschossige Bauweise prägend, im Ortsteil Verl in Einzelfällen mit bis zu vier Geschossen.

Dabei überwiegen Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoß, Wohnnutzungen in den oberen Geschossen. Bei Gebäuden jüngeren Datums wurde vielfach auf Wohnnutzung verzichtet zugunsten weiterer Dienstleistungsnutzungen (Büroräume, Praxen) in den oberen Geschossen.

Eine Gemengelage mit direkt an emittierende Betriebe angrenzender Wohnbebauung ('Nahtstelle') findet sich in Verl in einigen Bereich entlang der TWE sowie im Ortsteil Kaunitz, südlich des Haltepunktes der TWE.

Gewerbliche Bauflächen

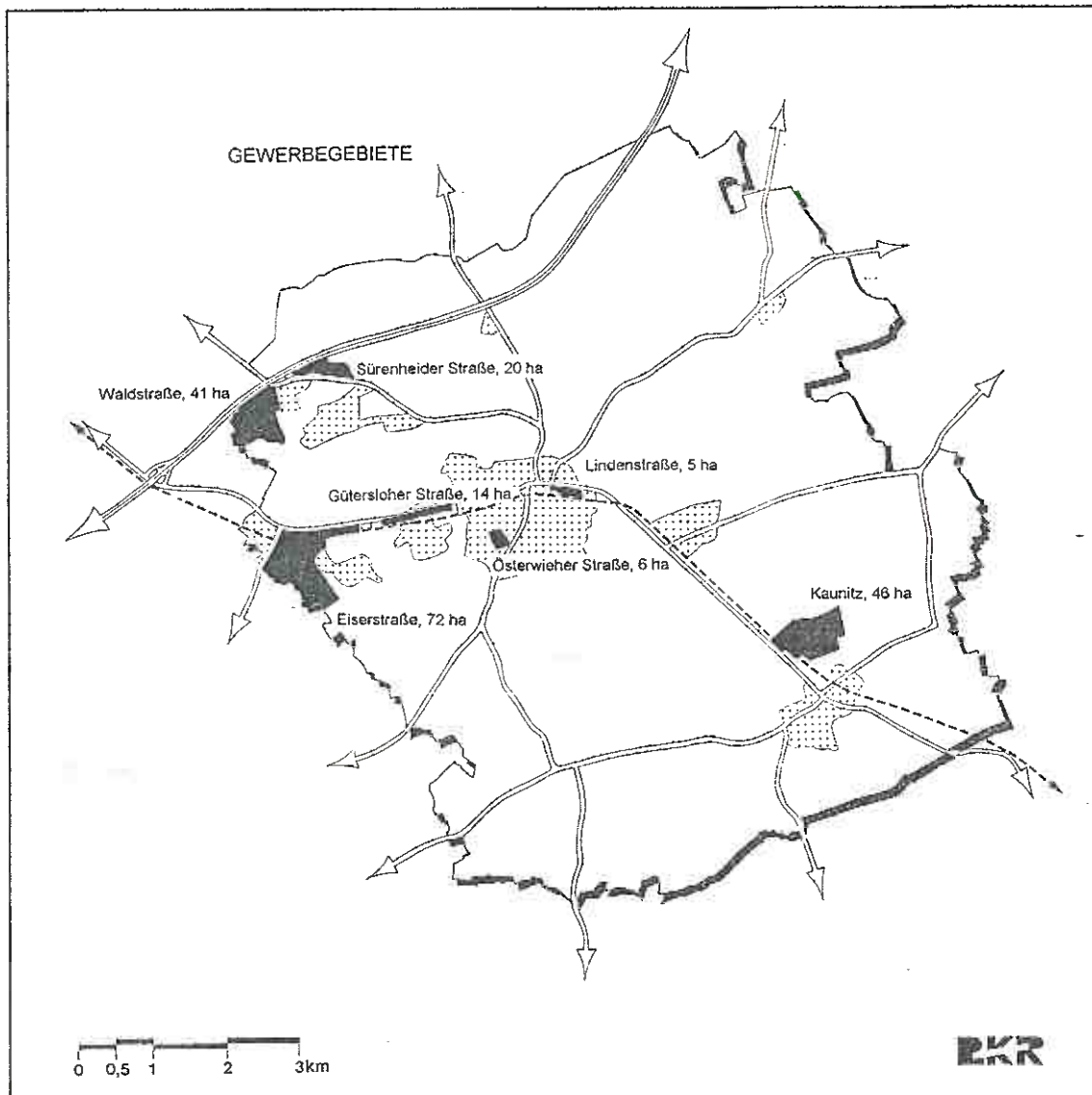


Abbildung 2.2-12: Gewerbliche Bauflächen der Gemeinde Verl

Im vormaligen Außenbereich Verls wurden mehrere großflächige Gewerbegebiete angelegt (Kaunitz, Eiserstraße, Sürenheide), um störende Gewerbebetriebe außerhalb der Wohnsiedlungsbereiche ansiedeln zu können. Deren Standortwahl konkretisiert den in §50 BImSchG genannten und im Abstandserlaß NW präzisierten Grundsatz der Trennung bzw. störungsfreien Anordnung von Nutzungen mit unterschiedlichem Störgrad bzw. Immissionsempfindlichkeit.

Die gewerblichen Siedlungsflächen weisen sehr heterogene Baustrukturen auf. Unterschiedliche Nutzungs- und Bauvolumenansprüche der Gewerbebetriebe treffen in der Regel unmittelbar aufeinander. Neben großflächigen Hallenbauten, kleineren Handwerksbetrieben und reinen Bürogebäuden sind Lagerflächen und technische Konstruktionen (z.B. Betonwerk) zu finden. Dabei überwiegen neben einigen architekto-

nisch ambitionierten Gebäuden preisgünstig errichtete Zweckbauten ohne gestalterischen Anspruch.

Die Außenflächen der Gewerbebetriebe sind überwiegend flächenhaft versiegelt (Lagerflächen, Parkplätze), gliedernde Grünstrukturen nur vereinzelt zu finden.

Durch Grünstrukturen gestaltete Ränder der gewerblich genutzten Areale zu den unbebauten Bereich fehlen überwiegend, landwirtschaftliche Nutzungen grenzen in der Regel unmittelbar an die Betriebsflächen. Dies ist auch Folge der zögerlichen Umnutzung der landwirtschaftlichen zu gewerblicher Bauflächen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bei der Ausweisung gewerblichen Bauflächen (Kaunitz, Eiserstraße) wurden auch bestehende Wohngebäude und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe überplant. Sie bestehen heute größtenteils als Nutzungsinselformen innerhalb oder am Rand der Gewerbegebiete.



An Wohnbebauung herangerückte gewerbliche Nutzungen

Besondere Baustrukturen

Als besondere Baustrukturen außerhalb der vorgenannten homogenen Nutzungsbe-
reiche sind zu nennen:

- der alte Ortskern Verls mit den im letzten Jahrhundert errichteten Fachwerkhäusern um die St. Anna-Kirche,

- das neue Ortszentrum (Zentrum-West) mit um eine Parkpalette angeordneten Wohn- und Geschäftshäusern,
- das zu einem Altenheim umgenutzte alte Krankenhaus mit zahlreichen ergänzenden Anbauten
- das Konrad-Adenauer-Schulzentrum sowie das Schulzentrum „Am Bühlbusch“ mit modernen, großvolumigen Schulbauten.

2.2.6 GRÜN- UND FREIFLÄCHENSTRUKTUR

Der Außenbereich Verls ist gekennzeichnet durch ein kleinteiliges Mosaik aus

- kleinteiligen Siedlungselementen (Hofstellen, einzelne Wohngebäude, Splittersiedlungen), in der Regel mit erhaltenem charakteristischen Eichenbestand,
- unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungen (Wiese, Weide, Ackerbau [Halmfrucht]) mit kleiner, vereinzelt mittlerer Parzellenstruktur,
- gliedernden Landschaftselementen (Gehölzstreifen, Knicks, Hecken, Gräben, Bachläufe) sowie
- kleineren Waldstücken.

Diese kleinteilige, regionaltypische, auch als „Westfälische Parklandschaft“ bezeichnete Freiflächenstruktur ist in Verl in weiten Teilen in seiner ursprünglichen Form erhalten. Sie hat ihren Ursprung in den landwirtschaftlichen Betriebs- und Siedlungsstrukturen des 19. Jahrhunderts.

Exkurs: Siedlungsgeschichte des Außenbereichs

Vor und während der napoleonischen Herrschaft (1806-13) wurde in der Grafschaft Rietberg begonnen, die "Gemeinheiten" (gemeinsam genutzte Wald- und Weideflächen) an die beteiligten Hofstellen aufzuteilen. Die Höfe dieser Bauern vergrößerten sich so beträchtlich. Daraufhin wurden Teile der Besitzungen an sog. Erbkötter verpachtet, die gegen einen festgesetzten Pachtzins Ländereien bewirtschafteten und andere, nicht bewirtschaftete Flächen wurden an sog. Kötter (Heuerlinge, Neubauern) zu Siedlungszwecken verkauft. Im Amt Verl entstanden so bis zum Verbot der Gründung von Erbpächtereien 1850 neue Ansiedlungen für 143 Erbkötter und für 447 Kötter.

1850 wurde das preußische Ablösegesetz verabschiedet, durch das die (unfreien) Bauern in die Lage versetzt wurden, sich durch eine einmalige Zahlung vom Obergutsherren freizukaufen. Ferner wurden ab 1891 die Rentengutgesetze verabschiedet und sog. Rentengüter eingerichtet, um die Gründung kleiner Höfe zu ermöglichen. In der Regel wurden entfernt liegende und zu der Zeit nicht bewirtschaftete Teile der großen Höfe gegen Zahlung einer Rente durch die Rentenbank veräußert, um z.B. weichende Erben auszuzahlen. Bis zum ersten Weltkrieg entstanden im Amt Verl so 280 neue Hofstellen².

Die Höfe und Stellen der Erbkötter, Kötter und die Rentengüter lagen üblicherweise verteilt auf der ursprünglichen Besitzung. So entstand im Laufe des letzten Jahrhunderts die für diese Landschaft Ostwestfalens typische Siedlungscharakteristik flächendeckender landwirtschaftlichen Höfe und eingestreuter Wohnhäuser.

²

Verl – unsere Gemeinde S. 73f

In großen Teilen des Gemeindegebietes sind die regionaltypischen Hofstrukturen noch erkennbar. Charakteristisch für das Bild der landwirtschaftlichen Siedlungsstruktur ist die Einzelhoflage. Dabei dominiert das westfälische Hallenhofhaus mit seinem charakteristischen Grundriß, der sich nach außen u.a. in einem großen Hoftor darstellt. Sie wurden in Fachwerkbauweise errichtet, wobei die Gefache traditionell mit Lehm gefüllt wurden, in neuerer Zeit auch mit Ziegelmauerwerk. Es wird durch wenige Nebengebäude und typischen Eichenbestand rund um die oftmals durch Naturstein- oder Ziegelmauern eingefasste Hofstelle ergänzt. Daneben finden sich kleinere Heuerlingshäuser ähnlicher Bauart.



Modernisierte Hofanlage mit charakteristischen Baumbestand

Auch die Einflüsse der natürlichen Topographie kommen heute noch deutlich zum tragen: es bestehen Streifen dichter Bebauung auf den nur schwach ausgeprägten Höhenrücken und Streifen weniger dichter Bebauung entlang der Bachauen, in denen vorwiegend (ehemalige) Mühlen anzutreffen sind.

Die Landwirtschaft als Erwerbszweig hat heute in der Gemeinde an Bedeutung verloren, sofern sie überhaupt noch betrieben wird, geschieht dieses weit überwiegend (zu zwei Dritteln) im Nebenerwerb. Viele der ehemaligen Hofstellen wurden jedoch zu reinen Wohngebäuden oder kleineren Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben umgenutzt und durch An- und Umbauten erweitert. Die landschaftstypische Siedlungsstruktur wurde jedoch bislang weitgehend erhalten, einschließlich des charakteristischen Baumbestandes um die bestehenden und umgenutzten Hofstellen.



Ehemaliges Heuerlingshaus in Verl, Lindenstraße

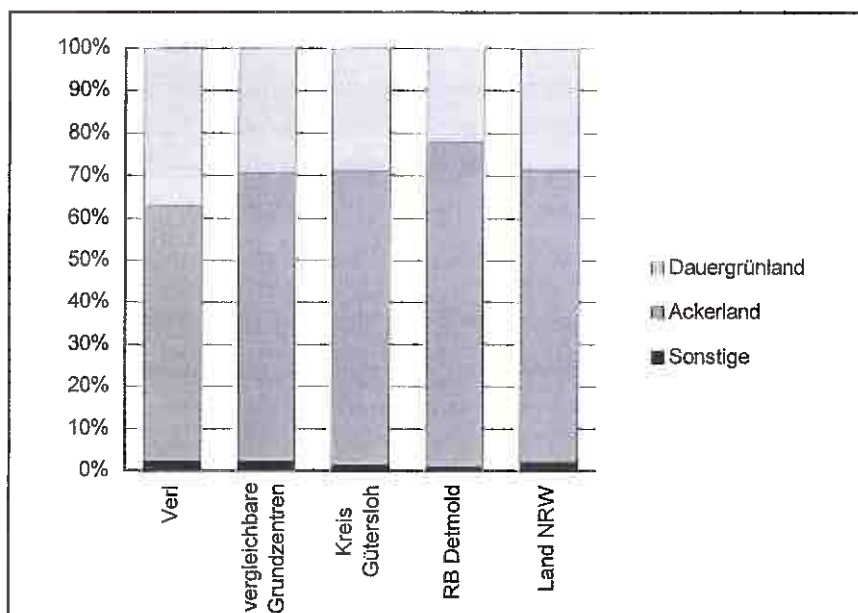


Abbildung 2.2-13: Flächennutzungen der Landwirtschaft im regionalen Vergleich

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Blatt 1)

Die landwirtschaftlichen Flächen werden trotz der geringen natürlichen Bodenqualität der ehemaligen Heide- und Moorböden überwiegend (zu zwei Dritteln) ackerbaulich genutzt. Dennoch wird mit knapp 40% der landwirtschaftlichen Fläche deutlich mehr Grünland bewirtschaftet als in den Vergleichsräumen.

Die in großen Teilen erhaltene westfälische Parklandschaft hat einen hohen Freizeit- und Erholungswert für die Bewohner des Ortes und der benachbarten Großstädte. Das dichte Wegenetz und die vielfältige Landschaftsstruktur laden vor allem zum Radfahren ein.

ZUSAMMENFASSUNG

- Verl liegt im Verdichtungsraum Bielefeld / Gütersloh an der bedeutenden Entwicklungsachse Dortmund - Hannover.
- Die Siedlungsstruktur Verls ist wesentlich von großen, homogenen Wohnsiedlungsbereichen mit einem hohen Freiflächenanteil gekennzeichnet.
- Im ehemaligen Außenbereich wurden mehrere großflächige Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen.
- Der Außenbereich ist von einer kleinteiligen parkähnlichen Landschaft mit zahlreichen Streusiedlungen geprägt.

Seitens des Begleitenden Arbeitskreises und der Verwaltung der Gemeinde Verl wird insbesondere die hohe Wohnqualität, der dörfliche Charakter und die gute Ausstattung mit Grün positiv bewertet. Als negativ werden z.T. die großflächige Zersiedelung benannt.

Beim Wandel der Gemeinde Verl vom Dorf zur Siedlung mit weit überwiegender reiner Wohnnutzung konnte in Teilen der Gemeinde der dörfliche Charakter beibehalten werden, in Teilen wurden die Strukturen deutlich überprägt. Die erfolgte funktionale Trennung zwischen Wohnsiedlungsbereichen und Gewerbeansiedlungsbereichen führte einerseits zu einer hohen Wohnqualität und wenig Emissionsbeschränkungen für die Gewerbebetriebe, andererseits zu Verkehrsproblemen, die sich hier vor allem in einer dauernden Überlastung der Ortsdurchfahrten zeigen.

In den großflächigen Gewerbe- und Industrieflächen im ehemaligen Außenbereich haben sich überwiegend wirtschaftlich florierende Unternehmen angesiedelt. Die Gewerbe- und Industriegebiete sind größtenteils auch durch erhebliche gestalterische und ökologische Defizite gekennzeichnet, wie sie für viele Gewerbestandorte aus dieser Zeit typisch sind.

Die Streusiedlungsstruktur des Außenbereichs stellt einerseits ein Charakteristikum der kleinteilig strukturierten Westfälischen Parklandschaft dar, andererseits sind bei

der erfolgten Umwandlung der landwirtschaftlichen Hofstellen zu überwiegend für Wohnzwecke genutzten Gebäuden erhebliche Probleme entstanden. Neben der Ver- und Entsorgung ist auch hier vor allem der Verkehr zu nennen, denn fast jeder Weg ist mit der Nutzung eines Kraftfahrzeuges verbunden, was sich auch in den massiven Verkehrsproblemen im Ortskern äußert.

Als Folge der im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft zukünftig noch zu erwartenden verstärkten Umwandlung landwirtschaftlicher Hofstellen nicht nur zu Wohn- sondern auch zu gewerblichen Zwecken deutet sich eine Verschärfung dieser Probleme an.

2.3 Verkehr

Straßennetz und Kraftfahrzeugverkehr

Die Gemeinde Verl ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Im Nordwesten verläuft die Bundesautobahn A 2 (Oberhausen - Hannover), die nach der Wiedervereinigung eine besondere Bedeutung erlangt hat und als wichtige West - Ost - Verbindung die Niederlande und das Ruhrgebiet mit Berlin und den neuen Bundesländern verknüpft. Die Gemeinde Verl ist über die Anschlußstelle Gütersloh/Verl an der L 757 direkt an diese Autobahn angebunden.

In der Abbildung 2.3-1 sind neben der A 2 die klassifizierten Landes- und Kreisstraßen, die Verl mit den umgebenden Städten und Nachbargemeinden verbinden sowie die wichtigsten Gemeindestraßen, die überwiegend dem innerörtlichen Verkehr dienen, dargestellt.

Die wichtigste überörtliche Verbindung mit dem höchsten Verkehrsaufkommen bildet die L 757, Gütersloher - Paderborner Straße, die von Gütersloh durch die Ortsteile Verl und Kaunitz Richtung Hövelhof führt. Die L 791 von Bielefeld Richtung Rheda-Wiedenbrück verläuft ebenfalls durch die Ortsmitte Verls über die Hauptstraße und Gütersloher Straße. Diese zentrale Verknüpfung mehrerer Landesstraßen im Ortskern Verls führt funktionsgemäß zu hohen Verkehrsbelastungen und schafft eine städtebauliche Zäsur der nördlichen und südlichen Ortsteile.

Exkurs: Verkehrsstädtebauliche Untersuchung

Um die daraus resultierenden Beeinträchtigungen zu beheben und die städtebauliche Entwicklung zielgerichtet lenken zu können, erteilte die Gemeinde Verl der Ingenieurgruppe IVV, Aachen den Auftrag, eine 'Verkehrsstädtebauliche Untersuchung'¹ durchzuführen, die 1986 abgeschlossen wurde. Die Verkehrsanalyse stammt aus dem Jahr 1982. 1995 folgte eine weitere Untersuchung zu möglichen Trassenvarianten für die Ost-Tangente. Im folgenden wird bei der Beschreibung der verkehrlichen Situation auf dieses Gutachten zurückgegriffen.

¹ Ingenieurgruppe IVV-Aachen, Verkehrsstädtebauliche Untersuchung für die Gemeinde Verl, Aachen, 1986

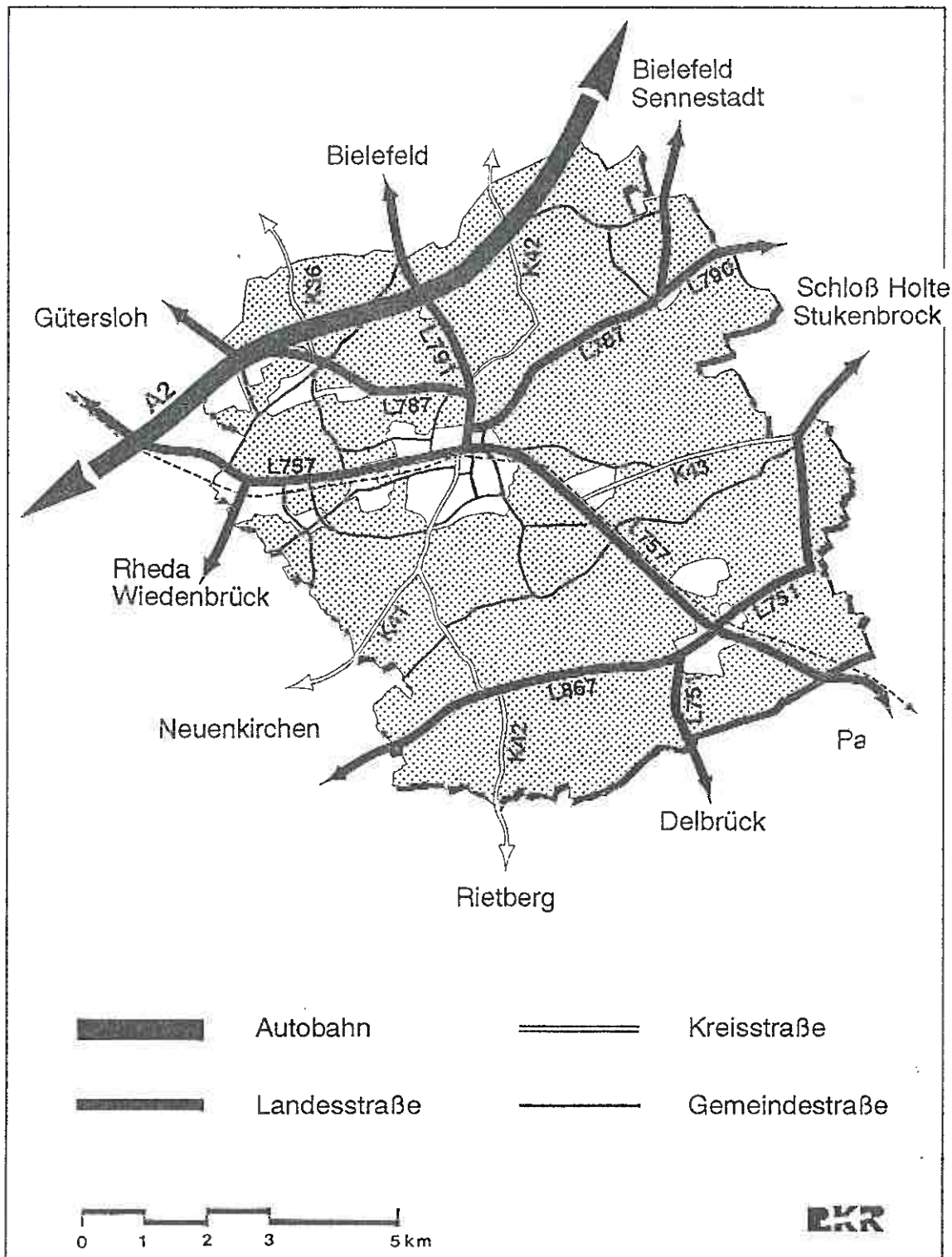


Abbildung 2.3-1: Straßennetz in Verl, 1996

Die verkehrliche Belastung mit dem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) auf ausgewählten Straßen im Ortsteil Verl nach der Verkehrszählung 1994 (IVV) zeigt die Abbildung 2.3-2. Die höchste Belastungskonzentration im gesamten Gemeindegebiet von Verl ergibt sich im gemeinsamen Verknüpfungspunkt der Gütersloher Straße / Paderborner Straße / Hauptstraße. Hier weist die L 757 mit ca. 18.000 Kfz/Tag die höch-

ste Verkehrsdichte auf. Die durchschnittliche Belastung dieser Landesstraße liegt im Mittel bei 15.000 Kfz/Tag. Besonders kritisch ist mit fast 10.000 Kfz/Tag die Belastung der engen Hauptstraße zu sehen, die nach der Empfehlung des Verkehrsgutachtens im Zusammenhang mit der Planung der Ost-Tangente bereits zurückgebaut ist, jedoch immer noch die Aufgabe als Landesstraße mit entsprechend hohem Anteil Durchgangsverkehr übernimmt. Für die genannten Straßen ist die Leistungsfähigkeit der Straßenquerschnitte erreicht und teilweise überschritten. Zum Planungsstand Ost-Tangente siehe Kapitel 2.10.3, Verkehrsentwicklungsplanung.

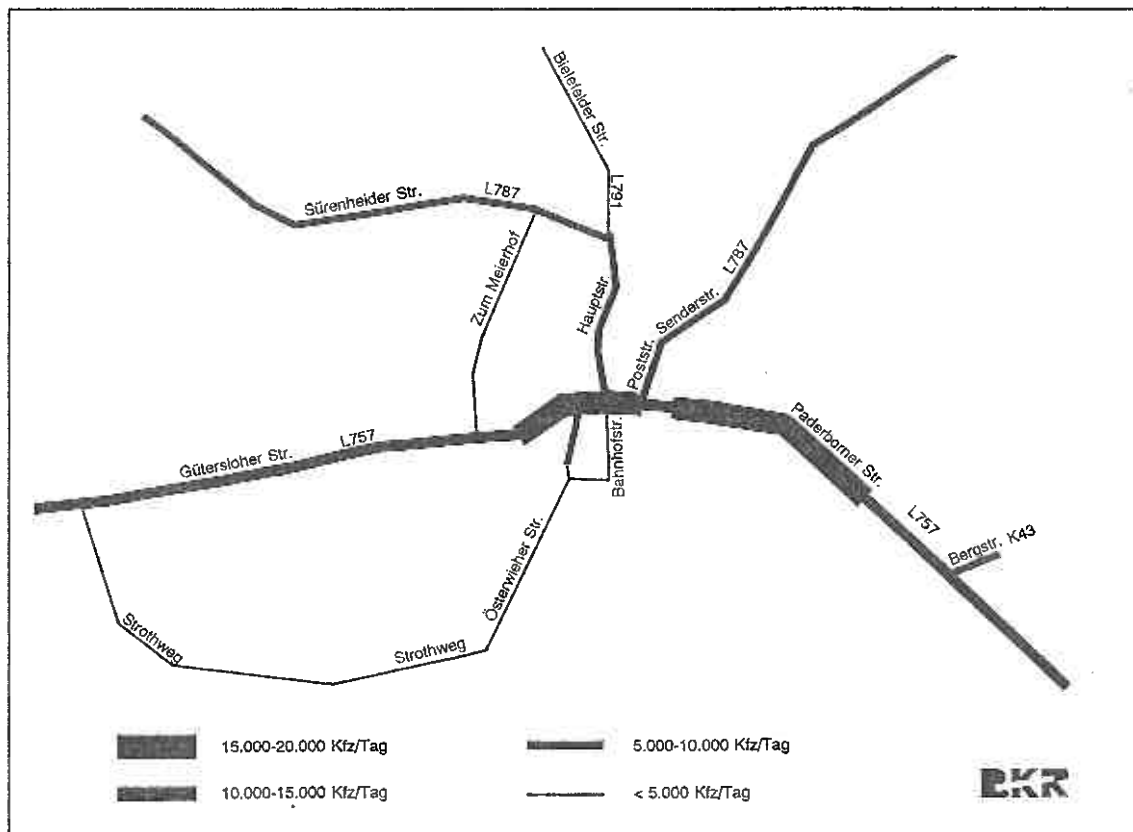


Abbildung 2.3-2: Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) auf den Hauptverkehrsstraßen 1994

„Zusätzliche Störeffekte im Kernbereich werden durch den relativ hohen Lkw-Anteil auf der Gütersloher und Paderborner Straße sowie auf der Hauptstraße ausgelöst. Der Anteilssatz beträgt über den gesamten Tag hinweg über 10 % und steigt zu den Hauptzeiten (am Vormittag) auf Werte bis über 15 % an“ (IVV, S. 33).

Für den Ortsteil Kaunitz liegen derzeit keine aktuellen Angaben zur Verkehrsbelastung vor. Hier treffen im Ortskern mit der Paderborner Straße (L 757), der Fürstenstraße (L 867) und Holter Straße (L 751) ebenfalls mehrere Landesstraßen zusammen, was einerseits zu einer erheblichen Belastung der anwohnenden Bevölkerung führt, andererseits städtebaulich eine Barriere bildet.

Kraftfahrzeugbestand

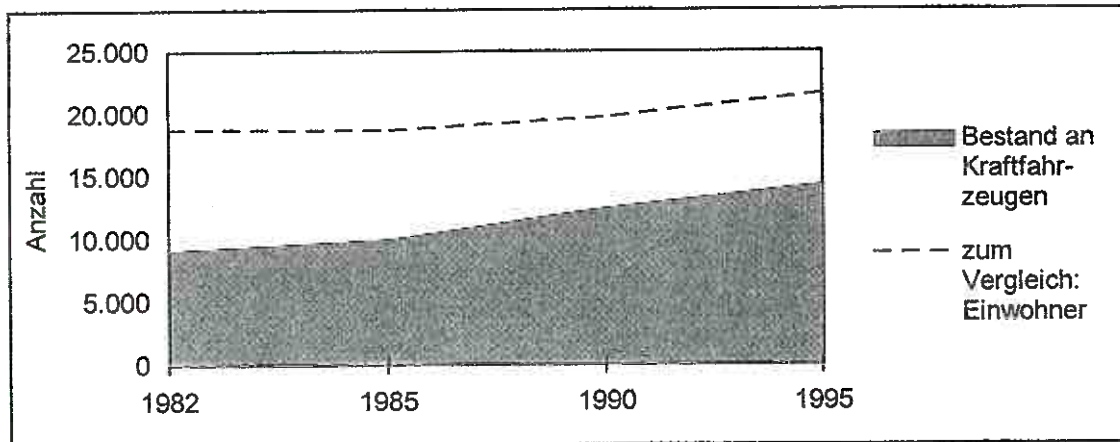


Abbildung 2.3-3: Entwicklung des Kraftfahrzeugbestandes 1982-95

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

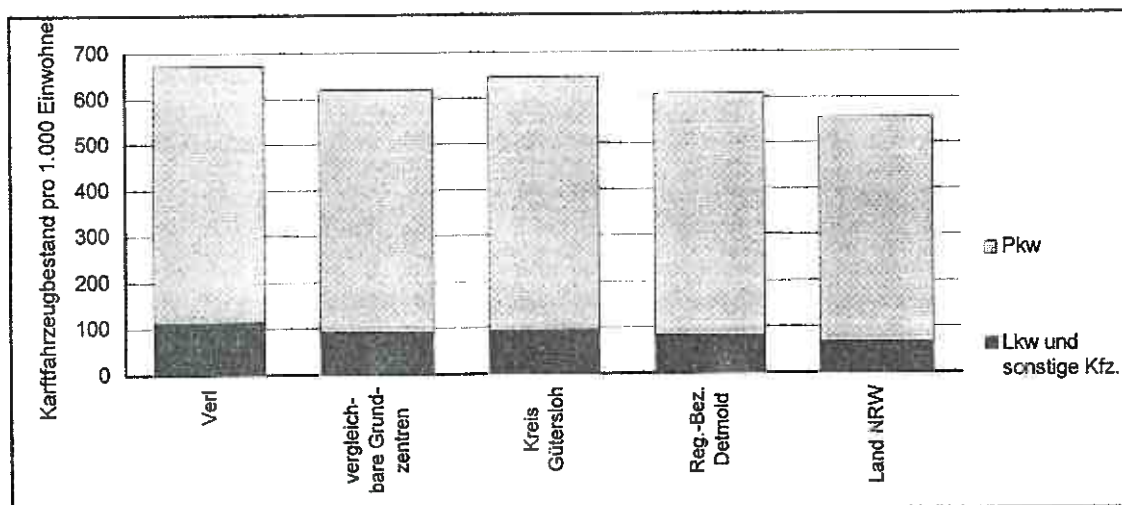


Abbildung 2.3-4: Bestand an Kraftfahrzeugen im regionalen Vergleich (1.7.1994)

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl. 14)

Von 1982 bis 1994 hat sich die Anzahl der zugelassenen Kraftfahrzeuge in Verl um ca. ein Drittel auf 14.036 erhöht.² Bei einer Einwohnerzahl von 21.081 (1994) ergibt sich derzeit ein Motorisierungsgrad von 672 Kfz und 558 Pkw pro 1000 Einwohner. Damit liegt Verl 14 % über dem Landesdurchschnitt von 488 Pkw pro 1000 Einwohner. In der Abbildung 2.3-3 ist die Entwicklung des Kraftfahrzeugbestandes sowie in Abbildung 2.3-4 die Kfz-Dichte im regionalen Vergleich dargestellt.

²

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf, 1996 (Bl.14)

Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr des Gemeindegebietes Verl besteht derzeit aus einem Angebot von 5 Regionalbuslinien. Die wichtigsten Verbindungen liegen auf der Achse Gütersloh-Verl-Hövelhof bzw. Schloß-Holte die Linien 73 und 85, und auf der Achse Bielefeld-Verl-Rietberg bzw. Schloß-Holte die Linien 80 und 83.

Betreiber der Linien 73, 75 und 80 ist die TWE-Busverkehrs-GmbH. Haltepunkt-knoten dieser Linien ist die Station Verl-Bahnhof, während die Linien 83 und 85, betrieben von der Fa. Wittler, als zentralsten Haltepunkt die Station Verl-Kirche haben. Weitere Angebote für den Ortsverkehr bestehen nicht. Die das Gemeindegebiet durchlaufende Schienenstrecke Gütersloh-Verl-Hövelhof der Teutoburger-Wald-Eisenbahn AG wird nicht mehr für den Personenverkehr genutzt. Umsteigeverbindungen Bus/Bahn existieren durch den Anschluß an die Bahnhöfe Schloß-Holte und Gütersloh. Diese stellen zur Zeit die schnellste Verbindungsmöglichkeit nach Bielefeld dar.³

Aus dem Buslinienangebot resultiert eine räumliche Erschließung, die ausgehend von einem 600m Radius um die Haltepunkte 85,6% der Einwohner der geschlossenen Siedlungsbereiche erreicht⁴. In dem hohen Anteil der Streusiedlungsbereiche Verls stellt sich die Versorgung jedoch problematisch dar: 70,8 % der Einwohner bleiben hier unerschlossen, da eine flächendeckende und attraktive Versorgung in Siedlungsbereichen mit geringer Siedlungsdichte durch Buslinien unter wirtschaftlichen Bedingungen kaum zu realisieren ist. So lag 1982 der Anteil des öffentlichen Linienverkehrs lediglich bei 5 - 6% des täglich anfallenden Fahrtenaufkommens. Mit nur 0,14 Fahrten je Einwohner und Tag liegt dieser Wert unter dem Durchschnitt von Orten gleicher Größenordnung.⁵

Auch bezüglich der Bedienungshäufigkeit entspricht das Angebot nicht einer attraktiven Gestaltung: Alle Verbindungen haben keinen Takt und zu mehreren Bedienungszeiten bestehen deutliche Angebotslücken. Weiterhin werden für den Abendverkehr ab 20:00 Uhr sowie an Sonntagen überhaupt keine Fahrten angeboten; an Samstagen nimmt die Bedienungshäufigkeit deutlich ab.

³ Ingenieur-Consult Haas & Partner GMBH, Vorlage für die 6. Sitzung der Arbeitsgruppe Nahverkehr Kreis Gütersloh, 1996

⁴ Ingenieur-Consult Haas & Partner GMBH, Vorlage für die 6. Sitzung der Arbeitsgruppe Nahverkehr Kreis Gütersloh, 1996

⁵ IVV, S. 23

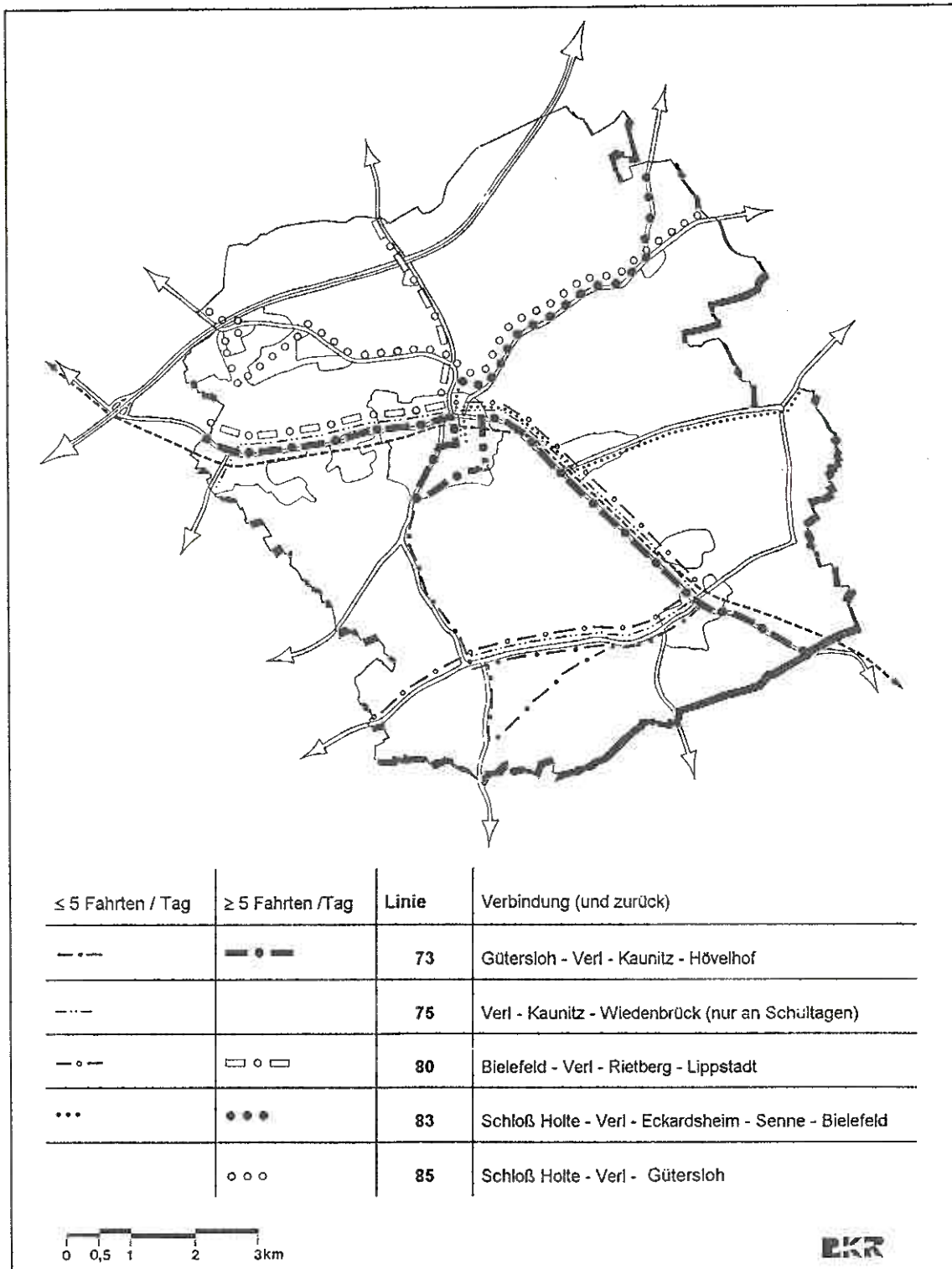


Abbildung 2.3-5: Busliniennetz Verl, 1996

Diese Situation ist auch als Resultat des hohen Anteils des Schulbeförderungsverkehrs zu verstehen: Bezogen auf den gesamten Kreis Gütersloh beträgt dieser gegenwärtig 50-80% des ÖPNV.

Der Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehrsaufkommen (Fußgänger- und Fahrradverkehr mit eingeschlossen) betrug 1995 3,99%.

Derzeit wird für den Kreis Gütersloh ein Nahverkehrskonzept erarbeitet, das neben einer Bestandsanalyse Zielkonzepte für die Entwicklung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) beinhalten wird. Die Fertigstellung wird für 1997 erwartet. Teile der ersten Ergebnisse sind in Kap. 3.6.3 zusammengefaßt.

Radverkehr

Ein vom Straßenverkehr abgetrenntes Radwegenetz entlang der Hauptverkehrsstraßen ist in Verl bisher nur in Teilabschnitten vorhanden, es wird jedoch ergänzt durch ein relativ dichtes Netz von gering belasteten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Wegen. In den dichter bebauten Gebieten sind dagegen kaum eigene Radspuren vorhanden.

Die Verkehrsuntersuchung wies für den Radverkehr in Verl einen über dem Durchschnitt vergleichbarer Orte liegenden Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen nach. Aufgrund der radverkehrsfreundlichen Topographie wie auch der lockeren Siedlungsstruktur übernahm damals der Radverkehr in Verl einen Anteil von 11 % am alltäglichen Verkehrsaufkommen. Dieses Verhältnis dürfte auch für heute noch gültig sein.

Die höchsten Belastungen stellten sich in den verdichteten Siedlungsbereichen, insbesondere im Kerngebiet von Verl (hoher Anteil Schüler - Radverkehr), aber auch in den Ortsteilen von Sürenheide und Kaunitz dar. Die Verkehrsströme zwischen den einzelnen Ortsteilen waren demgegenüber deutlich schwächer ausgeprägt, was mit dem Überschreiten der Akzeptanzgrenze von ca. 2 – 3 km für den Radverkehr erklärt wird.

ZUSAMMENFASSUNG

- Die Gemeinde Verl liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A2 und ist somit sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.
- Die wichtigste überörtliche Verbindung mit dem höchsten Verkehrsaufkommen bildet die von Gütersloh nach Paderborn durch die Ortsteile Verl, Bornholte -Bahnhof und Kaunitz führende L 757.
- Das Gemeindegebiet von Verl wird von 5 Buslinien mit einer Anbindung an die Nachbarstädte erschlossen. Das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert sich entlang der Haupteerschließungsstraßen.
- Aufgrund der radverkehrsfreundlichen Topographie wie auch der lockeren Siedlungsstruktur übernimmt der Radverkehr einen relativ hohen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen.

Die verkehrstechnisch günstige Lage an der A2, die als wichtige West-Ost-Verbindung eine schnelle Anbindung zum Ruhrgebiet und zu den neuen Bundesländer ermöglicht, bedeutet einen wichtigen Standortvorteil.

Aufgrund der ländlichen, stark gestreuten Siedlungsstruktur und der schwachen Angebotsqualität des öffentlichen Nahverkehrs stellt das Auto für größere Entfernungen häufig die einzige Alternative dar, zumal ein gutes Angebot an Parkplätzen zur Verfügung steht.

Die sehr hohe Verkehrs- und Lärmbelastung auf der Gütersloher/Paderborner Straße führt in den Ortsteilen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Anwohner mit Auswirkungen auf die Aufenthaltsqualität im Straßenraum (Einkaufsstraße), die Verkehrssicherheit sowie die Luftqualität.

Eine flächendeckende und attraktive Erschließung aller Wohnsiedlungsbereiche mit dem Bus ist aufgrund der geringen Siedlungsdichte der Gemeinde mit ihren Streusiedlungen aus Sicht der Busunternehmen wirtschaftlich nicht realisierbar.

2.4 Demographische Grundlagen

2.4.1 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Verl verzeichnete am 1. Januar 1997 **22.351 Einwohner**.

Die folgende Auswertung der demographischen Daten basiert auf dem Stand vom 30. Juni 1995; die Einwohnerzahl betrug damals 21.310 Einwohner, davon 10.570 (49,6%) Frauen.

In der Gemeinde leben 1.953 Ausländer, etwa 9,3% der Gesamtbevölkerung. Dieser Anteil entspricht etwa dem Kreisdurchschnitt (9,2%), liegt jedoch deutlich über dem Durchschnitt der übrigen Grundzentren im ländlichen Raum Nordrhein-Westfalens (6,5). Die Ursache hierfür kann in der überwiegend gewerblichen Erwerbsstruktur der Gemeinde liegen.

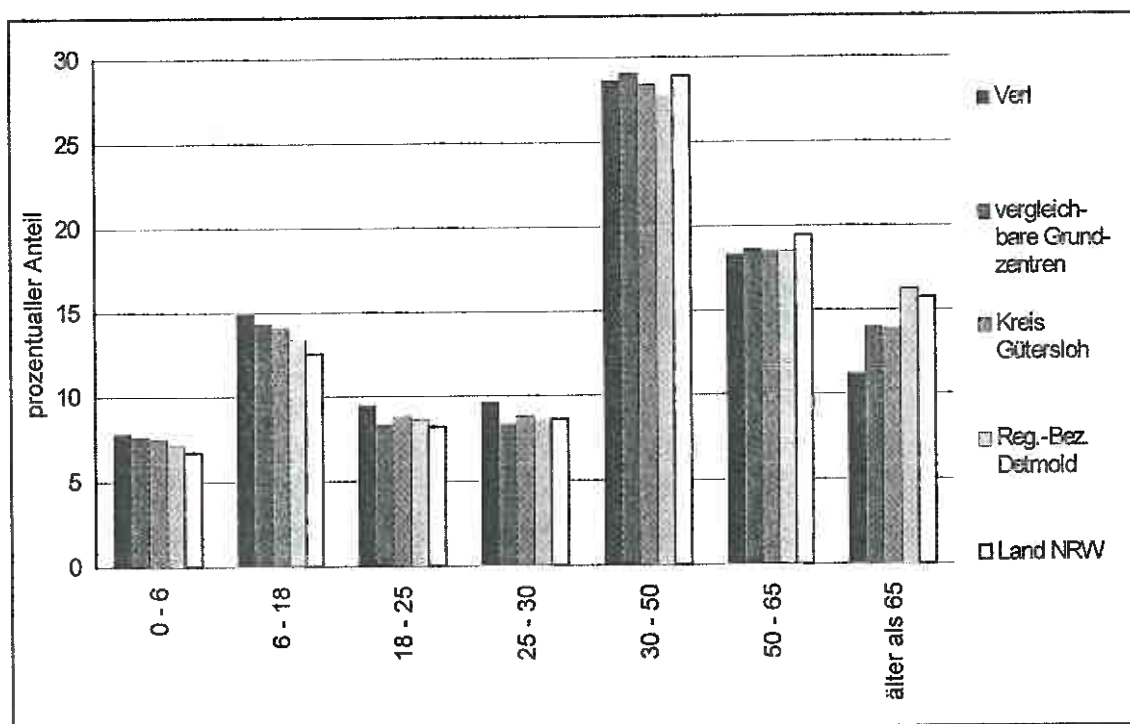


Abbildung 2.4-1: Altersstruktur der Bevölkerung Verls im regionalen Vergleich

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl. 3)

Die Bevölkerung Verls ist derzeit überdurchschnittlich jung: alle Altersstufen bis 30 Jahre sind deutlich überrepräsentiert, die Altersstufe "30-50" ist durchschnittlich vertreten, die Altersstufe "Älter als 65" ist erheblich unterrepräsentiert. Damit liegt die so-

nannte 'Jugendbelastungsquote' (Anteil der unter 15-jährigen) mit 27,5% deutlich über dem Landesdurchschnitt (23,8%) 'die Altersbelastungsquote' (Anteil der über 64-jährigen) liegt mit 16,1% deutlich unter dem Landesdurchschnitt (23,1%). In dieser Altersstruktur spiegelt sich die Attraktivität Verls als Wohnstandort für junge Familien wider.

Haushaltsstruktur

Die 21.310 Einwohner Verls leben in 6.025 Haushalten d.h. die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt ca. 3,5 Personen, ein gegenüber dem Landesdurchschnitt von 2,5 (Bundesdurchschnitt 2,4) ein deutlich erhöhter Wert. Die genaue Haushaltsgrößenstruktur verdeutlicht folgendes Diagramm:

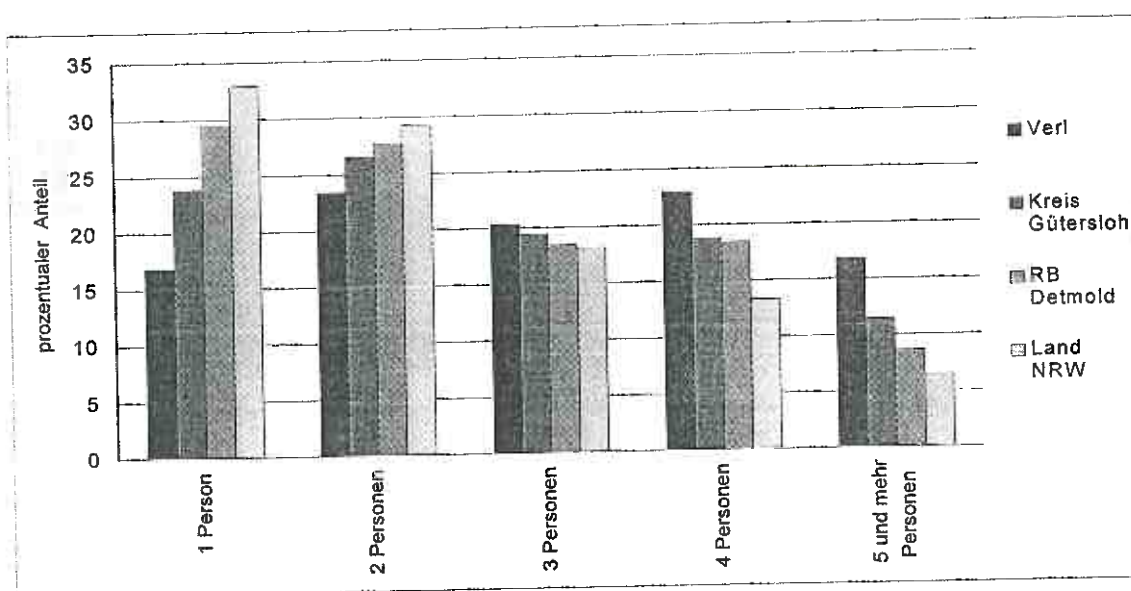


Abbildung 2.4-2: Größenstruktur der Privathaushalte im regionalen Vergleich
Stand 25. Mai 1987 (Volkszählung), Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (7/96)

Während Ein- bis Zweipersonenhaushalte in der Gemeinde deutlich unterrepräsentiert sind, liegt der Anteil der Haushalte mit drei und mehr Personen deutlich über allen Vergleichsräumen, vor allem der Anteil der Haushalte mit fünf und mehr Personen liegt wesentlich höher als im Landes-, Regierungsbezirks- und Kreisdurchschnitt.

Verl ist ein bevorzugter Wohnstandort für große Haushalte mit hohen Wohnflächenansprüchen: diese Gruppe wird vor allem aus Familien mit mehreren Kindern bestehen, u.U. auch aus Dreigenerationen-Haushalten.

2.4.2 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Gemeinde Verl zeichnet seit ihrer Gründung im Jahr 1970 (mit 15.529 Einwohnern) ein hohes Bevölkerungswachstum. Mit Ausnahme der frühen achtziger Jahre ist ein kontinuierlicher Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen. Seit 1970 ist die Bevölkerungszahl Verls insgesamt um über ein Drittel (36%) angestiegen. In den siebziger Jahren, 1998 und 1992 – 1995 ist ein besonderer Anstieg der Bevölkerungszahl Verls zu verzeichnen, in den letzten Jahren durchschnittlich um jährlich 390 Personen, d.h. um ca. 2 %

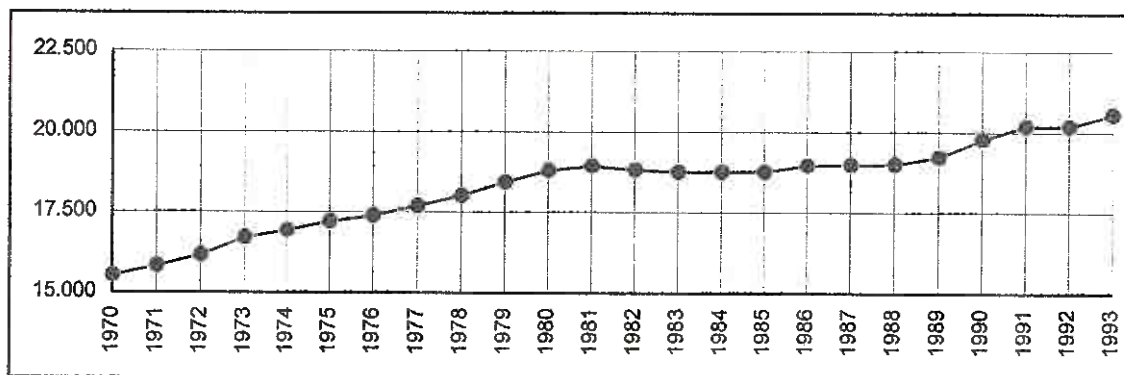


Abbildung 2.4-3: Entwicklung der Einwohnerzahlen 1970-1993

Quelle: Schulentwicklungsplan 1993

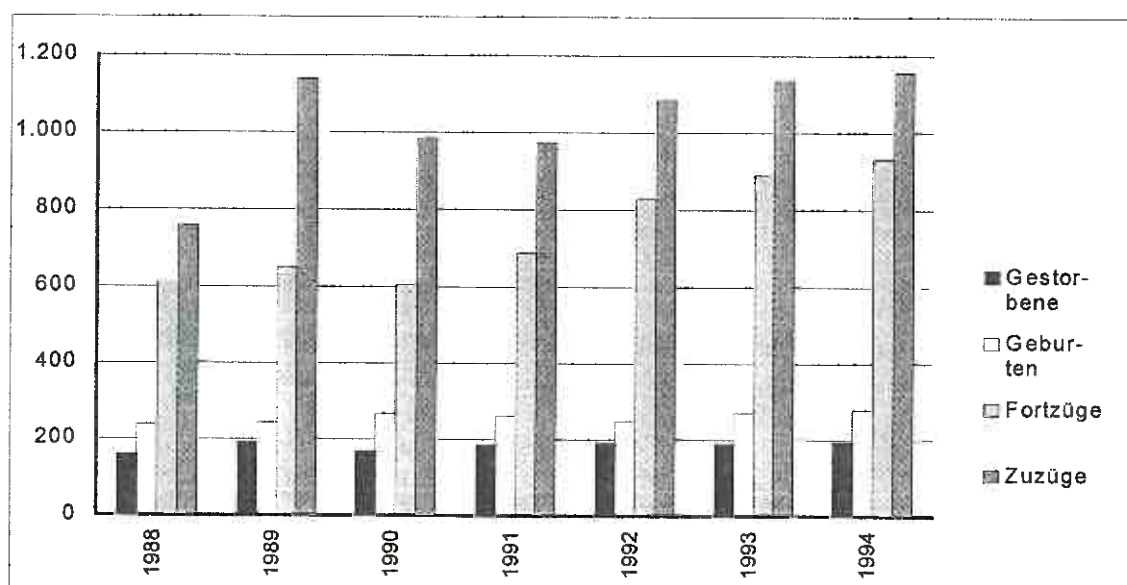


Abbildung 2.4.4: Die Bevölkerungsentwicklung Verls in den Jahren 1988-94

in absoluten Zahlen, Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl. 2)

Verl weist gegenüber Vergleichsräumen (vergleichbare Grundzentren in NRW, Kreis Gütersloh, RB Detmold, Land NRW) eine erhöhte Geburtenrate auf, im Vergleich mit dem Regierungsbezirk Detmold und dem Land NRW auch eine verringerte Sterberate, was zu einer überdurchschnittlichen positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung führt. Diese lässt sich auf die Altersstruktur der Gemeinde zurückführen, die einen relativ hohen Bevölkerungsanteil im familienfähigen Alter aufweist.

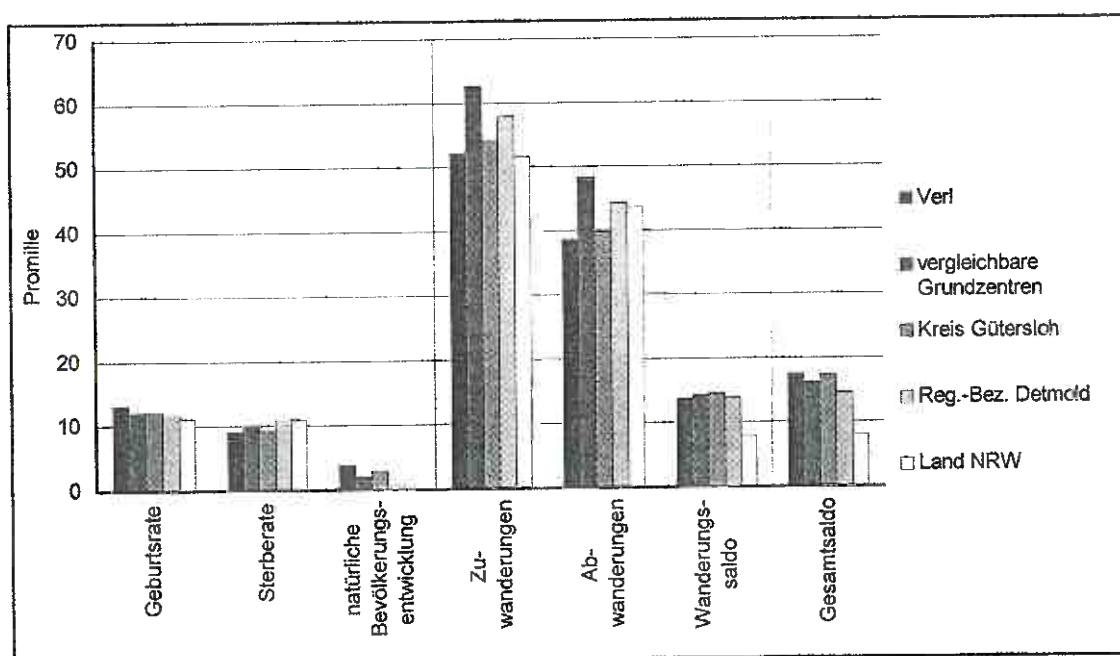


Abbildung 2.4-5: Jahresdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung 1990-94 im regionalen Vergleich

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl. 2)

Die dynamische Bevölkerungsentwicklung hat ihre Ursache neben dem positiven natürlichen Bevölkerungssaldo vor allem in einem hohen Wanderungsgewinn, zum Teil bedingt in der Wiedervereinigung Deutschlands mit den dadurch ausgelösten erhöhten Wanderungsströmen.

Die Region Ostwestfalen (Regierungsbezirk Detmold, Kreis Gütersloh) weist insgesamt hohe positive Wanderungssalden im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt auf; ferner ist generell eine Zuwanderung zu Gemeinden mit der Einstufung als "Grundzentrum" zu verzeichnen. Von diesen Entwicklungen profitiert Verl; die Gemeinde verzeichnet den höchsten Bevölkerungszuwachs gegenüber allen Vergleichsräumen.

Im Vergleich zu ähnlichen Grundzentren im ländlichen Raum weist Verl eine relativ geringe Wanderungsdynamik auf (90,8 gegenüber 110,8 Wanderungsbewegungen pro 1000 Einwohner). Diese Tatsache deutet auf eine höhere Bindung der Bevölkerung an ihren Wohnstandort hin (z.B. durch Wohneigentum, Bindung an das regionale Arbeitsplatzangebot, die Attraktivität Verls als Wohnstandort etc.).

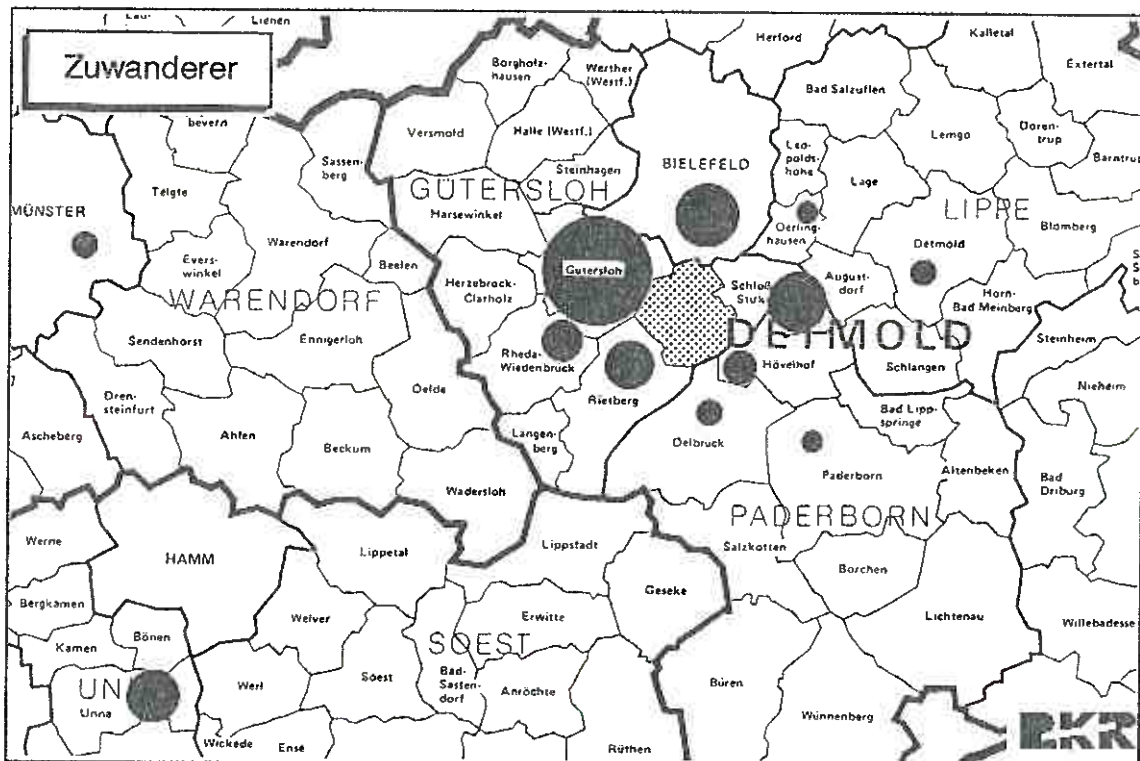


Abbildung 2.4-6: Herkunftsorte der Zuwanderungen nach Verl 1994

Quelle: LDS 1996

Die meisten Zuwanderungen in die Gemeinde Verl sind aus dem Stadtgebiet Gütersloh zu verzeichnen, gefolgt von den umliegenden Gemeinden (Bielefeld, Schloß Holte-Stukenbrock, Rietberg und Rheda-Wiedenbrück). Besonderer Erwähnung bedarf die Zuwanderung aus dem Durchgangslager Unna-Massen, bei den von hier zugewanderten handelt es sich überwiegend um Aus- und Übersiedler aus Osteuropa. Die Städte und Gemeinden in Ostwestfalen-Lippe haben in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt doppelt so viele Aussiedler aufgenommen wie im Landesdurchschnitt.¹

Die Wanderungsziele der Abwanderer aus Verl liegen vor allem in den umliegenden Städten und Gemeinden. Auch hier ist an erster Stelle die Stadt Gütersloh zu nennen, allerdings erreichen die Zahl der Abwanderungszahlen dorthin nicht die der Zuwanderungen, gleiches gilt in geringerem Umfang für die Stadt Bielefeld. Desweiteren sind hier ebenfalls die umliegenden Städte und Gemeinden zu nennen (Schloß Holte-Stukenbrock, Rietberg und Rheda-Wiedenbrück, Delbrück, Hövelhof).

Insgesamt läßt sich hier eine Wanderung von agglomerierten Räumen in ländliche Zonen feststellen, von der die Gemeinde Verl profitiert.

¹

Keil, H.J., StrukturAtlas der Ortsteile in Ostwestfalen-Lippe, Detmold, 1993, (internet - last modified 8.10.1996)

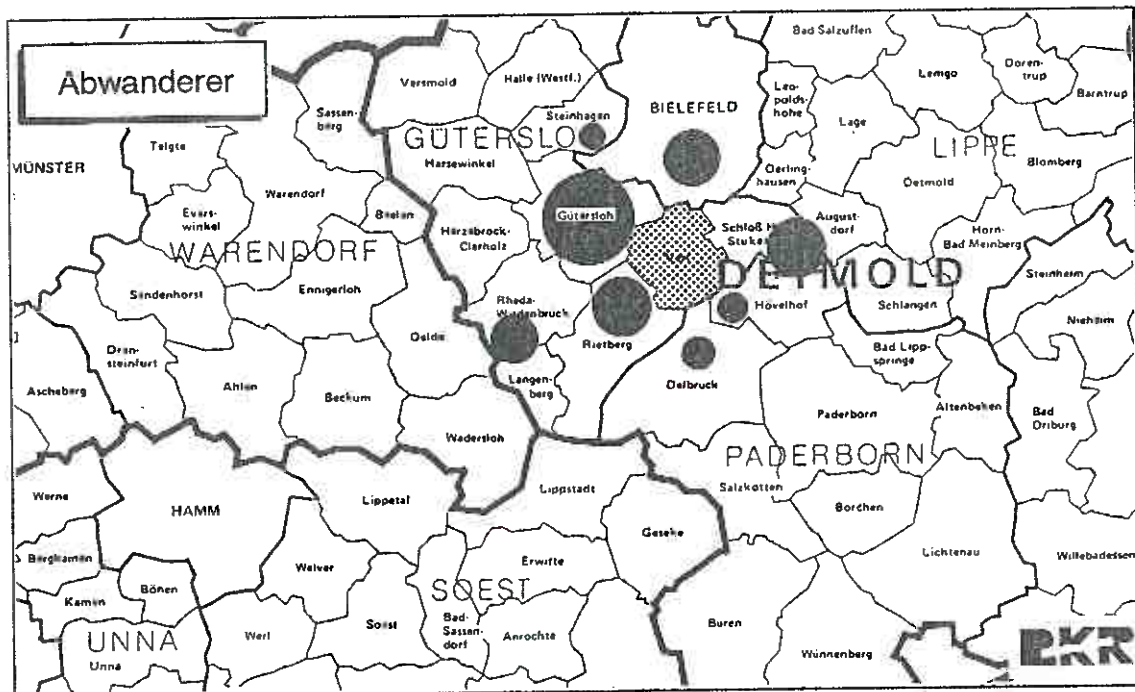


Abbildung 2.4-7: Zielorte der Abwanderungen aus Verl 1994

Quelle: LDS 1996

ZUSAMMENFASSUNG

- Die Gemeinde Verl ist in der Vergangenheit im wesentlichen durch Zuwanderungen stetig gewachsen (+37% in 26 Jahren).
- Sie ist ein bevorzugter Wohnstandort für junge Familien.

Die demographische Struktur der Gemeinde Verl stellt sich durch die hohen Zuwanderungen in der jüngeren Vergangenheit ausgesprochen positiv dar.

Hier kommt der bestehende Trend zur Wanderung in ländliche Räume mit guter Anbindung an bestehende Agglomerationsräume zum Tragen. Er wird ermöglicht vor allem durch immer preiswerter und verbessert angebotene Kommunikationsmöglichkeiten (Telekommunikation, Verkehr etc.).

2.5 Wohnen

2.5.1 WOHNUNGSBESTAND

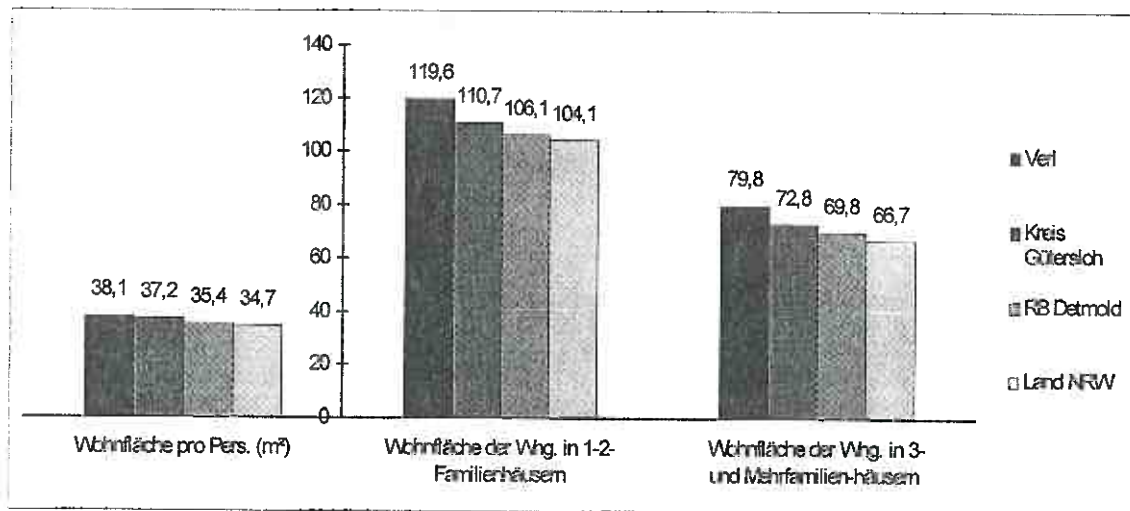


Abbildung 2.5-1: Wohnflächen pro Person, Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich

Quelle: LDS: Datenspektrum für Verl, ergänzt durch aktuelle Angaben des LDS zur Wohnungssituation im Kreis Gütersloh (Neue Westfälische vom 16.7.1996)

Die durchschnittlich in Anspruch genommene Wohnfläche pro Person liegt mit 38,1 m² knapp 3,5 m² über dem Landesdurchschnitt von 34,7 m² (zum Vergleich: 14 m² im Bundesdurchschnitt des Jahres 1950).

Auch die durchschnittlichen Wohnungsgrößen liegen in Verl deutlich über denen der Vergleichsräume. Sowohl die Wohnungsgröße in Ein- bis Zweifamilienhäusern als auch die in Häusern mit drei und mehr Wohnungen liegen etwa 15% über dem Landesdurchschnitt.

Die bevorzugte Wohnform in Verl ist das Einfamilienhaus. Dessen Anteil (in Verl fast ausschließlich freistehend) an den Wohngebäuden liegt mit 91,1% deutlich über dem Landes- und Regierungsbezirkdurchschnitt (77,4% / 85%).

Bei der Betrachtung der Wohnungsgrößen fällt auf, daß kleine und mittlere Wohnungen in Verl deutlich geringer vertreten sind als in den übrigen Bezugsräumen; es existieren in Verl sehr wenig Wohnungen mit ein oder zwei Räumen (für Einpersonenhaushalte). Auch die Anteile der mittelgroßen Wohnungen mit bis zu vier Zimmer liegen deutlich unter dem Landesdurchschnitt.

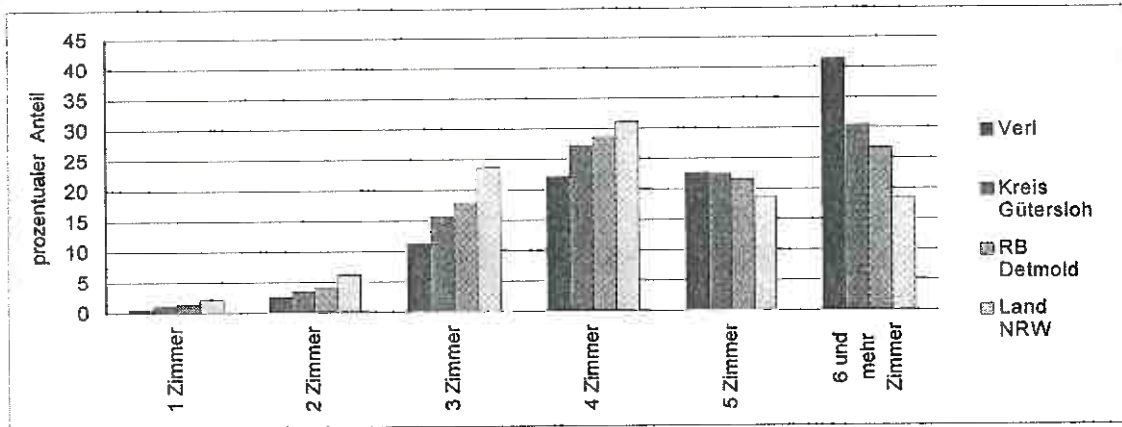


Abbildung 2.5-2: Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

Anzahl der Räume einschließlich Küchen, Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Die Gemeinde Nordrhein-Westfalens. Informationen aus der amtlichen Statistik, Ausgabe 1995, Düsseldorf 1995

Große und sehr große Wohnungen sind in der Gemeinde hingegen sehr stark vertreten (63,8% mit fünf und mehr Räumen gegenüber 37% im Landesdurchschnitt).

Diese Verteilung der Wohnungsgrößen, in der sich auch die durchschnittlichen Wohnflächeninanspruchnahme widerspiegelt, läßt auf große Haushaltsgrößen in der Gemeinde schließen.

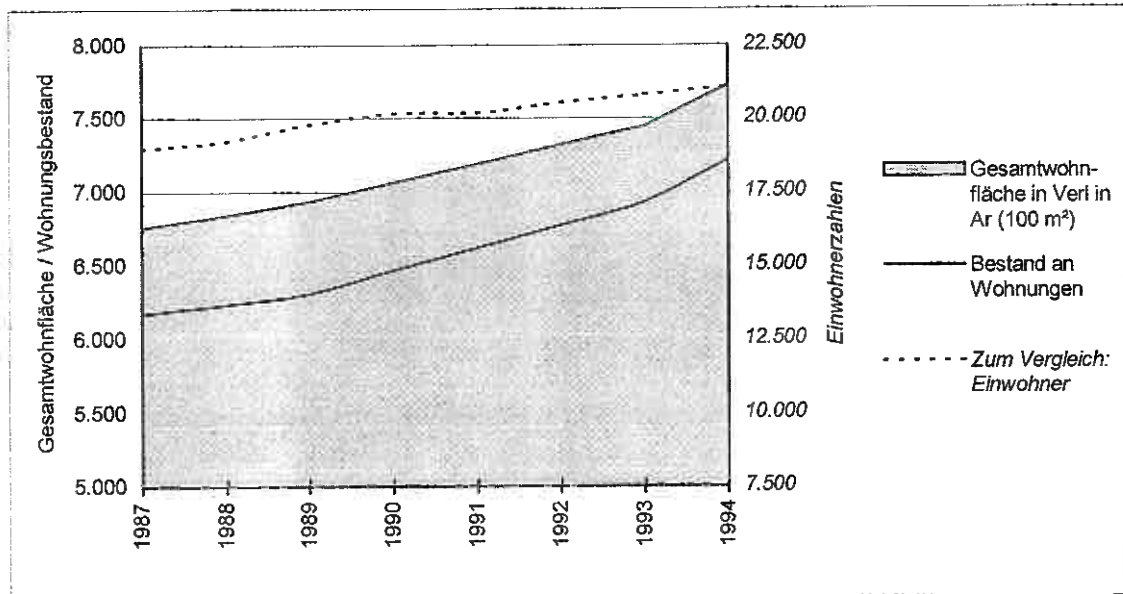


Abbildung 2.5-3: Gesamtwohnfläche und Gesamtzahl der Wohnungen in Verl 1987 bis 1994

Aufgrund der unzureichenden Datengrundlage wurden die Werte 1990-92 linear interpoliert. Quelle: Wohnfläche: LDS: Die Gemeinden Nordrhein-Westfalens 1995, Einzelveröffentlichungen des LDS, Einwohnerzahlen: Schulentwicklungsplan der Gemeinde Verl 1993

Bei der Betrachtung der Gesamtwohnfläche fällt auf, daß dieser Wert schneller steigt als die Zahl der Einwohner. Der individuelle Wohnflächenkonsum ist während der vergangenen Jahre ständig angestiegen.

Die Anzahl der Wohnungen steigt in einem noch höheren Maß als die Gesamtwohnfläche, die durchschnittliche Wohnungsgröße ist also im Betrachtungszeitraum gesunken. Dieses geht einher mit dem allgemeinen Trend sinkender durchschnittlicher Haushaltsgrößen.

Insgesamt wird deutlich, daß der Wohnstandard in Verl hoch ist. Die Ursachen hierfür liegen vermutlich in

- niedrigen Preisen für Bauland,
- niedrigen Baukosten und
- hohem Anteil an Eigenleistungen und Nachbarschaftshilfe bei der Errichtung der Wohngebäude.

Dieses wird auch in der überdurchschnittlich hohen Bautätigkeit deutlich.

2.5.2 BAUTÄTIGKEIT

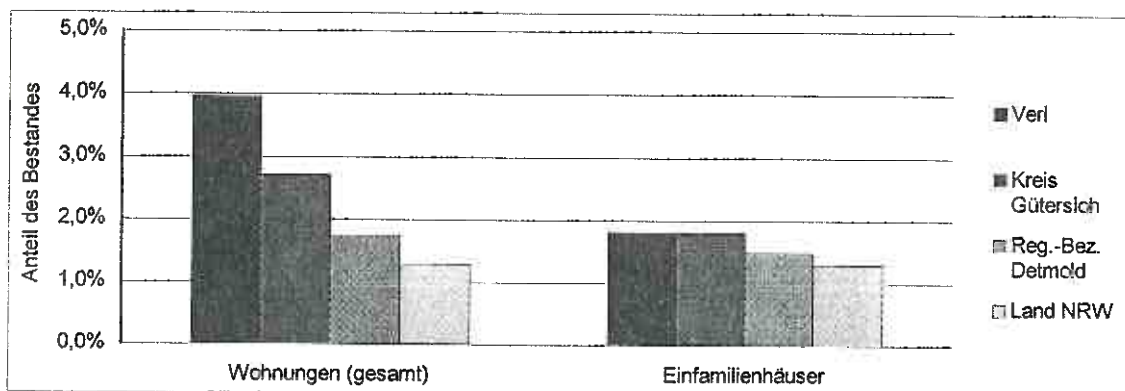


Abbildung 2.5-4: Baufertigstellungen 1994 im Verhältnis zu Gebäudebestand

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Die Gemeinde Nordrhein-Westfalens. Informationen aus der amtlichen Statistik. Ausgabe 1995, Düsseldorf 1995

Die allgemeine Wohnbautätigkeit in Verl liegt mit 3,95% des Bestandes (1994) sehr deutlich über der der Vergleichsräume (Land NRW: 1,28%). Verl und der Kreis Gütersloh stellt nach wie vor ein Ziel für Wanderungsbewegungen und attraktiver Wohnstandort dar. Dies drückt sich in hoher Bautätigkeit aus.

Dabei wird zu einem hohen Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern errichtet. Die gesamte Bautätigkeit im Wohnungsbau liegt allerdings deutlich über der Größenordnung fertiggestellter Einfamilienhäuser, was auf einen relativ hohen Anteil an Mehr-

familienhäusern und Geschoßwohnungen schließen läßt. Die Anzahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern hat sich in den letzten sechs Jahren um 56% erhöht.

Im Zuge der Verteuerung der Wohnungsbaus und sinkender Realeinkommen läßt sich die Wohnform 'Einfamilienhaus' von immer geringeren Anteilen der Bevölkerung realisieren. Daneben ist Verl offenbar in zunehmendem Maße auch als Wohnstandort für Bevölkerungsgruppen mit geringerem Flächenbedarf (z.B. Ein- und Zweipersonenhaushalte) interessant.

2.5.3 BAUFLÄCHENPOTENTIALE

Die bestehenden Bauflächenpotentiale (Baulücken, unbebaute Grundstücke, noch nicht bebaute Wohnbauflächen in Bebauungsplangebieten etc.) werden in Verl regelmäßig systematisch erfaßt und von der Bezirksplanungsbehörde (BPIB) in einer „Regionalplanerischen Realnutzungskartierung“ mit dem bestehenden Baurecht (nach Flächennutzungsplanung) überlagert. Die letzte Erhebung (3. Fortschreibung der Realnutzungskartierung) erfolgte im Juli 1994; Stand des Flächennutzungsplans war zu diesem Zeitpunkt die genehmigte 3. Änderung von Dezember 1989.

Für die Darstellung der Flächenreserven im Entwicklungskonzept wurde daher eine Überarbeitung erforderlich, die sowohl die Fortschreibung des FNP als auch die Bautätigkeiten der letzten Jahre berücksichtigt.

Ermittlung der Bauflächenpotentiale

Für die 4. Fortschreibung der Realnutzungskartierung wurden vom BKR alle bis zum 31.12.1996 genehmigten Änderungen sowie die zur Genehmigung vorgelegten Änderungsanträge (4. – 12. Änderung) zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Verl als Grundlage zur Ermittlung der ausgewiesenen Wohn- und Mischbauflächen berücksichtigt. Sonstige Satzungsgebiete, wie z.B. die Siedlungsbereiche Sende, Marien- oder Jägerstraße, sind – wie bereits in der letzten Erhebung der Bezirksplanungsbehörde – nicht erfaßt worden.

Zu den wesentlichen Änderungen gegenüber dem Stand Juli 1994 zählen in den Ortsteilen

- **Verl:** Ergänzung der Siedlungsflächen um 5 weitere Neubauflächen sowie Darstellung des Ordnungsbereiches Verl - West als Wohnbaufläche
- **Kaunitz:** Ergänzung der Siedlungsflächen um 3 weitere Neubauflächen sowie Rücknahme einer Teilfläche am Akazienweg
- **Sürenheide:** keine Siedlungsflächenerweiterungen im Ortsteil Sürenheide; Ergänzung des Ordnungsbereiches Verl-Eiserstraße als Wohnbaufläche sowie einer Mischbaufläche nördlich der Gütersloher Straße
- **Bornholte-Bahnhof:** Ergänzung der Siedlungsflächen um 2 weitere Neubauflächen

Für die Ermittlung der Flächenreserven wurden alle seit der letzten Erhebung bebauten, bzw. im Bau befindlichen Grundstücke planimetriert und mit den alten Flächenwerten verrechnet. Kleine Differenzen im Vergleich zu einer Vermessung der Grundstücke sind bei diesem Verfahren nicht zu vermeiden.

Die Ergebnisse dieser Erhebung sind in Tabellen zusammengefaßt und in den Karten der alten Realnutzungskartierung eingetragen worden (s. Anlage).

Baulandreserven (Wohn- und Mischbauflächen)

Die insgesamt im Flächennutzungsplan (einschließlich der Änderungsanträge) dargestellten und somit dem Berechnungsverfahren zugrunde liegenden Wohn- und Mischbauflächen erhöhten sich gegenüber der letzten Erhebung von 1994 um ca. 40 ha auf 470,18 ha.

Die insgesamt zur Verfügung stehenden Reserveflächen der Gemeinde Verl erhöhten sich im Vergleich zur 3. Fortschreibung um knapp 15 ha auf 89,45 ha. Viele dieser Flächen sind jedoch kleiner 0,2 ha und werden daher in der Flächenbilanz der BPIB nicht angerechnet. Dementsprechend verbleibt eine Baulandreserve von ca. 82,88 ha. Lediglich 17 Flächen sind größer als 1 ha.

	Verl	Sürenheide	Bornholte – Bahnhof	Kaunitz	Gesamt
Wohn- und Mischbauflächen ^{a)}	262,01	100,09	33,04	75,04	470,18
davon genutzt ^{b)}	216,2	77,59	27,57	59,37	380,73
Reserve gesamt	45,81	22,50	5,47	15,67	89,45
davon > 0,2 ha	42,56	21,34	4,78	14,2	82,88
davon < 0,2 ha	3,248	1,16	0,69	1,47	6,57

Tabelle 2.5-1: Bauflächenpotentiale (Wohn- und Mischbauflächen) in ha nach der Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold, ergänzt durch eigene Erhebungen

a) Bauflächen nach Flächennutzungsplan incl. der 12. Änderung; Stand: 31.12.1996

b) Stand der Erhebung, Gemeinde Verl: 31.12.1996

ZUSAMMENFASSUNG

- Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person liegt in Verl ca. 3,5 m² über dem Landesdurchschnitt; die Wohnform 'freistehendes Einfamilienhaus' ist in Verl überdurchschnittlich vertreten.
- Verl ist ein bevorzugter Wohnstandort für Haushalte mit hohen Flächenansprüchen. Einem hohen Anteil großer Wohnungen entspricht ein hoher Anteil großer Haushalte.
- Der Wohnstandard in Verl liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt

Die historische Siedlungsstruktur und das große Flächenpotential im ländlichen Raum haben in der Vergangenheit zu einer großzügigen Flächeninanspruchnahme zu Siedlungszwecken geführt. Durch relativ geringe Preise für Bauland und mäßige Baukosten (Eigenleistung) war für große Bevölkerungskreise die Errichtung von Wohnraum in der bevorzugten Form als freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten möglich.

Es entstanden gut durchgrünte, gepflegte Wohngebiete mit hohem Wohnkomfort.

2.6 Wirtschaft

2.6.1 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Arbeitsplatzangebot

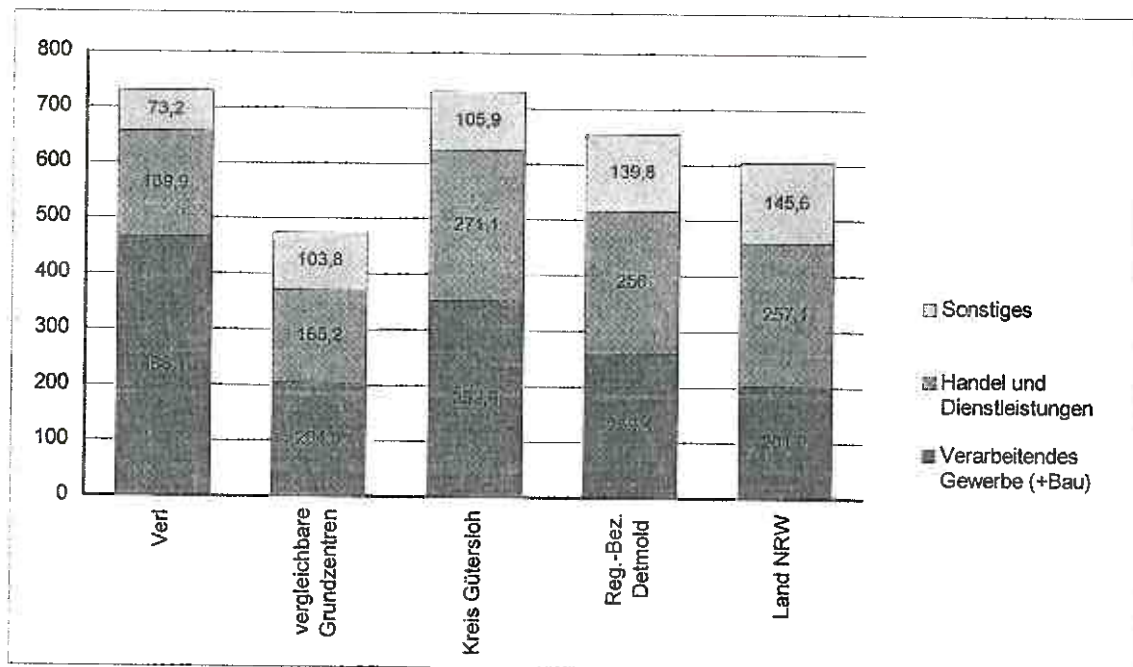


Abbildung 2.6-1: Beschäftigte je 1000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Wirtschaftssectoren 1994 im regionalen Vergleich

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Datenspektrum Blatt 6

Die Beschäftigtendichte in Verl liegt mit 729,2 pro 1.000 Einwohner weit über dem Landesdurchschnitt. Ein ähnlicher Wert wird lediglich noch im Kreis Gütersloh erreicht.

Dabei fällt die auf das verarbeitende Gewerbe ausgerichtete Erwerbsstruktur der Gemeinde auf. Während in allen übrigen Bezugsräumen der Anteil der Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe 50% nicht erreicht, liegt er in Verl deutlich höher.

Beschäftigtenstruktur

Derzeit (1994) arbeiten in Verl 10.703 Personen, davon 445 in Land- und Forstwirtschaft, 6.864 im verarbeitenden Gewerbe (einschl. Bau) 1.344 im Handel und Dienstleistungen und 615 in Organisationen ohne Erwerbscharakter.

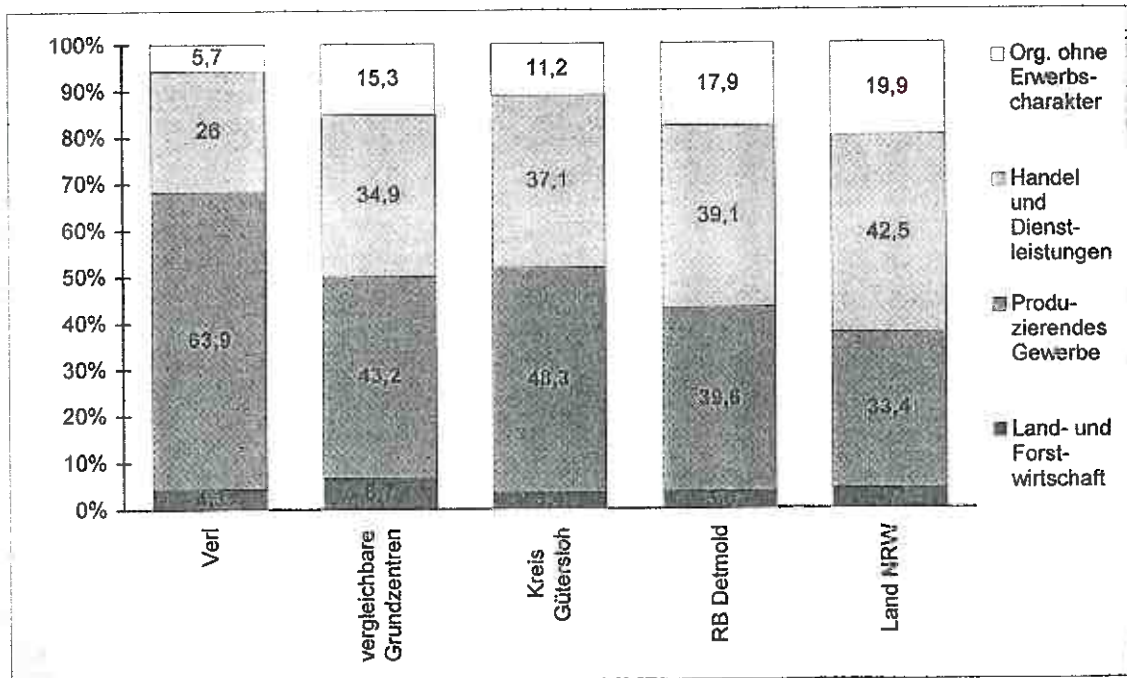


Abbildung 2.6-2: Beschäftigtenstruktur Verls 1994 im regionalen Vergleich

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl. 8)

Die Erwerbsstruktur der Gemeinde Verl ist durch einen sehr hohen Anteil an Beschäftigten des produzierenden Sektors geprägt, der etwa doppelt so hoch ist wie im Landesdurchschnitt.

Beschäftigte der Land- und Forstwirtschaft sind trotz der landwirtschaftlich geprägten Flächenstruktur im Vergleich mit den anderen Gemeinden dieser Zentralitätsstufe und dem Kreis Gütersloh deutlich unterrepräsentiert. Ihr Anteil entspricht etwa dem Landesdurchschnitt. Die Bedeutung der Landwirtschaft als Erwerbsgrundlage hat sich in diesem Zeitraum kaum verändert, die Beschäftigtenzahl ist weitgehend konstant geblieben. Der in der Landwirtschaft zu beobachtende allgemeine Konzentrationsprozeß ist in Verl weitgehend abgeschlossen.

Der Beschäftigtenanteil bei Handel und Dienstleistungen liegt deutlich unter diesem Anteil in den Vergleichsräumen.

Die hohe absolute Zahl der Beschäftigten im produzierenden Sektor (einschließlich des Baugewerbes) hat sich in Verl in den letzten Jahren noch erheblich verstärkt. Die Beschäftigtenzahl stieg innerhalb von fünf Jahren um 30%.

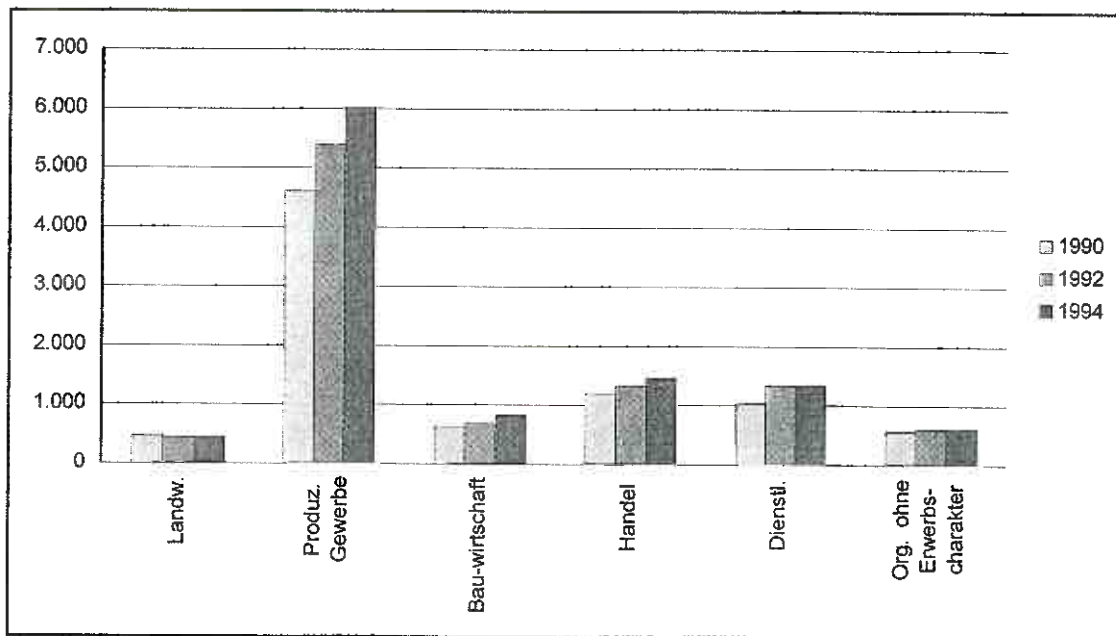


Abbildung 2.6-3: Entwicklung der Beschäftigtenstruktur 1990 - 1994

Quelle: Landesanstalt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Datenspektrum für die Gemeinde Verl 1996 (Bl. 6)

Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist nach einem erheblichen Anstieg in den Jahren 1990-92 bis 1994 weitgehend konstant geblieben, obwohl diese Entwicklungen im Kreis Gütersloh ausgeprägt waren, ursächlich verknüpft mit dem Wachstum des Bertelsmann Medienkonzerns.

Der Wandel der Erwerbsstruktur von produzierendem Gewerbe zu Dienstleistungen ist in Verl nicht erkennbar; die Wirtschaftsstruktur Verls ist nach wie vor wesentlich von produzierendem Gewerbe geprägt.

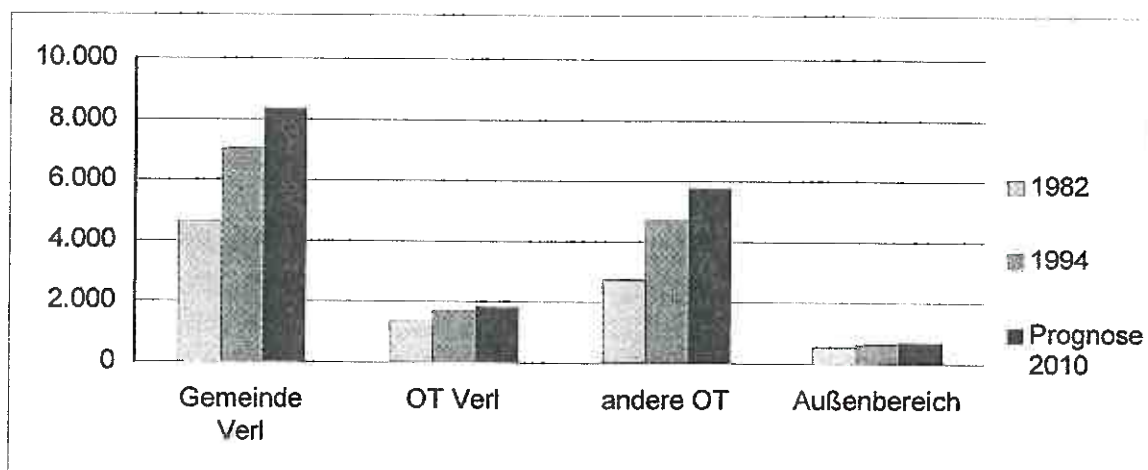


Abbildung 2.6-4: Entwicklung und Prognose der Beschäftigten in Verl und den einzelnen Ortslagen

Quelle: IVV: Verkehrsstädtebauliche Untersuchung für die Gemeinde Verl

Der in der jüngeren Vergangenheit erfolgte Zuwachs an Arbeitsplätzen wird in bisher vorliegenden Untersuchungen auch für die nähere Zukunft prognostiziert; vor allem in den randlichen Ortsteilen wird in bisher vorliegenden Untersuchungen ein weiterer Zuwachs an Arbeitsplätzen erwartet. Für den Ortsteil Veri als Zentrum der Gemeinde wird nur ein geringer Zuwachs an Beschäftigten vorausgesagt, sogar geringer als im Zeitraum 1982-1994.

Arbeitslosigkeit

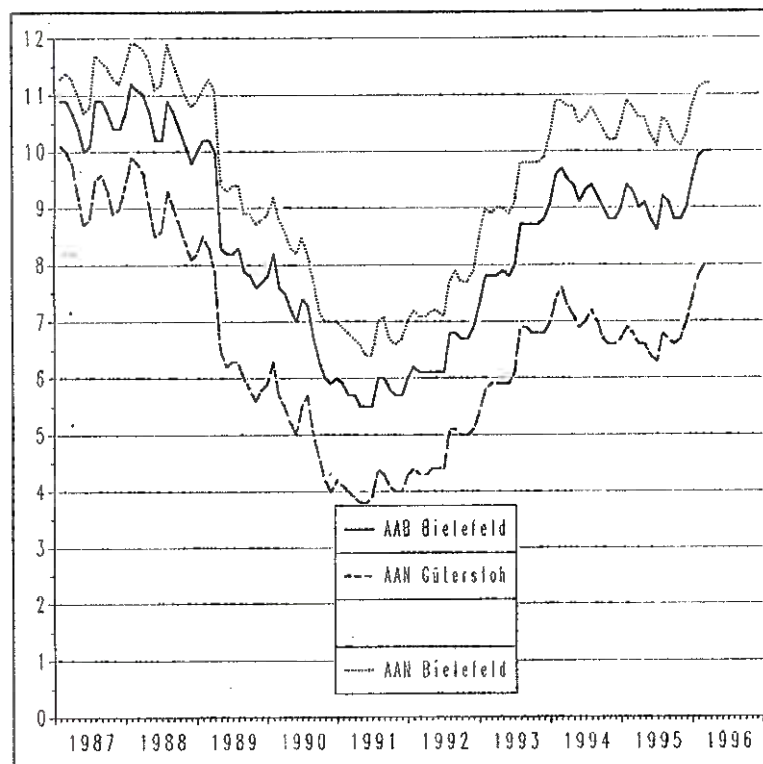


Abbildung 2.6-5: Entwicklung der Arbeitslosenquoten im AAB Bielefeld, AAN Bielefeld und AAN Gütersloh 1987 - 1996

Darstellung des Landeamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, AAB = Arbeitsamtsbezirk, AAN = Arbeitsamtsnebenstelle

Die Arbeitslosenquote der Arbeitsamtsnebenstelle Gütersloh sank von etwa 10% im Jahr 1987 auf ca. 4% im Jahr 1991, um ab 1994 bei etwa 7% zu stagnieren. Im Herbst 1996 steig sie weiter auf 8% an. Die Quote des Bezirks Gütersloh liegt damit ca. 2 Prozentpunkte unter der des Arbeitsamtsbezirks Bielefeld. Die Quote der Arbeitsamtsnebenstelle Bielefeld liegt wiederum ca. 1,5 % über der des Gesamtbezirks. Die drei Quoten mit ihren saisonalen und konjunkturellen Schwankungen verlaufen in den drei Bezirken weitgehend parallel. Die Differenz zwischen der Arbeitslosenquote der Nebenstellen Gütersloh hat sich gegenüber der des Bezirks Bielefeld seit 1987 geringfügig erhöht.

2.6.2 LANDWIRTSCHAFT

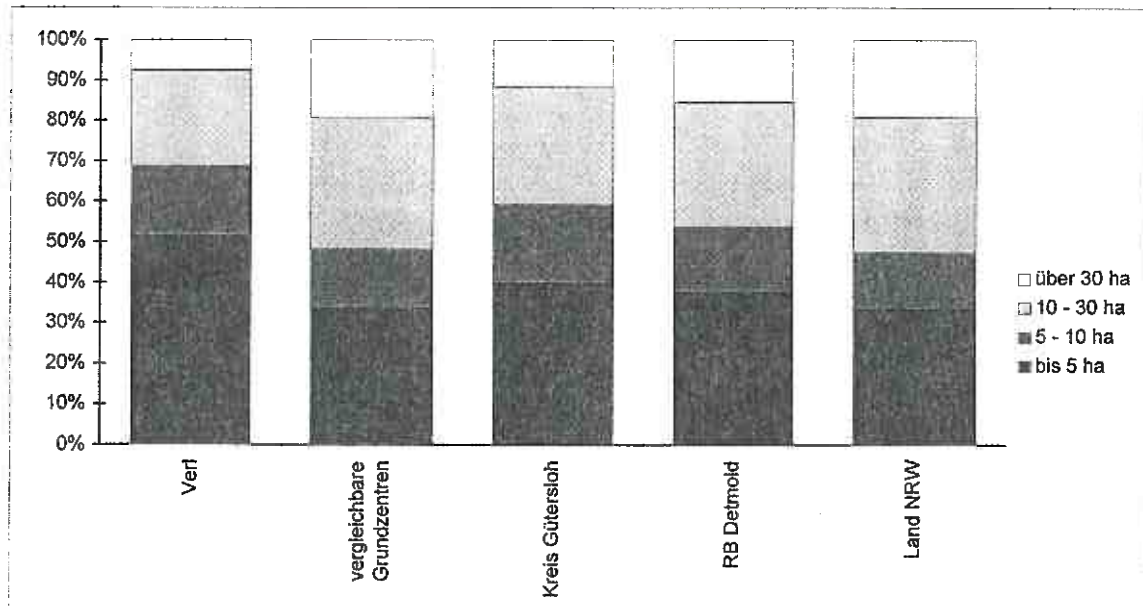


Abbildung 2.6-6: Landwirtschaftliche Betriebsgrößen im regionalen Vergleich

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl. 2)

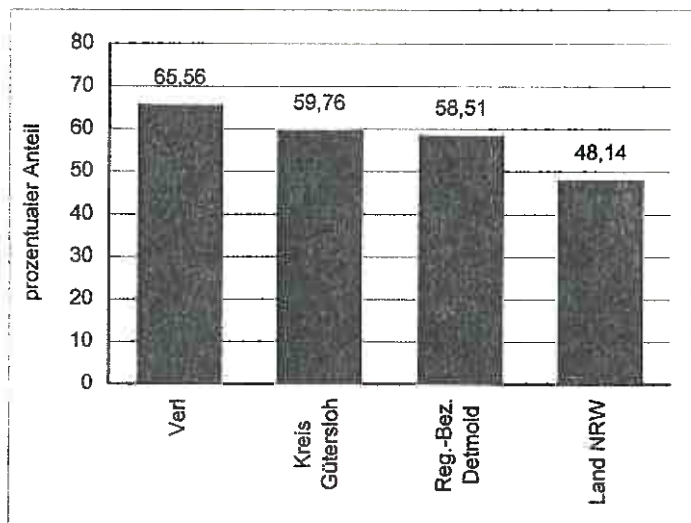


Abbildung 2.6-7: Anteil der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe im regionalen Vergleich

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Die Gemeinde Nordrhein-Westfalens. Informationen aus der amtlichen Statistik, Ausgabe 1995, Düsseldorf 1995

Der Anteil der kleinen und kleinsten landwirtschaftlichen Betriebe (bis 10 ha) ist in Verl weit höher als im Landesdurchschnitt. Kleine Betriebsgrößen sind typisch für die Region (Kreis, Regierungsbezirk); diese Kleinbetriebsstruktur ist in Verl jedoch besonders ausgeprägt.

Diese Größenstruktur läßt auf eine geringe Wirtschaftskraft der Landwirtschaft in der Erwerbsstruktur Verls schließen, die auch in der folgenden Abbildung (überdurchschnittlich hoher Anteil landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe) deutlich wird.

Ein sehr hoher Anteil (zwei Drittel) der landwirtschaftlichen Betriebe Verls werden im Nebenerwerb bewirtschaftet; die Vollerwerbslandwirtschaft hat trotz der ländlichen Gemeindestruktur nur einen relativ geringen Stellenwert in Verl.

Die Ursachen liegen vermutlich in der kleinteiligen Struktur der landwirtschaftlichen Betriebe, daneben auch in den z.T. ungünstigen naturräumlichen Bedingungen für die Landwirtschaft, die sich in einer geringen Ertragskraft der Böden widerspiegelt.

2.6.3 INDUSTRIE UND GEWERBE

Der Gemeinde Verl ist es gelungen, eine beträchtliche Anzahl mittelständischer Unternehmen anzusiedeln bzw. in ihren Grenzen zu halten. Dabei überwiegen Firmen des produzierenden Sektors.

Bei der Größenverteilung fällt auf, daß, abgesehen von einer großen Firma, mittlere und kleinere Betriebe überwiegen. Die Branchenverteilung zeigt einen Schwerpunkt in der Bau-Zulieferindustrie.

Firma	Beschäftigte
Nobilis-Werke J. Stickling GmbH & Co (Küchenmöbel)	1.350
tekla-Technik, Tür+Tor GmbH & Co KG	390
Elektro-Beckhoff GmbH, Bereich Industrie-Elektronik	200
Ege Fensterbau GmbH & Co KG	160
Theodor Held GmbH	160
Grass GmbH & Co KG	145
Joh. Graute GmbH & Co KG	125
Beckhoff Industrie Elektronik GmbH	120
Albert Kleinemas KG	120
	Σ 2.770

Tabelle 2.6-1: Die wichtigsten Arbeitgeber in Verl (1993)

Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Errichtung einer Öffentlichen Bibliothek / eines Informations- und Medienzentrums in Verl

2.6.4 HANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN

Der Anteil der Beschäftigten im Wirtschaftssektor Handel und Dienstleistungen liegt in Verl deutlich unter dem in den Vergleichsräumen. Während im Landesdurchschnitt bereits 42,5% in diesem Wirtschaftsbereich beschäftigt sind, dieser Anteil in den vergleichbaren Grundzentren immerhin noch 34,9% beträgt, liegt er in Verl lediglich bei 26% (vergleiche Abbildung 2.6-2).

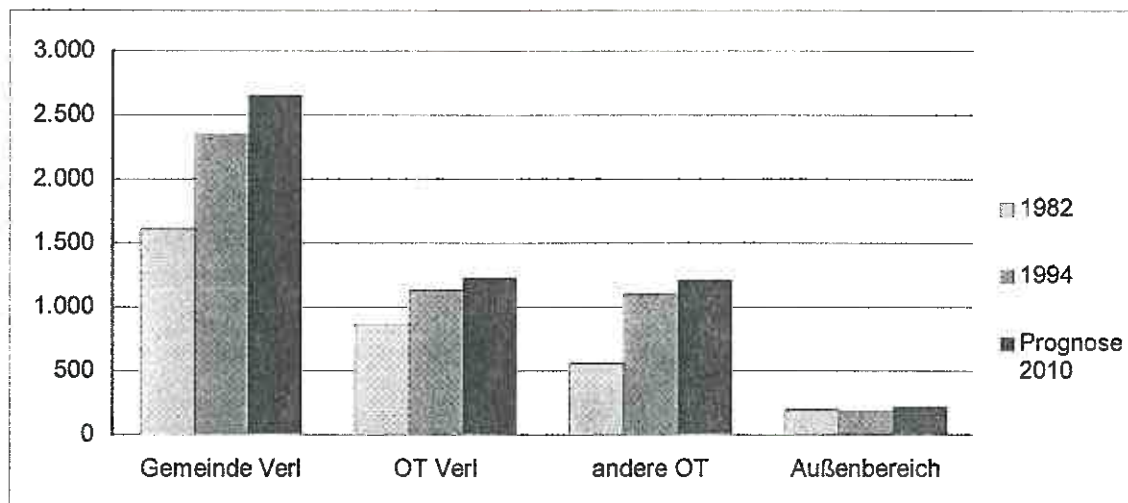


Abbildung 2.6-8: Entwicklung der Beschäftigten im tertiären Sektor in Verl und den einzelnen Ortslagen

Die Rahmenbedingungen der Prognose sind derzeit nicht bekannt. Quelle: IVV: Verkehrsstädtebauliche Untersuchung für die Gemeinde Verl

Nach Abbildung 2.6-8 ist ein Strukturwandel in der Weise, daß der tertiäre Sektor kompensatorisch Beschäftigungsfunktionen für freigesetzte Arbeitskräfte im produzierenden Sektor übernimmt, für Verl bisher nicht in nennenswertem Umfang erkennbar. Deshalb, sowie mit Blick auf die von einem Grundzentrum wahrzunehmenden Funktionen wird für Verl nur ein geringer Zuwachs an Arbeitsplätzen im tertiären Sektor prognostiziert, der sich gleichmäßig auf alle Ortsteile verteilen wird.

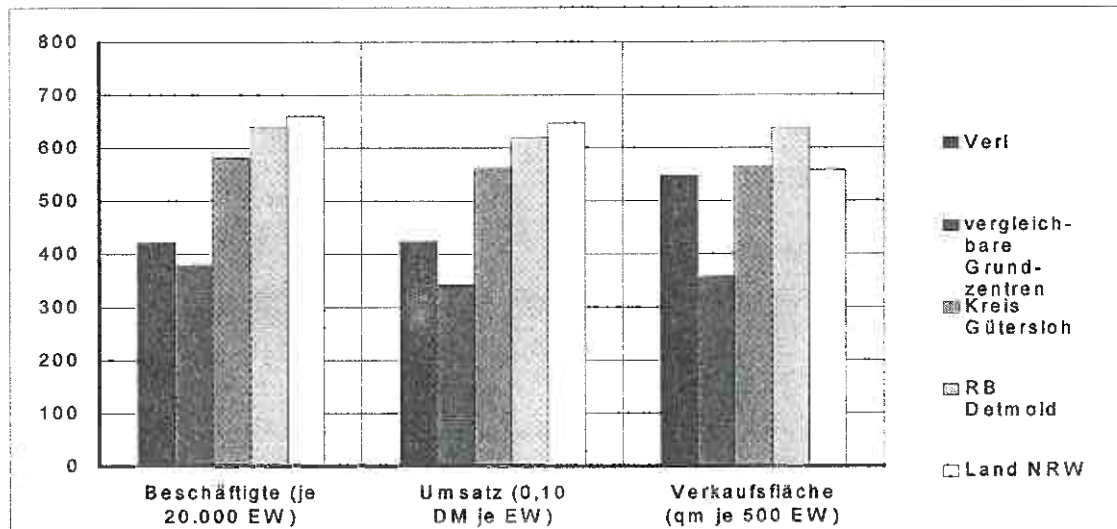


Abbildung 2.6-9: Einzelhandel (Ladengeschäfte) im regionalen Vergleich

Die Zahlen stammen aus dem Jahre 1985; sie sind insofern für die heutige Situation Verls vermutlich nicht mehr zutreffend, da sich die Gemeinde innerhalb der letzten 10 Jahre erheblich entwickelt hat.

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl. 11)

Der Anteil der Beschäftigten im Einzelhandel liegt in Verl geringfügig über dem der vergleichbaren Grundzentren, jedoch deutlich unter dem Kreis-, Regierungsbezirks- und Landesdurchschnitt. Der Umsatz je Einwohner liegt in Verl über der vergleichbarer Grundzentren im Landesdurchschnitt, jedoch ebenfalls deutlich unter dem Kreis-, Regierungsbezirks- und Landesdurchschnitt. Die Verkaufsfläche je Einwohner entspricht etwa dem Kreis- und Landesdurchschnitt, lediglich im Regierungsbezirk ist eine größere Fläche zu verzeichnen.

In Verl werden auf relativ großen Einzelhandelsflächen unterdurchschnittliche Umsätze getätigt.

Die Ursachen liegen in der Funktion Verls als Wohn- und gewerblicher Produktionsstandort. Zwar hat Verl gegenüber vergleichbaren Grundzentren eine gute Einzelhandelsausstattung aufzuweisen, die Ober- bzw. Mittelzentren Bielefeld und Gütersloh mit ihrem ausdifferenzierten Einzelhandelsangebot sind jedoch nah und gut erreichbar, als das sich in Verl die Ausstattung mit Geschäften für den langfristigen oder gehobenen Bedarf etablieren könnten.

Fremdenverkehr

Fremdenverkehr spielt in Verl nur eine untergeordnete Bedeutung. Es werden insgesamt 107 Betten in vier Betrieben angeboten, in denen 1994 11.304 Übernachtungen gezählt wurden.

2.6.5 EINKOMMENSSTRUKTUR

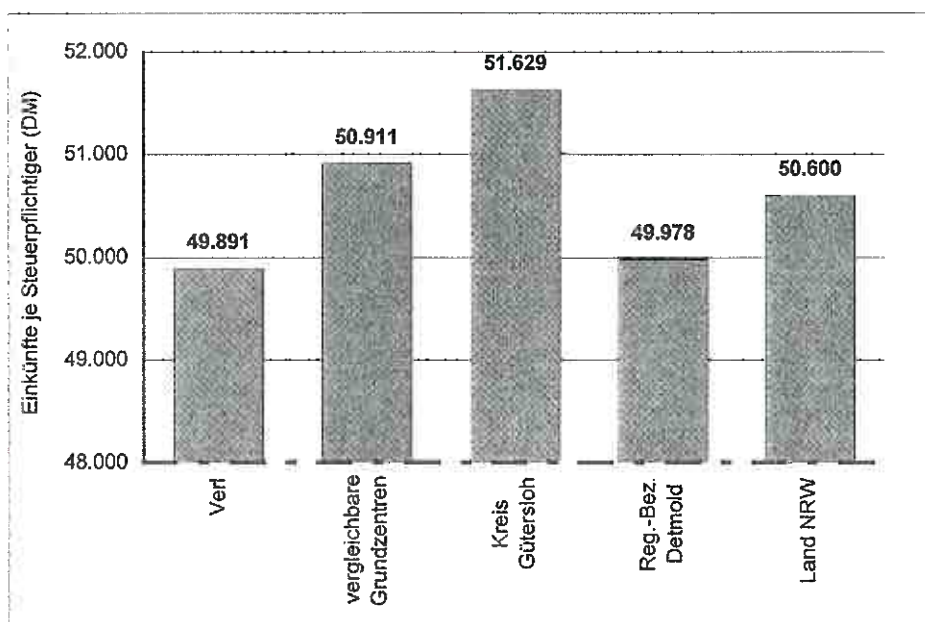


Abbildung 2.6-10: Gesamtbetrag der Einkünfte je Steuerpflichtiger im regionalen Vergleich 1989

Zur verbesserten Darstellung der unterschiedlichen Einkommen wurde die Bezugsachse des Diagramms bei 48.000 DM dargestellt.

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Datenspektrum für die Gemeinde Verl 1996

Das durchschnittliche zu versteuernde Einkommen in Verl entspricht etwa dem im gesamten Regierungsbezirk Detmold. Verl kann von den vergleichsweise hohen Einkommen im übrigen Kreis Gütersloh nicht profitieren. Im Vergleich zu den übrigen Grundzentren im ländlichen Raum Nordrhein-Westfalens und zum Landesdurchschnitt liegen die Jahreseinkommen in Verl ca. 1000,- DM niedriger. Die Ursache hierfür liegt vermutlich in der weitgehend produktionsorientierten Wirtschaftsstruktur Verls.

Die Einkommensverteilung in Verl zeigt keine signifikanten Unterschiede zu den Vergleichsräumen. Bezieher niedriger Einkommen (bis 20.000 DM) sind leicht unterrepräsentiert, ebenso die Bezieher der Einkommensgruppe 50–100.000 DM.

2.6.6 BAUFLÄCHENPOTENTIALE

Analog zur Überarbeitung der Realnutzungskartierung für Wohn- und Mischbauflächen (vgl. Kapitel 2.5.3) wurden die Bauflächenpotentiale für Industrie- und Gewerbeflächen fortgeschrieben. Dabei wurde die geplante, aber noch nicht abschließend genehmigte Gewerbefläche nördlich der Gütersloher Straße als Bestandsfläche aufgenommen.

Von den 212 ha Gewerbeflächen der Gemeinde Verl werden nur etwa 59% zu gewerblichen Zwecken genutzt. Die übrigen Flächen stellen überwiegend betriebliche Reserveflächen dar, etwa 37 ha der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche sind noch verfügbar. Diese Zahl ist trotz einer Erweiterung der Gesamtfläche um 15 ha gegenüber der letzten Realnutzungskartierung der Bezirksplanungsbehörde von Juli 1994 nahezu unverändert geblieben.

Ortsteil	Gewerbegebiet	Gesamtfläche ^{a)}	davon		Ungenutzte Gewerbeflächen	
			genutzt ^{b)}	ungenutzt	betriebsgebunden	verfügbar
Verl	Lindenstraße	5,29	4,08	1,21	1,21	0
	Österwieher Straße	5,56	4,64	0,92	0,92	0
	Gütersloher Straße Süd	13,56	10,11	3,45	2,09	1,36
	Gütersloher Straße Nord	9,43	0,48	9,00	5,70	3,30
	Eiserstraße	71,67	39,10	32,58	5,01	27,57
Sürenheide	Sürenheider Straße	23,08	12,47	10,61	8,58	2,03
	Waldstraße	36,97	25,12	11,85	11,85	0
Kaunitz	Kaunitz	46,49	30,58	15,92	13,96	1,96
Gesamtgemeinde		212,1	126,58	85,54	49,32	36,22

Tabelle 2.6-2: Gewerbliche Flächenpotentiale in ha nach der Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold, ergänzt durch eigene Erhebungen

a) Bauflächen nach Flächennutzungsplan incl. der 12. Änderung; Stand: 31.12.1996

b) Stand der Erhebung, Gemeinde Verl: 1.12.1996

ZUSAMMENFASSUNG

- Verl verfügt bezogen auf die Einwohnerzahl über eine sehr hohe Ausstattung mit Arbeitsplätzen.
- Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde ist wesentlich von einem hohen, wachsenden Anteil gewerblicher Produktion gekennzeichnet.
- Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor sind deutlich unterrepräsentiert.
- Die Landwirtschaft hat trotz der ländlich geprägten Landschafts- und Siedlungsstruktur eine vergleichsweise geringe Bedeutung als Erwerbszweig.

Die Wirtschaftsstruktur Verls wird vom Begleitenden Arbeitskreis weit überwiegend positiv beurteilt. Besonders wird dabei die mittelständische Struktur hervorgehoben, ferner die niedrigen Hebesätze, die aufgrund der Vielzahl der Betriebe zu hohen Steuereinnahmen für die Gemeinde Verl führen. Die derzeit bekannten Zuwanderungs- und Erweiterungabsichten der Betriebe nähren optimistische Zukunftserwartungen. Für die Siedlungsbereiche Verls werden die überwiegend guten Einkaufsmöglichkeiten genannt.

Die produktionsorientierte Gewerbestruktur der Gemeinde bietet derzeit ein sicheres wirtschaftliches Fundament für die Bevölkerung Verls. Ein Strukturwandel wie etwa in den von der Montanindustrie geprägten Standorten Nordrhein-Westfalens ist derzeit nicht absehbar. Verl profitiert derzeit vom landesweiten Trend der 'Industriesuburbanisierung': mit sinkenden Kosten zur Raumüberwindung (Transport, Telekommunikation) werden gewerbliche Produktionsprozesse aus den Ballungskernen in Bereiche mit günstigen speziellen Standortfaktoren verlagert. Insbesondere sind dabei zu nennen:

- günstige Bodenpreise für das Betriebsgelände
- ausreichende Flächenangebote für gewerbliche Produktion
- gute überregionale Verkehrsanbindungen
- hohe Wohnqualität für die Beschäftigten

Zielregionen dieses Wanderungsprozesses sind neben den zweiten und dritten Wachstumsringen um die Ballungszentren auch ländliche Bereiche entlang wichtiger Entwicklungsachsen, zu denen auch Verl zu zählen ist.

Die Ausstattung der Gemeinde mit Arbeitsplätzen im tertiären Sektor liegt weit unter dem Landesdurchschnitt.

2.7 Ausgewählte sonstige Nutzungen

2.7.1 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Kindergärten

	Vorhandene Plätze	Anzahl der Kinder im Kindergartenalter	Gegebene Bedarfsdeckung
Verl	350 + 60 T	528	77,7%
Sürenheide	100 + 15 T	119	96,6%
Kaunitz	100 + 20 T	137	87,6%
Bornholte-Bhf.	75	77	97,0%
Summe	625 + 95 T	861	83,6%

Tabelle 2.7-1: Übersicht der vorhandenen Kindergartenplätze (1996/97)

Auszug aus dem Kindergartenbedarfsplan 2/1996

T = Tagesplatz

Die 10 Kindergärten (einschließlich der zu errichtenden Kindergärten) werden von verschiedenen Trägern unterhalten:

- sieben konfessionelle Kindergärten (katholisch: Sürenheide, Bornholte-Bahnhof, Verl - St. Anna, Verl - Östernweg 32, Verl - Östernweg Neubau, Kaunitz - Neubau; evangelisch: Verl - Am Bühbusch),
- zwei kommunale Kindergärten (Sürenheide, Kaunitz) und
- ein vom DRK unterhaltener Kindergarten (Verl - Arndtstraße).

Für die Ortsteile Sürenheide, Bornholte-Bahnhof und Kaunitz ist für die nächsten Jahre mit den neu geplanten Kindergärten ein gutes Angebot mit über 90% des theoretischen Bedarfs vorhanden. Im Ortskern Verl ist hingegen mit derzeit 77,7% Bedarfsdeckung von einem weiteren Bedarf auszugehen. Das Kreisjugendamt empfiehlt wegen auslaufender Fördermöglichkeiten die Errichtung drei weiterer Gruppen bis 1998. Ab Sommer 1997 wird in Sende eine neue Gruppe für 25 Kinder in einem für diese Zwecke umgebauten Haus eingerichtet. (Zur Prognose des Kindergartenbedarfs vgl. Kapitel 3.5.1)

Eine Betreuungsmöglichkeit für Kinder unter drei Jahren wird derzeit nur in Sürenheide angeboten; fünf Einrichtungen in Verl, Sürenheide und Kaunitz bieten eine Ganztagsbetreuung für insgesamt 95 Kinder an.

Der Schulentwicklungsplan und seine Fortschreibung enthalten keine Angaben zur Betreuung für schulpflichtige Kinder (Kinderhort) außerhalb der Schulstunden.

Schulen

Die Gemeinde Verl ist entsprechend dem Gebietsentwicklungsplan Schulstandort von regionaler Bedeutung. Die Entwicklung des Bedarfs im Bereich der Schulen wird im Schulentwicklungsplan von 1993 und dessen Fortschreibung 1997 aufgezeigt. Darin ist eine Aufteilung in Schulbezirke für die Grundschulen (als Rechtsverordnung aus dem Jahr 1993, zuletzt geändert 1996) enthalten.

Die großen Einzugsbereiche der einzelnen Schulen und die Streusiedlungsstruktur der Gemeinde erfordern einen umfangreichen Einsatz von Schulbussen.

Primarstufe

Grundschule	Schülerzahl	Anzahl der Klassen	vorhandene Klassenräume	sonstige Räume
Am Bühlbusch	434	16	14	3 Mehrzweckr. 2 Klassenr. SKG
Marienschule	273	11	12	1 Musikraum, 1 Werkraum 1 Aula
St.-Georg-Schule	155	8	8	2 Mehrzweckr.
Kaunitz	164	8	8	2 Mehrzweckr.
Bornholte-Bhf	115	4	4	1 Mehrzweckr.
Gesamt	1.141	47	46	

Tabelle 2.7-2: Grundsichulsituation in Verl 1996/97

Insgesamt besuchen 1.141 Kinder die Verler Grundschulen (Schuljahr 1996/97)¹. Das Schulangebot im Primarbereich umfaßt in Verl fünf Grundschulen, verteilt auf die verschiedenen Ortsteile:

- Die Gemeinschaftsgrundschule 'Am Bühlbusch' ist als einzige bekenntnislose Grundschule zuständig für den gesamten Gemeindebereich; das Angebot umfaßt auch einen Schulkindergarten, der in 2 Klassenräumen untergebracht ist.
- Die Marienschule im Schulzentrum Verl ist die katholische Bekenntnisschule für den Ortsteil Verl.
- Die katholische Bekenntnisgrundschule St. Georg-Schule im Ortsteil Sürenheide versorgt zusätzlich die Helfgerd-Siedlung und Pausheide.
- Die Grundschule Kaunitz, ebenfalls katholische Bekenntnisschule, versorgt außer diesem Ortsteil auch Österwiehe.
- Aufgrund der Zuzüge durch Wohnungsbautätigkeit im Ortsteil Bornholte-Bahnhof wurde 1996 der Schulbezirk der Grundschule Bornholte-Bahnhof zugunsten der Marienschule Verl verkleinert.

¹

Fortschreibung des Schulentwicklungsplans der Gemeinde Verl, Stand: März 1997

Sekundarstufe

Für die Sekundarstufe bestehen im Konrad-Adenauer-Schulzentrum im Ortszentrum Verls folgende Angebote:

- eine Hauptschule mit 35 Klassenräumen (darüber hinaus sind in der Außenstelle Brisseschule in Sende 4 weitere Klassenräume für den 5. Jahrgang ausgelagert),
- eine Realschule mit 17 Klassen- und 1 Gruppenkursraum,
- ein Gymnasium für die Sekundarstufen I und II mit 32 Klassen- 1 Mehrzweck- und 1 Gruppenkursraum.

Das Schulzentrum in Verl wird im laufenden Schuljahr 1996/97 von insgesamt 2.460 Schülern im Alter von 10 bis 18 Jahren besucht, davon stammen ca. 30 % aus den umliegenden Nachbargemeinden. In der Haupt- und Realschule sind es überwiegend Schüler aus Gütersloh, während im Gymnasium nur knapp ¼ der auswärtigen Schüler aus Gütersloh stammt; hier überwiegen mit 361 Schülern die Einpendler aus Schloß Holte-Stukenbrock.

Schulart	Verler	(in %)	Gütersloher	(in %)	sonstige	(in %)	Summe
Hauptschule	575	87,0	81	12,3	5	0,7	661
Realschule	620	81,0	127	16,6	19	2,0	766
Gymnasium	508	49,2	114	11,0	411	39,8	1.033
Schulzentrum	1.703	69,2	322	13,1	435	17,7	2.460

Tabelle 2.7-3: Verhältnis der Schüler im Schulzentrum nach Wohnstandorten
eigene Zusammenstellung nach den Angaben des Schulentwicklungsplans der Gemeinde Verl, Fortschreibung, Stand: 3/97

Eine Gesamtschule wird in Verl nicht angeboten, eine ausreichende Nachfrage für einen erforderlichen vierzügigen Betrieb bis Klasse 10 (112 Schüler pro Jahrgang) wird seitens der Schulverwaltung verneint. Die nächste Schule dieses Typs befindet sich in Gütersloh.

Sonstige Schulen der Sekundarstufe II (Berufsschulen, Fachschulen etc.) werden in Tagespendelentfernung in Gütersloh bzw. Bielefeld angeboten.

Sonderschulen

Eine Schule für Lernbehinderte befindet sich für Verler Schüler in Rietberg (Martinschule). Die Stadt Rietberg und die Gemeinde Verl betreiben hier einen Schulverband.

Weitere Sonderschulen (Schule für geistig Behinderte, Schule für Sprachbehinderte etc.) in Trägerschaft des Landschaftsverbandes befinden sich in den Nachbargemeinden, insbesondere in Bielefeld.

Einrichtungen für Jugendliche

Das Jugendaustauschwerk Drostehaus (Familienbildungsstätte) des Kreises Gütersloh bietet ein vielseitiges Programmangebot, unter anderem auch für Kinder und Jugendliche an.

Ein kommunales Freizeitzentrum, ein selbstverwaltetes Jugendheim oder vergleichbare Einrichtung für Jugendliche zwischen ca. 14-18 Jahren ohne Bindung an Kirchen, Vereine oder dergleichen besteht in Verl nicht, ebenso kommerzielle Einrichtungen, die vorwiegend von Jugendlichen besucht werden, wie bspw. Kino oder Discothek. Dieser Mangel muß durch eine erhöhte Mobilität der Jugendlichen, etwa nach Gütersloh oder Bielefeld ausgeglichen werden.

Dieser Mangel kann durch eine erhöhte Mobilität der Jugendlichen, etwa nach Gütersloh oder Bielefeld aufgrund des zur Zeit schlechten Angebots an ÖPNV, nur schwer ausgeglichen werden.

Einrichtungen für Senioren

Derzeit bestehen in Verl fünf Einrichtungen speziell für Senioren:

Wohnen

- Altersheim St. Anna, St. Anna-Straße mit 98 Heimplätzen, 3 Kurzzeit-Pflegeplätzen und 30 angeschlossenen Altenwohnungen, Verl
- Altenwohnungen Delbrücker Straße, Kaunitz
- Altenwohnungen „Alter Schulhof“, Kaunitz

Freizeitgestaltung

- DRK-Altentagesstätte, Bahnhofstraße 42, Verl
- Caritas-Altentagesstätte, Kühlmannweg 8, Verl

Bei den zahlreichen Vereinen, Verbänden, Sportvereinen usw. bieten sich auch für Senioren zahlreiche weitere Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen in Verl fällt die sehr hohe Zahl der großen und sehr großen Haushalte auf. Diese Tatsache legt die Vermutung nach Familienstrukturen nahe, in denen in vielen Fällen auch drei Generationen zusammen leben. Unterstützt wird diese These durch die geringe Mobilitätsrate, die auf eine hohe Bindung der Bevölkerung an den Ort Verl, aber auch an Wohneigentum und vorhandene Familienstrukturen schließen läßt.

Insofern ist in Verl auf eine relativ gute vorhandene Einbindung der älteren Generation in die vorhandenen Sozialstrukturen zu schließen, die auch heute noch typisch ist für ländlich geprägte Räume.

Kulturelle Einrichtungen

- Privatmuseum "Verler Heimathaus"
- "Westfälisches Handwerksmuseum", Eichendorffstraße

Die Errichtung einer Bibliothek mit Medienzentrum im Ortszentrum Verl wurde Anfang 1997 vom Rat beschlossen.

Kirchliche Einrichtungen

Kirchliche Einrichtungen sind in jedem der Ortsteile Verls mit Ausnahme der Siedlungsbereichs Bornholte-Bahnhof vorhanden. An dieser Stelle sind nur die Einrichtungen der Seelsorge aufgeführt; Kindergärten wurden bereits im Abschnitt „Gemeinbedarfseinrichtungen“ benannt.

Verl

Kirche St. Anna (kath.) mit Gemeindezentrum

Erlöserkirche (ev.) mit Gemeindezentrum an der Paul-Gerhard-Straße / Lindenstraße

Kaunitz

St. Marien-Kirche mit Gemeindezentrum

Sürenheide

St. Judas-Thaddäus-Kirche mit Gemeindezentrum an der Thaddäusstraße

Evangelische Kirche mit Gemeindezentrum an der Königsberger Straße

Friedhöfe

Verl

Der Hauptfriedhof der Gemeinde, ausgestattet mit einer Kapelle, befindet sich am nördlichen Ortsrand, angrenzend an die Ölbachau. Erweiterungsflächen sind vorhanden, die jedoch aufgrund des bestehenden Grundwassereinflusses am Rand der Bachau zur Vermeidung ökologischer und hygienischer Probleme einige Jahre vor der Belegung um ca. 2 m angeschüttet werden müssen.

Sürenheide

Neben dem Friedhof mit Kapelle am südlichen Ortsrand (Königsberger Straße) findet sich an der Isselhorster Straße, südlich der BAB A2 ein weiterer Friedhof.

Kaunitz

Ein Friedhof mit Kapelle besteht am Akazienweg, Erweiterungsflächen sind hier vorhanden.

Feuerwehr / Rettungsdienste

Es bestehen drei Einrichtungen in der Gemeinde:

- der Löschzug Verl der Freiwilligen Feuerwehr Verl,
- der Löschzug Kaunitz der Freiwilligen Feuerwehr Verl sowie
- die Rettungswache des Kreis Gütersloh an der Paderborner Straße 3-5.

Sonstige Einrichtungen

In der Ostwestfalenhalle in Kaunitz, einer Mehrzweckhalle mit großem Veranstaltungsraum und angrenzendem Freigelände, finden regelmäßig regional und überregional bedeutsame Veranstaltungen, wie z.B. Rock- und Popkonzerte, Hobbymarkt, Trucker-Treff und andere publikumswirksame Angebote statt.

2.7.2 FREIZEIT / SPORT / ERHOLUNG

Freizeit / Sport

Verl zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben aus, das ihren Mitgliedern vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet. Es bestehen

- 23 kirchliche Vereine,
- 4 große sowie mehrere kleine Sportvereine,
- 16 Tier- und Tierzuchtvereine
- 5 Musik- und Gesangsvereine sowie
- 4 Schützenvereine.

Sport- und Spielanlagen

Zahlreiche schulgebundene, kommunale, vereinsgebundene oder private Sportanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Aktivität:

Verl

- Stadion mit 4.300 Zuschauerplätzen (SC Verl, Regionalliga)
- Skateboard / Inlineskate-Anlage („Halfpipe“)
- weitere Sportanlagen im Sportzentrum am Stadion, Kunstrasenplatz
- Sporthalle mit 800 Sitzplätzen im Schulzentrum und Außensportanlage
- Sportplatz Lönsweg
- Tennishalle / Tennisplätze Östernweg
- Tennishalle / Tennisplätze Lindenstraße
- Sportplatz nördlich des Freibades
- Schützenhalle mit Luftgewehrschießstand

Sürenheide

- Sportplatz am Verler See
- Schützenplatz Zollhausweg / Brummelweg (Nutzung 1x im Jahr)
- Sportplatz Altensteiner Straße mit Kunstrasenplatz, Tennisfelder und Umkleidegebäude
- Sportplatz Trakehner Straße

Bornholte-Bahnhof

- Sportanlage an der Grundschule
- Luftgewehrschießstand Schmiedestrag („Hühnerstall“)

Kaunitz

- Sportanlage an der Grundschule
- Sportanlage Kapellenweg
- Schützenhalle mit Luftgewehrschießstand
- Bolzplatz Hegselweg

Schwimmbäder

In der Ölbachaue besteht das beheizte Freibad "Zum Meierhof"; eine spätere Erweiterung für ein angrenzendes Hallenbad wurde in der Planung der Anlage bereits mitkonzipiert. Ein (öffentliches) Hallenbad wird jedoch seitens der Gemeinde nicht vorgehalten, da in Gütersloh und in Bielefeld-Senne derartige Einrichtungen bestehen, die relativ gut zu erreichen sind.

Im Schulzentrum steht – im wesentlichen für den Schulsport – ein Kleinschwimmbad zur Verfügung.

Sonstige Einrichtungen

Einrichtungen wie Kino oder Discothek fehlen in Verl, lediglich eine Spielhalle besteht. Sonstige Freizeiteinrichtungen, insbesondere für Jugendliche werden nicht angeboten.

Da der Trend auch bei kommerziellen Freizeiteinrichtungen zu größeren Einheiten an zentralen Standorten geht, ist auch in Zukunft nicht mit derartigen Investitionen in Verl zu rechnen. Ausnahme davon könnte beispielsweise eine Großdiscothek in Autobahn-nähe sein, die auch von Verler Jugendlichen genutzt wird.

Erholung

Wandern / Spazieren

An einem ehemaligen Baggersee wurde der Erholungsschwerpunkt Verler See mit einem ausgedehnten Spazierwegenetz eingerichtet.

Östlich des Ortsteils Verl, zwischen Landerbach und Ölbach besteht ein weiteres landschaftlich interessantes Naherholungsgebiet. Es grenzt an den Holter Wald (Schloß Holte-Stukenbrock) mit Wasserschloß und 1000-jähriger Eiche. Hier bestehen zahlreiche ausgewiesene Rundwanderwege.

Ferner bestehen zahlreiche regionale Wanderwege im Kreis Gütersloh, u.a. 'Hermannsweg' entlang des Teutoburger Waldes, 'Eichenweg'

Radfahren

Die kleinteilig strukturierte Landschaft des Verler Landes mit ihren zahlreichen landwirtschaftlichen Wegen, teilweise wenig befahrenen Nebenstraßen und einem im Aufbau befindlichen Radwegenetz entlang der Hauptverkehrsstraßen bietet sehr gute Voraussetzungen für das Radfahren, sowohl zu beruflichen und schulischen Zwecken als auch zur Freizeitgestaltung.

Ferner sind im Kreis Gütersloh über 1.000 km Radwanderwege ausgewiesen, unter anderem der Fernradweg R1 (Weserbergland – Niederlande), der durch den Verler Ortskern führt und der Radweg R 47 (Dümmersee – Biedenkopf) durch den Ortsteil Bornholte-Bahnhof. Eine vom Kreis Gütersloh herausgegebene Radwanderkarte zeigt interessante Touren auf.

ZUSAMMENFASSUNG

- Eine ausreichende Ausstattung der Gemeinde mit Kindergartenplätzen ist mit Ausnahme des Ortsteils Verl gegeben.
- Die ortsteilbezogene Versorgung der Bevölkerung mit Grundschulen ist gewährleistet.
- Als überörtlicher Schulstandort für den Bereich der Sekundarstufe ist die Grundausstattung mit Haupt-, Realschule und Gymnasium gegeben, andere Schulformen werden in Tagespendelentfernung angeboten.

Ab 1996 sind in Nordrhein-Westfalen die Schulen verpflichtet, bei entsprechendem Bedarf eine Betreuung der Schulkinder zwischen 8.00 und 13.00 Uhr anzubieten; dieses Angebot, zum Teil bis 13.30 Uhr, besteht an allen Grundschulen.

Der projektbegleitende Arbeitskreis bestätigt die guten Möglichkeiten der Freizeitbetätigung auch für Jugendliche in den zahlreichen Sport- und sonstigen Vereinen; vereinunabhängige Angebote bestehen derzeit jedoch nur in unzureichendem Umfang.

Verl weist nur eine geringe Ausstattung mit sonstigen kulturellen Einrichtungen auf; das Kulturprogramm der Nachbarstädte Bielefeld und Gütersloh stellt aufgrund der guten Erreichbarkeit insgesamt ein gutes Angebot dar.

2.8 Ver- und Entsorgung, Abgrabungen

2.8.1 WASSERVERSORGUNG

Öffentliche Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Verl erfolgt ausschließlich aus echtem Grundwasser. Die abgegebene Wassermenge liegt mit 127,7 l (pro Tag und angeschlossenem Einwohner) erheblich unter dem Kreisdurchschnitt (166 l) und dem Landesdurchschnitt (222 l).

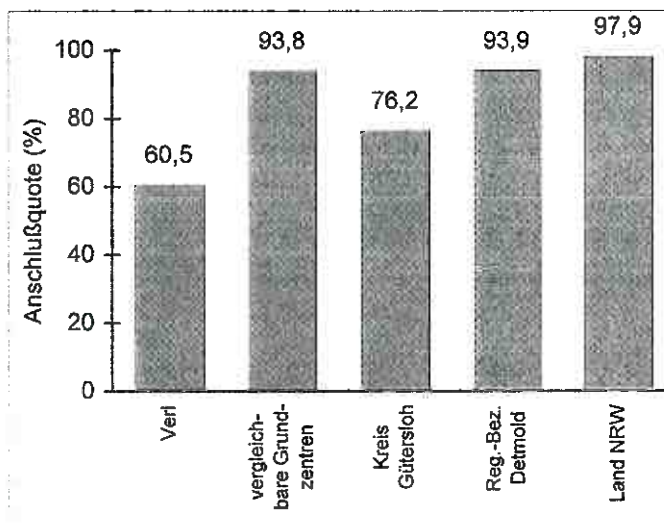


Abbildung 2.8-1: Anschlußquoten an die öffentliche Wasserversorgung im regionalen Vergleich

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl.18)

Die Anschlußquote an die öffentliche Wasserversorgung liegt mit 60,5% weit unter dem Landesdurchschnitt (97,9%). Auch hier spiegelt sich die disperse Siedlungsstruktur und die Probleme, darin eine öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich zu betreiben. Die Wasserversorgung erfolgt offenbar zu ca. 40% dezentral aus eigenen Brunnen.

Gerade deshalb ist die Qualität des Grundwassers (für Trinkwasserzwecke) von besonderer Bedeutung und dessen Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzungen (z.B. aus der Landwirtschaft oder Altablagerungen) erhöhtes Augenmerk zu schenken.

Augenfällig wird dieses bei der erfolgten Gefährdungsabschätzung für die bestehenden Altablagerungen in Bornholte-Bahnhof und eines Altstandortes in Verl, wo die bestehen-

den Hausbrunnen in der Nachbarschaft aufgrund der Kontaminationen des Grundwassers, die von den Altlasten ausgehen, geschlossen werden mußten.

Trinkwasserförderung

Die Wasserversorgung Verls obliegt der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH (VGWW), Rheda-Wiedenbrück. Sie gewinnt u.a. im Osten des Gemeindegebietes Verls und in Schloß Holte-Stukenbrock durch eine Galerie von 16 Brunnen Trinkwasser (Wasserwerk Verl-Mühlgrund). Entsprechende Wasserschutzgebiete (I, II, III A) wurden 1984 ausgewiesen; sie liegen zum überwiegenden Teil auf dem Stadtgebiet Schloß Holte-Stukenbrocks.

Auffällig ist, daß der besiedelte Bereich in diesen Wasserschutzzonen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist. Auch in der Fortschreibung des Entwässerungskonzepts von 1993 ist dieses bisher nicht vorgesehen.

2.8.2 ENTWÄSSERUNG

Die geschlossenen Siedlungsbereiche des Gemeindegebietes und die Mehrzahl der Streusiedlungen sind an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen, die von der Gemeinde Verl betrieben wird.

Neben dem zentralen Klärwerk Verl-West (südlich des Haltepunktes Varensell), in dem der größte Teil der gemeindlichen Abwässer gereinigt werden, betreibt die Gemeinde im Ortsteil Sende eine weitere Kläranlage, in der auch Abwässer der Nachbargemeinde Schloß Holte-Stukenbrock behandelt werden.

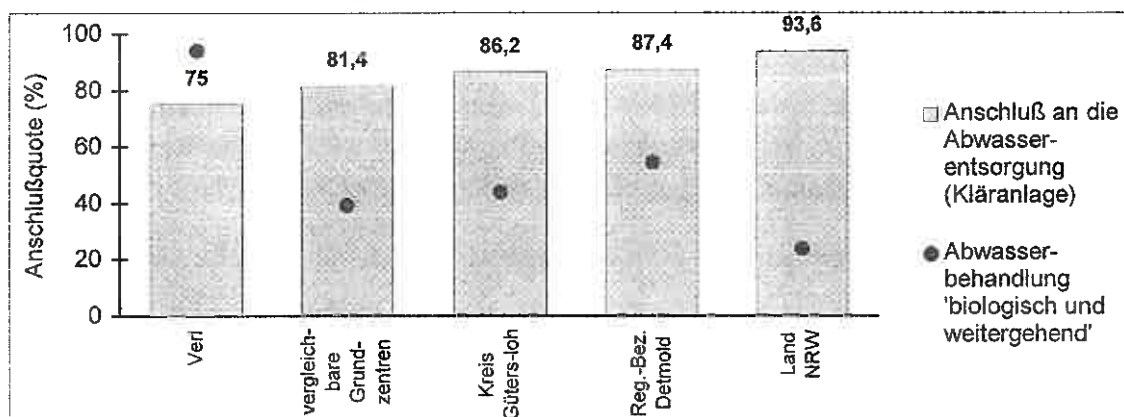


Abbildung 2.8-2: Anschlußquoten an die öffentliche Wasserentsorgung und Art der Abwasserbehandlung im regionalen Vergleich

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank: Datenspektrum für Verl, Düsseldorf 1996 (Bl.18)

Auffällig, aber im ländlichen Raum nicht untypisch, an der Abwasserentsorgung der Gemeinde ist der unterdurchschnittliche Anschlußgrad der privaten Haushalte. Lediglich 75% sind an die öffentliche Kanalisation angeschlossen (gegenüber einer Anschlußquote von 93,2% im Landesdurchschnitt).

Defizite bestehen vor allem im südwestlichen Teil der Gemeinde (Ortsteil Österwiehe) und im Südosten, wo in großen Teilen kein Entwässerungsnetz besteht. Die Ursachen hierfür liegen in erster Linie in der dispersen Siedlungsstruktur und den damit verbundenen hohen Kosten für Kanalisation und Abwasserentsorgung.

Die Abwasserentsorgung der nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen Haushalte wird privat wahrgenommen (in der Regel über Mehrkammersysteme). Vor allem mit Blick auf den Schutz des Grundwassers in den überwiegend wasserdurchlässigen Böden (hoher Sandanteil) ist daher besonderes Augenmerk auf die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers zu legen, da bei dezentralen privaten Entsorgungsanlagen mit einem erhöhten Störungspotential zu rechnen ist.

Das Hauptklärwerk in Verl ist gut ausgestattet: 93,9% der Abwässer der Gemeinde werden 'biologisch und weitergehend' behandelt, ein im Vergleich zu den übrigen Bezugsräumen weit überdurchschnittlicher Wert.

Für eine mögliche Erweiterung der Kieranlage werden nördlich angrenzend Flächen vorgehalten (2,8 ha). Nach Aufhebung des derzeitigen Status als Landschaftsschutzgebiet ist hier die Einrichtung weiterer Abwasserreinigungsanlagen möglich.

2.8.3 ENERGIEVERSORGUNG

Elektrische Energie

Die Gemeinde Verl bezieht über einen seit 1956 bestehenden Konzessionsvertrag elektrische Energie von der VEW (Vereinigte Elektrizitätswerke Westfalen AG) für Strom und Gas. Der Verbrauch betrug 1989 ca. 62 Mio. kWh¹.

Die VEW betreibt an der Paderborner Straße südlich des Siedlungsschwerpunktes Bornholte-Bahnhof eine Umspannstation, über die Verl mit einer 110 kV-Leitung an das Hochspannungsnetz angeschlossen ist. Eine zweite Hauptanschlußtrasse wird derzeit von der Umspannstation, südlich des Ortsteils Verl Richtung Rietberg errichtet.

¹ lt. Energieversorgungskonzept 1991

Gasversorgung

Die Gemeinde wird von drei Gashochdruckleitungen tangiert:

- Die Wintershall Gas GmbH errichtet derzeit eine Erdgasfernleitung, die von Norden her bis in die Ölbachau geführt wird, danach der Aue nach Südwesten folgt.
- Eine weitere Gasleitung durchquert das Gemeindegebiet in nordsüdlicher Richtung östlich des Ortskerns.
- Die VEW betreibt eine Hochdruckgasleitung nach Verl, die am Strothweg in eine Verteilerstation mündet, von wo das Gas über andere Leitungen im Gemeindegebiet verteilt wird.

Die Gasversorgung in Verl wird von der VEW vorgenommen. Der Verbrauch betrug 1989 64 Mio. kWh², damit werden 26,5% der Energie für Raumheizung und Warmwasser durch diesen Brennstoff aufgebracht. Dem steht ein Verbrauch von 168,6 Mio. kWh Öl und feste Brennstoffe gegenüber, entsprechend etwa 70% des Energieaufwandes für Raumheizung und Warmwasser. Es besteht somit noch ein erhebliches Potential für die Versorgung mit dem relativ umweltfreundlichen Energieträger Gas.

Zu alternativen, besonders umweltfreundlichen Formen der Energieerzeugung (Blockheizkraftwerk, Windenergie, Sonnenenergie, Biogasanlagen) liegen derzeit keine Angaben vor.

2.8.4 ABFALLENTSORGUNG

In Verl sank das Haus- und Sperrmüllaufkommen zwischen 1980 und 1990 von 285,8 auf 157,8 kg (pro Einwohner und Jahr). Im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 352,7 kg stellt dieses Aufkommen einen sehr niedrigen Wert dar. Die Ursache liegt in einer weitgehend praktizierten Trennung der Müllfraktionen. Nur der verbleibende Restmüll (ohne kompostierbare Fraktionen und Verpackungsmüll) wird unter der Bezeichnung „Müll“ erfaßt.

Auch die gewerblichen Abfallmenge (238 kg pro km² und Jahr) liegt weit unter dem Landesdurchschnitt (2.187 kg) und unter demjenigen der übrigen Grundzentren im ländlichen Bereich (575 kg). Die Ursache hierfür ist vermutlich in der Art der Produktion zu suchen.

Die Müllentsorgung Verls erfolgt durch den Kreis Gütersloh. Ca. 500 m westlich des Gemeindegebietes wird auf Gütersloher Stadtgebiet auf 2,8 ha eine Müllumschlag- und Gewerbemüllsortierstation betrieben³.

² lt. Energieversorgungskonzept 1991

³ Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh, Stand 10.1994

2.8.5 ABGRABUNGEN

Abgrabungen

Der Flächennutzungsplan stellt eine kleine Abgrabungsfläche des Tellersees im Nordosten des Gemeindegebietes dar. Der Verler See, entstanden durch Sandabbau, ist nach der 4. Änderung 1994 nicht mehr als Abgrabungsfläche dargestellt.

Im Norden des Gemeindegebietes zwischen der BAB A2 und der Dalke ist eine Abgrabungsfläche vorgesehen, die jedoch im Flächennutzungsplan (einschließlich 10. Änderung) noch nicht dargestellt ist.

Ehemalige Abgrabungen im Süden des Siedlungsbereichs Bornholte-Bahnhof wurden mit Siedlungsabfällen verfüllt und stellen heute Altlastenverdachtsstandorte dar (vergl. Kapitel 2.9).

Aufschüttungen

Aufschüttungsflächen sind im Gemeindegebiet nicht vorgesehen.

ZUSAMMENFASSUNG

- Auffällig an der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Gemeinde Verl sind die geringen Anschlußquoten von nur 75% bei der Wasserver- und Abwasserentsorgung, die sich aufgrund des großen Außenbereichs und der hier dispersen Siedlungsstruktur erklären. Trotz der niedrigen Quote ist bei allen zusammenhängend besiedelten Ortsteilen von einem Anschluß an die Wasserver- und Abwasserentsorgung auszugehen.
- Bei der Energieversorgung besteht ein Potential für die Ausweitung des emissionsarmen Energieträgers Erdgas.
- Der anfallende Hausmüll wird von den Verler Bürgern sorgfältig in die einzelnen Fraktionen getrennt, sodaß nur ein geringes Restmüllaufkommen entsteht.

Seitens des Begleitenden Arbeitskreises werden die niedrigen Entsorgungsgebühren und der Ausbaustandart der zentralen Kläranlage positiv hervorgehoben. Als negativ wird die Abwasserentsorgung im Ortsteil Kaunitz benannt.

2.9 Umweltsituation

2.9.1 LUFT

Art und Umfang bestimmter Luftverunreinigungen in der Atmosphäre, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen können, werden vom Landesumweltamt NRW fortlaufend an TEMES-Meßstationen¹ erhoben. Die Vorbelastung läßt sich näherungsweise über die Meßwerte der nächstgelegenen Station im Norden Bielefelds² ableiten, die zu den ländlichen Gebieten zählt. Für das Gemeindegebiet Verl ist jedoch davon auszugehen, daß günstigere Werte als im Verdichtungsraum Bielefeld vorherrschen.

Die in Bielefeld im Jahresmittel erhobenen lufthygienischen Werte liegen für Schwefeldioxid (SO₂) in einem mittleren Bereich im Vergleich zu den höher belasteten Gebieten im Ruhrgebiet und an der Rheinschiene und den niedrigeren Konzentrationen der Waldgebiete. Für die vor allem verkehrsbedingten Stickstoffdioxide (NO₂) liegen die Werte nur leicht unter den Belastungen der Ballungsräume und analog die Ozonwerte leicht oberhalb der dort gemessenen Konzentrationen

Schadstoff	Beurteilungsgröße	Station Bielefeld	SMOG-Gebiete	Reinluftgebiete	TA-Luft	Kühling
SO ₂	I 1	13	14 - 21	8 - 13	140	50
	HST 98	67	50 - 70	34 - 74	400	140
NO ₂	I 1	34	34 - 41	10 - 15	80	50
	HST 98	79	74 - 81	41 - 54	200	140
Ozon	I 1	37	34 - 36	62 - 67	-	50
	ST 98	135	143 - 152	170 - 174	-	150

Tabelle 2.9-1: Vergleich der Luftschadstoffkonzentrationen verschiedener Meßstationen 1994 [in µg / m³]

HST = 98-Perzentile des Halbstundenmittelwertes,

I 1 = Jahresmittelwert,

ST = 98-Perzentile des Stundenmittelwertes

Weitere lufthygienische Untersuchungen, die die Belastungen entlang der Hauptverkehrsstraßen oder Emissionen von Gewerbe- bzw. landwirtschaftlichen Betrieben benennen, liegen nicht vor.

¹ Telemetrisches-Echtzeit-Mehrkomponenten-Erfassungssystem, TEMES, Landesumweltamt NRW

² Standort Bielefeld: Hermann-Delius-Straße/Ecke Bleichestraße

Daher wurde eine Abschätzung der Luftschadstoff-Konzentration³ an der Paderborner Straße durchgeführt, die mit einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 15.149 PKW in 25 m Entfernung für Stickstoffdioxid (NO₂) einen Jahresmittelwert von 22 µg/m³ und einen 98%-Wert des 1/2-Stunden-Mittelwertes eines Jahres von 46 µg/m³ ergab. Diese Werte liegen – auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Raumes – unter den Grenzwerten der TA Luft und den Vorsorgewerten nach Kühling⁴.

Neben dem Autoverkehr sind als örtliche Emissionsquellen die Gewerbe- und landwirtschaftlichen Intensivbetriebe zu berücksichtigen. Näherungsweise ist anhand der Abstandsliste NRW⁵ eine grobe Klassifizierung der Betriebe und Anlagen mit empfohlenen Schutzabständen zu empfindlichen Nutzungen möglich. Die Abstände betragen aufgrund potentieller Lärm-, Luft-, Staub- oder Geruchsbelastungen beispielsweise für

- Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen je nach Anzahl der Tiere: zwischen 200 und 500 m
- Anlagen zum Schlachten von 500 kg Geflügel oder 8.000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere je Woche: 500 m
- Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren: 200 m
- automatische Autowaschstraßen: 200 m
- KFZ- Reparaturwerkstätten: 100 m

Die in Verl ansässigen Schlachtbetriebe (Firma H. Echterhoff, Strothweg 17, Firma H. Hülshorst, Hiegersweg 15) zählen zu den Anlagen zum Schlachten von 5.00 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder 40.00 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere im Sinne Ziffer 7.2, Spalte 1 der 4. Verordnung zur Durchführung des Immissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV). Der Betriebshof einer Schlachthanlage bringt unvermeidbare erhebliche Störungen – v.a. Lärm- und Geruchsmissionen – mit sich, die auch mit technischen und organisatorischen Möglichkeiten nicht zu beseitigen sind.

³ eigene Berechnung nach: Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen, MLUS, Teil: Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln, 1992

DTV-Angaben aus: Ing.gruppe IVV, Auszug aus der Verkehrsuntersuchung Verl 1995, Ost-Tangente, Aachen, 1995

Annahmen: Geschwindigkeit 50km/h, LKW-Anteil 10%

⁴ Kühling, W., Planungsrichtwerte für die Luftqualität, Hrsg.: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, 1986

⁵ Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlaß), Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung, und Landwirtschaft, NRW v. 21.03.1990, Änderung v. 24.11.1994

2.9.2 LÄRM

Eigene Berechnungen des Straßenverkehrslärms nach DIN 18005 ergaben in 25 m Entfernung für die Paderborner Straße bei einem DTV von 15.149 KFZ/d einen Beurteilungspegel von tags ca. 65,4 dB(A) und nachts von ca. 56,6 dB(A). An der Hauptstraße liegt die Lärmbelastung jeweils um ca. 1 dB(A) höher, obwohl der DTV mit 9.795 KFZ/d niedriger ist. Hier wirkt sich die Nähe zur Ampelkreuzung mit der Paderborner Straße, die enge Bebauung sowie das Kopfsteinpflaster nachteilig auf das Lärmverhalten aus.

Ein Vergleich mit den Schalltechnischen Orientierungswerten für MİK-Gebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zeigt, daß die Anwohner vor allem nachts sehr hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, da bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffneten Fenster häufig nicht mehr möglich ist.

Mit einem DTV von ca. 56.516 Kfz/d, 1995 weist die BAB A2 eine sehr hohe Lärmbelastung auf, die besonders in der unmittelbar an der Autobahntrasse gelegenen Wohnsiedlung 'Pausheide', den nördlichen Bereichen von Sürenheide sowie den verstreut liegenden Hofanlagen zu erheblichen Störungen führt. Der Beurteilungspegel beträgt im Abstand von 100 m, der Lage der ersten Wohngebäude in Pausheide, tags 70 dB(A) und nachts 64 dB(A). Die Orientierungswerte für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts werden erst in einem Abstand von etwa 1,5 km erreicht.

2.9.3 BODENBELASTUNG, ALTLASTEN

Eine flächendeckende Untersuchung der **Schwermetallgehalte in den Kulturböden** des Kreisgebietes Gütersloh⁶ von 1990 weist ein vergleichsweise niedriges Niveau auf, so daß aus Sicht des Kreises keine weiteren Untersuchungen erforderlich sind. Das Kataster von 2 km x 2 km entspricht dem Grundkartenkataster und umfaßt für das Verler Gemeindegebiet 22 Meßfelder, die - mit Ausnahme von Chrom an einzelnen Meßpunkten - für alle untersuchten Stoffe im unteren Bereich liegen. Lokale Belastungen sind bei dieser Rastereinteilung allerdings nicht festzustellen.

Im **Altlastenkataster** der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh sind für das Gemeindegebiet Verl 1 Altstandort sowie 18 Altablagerungen der Abfallgruppen 'feste Siedlungsabfälle', 'feste Industrie- und Gewerbeabfälle' sowie 'Bauschutt, Erdaushub' registriert (vgl. Abbildung 2.9-1). Darüber hinaus ist ein weiterer Altstandort im Ortsteil Verl bekannt, der bisher noch nicht im Kataster erfaßt ist.

⁶ Schwermetalle in Böden des Kreises Gütersloh Hrsg. Kreis Gütersloh, Mai 1990

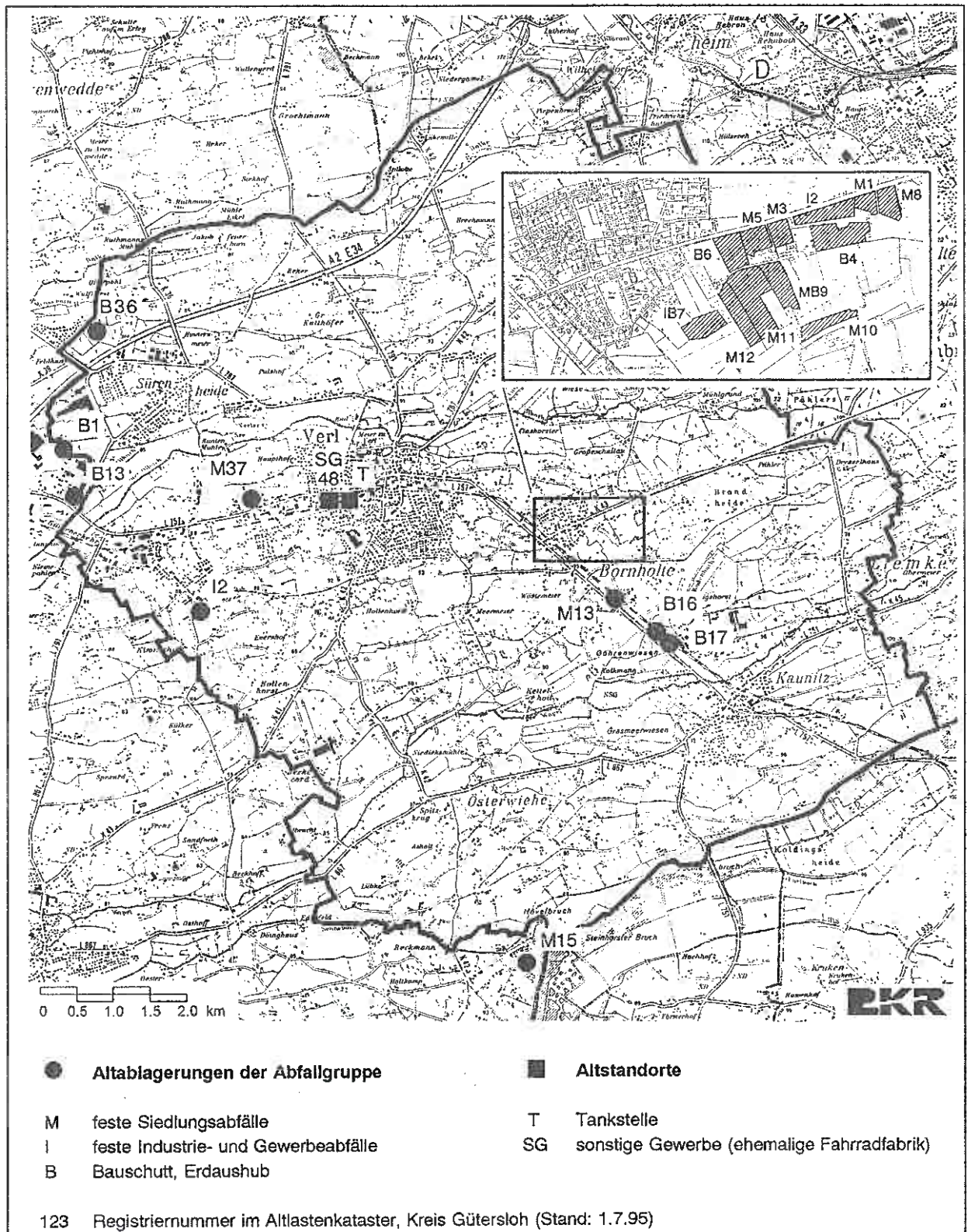


Abbildung 2.9-1: Altablagerungen / Altstandorte

Bei den Altstandorten handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle am Wachtelweg, Nähe Gütersloher Straße sowie die ehemalige Fahrradfabrik Bock (heute Sitz der Fa. Nienhaus & Kubon) an der Gütersloher Straße 61. Untersuchungen ergaben weitreichende Grundwasserverunreinigungen Richtung Norden bis Große Wiese unter anderem mit PER und CKW, wovon mehrere Privatbrunnen betroffen sind. Genaue Untersuchungen liegen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde z.Zt. nicht vor (Stand: Juli 1996).

Für die zahlreichen Ablagerungen in Bornholte-Bahnhof, wo im wesentlichen Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle der Städte Gütersloh und Verl, zum Teil aber auch Industrieabfälle auf Privatflächen deponiert wurden, wurde eine Gefährdungsabschätzung⁷ durchgeführt, die im Juli 1996 abgeschlossen wurde. Diese Untersuchung wies im Bereich der Altablagerungen eine deutliche Beeinflussung des Grundwassers durch die Altablagerungen nach. Die Verunreinigung äußert sich vor allem in erhöhten Bor-, Ammonium-, AOX- und TOC-Konzentrationen, die als typische Verschmutzungsindikatoren anzusehen sind. Ein besonderes Problem sind die in der Nähe befindlichen Hausbrunnen, die zur Trinkwasser-Gewinnung genutzt werden.

Die Untersuchung empfiehlt u.a. den 'kurzfristigen Anschluß der westlich der Altablagerungen liegenden Hausbrunnen mit Trinkwassernutzung im Bereich südlich Bornholter Straße, östlich der Bahnlinie Gütersloh – Paderborn' sowie 'die Durchführung einer sanierungsuntersuchung, mit dem Ziel, geeignete Sanierungsmaßnahmen zu identifizieren, durch die eine merkliche Verbesserung der Grundwasserqualität erreicht werden kann'. Die Betrachtung weiterer Gefährdungspfade erfolgte im Rahmen früherer Untersuchungen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh sind unmittelbar an der Grenze zu Verl südlich der BAB A2 zwei Altablagerungen gekennzeichnet⁸. Es handelt sich dabei im wesentlichen um Ablagerungen von Boden, Bauschutt und Straßenaufbruch auf heute gewerblich genutzten Bauflächen.

7 GEO-Infometric GmbH, Erweiterte Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen in Verl-Bornholte, Detmold, Juli 1996

8 Nr. 9.37 und 9.38 im Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh 1994

ZUSAMMENFASSUNG

- Die lufthygienische Belastung in Verl ist gekennzeichnet durch die Nähe zum Verdichtungsraum Bielefeld. Die Schadstoffkonzentrationen liegen in einem mittleren Bereich im Vergleich mit den höher belasteten Gebieten der Ballungsräume und den niedrigeren Konzentrationen der Waldgebiete.
- Die höchste Lärmbelastung weist die Gütersloher/Paderborner Straße im Ortszentrum Verls mit tags ca. 65 dB(A) und nachts ca. 57 dB(A) auf. Eine ähnlich hohe Belastung ist auf der Hauptstraße trotz niedrigerem Verkehrsaufkommens feststellbar, da sich das Kopfsteinpflaster, die Nähe zur Ampelkreuzung und die engere Bebauung nachteilig auf das Lärmverhalten auswirken.
- Bei den im Gemeindegebiet bekannten Altablagerungen handelt es sich im wesentlichen um ehemalige Mülldeponien im Süden des Ortsteils Bornholte-Bahnhof, die Verunreinigungen im Abstrombereich verursachen.

Die hohe Lärmbelastung an der Gütersloher/Paderborner Straße stellt eine deutliche Beeinträchtigung der Anlieger dar.

2.10 Maßgaben kommunaler Planungen

2.10.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Nach der kommunalen Neugliederung der Gemeinde Verl am 1.1.1970 wurde ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der seit dem 28.4.1975 rechtswirksam ist. In der Zwischenzeit sind sechs Änderungsverfahren durchgeführt und genehmigt worden, sechs weitere Änderungsanträge mit Planungsstand von Januar bis Dezember 1996 liegen erst im Entwurf vor.

Flächennutzungsplan	genehmigt	Entwurf	Anzahl der Änderungen
Neuaufstellung	28.04.75		
1. Änderung	29.05.78		3
2. Änderung	03.03.83		13
3. Änderung	07.12.89		1
4. Änderung	09.06.95		21
5. Änderung [Kaunitz]	09.96	31.01.96	4
6. Änderung [MK in Verl-Zentrum]	*	29.04.96	1
7. Änderung [Reithalle, Droste-Haus]	–	02.96	2
8. Änderung [GE - Parkpl. in Sürenh.]	09.96	02.96	1
9. Änderung [W in Verl-West]	–	06.96	1
10. Änderung [W, M in Ordn.bereichen]	–	04.96	3
11. Änderung [Herausnahme L 867]	–	10.96	1
12. Änderung [GE Gütersloher Str. Nord]	–	11.96	1

* Feststellungsbeschuß

Tabelle 2.10-1: Änderungsverfahren und -anträge zum Flächennutzungsplan

Die hohe Zunahme der Wohnbevölkerung und die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung erforderten eine Anpassung des FNP, der nun einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2005 berücksichtigt¹. Mit der Genehmigung des umfangreichen

¹

Erläuterungsbericht zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans, Verl, 1995

4. Änderungsverfahren 1995 wurden im Vergleich zur ursprünglichen Fassung insgesamt 38 Einzeländerungen vorgenommen.

Nach der Gründung der neuen Gemeinde Verl wurde eine Konzentration auf die Ortslage von Verl angestrebt, da die Leistungsfähigkeit und Attraktivität des Zentralortes wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit und den Wohnwert der Großgemeinde bedingen.

Die für den Flächennutzungsplan aufgestellten Ziele können heute anhand der vorliegenden Realnutzungskartierung sowie aktueller Daten und Erhebungen auf ihre Realisierung hin überprüft werden.

Wohnbauflächen

Planungsgrundlage bei der Neuaufstellung des FNP war die Prognose der Landesplanung zur Bevölkerungsentwicklung, die ein Wachstum von maximal 260 Einwohnern pro Jahr bis 1980 angab². Damit ergaben sich für die Jahre 1980 und 2000 Einwohnerzahlen von max. 18.500 bzw. 19.300. Dieser Wert wurde jedoch bereits damals von der Gemeinde aufgrund der tatsächlichen Zunahme der Bevölkerung als Wert für ein minimales Wachstum der Wohnbevölkerung beurteilt. So war auch bereits 1990 mit 19.771 Einwohnern der Prognosewert für das Jahr 2000 überschritten.

Bei einer Belegungsziffer von 3 Einwohnern/Wohneinheit (WE) und unter Berücksichtigung der in den vorhandenen Bebauungsplänen bereits ausgewiesenen Wohnflächen wurde bei 350 m² Durchschnittsbedarf/WE ein Bedarf für 680 weitere WE auf einer Gesamtfläche von 25 ha ermittelt. In den Zentren soll unter Einbeziehung aller städtebaulich relevanten Flächen eine Einwohnerdichte von 50E / ha erreicht werden.

Der Ansatz von Wohnsiedlungen sollte auf die Ortslage Verl mit den angrenzenden Wohngebieten der früheren Gemeinden Bornholte und Sürenheide, die Ortslage Kaunitz sowie – abgeschwächt – auf die Ortslage Bornholte–Bahnhof beschränkt werden. Die vorhandenen Siedlungsansätze in den Randlagen, wie z.B. Eiserstraße und Westfalenweg, sind in ihrem Bestand (insgesamt 59 ha) gesichert worden und können als sogenannte Ordnungsbereiche aufgefüllt werden.

Gemischte Bauflächen

Kerngebietsausweisungen finden sich im Ortskern Verls entlang der Gütersloher Straße und der Hauptstraße sowie eine kleine Fläche nördlich der Paderborner Straße in Kaunitz. Erst mit der 4. und der 5. Änderung des FNP wurden Mischgebietsflächen in Kaunitz ausgewiesen.

2

Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Verl, 1975

Gewerbliche Bauflächen

Bei der Aufstellung des FNP wurde die Ausstattung Verls mit Arbeitsplätzen besonders im Sekundär- und Tertiärbereich als nicht ausreichend bezeichnet. Daher wurden an zwei Standorten in Kaunitz und Bahnhof Varesell insgesamt 191 ha Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, wobei industrielle Ansiedlungen aus Gründen des Emissionsschutzes nur in Kaunitz zulässig sind. Der Standort dieses Gewerbegebietes wurde vor allem wegen der erwarteten, zukünftig sehr guten Verkehrsanbindung an die B 68n gewählt und mit einer neuen Straßentrasse zur Holter Straße nördlich des Ortskerns Kaunitz geplant, die jedoch nicht realisiert wurde.

Mit der 4. Änderung sollte nördlich der Gütersloher Straße ein größeres Gewerbegebiet von ca. 12 ha ausgewiesen werden. Dies wurde jedoch vom Regierungspräsidenten aufgrund der insgesamt vorhandenen gewerblichen Flächenreserve sowie wegen fehlender Ermittlung und Bewertung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft nicht genehmigt. Inzwischen wurde die Planung hierzu überarbeitet und eine Änderung des GEP mit einer Flächenreduzierung im Industrie- und Gewerbegebiet Kaunitz vorgeschlagen.

Flächen für Gemeinbedarf

Die überwiegend ausreichend vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen sollen weiter ausgebaut und ergänzt werden. Nachholbedarf wurde vor allem für den Bereich Kindergärten und Freizeiteinrichtungen benannt. Der Ausbau der Versorgungseinrichtungen soll sich zur Stärkung des Zentrums schwerpunktmäßig auf den Ortskern Verl orientieren, wo ein Geschäftsbereich und das Gymnasium geplant und inzwischen auch realisiert wurden.

Verkehrsflächen

Im FNP wurden 1975 folgende Straßenplanungen zur Ergänzung des überörtlichen Netzes eingetragen:

- Verbindungsstraße zwischen der L 757 und der K 42 (Westumfahrung)
- östliche Ortstangente Verl zwischen L 789 und L 757
- Ortsdurchfahrt Kaunitz im Zuge der L 867

sowie eine Anbindung der L 787 an die Kreuzung L 791 / K 42 / neue Osttangente.

Mit der 4. Änderung 1995 wurde auf Empfehlung eines Verkehrsgutachtens³ eine Südumgehung für den Ortsteil Verl eingetragen, die jedoch aufgrund fehlender Bedarfsermittlung und Abwägung mit sonstigen Belangen nicht genehmigt wurde. Die in

³ Ing.-Gruppe IVV - Aachen, Verkehrsstädtebauliche Untersuchung für die Gemeinde Verl, Aachen, 1986

der zeichnerischen Darstellung herausgenommene Westumfahrung muß daher weiterhin als Planungsgrundlage angesehen werden. Ohne weitere schriftliche Erläuterung wurde der Verlauf der Osttangente verändert dargestellt und die Anbindung der L 787 an die L 791/K 42 herausgenommen. Für beide Trassen liegen inzwischen detailliertere Planungen vor (Verkehrsentwicklungsplanung).

Grünflächen, Wasserflächen

In den Zielen der Landesplanung wurde der Freizeit- und Erholungswert der freien Landschaft in der Umgebung von Wohngebieten als ein wichtiger Anreiz für Siedlungstätigkeit bzw. Zuzugsentscheidung gesehen. Daher bemühte sich die Gemeinde, wichtige Naherholungsbereiche im Osten des Gemeindegebietes zu sichern sowie einen großen, ortsnahen Freizeitsee mit Flächen für Erholungseinrichtungen im Bereich des Seegebietes auszuweisen.

Zwischen dem großen Verler See und der Ostgrenze der Gemeinde sollte ein Naherholungsbereich gestaltet werden. Weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' sind südlich des Freibads und zwischen der Ortslage Sende bis zum Landerbach dargestellt. Von diesen Planungen wurde nur eine kleine Seefläche mit einem Spazierwegnetz zwischen den Ortsteilen Verl und Sürenheide realisiert.

In der 4. Änderung wurde daher auf die Darstellung der großen Wasserfläche, die durch Entsandungsmaßnahmen entstehen sollte, verzichtet und eine ca. 170 ha große Grünfläche dargestellt. In diesem Raum sollten zukünftig naturräumliche Belange gefördert und entwickelt sowie erforderliche Kompensationsmaßnahmen der Gemeinde untergebracht werden. Da einerseits die Förderung und Entwicklung von Natur und Landschaft Aufgabe der Landschaftsplanung ist, und andererseits der voraussichtliche Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen nicht quantifiziert worden war und eine konkrete Begründung für die städtebauliche Erforderlichkeit einer so ausgewiesenen Grünfläche fehlte, wurde diese Darstellung von der Genehmigung ausgenommen.

Auch für diese Fläche gilt daher noch die alte Ausweisung mit einer großen Wasserfläche.

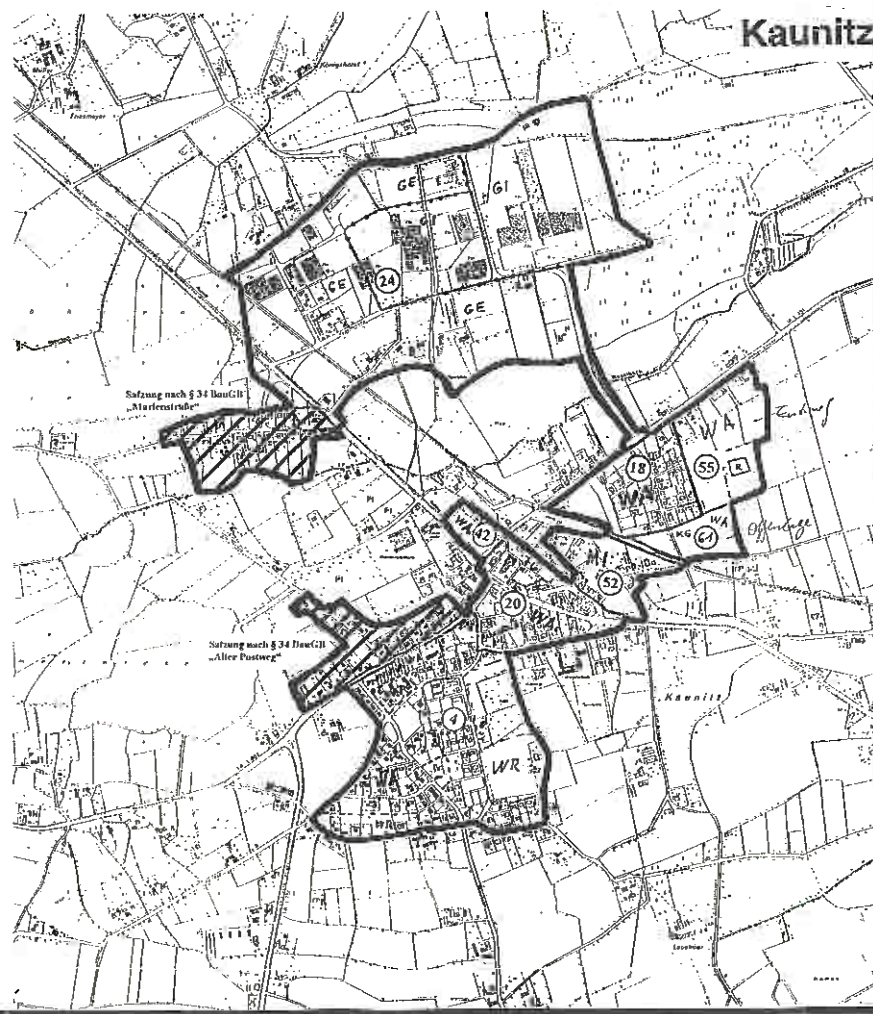
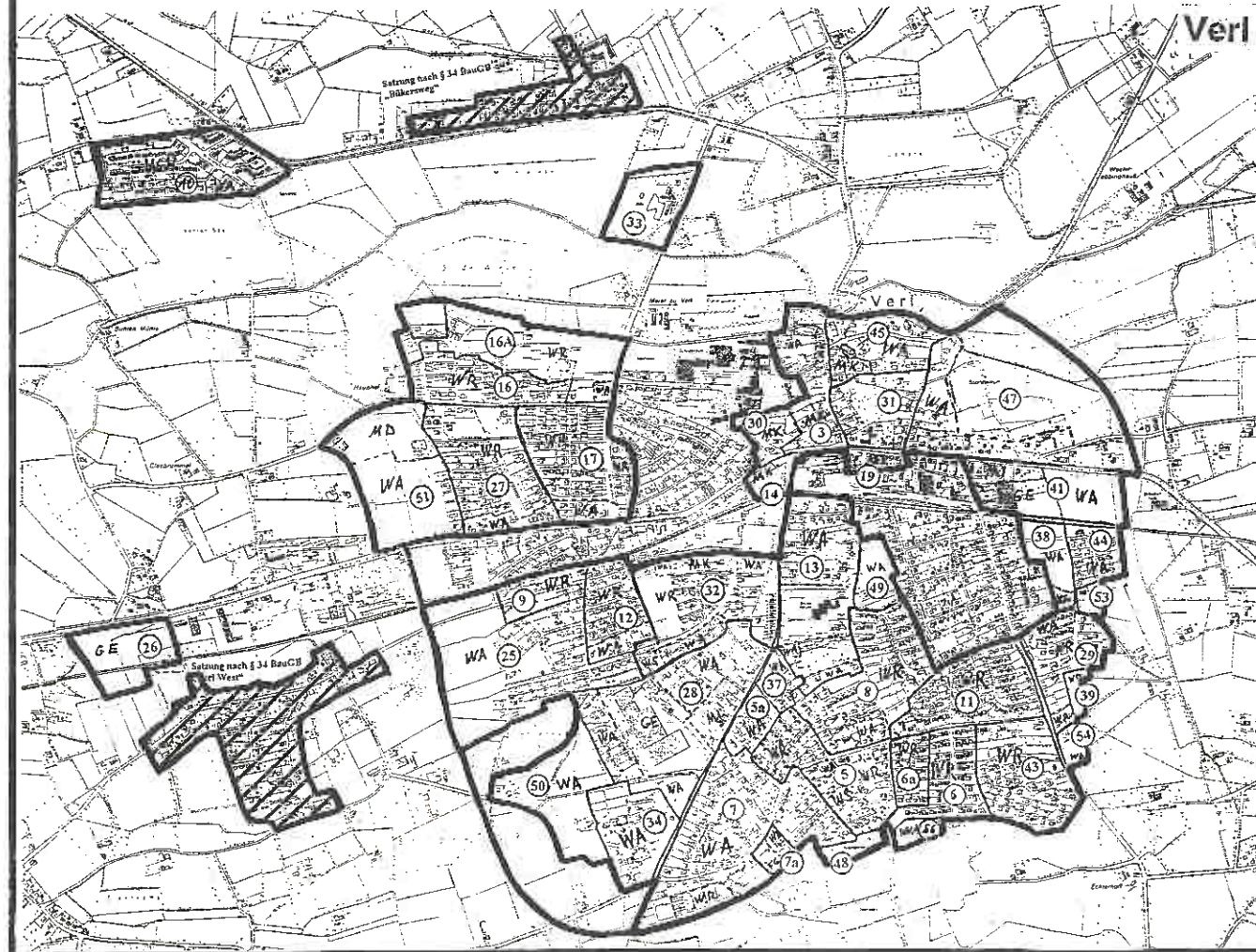
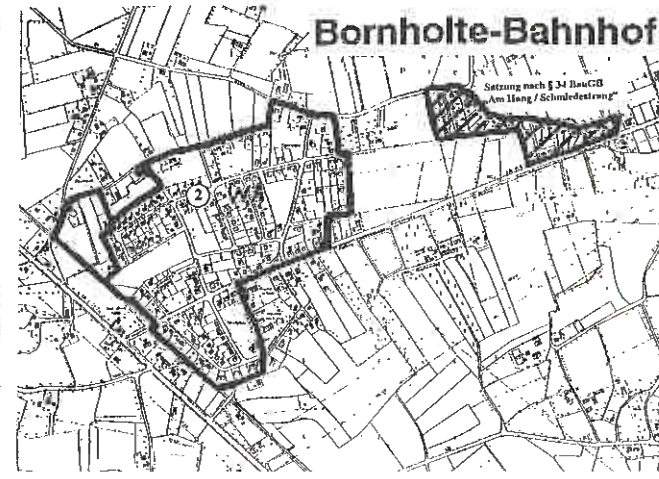
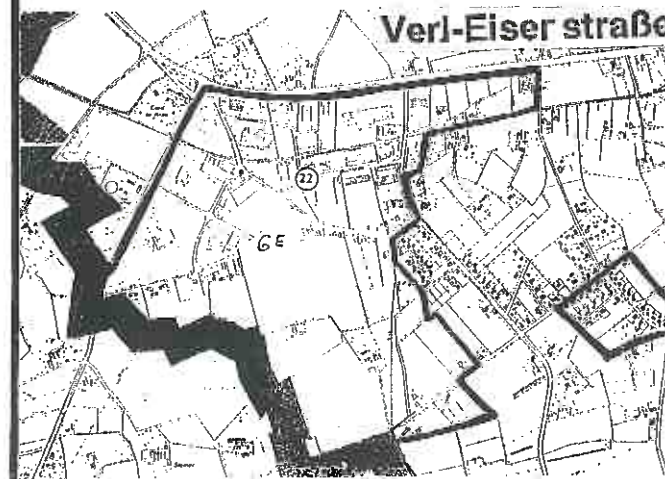
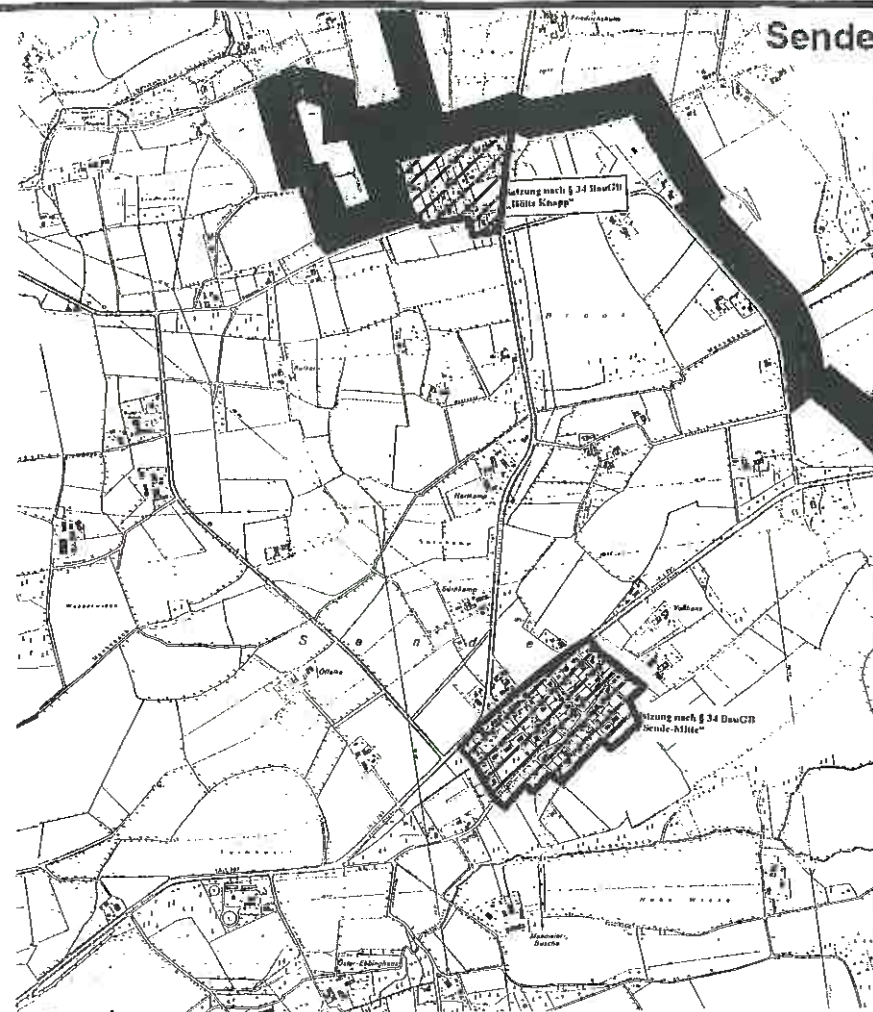
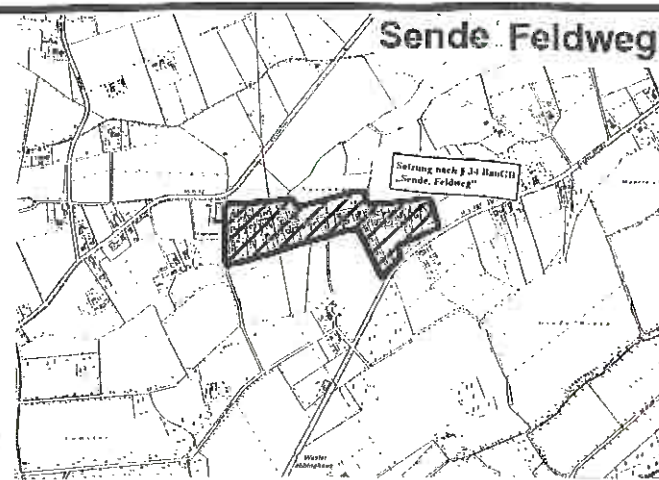
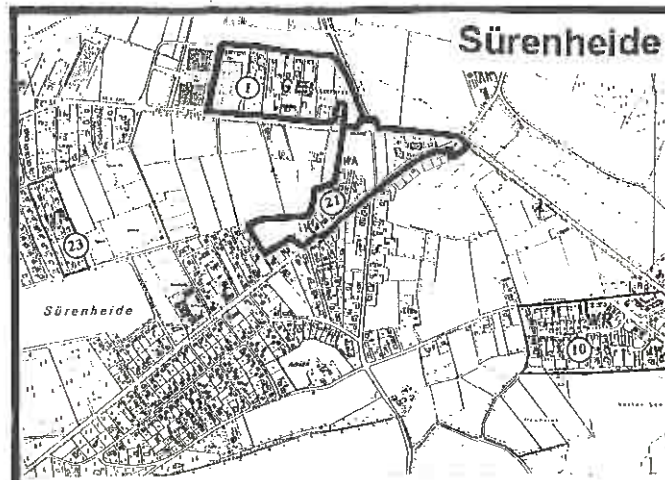
Flächen für Abgrabungen

Eine am Harfinweg im Norden des Gemeindegebietes gelegene Abgrabungsfläche wurde in der 4. Änderung zeichnerisch auf eine kleine Restfläche reduziert und die übrige Fläche als See dargestellt.


Flächen für die Landwirtschaft und Wald


Die landwirtschaftliche Fläche nahm 1970 mit 82 % den größten Anteil des Gemeindegebietes ein, während den forstwirtschaftlichen Flächen mit 6,1 % (432 ha) nur ein

Entwicklungskonzept Verl 2010



Baurecht:
(Quelle: Stadtverwaltung Verl)

 Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne

 Abgrenzung der Satzungsgebiete nach § 34 BauGB

Stand: Juli '96



sehr geringer Flächenanteil zufällt. Flächen für Neuaufforstungen sind im FNP nicht vorgesehen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die vom Kreis Gütersloh erfaßten Altablagerungen – überwiegend ehemalige Mülldeponien – wurden in der 4. Änderung des FNP neu aufgenommen und zeichnerisch dargestellt.

2.10.2 BEBAUUNGSPLANUNG

In der folgenden Karte ist die Abgrenzung der Geltungsbereiche aller rechtsverbindlichen Bebauungspläne sowie der Satzungsbereiche nach § 34 BauGB dargestellt. Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen im Bereich der sogenannten Ordnungsbereiche ist eine Änderung des FNP erforderlich, da für diese Flächen bisher keine Art der baulichen Nutzung ausgewiesen ist.

Für einen Teilbereich innerhalb des Ortskerns von Verl und die Bebauung entlang der Gütersloher Straße liegen keine Bebauungspläne vor. Während die vorhandene Bebauung der Ortsteile Kaunitz und Bornholte Bahnhof überwiegend baurechtlich abgedeckt ist, sind die Wohngebiete in Sürenheide nur teilweise erfaßt.

Die Fläche zwischen Poststraße, Paderborner Straße und Hauptstraße im Ortsteil Verl wird zur Zeit in einem Bebauungsplanverfahren neu geordnet. Die Planungen sehen auf den noch unbebauten Wiesen einen kleinen Stadtpark vor.

ZUSAMMENFASSUNG

- Der im Jahr 1975 aufgestellte Flächennutzungsplan wurde im umfangreichen 4. Änderungsverfahren 1995 überarbeitet und den veränderten Entwicklungen angepaßt.
- Neben den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sind im Gemeindegebiet mehrere Satzungsbereiche nach § 34 BauGB dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Gewerbeflächen sind im wesentlichen ausgeschöpft, so daß der Gemeinde für die zukünftige Entwicklung keine größeren Flächenreserven zur Verfügung stehen. Darüber hinaus fehlen dem FNP aufgrund der dynamischen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung während seiner Laufzeit neue Zielaussagen zur Steuerung der Gesamtentwicklung.

2.11 Funktionale Verflechtungen mit benachbarten Gemeinden

2.11.1 PENDLER¹

Berufspendler

In den bestehenden Pendlerbeziehungen kommen die funktionalen Verflechtungen Verls mit den umliegenden Gemeinden Ausdruck.

Die wichtigsten Ziele für Auspendler stellen die Arbeitsstätten der umliegenden Ober- und Mittelzentren Gütersloh und Bielefeld dar, daneben sind auch die umliegenden Nachbarstädte und -gemeinden Rietberg, Rheda-Wiedenbrück und Schloß Holte-Stukenbrock in geringem Umfang Ziele beruflich bedingter Pendelbewegungen.

Verl stellt ebenso ein bedeutendes Ziel für Einpendler dar. 2.569 der in Verl Beschäftigten stammen aus den umliegenden Städten und Gemeinden. An erster Stelle sind hier Rietberg und Gütersloh zu nennen.

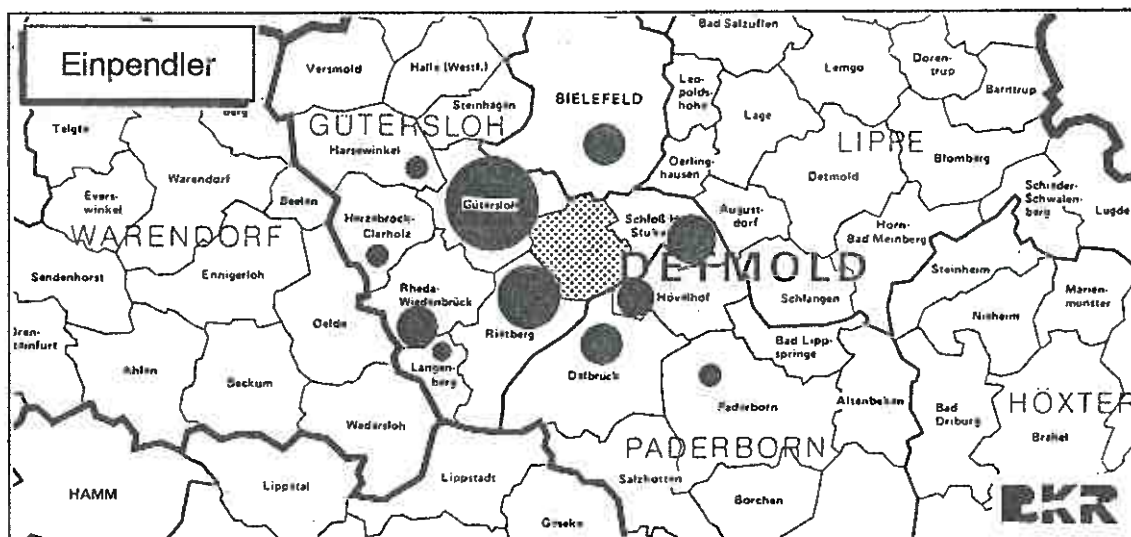


Abbildung 2.11-1: Einpendler (Berufspendler) nach Verl

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik: Sonderreihe zur Volkszählung 1987

1

Zur Darstellung der Pendelbeziehungen stehen keine neueren Zahlen als die der Volkszählung 1987 zur Verfügung. Da seitdem grundlegende Veränderungen in der Bedeutung des Wohn- und Wirtschaftsstandorte anzunehmen sind, werden die nachfolgenden Angaben als in der Größenordnung zutreffendes Abbild dieser Beziehungen betrachtet.

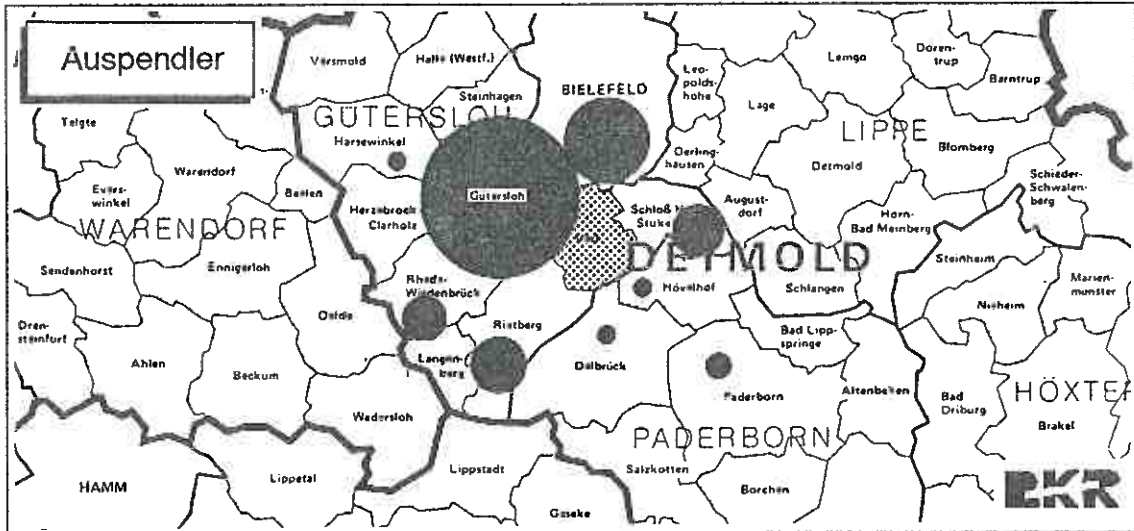


Abbildung 2.11-2: Auspendler (Berufspendler) aus Verl

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Sonderreihe zur Volkszählung 1987

Für die Gemeinde Verl standen 1987 4.325 Auspendlern 2.569 Einpendler entgegen, somit bestand insgesamt ein negativer Pendlersaldo von 1.756 Personen. In Anbetracht der Nähe der Gemeinde zu den Oberzentren Gütersloh und Bielefeld und der Attraktivität Verls als Wohnstandort ist diese Größenordnung ungewöhnlich niedrig. Sie belegt, daß Verl einen attraktiven Standort für gewerbliche und industrielle Produktion darstellt.

Ausbildungspendler

Zusätzlich zu den 1.524 Verler Schülern besuchten im Schuljahr 1992/93 weitere 632 Schüler der umliegenden Städte und Gemeinden das Verler Schulzentrum². Der größte Teil davon kommt aus Schloß Holte-Stukenbrock und aus Gütersloh, während aus Hövelhof, Bielefeld und Rietberg nur wenige Schüler nach Verl pendeln.

Wohn- bzw. Zielort	Gütersloh	Bielefeld	Paderborn	Schloß Holte - Stukenb.	Hövelhof	Rheda-Wiedenbrück	Rietberg	Gesamt
Einpendler	238	17		288	30		4	579
Auspendler	142	118	38	6		59	97	477

Tabelle 2.11-1.: Ausbildungspendler Verls 1987

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Sonderreihe zur Volkszählung 1987

2

Schulentwicklungsplan Verl 1993

Die Schüler Verls, die außerhalb der Gemeinde eine Schule besuchen, pendeln überwiegend nach Gütersloh, Bielefeld und Rietberg. Auch Paderborn, Rheda-Wiedenbrück und Schloß Holte-Stukenbrock stellen in geringem Umfang Ziele für Ausbildungspendler dar. Verl stellt mit seinem Schulzentrum auch ein Ziel für Ausbildungspendler dar. Die Schüler stammen vor allem aus dem südlichen Teil der Stadt Gütersloh und aus Schloß Holte.

Berufsbildende Schulen werden in Verl nicht angeboten, dieses Angebot wird in den naheliegenden Ober- und Mittelzentren Gütersloh und Bielefeld vorgehalten.

Mit Rietberg unterhält Verl einen gemeinsamen Schulverband für lernbehinderte Kinder, die Schule liegt in Rietberg.

Die Bilanz der Ausbildungspendler verzeichnet einen Einpendlerüberschuß von ca. 100 Schülern. Die regionale Bedeutung des Verler Schulzentrums mit seinem guten Angebot an allgemeinbildenden Schulen wird hier deutlich.

2.11.2 EINRICHTUNGEN VON REGIONALER BEDEUTUNG IN VERL

In Verl bestehen folgende Institutionen und Einrichtungen mit überregionaler und regionaler Bedeutung:

- Ostwestfalenhalle mit dem monatlich stattfindenden Hobbymarkt, Rock- und Popkonzerten etc.,
- das Droste-Haus als Begegnungsstätte junger Menschen aus Ost und West,
- die jährlich stattfindende Kirmes „Verler Leben“ sowie
- das Blasorchester und der Musikverein.

2.11.3 AUFGABEN DER NACHBARGEMEINDEN

Bielefeld

Die Stadt Bielefeld stellt mit 320.000 Einwohner das Oberzentrum der Region Ostwestfalen dar. Das Stadtzentrum ist von Verl in ca. 22 km (Straße) zu erreichen (Luftlinie 13 km).

Die wichtigsten überregional bedeutsamen Einrichtungen sind:

- zahlreiche Veranstaltungs- und Konzerthallen (Rudolf-Oetker-Halle als Konzerthalle, neue Stadthalle, Seidensticker-Halle als Großveranstaltungshalle mit 7.000 Plätzen, Stadttheater, Stadion)
- die Universität (gegr. 1969), die Kirchliche Hochschule, die Fachhochschule und die Fachhochschule für öffentliche Verwaltung,

- zahlreiche kulturelle Einrichtungen (Kunsthalle, Museum Waldhof [Bielefelder Kunstverein], Naturkundemuseum, Ravensberger Spinnerei mit Veranstaltungs- und Kulturzentrum sowie VHS, Stadt-, Universitäts- und landesgeschichtliche Bibliothek, historisches Museum, Bauernhausmuseum mit volkskundlicher Sammlung, Naturkundemuseum, Botanischer Garten, Heimattierpark Olderdissen, Burg Sparrenberg),
- die Bodelschwingh'schen Anstalten Bethel, die Krankenhäuser sowie
- der Bahnhof mit ICE-, EC-, und IC- und IR-Halt.

Daneben stellt Bielefeld einen ausgeprägten Einzelhandelsstandort mit einem ausdifferenzierten Einzelhandelssortiment dar.

Das Hallen- und Freibad im Stadtteil Senne ist von Verl gut erreichbar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an der Grenze zum Verler Gemeindegebiet beinhalten im wesentlichen 'Landwirtschaftliche Fläche' und 'Forstwirtschaftliche Fläche', wobei ein Teil der landwirtschaftlichen Flächen mit der Kennzeichnung 'Geeignete Erholungsräume' versehen sind. Der zu Verl benachbarte Stadtteil Eckhardsheim (früher Teil des Amtes Verl) ist großflächig als Sonderbaufläche 'Von-Bodelschwingh'sche-Anstalten' ausgewiesen. In dieser Ausweisung sind erhebliche Reserven für weitere bauliche Nutzungen enthalten.

Das Entwicklungskonzept Bielefelds³ geht bis 2005 von weitgehend konstanten Bevölkerungszahlen aus. Dennoch ergibt sich ein wachsender Bauflächenbedarf durch individuelle Wohnflächenzuwächse und die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße.

In der Sonderbaufläche 'Von Bodelschwingh'sche Anstalten' Eckhardsheim ist die Erweiterung der Sonderbauflächen vorgesehen.

Gütersloh

Das von Verl nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Gütersloh, ca. 9 km vom Ortszentrum Verl entfernt, gleichzeitig Kreisstadt für die Gemeinde. Die Stadt Gütersloh hat derzeit ca. 91.000 Einwohner⁴.

Funktional ist die Stadt eng mit der Gemeinde Verl verflochten. Neben den zahlreichen Arbeitsplatzangeboten (u.a. Fa. Bertelsmann mit ca. 9.000 Arbeitsplätzen, Fa. Miele mit ca. 4.700 Arbeitsplätzen), die von zahlreichen Verlern wahrgenommen werden, dient Gütersloh auch als Wohnstandort für einen Teil der in Verl Beschäftigten.

³ Stadt Bielefeld: Räumliches Entwicklungskonzept, Entwurf Oktober 1992

⁴ Flächennutzungsplan der Stadt Gütersloh, Erläuterungsbericht

Gütersloh bietet ferner ein umfangreiches Einzelhandelsangebot, mit welchem das in Verl jedoch in zunehmendem Maße konkurriert, insbesondere bei Artikeln des kurzfristigen und mittleren Bedarfs.

Außerdem bieten das Stadttheater, die Stadtbücherei, die Stadthalle und das 'Bürgerzentrum Alte Weberei' mit ihren Veranstaltungen kulturelle Angebote; der Bahnhof Gütersloh mit IR-Halt stellt auch für Verl einen wichtigen Verkehrsknoten dar. Die Kreisverwaltung wurde zwischenzeitlich überwiegend im neuen Kreishaus in Gütersloh angesiedelt.

Das Hallen- und Freibad „Die Welle“ ist ein kombiniertes Freizeit- und Sportbad mit einer Wasserfläche von 2.100 m². Es liegt am südlichen Stadtrand von Gütersloh und ist von Verl aus mit dem Kfz gut erreichbar.

Daneben bietet Gütersloh zahlreiche weitere spezielle Freizeit- und Sportangebote, in deren Einzugsbereich Verl liegt.

Für den Dalkebach, der in einem Abschnitt die Grenze zwischen Gütersloh und Verl bildet, ist im Flächennutzungsplan Güterslohs ein Überschwemmungsgebiet dargestellt, eine entsprechende Darstellung auf Verler Seite ist nicht vorhanden.

Im Schnittpunkt der Kommunen Gütersloh, Bielefeld und Verl ist die Errichtung eines Golfplatzes vorgesehen.

Schloß Holte-Stukenbrock

Die Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock stellt einen Schwerpunkt für Naherholung im Verdichtungsraum Bielefeld - Gütersloh - Paderborn dar. Überregional bekannt ist der Freizeitpark „Safariland“ mit „Hollywood-Park“. Daneben sind vor allem der Holter Wald, eine Waldfläche von ca. 5 km² mit dem darin gelegenen Holter Schloß und die Heide- und Dünenlandschaft Senne, drei Naturschutzgebiete und die Emsquelle.

Der Ort Sende wurde bei der kommunalen Gebietsreform 1970 zerteilt: während der größere Teil des Ortes (einschließlich Kirche St. Heinrich) zu Schloß Holte-Stukenbrock eingemeindet wurde, wurde der südwestliche Teil der Gemeinde Verl zugeordnet. So bestehen in diesem Bereich zwischen Verl und Schloß Holte-Stukenbrock relativ enge Beziehungen beispielsweise bezüglich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, Schul- und Einkaufspendlern etc.

Das Hallen- und Freibad in der Ölbachau zwischen den Ortsteilen Schloß Holte und Stukenbrock wird auch von Verlern genutzt. Bahnverbindungen im Nahverkehr in Richtung Bielefeld und Paderborn bietet der Bahnhof Schloß Holte.

Hövelhof

Der Furlbach mit seiner relativ breiten Aue, die mit der des Sennebachs zusammenfällt, bildet eine natürliche Grenze zwischen Verl (Ortsteil Kaunitz) und der Gemeinde Hövelhof.

Delbrück

Der Furlbach mit seiner relativ breiten Aue, die mit der des Sennebachs zusammenfällt, bildet ebenfalls eine natürliche Grenze zwischen Verl (Ortsteil Kaunitz) und der Stadt Delbrück.

In diesem Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Delbrück landwirtschaftliche Nutzung mit großflächigen Überschwemmungsbereichen der Bäche dargestellt.

Rietberg

Historisch war Verl Teil der Grafschaft Rietberg. Die heutige Stadt Rietberg zeichnet sich durch einen historischen, von Fachwerkbauten geprägten Stadtkern mit umschließendem Wassergraben aus.

Die Stadt Rietberg und die Gemeinde Verl haben sich zu einem Schulverband für lernbehinderte Kinder zusammengeschlossen; die Schule (Martin-Schule) liegt in Rietberg.

Im Flächennutzungsplan ist an der Grenze zu Verl fast ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung dargestellt, das angrenzende Gewerbegebiet Eiserstraße auf Verler Gemeindegebiet endet mit der Gemarkungsgrenze.

Rheda-Wiedenbrück

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück mit den historischen Stadtkernen der Ortsteile Rheda und Wiedenbrück liegt ca. 15 km von Verl entfernt. Sie beherbergt Teile der Kreisverwaltung Gütersloh.

ZUSAMMENFASSUNG

- Die Gemeinde Verl ist auf vielfältige Weise in den Verdichtungsraum Gütersloh / Bielefeld eingebunden. Besondere Verflechtungen bestehen mit der Stadt Gütersloh und 'naturgemäß' mit der Nachbarstadt Bielefeld als Oberzentrum der Region.
- Dennoch stellt sich Verl mit seinem eigenständigen Arbeitsplatzangebot und ausgeprägten Wohnsiedlungsbereichen als eigenständiges Gemeinwesen dar.

Trotz der vielfältigen Verflechtungen mit den Umlandgemeinden stellt sich Verl in großen Teilen relativ selbständig dar. Die Entwicklung vieler Gemeinden in Ballungsrandzonen zu reinen Wohnstandorten mit engsten funktionalen Verflechtungen mit den Kernstädten, die vor allem Arbeitsplätze, Einzelhandel und kulturelle Angebote vorhalten, hat hier nur in beschränktem Umfang stattgefunden.

Die Ursache dafür liegt einerseits in den topographischen Gegebenheiten, denn der Teutoburger Wald stellt nach wie vor eine natürliche Barriere zwischen Bielefeld und Verl dar, sodaß sich die Stadt vor allem nach Nordosten entwickelt hat. Andererseits hat es die Gemeinde Verl verstanden, ihre Standortvorteile gezielt zu nutzen, um die wirtschaftliche Erwerbsgrundlage für die Bevölkerung eigenständig auszubauen, was sich auch in einer vergleichsweise ausgeglichenen Pendlerbilanz darstellt.

Während die Funktion Arbeiten und in deren Folge auch die Wohnfunktion der Gemeinde deutlich ausgeprägt sind, gewinnt die Versorgung erst allmählich ein größeres Gewicht. Der Bereich Freizeit- und Kultur ist in großen Teilen noch von dörflichen Strukturen geprägt mit überwiegend vereinsgebundenen Angeboten.

2.12 Stärken und Schwächen sowie Chancen und Bindungen

Die kreisangehörige Gemeinde Verl zeichnet sich seit ihrer Gründung 1970 durch ein dynamisches Wachstum aus, das sich unter anderem in der Bevölkerungsentwicklung (+37%), in der Zunahme der Siedlungsfläche (+50%) und der Anzahl der zugelassenen Kraftfahrzeuge (+50%) widerspiegelt. Dabei profitierte Verl von verschiedenen Faktoren, wie

- seiner verkehrsgünstigen Lage an der Ost–West–Achse der Autobahn A2 (insbesondere nach 1990)
- seiner Lage im Verdichtungsraum Bielefeld / Gütersloh
- von anhaltenden Zuwanderungsprozessen aus den angrenzenden Großstädten sowie Aus- und Übersiedlern.

Dank einer vor allem auf mittelständisches Gewerbe gestützten Wirtschaftsentwicklung mit gutem Arbeitsplatzangebot und unterdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit hat sich die Gemeinde nach und nach eine hochwertige Infrastrukturausstattung zugelegt, wie zum Beispiel das im Ortszentrum liegende Schulzentrum, das auch von Schülern aus den Nachbargemeinden besucht wird.

Die verschiedenen Ortsteile haben trotz des zum Teil erheblichen Wohnflächenzuwachses der letzten Jahre und der Stärkung des Ortszentrums Verls ihre Eigenständigkeit gewahrt, die unter anderem in einem engen sozialen Kontakt und regem Vereinsleben ihren Ausdruck findet. Andererseits fehlen – vor allem für Jugendliche – von Vereinen und Kirchen unabhängige Freizeitangebote.

In den letzten Jahren entstanden eine Vielzahl neuer, durchgrünter Wohngebiete mit hohem Qualitätsstandard, direkter Anbindung und guter Erreichbarkeit des Freiraums; überwiegende Wohnform ist das freistehende Einfamilienhaus mit Garten. Neben diesen homogenen Neubaugebieten ist Verl durch die in dieser Gegend typischen, historisch gewachsenen Streu- und Splittersiedlungen geprägt.

Der Außenraum Verls ist daher gekennzeichnet durch eine kleinteilig gegliederte, vielfältige und schöne Kulturlandschaft, die ostmünsterländische Parklandschaft, mit baumumstandenen Einzelhöfen, gliedernden Hecken und Alleen, die das charakteristische und noch in weiten Teilen einheitliche Landschaftsbild prägen. Der Freiraum ist vor allem für die stille Erholung, wie Spazierengehen und Radfahren geeignet.

Gleichzeitig setzen diese landschaftlichen Qualitäten der zukünftigen baulichen Entwicklung der Gemeinde auch enge Grenzen, da der überwiegende Teil des Außenbereichs unter Landschaftsschutz steht (für Teilbereiche wird seitens der LÖBF ein höhe-

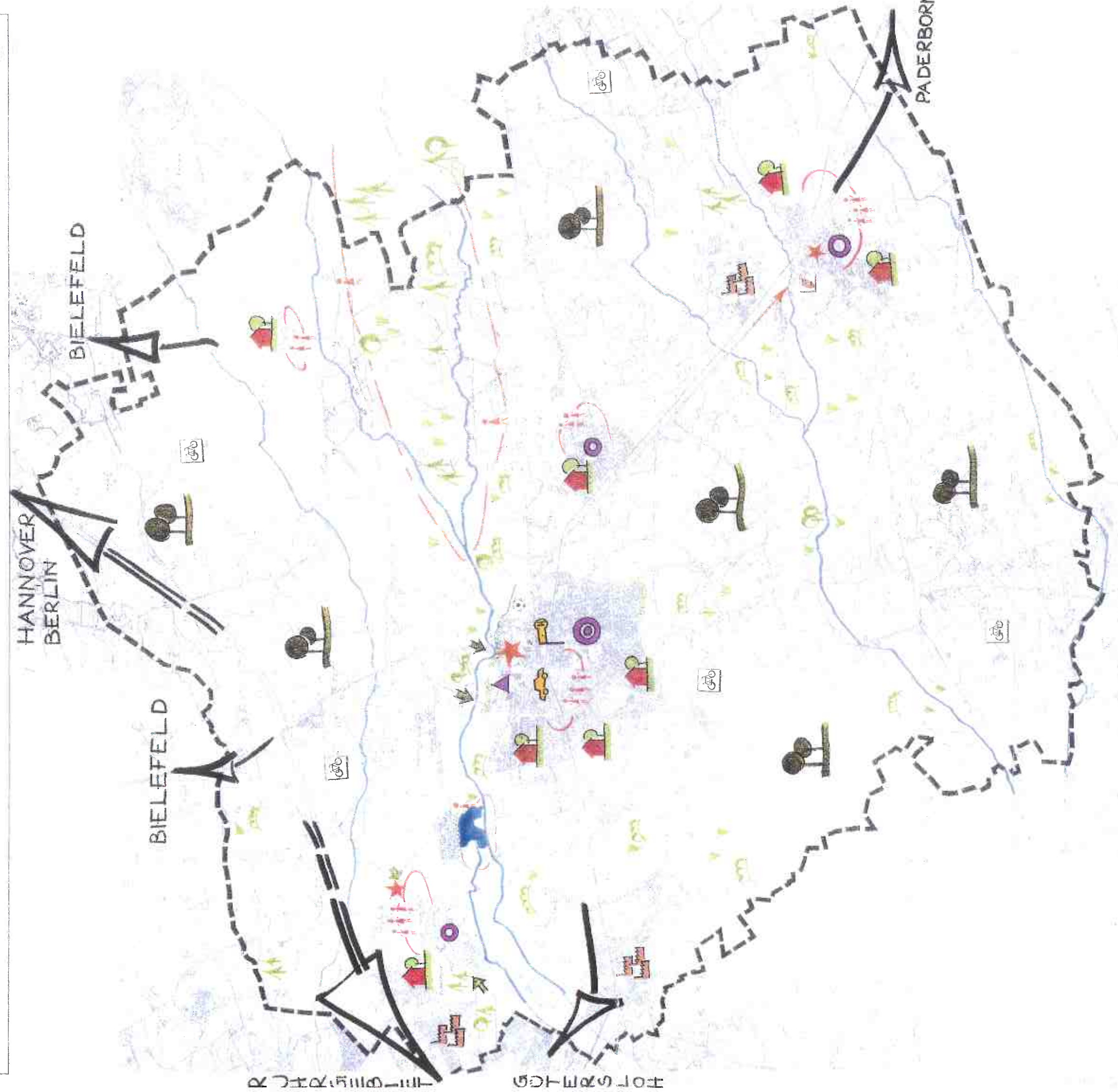
rer Schutzcharakter angestrebt) und als Freiraum¹ von weiterer Bebauung freigehalten und eine weitere Zersiedlung vermieden werden soll.

Auf Grund der flächenhaften gestreuten Siedlungsstruktur, der guten Erreichbarkeit aller Siedlungsbereiche und des guten Parkraumangebots ist ein wirtschaftlich betriebenes Öffentliches Personennahverkehrsangebot in großen Teilen des Gemeindegebietes nur eine unzureichende Alternative für die Wohnbevölkerung. Gerade in diesen Gebieten wird man auch künftig auf den Erschließungsbeitrag des motorisierten Individualverkehrs angewiesen sein. Verkehrliche Probleme auf den Hauptverkehrsstraßen und Beeinträchtigungen der Anlieger und Nutzungen sind eine Folgeerscheinung dieser Verkehrsaufteilung. Mit dem zur Zeit geplanten gemeindeübergreifenden Nahverkehrskonzept können demnächst notwendige Verbesserungen eingeleitet werden.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Analyse sowie der Ergebnisse verschiedener Arbeitskreissitzungen werden in den nachfolgenden drei Karten die „Qualitäten“, „Restriktionen“ sowie „Konflikte und Defizite“ der Gemeinde Verl zusammenfassend dargestellt und räumlich konkretisiert.

¹ gemäß Darstellung im Landesentwicklungsplan

ENTWICKLUNGSKONZEPT VERL 2010



- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|-----------------------|
| | ATTRAKTIVER WOHNSTANDORT | | GUTE DRITZIGER MENSCHEN | | ALLES FÜR DIE VERL |
| | PROSPEKTIVES GEMEINDE | | GUTER LEBENSQUALITÄT, GUTES STELLUNGSANZEHN | | WASSER, LUST UND BERG |
| | ORTSTEIL MIT EIGENER INFRASTRUKTUR | | BUSSTOPF IN ZENTRALER LAGE | | FRISCHHEIT |
| | ORTEIL MIT GUTER INFRASTRUKTUR | | ORTSBEWAHRUNGS STRUKTUREN | | HEITELLE NACHBAREN |
| | SEHR STARK MIT UBERWINDLICHER BEDEUTUNG | | WICHTIGE BEDEUTUNG | | |
| | BEWAHRUNGSSTÄRKE MIT UBERREGIONALER BEDEUTUNG | | ANSEHNLICHER ORTSKERN | | |

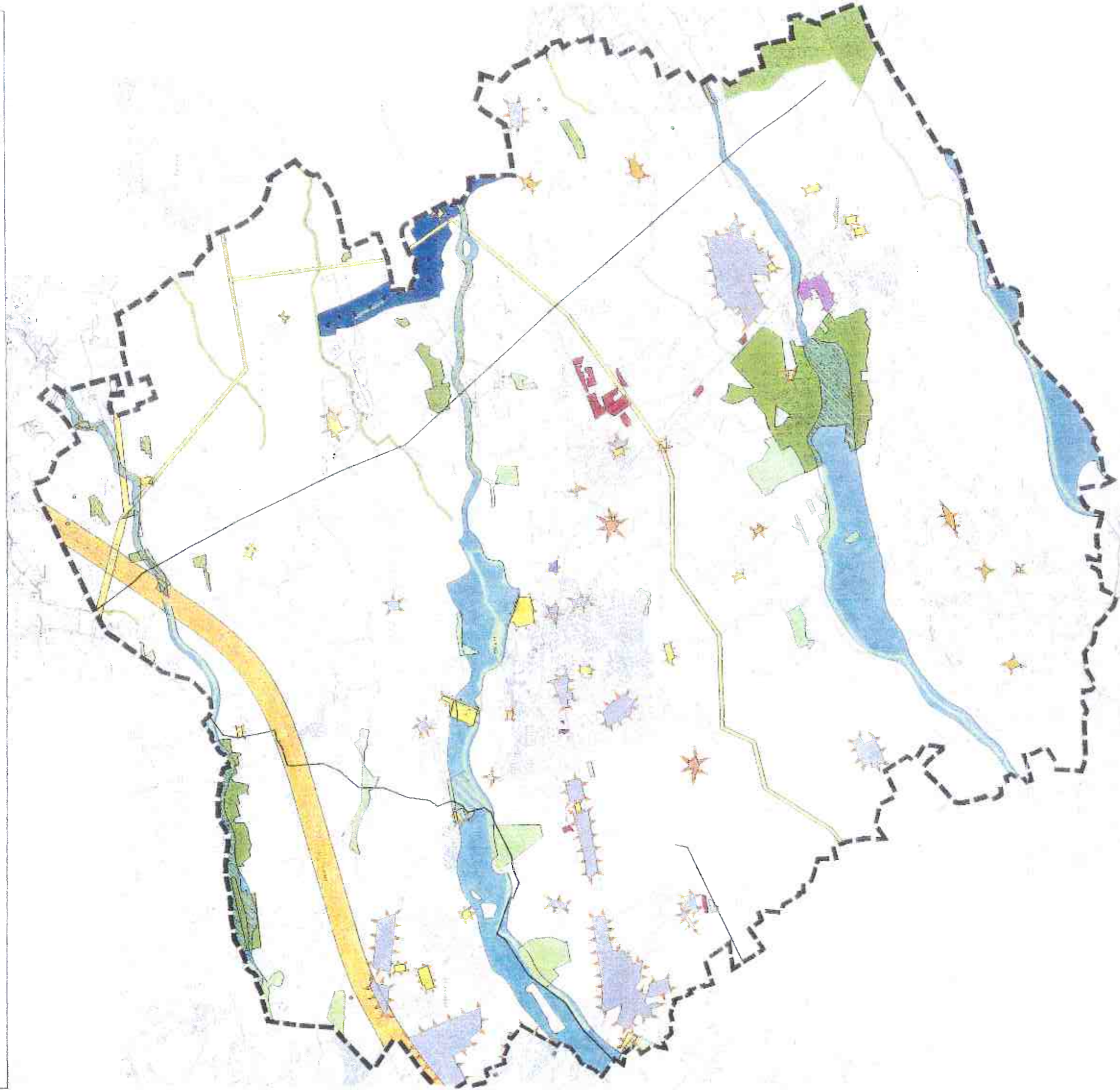
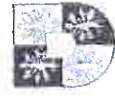
ENTWICKLUNGSKONZEPT
VERL 2010

QUALITÄTEN

Büro für Kommune- und Regionalplanung Apollon

ENTWICKLUNGSKONZEPT

VERL 2010



Gesetzliche Schutzbereiche

- Naturdenkmal (ND)
- Geschützte Landschaftsteile (GL)
- Geschützte Landschaftsteile (GL) - Sondergebiet (Sondergebiet)
- Naturschutzgebiet (NSG)
- Wasserschutzbereich (WSB)

Nutzungen mit Abstandsforderungen

- Siedlungsgebiet
- Landwirtschaftlicher Nutzungszweck
- Waldgebiet
- Gewerbegebiet
- Industriegebiet
- Sportplatz, Ausreitplatz

Sonstige Restriktionen

- Abwässerungssystem
- Hochwasserschutzgebiet (HSZ)
- Schutzgebiet für die Natur
- Schutzgebiet für die Natur

ENTWICKLUNGSKONZEPT
VERL 2010

Restriktionen

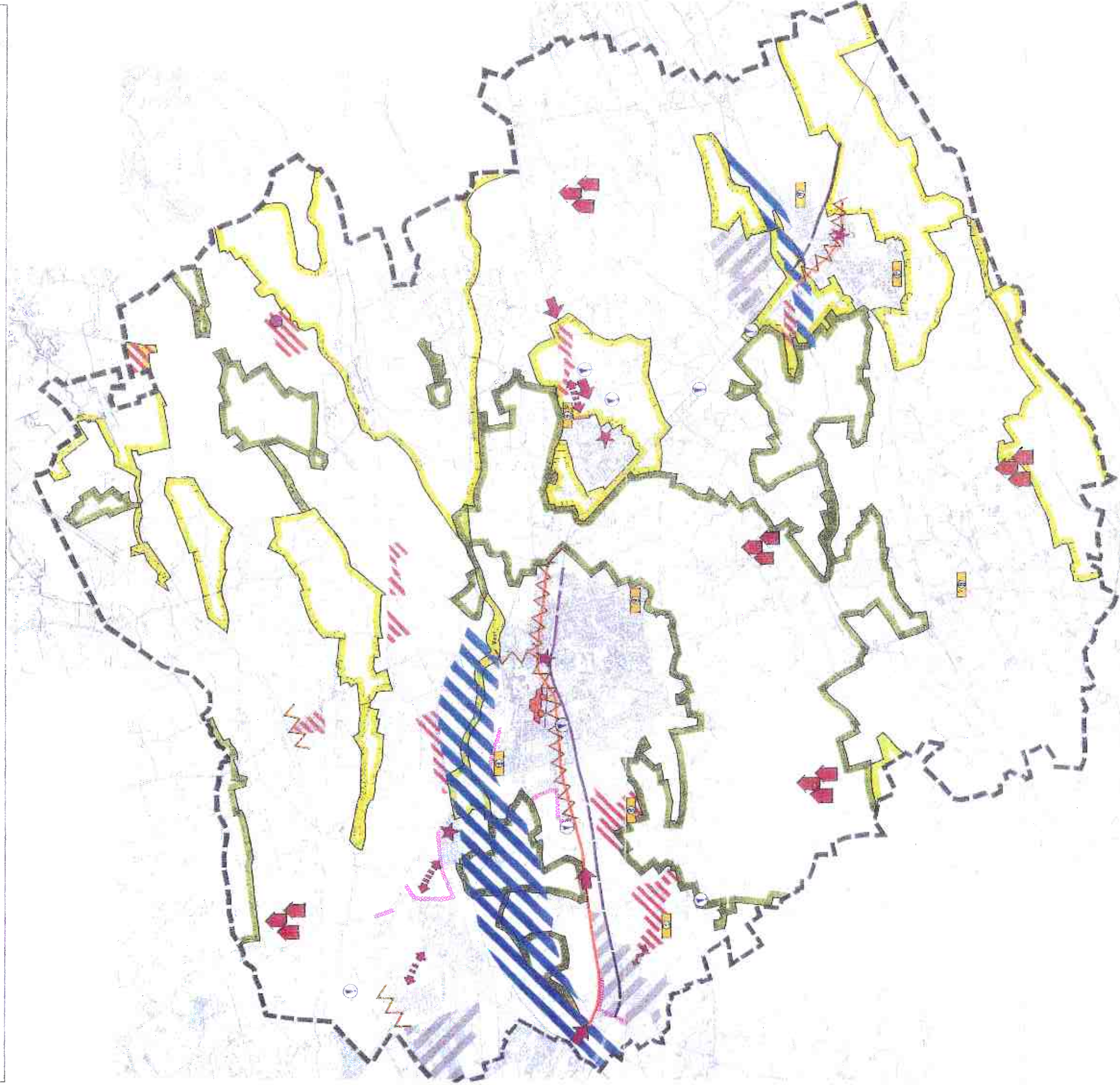
Stand
09/2009

EKR

Büro für Kommunal- und Regionalplanung, Aachen

ENTWICKLUNGSKONZEPT

VERL 2010



- AUSSENBEREICH MIT STREUBUNGSLEBEN
- MITT NIEGELIEDERLEBENSBEREICH
- PRAELENDE VERBUNDUNG INNENRAUM DES ORTSTZELLS
- UNTERSCHREIBENDE NETZSTRUKTUR
- NUTZUNGSKONFLIKTE
- GROSSTÄDTISCHE DEFIZITE

- INZIDENTIEND AUSZEICHNETER ORTSZENTRUM
- SIEDLUNGSRAND MIT DEFIZITEN
- VERKEHRSTRASSENPROBLEME
- UNTERSCHREIBENDE ÖPNV-ANWENDUNG
- ÜBERLASTETE STRASSE MIT BARRIEREINWIRKUNG UND GEGENVERKEHRSPROBLEMEN
- SOHLENSTRASSE MIT BARRIEREINWIRKUNG

- WIRTSCHAFTSLASTUNG DURCH STRASSENVERKEHR
- AKTUELLEN
- GEBIETSBEREICH MIT ÖKOLOGISCHEN DEFIZITEN
- RELEVANTE ÖKOLOGISCHE BEEINTRÄCHTIGUNGEN DER NATUR
- GEWÄSSE ÖKOLOGISCHER TRÄGERTRAGUNG
- NATURSCHUTZRELEVANTE FLÄCHEN
- SONSTIGE ZONE

ENTWICKLUNGSKONZEPT

VERL 2010

KONFLIKTE
UND
DEFIZITE

Stand
09/1996

EKR

Büro für Kommune- und Regionalplanung Aurnimburg

3 PROGNOSEN UND ZIELE

3.1 Aufgaben und Rahmenbedingungen der Entwicklungsplanung

Veränderungen mitplanen

Städtebaulicher Wandel ist Ausdruck des gesellschaftlichen Wandels, des Wandels individueller, wirtschaftlicher, politischer und gesellschaftlicher Wertvorstellungen¹.

Die derzeitige Stadt stellt in diesem Sinne ein Gemenge unterschiedlicher baulicher Formen und landschaftlicher Elemente unterschiedlicher Phasen gesellschaftlicher Entwicklung mit ihren jeweils ganz spezifischen Werten und Bedürfnissen dar, die im besten Falle immer wieder neu gedeutet und genutzt wurden und werden, zumeist die ihnen zugedachte Lebensdauer überstehen und verschwinden oder im schlechtesten Fall ohne Bestand waren und brach fallen oder ganz verschwinden.

Dieser Prozeß wird auch die Zukunft prägen: die Stadt der Zukunft ist bereits zu 90% vorhanden und muß sich neuen Anforderungen stellen. Den Bürgern, den (mit Planung befaßten) Politikern und den Planern stellt sich die Aufgabe, mit dem Vorhandenen durch Umdeutung, Veränderung, Ergänzung oder auch Beseitigung, durch organisatorische wie auch bauliche Maßnahmen die Stadt den neuen Anforderungen anzupassen.

Dabei sind verschiedene Anforderungen zu beachten und in räumliche, sachliche oder organisatorische Planungen, Programme und Maßnahmen umzusetzen: wirtschaftliche, demographische, ökologische, soziale, kulturelle Anforderungen sind dabei die wichtigsten Hauptthemen und Aufgaben der zukünftigen Stadtentwicklung.

Im Hinblick auf die Herausforderungen der Gegenwart und der Zukunft werden derzeit Stadtentwicklungskonzepte diskutiert und entwickelt, die sich unter der Überschrift „nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung“ zusammenfassen lassen. In diesem Zusammenhang werden bspw. Konzepte verfolgt, die eine stärkere Nutzungsmischung zum Ziel haben sowie die Integration der unterschiedlichen Kulturgruppen.

Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit werden heute ganz überwiegend wie folgt definiert: „Bezogen auf Industrieländer könnte ökologisch tragfähige Entwicklung (Sustainable Development) als eine Wirtschaftsweise verstanden werden, bei der

- der Verbrauch erneuerbarer Ressourcen deren Regenerationsfähigkeit nicht übersteigt,

1

vgl. bspw. Marianne Rodenstein : Städtebaukonzepte – Bilder für den baulich-räumlichen Wandel der Stadt. In: Hartmut Häussermann et al. (Hrsg.): Stadt und Raum. Soziologische Analysen. Pfaffenweiler: Centaurus-Verlagsgesellschaft 1991 [Stadt, Raum und Gesellschaft, Band1], S. 31 ff.

- Flächen-, Wasserverbrauch und Transportleistungen auf einem Niveau stabilisiert werden, das Langzeitschäden ausschließt,
- der Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen absolut reduziert wird,
- die Absorptionsfähigkeit der Umwelt nicht überfordert, die Artenvielfalt nicht verringert und
- Großrisiken vermieden werden.“²

Ein weiteres Element der Zukunftsfähigkeit der Städte und Gemeinden ist das verstärkte Zusammenführen der heute weitgehend getrennten Funktionsbereiche.

Nutzungsmischung bedeutet die horizontale und vertikale Mischung unterschiedlicher Nutzungen im Raum und in der Zeit. Sie ist auf unterschiedlichen Maßstabsebenen denkbar: in einer Wohnung, in einem Gebäude, in einem Block, einem Viertel oder größeren Raumeinheiten. Sie ist auch zeitlich denkbar: unterschiedliche Nutzer gebrauchen aufeinanderfolgend ein Gebäude oder ein Gelände.

Die Stadt der Zukunft muß offen sein für alle Bürger und **unterschiedliche kulturelle Gruppen integrieren**. Es gibt kein allgemein gültiges Bild vom richtigen Leben in der Stadt (und der Gesellschaft), sondern verschiedene und gleichberechtigt nebeneinanderstehende. Diese sind mit den unterschiedlichsten Ansprüchen und Interessen verbunden, die zum Ausgleich gebracht werden können. Träger unterschiedlicher Kulturen sind Menschen unterschiedlicher Generationen, sozialer Gruppen oder auch Regionen und Nationen.

Insgesamt gesehen ist es insofern eine Hauptaufgabe der Stadtentwicklungsplanung, unter Berücksichtigung der oben genannten Leitziele flexible und dauerhafte Strukturen, Bauten und Freiräume zu schaffen, ein dauerhaftes Gerüst, das den vielfältigsten denkbaren aber auch undenkbaren (weil derzeit nicht absehbaren oder vorstellbaren) Veränderungen und Anforderungen genügen kann.

Kern und Rand gehören zusammen

Die Entwicklung von Städten und Gemeinden in den Randzonen der Ballungsgebiete oder größerer Städte kann heute nicht für sich allein, sondern immer nur im Zusammenhang mit den Entwicklungen in den Ballungskernen betrachtet werden. Sie stehen in einem gegenseitigen Austauschprozeß: Wohnungs- und Baulandangebote, Arbeitsplatzangebote, Bildungsangebote, Verkehrsströme, Ströme von Ressourcen, Waren und Dienstleistungen, Angebote an Freizeit und Kultur, Naherholung und Natur stellen wichtige Eckpunkte der Beziehungen zwischen Kern und Rand dar. Kern und Rand können nicht unabhängig voneinander existieren.

²

Martin Jänicke: Ökologisch tragfähige Entwicklung: Kriterien und Steuerungsansätze ökologischer Steuerungs- politik. In: Bernd Hamm (Hrsg.): Globales Überleben. Sozialwissenschaftliche Beiträge zur global nachhaltigen Entwicklung. Hamm 1994, S. 1f.

3.2 Einwohnerstruktur und -entwicklung

3.2.1 ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG UND DER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Die Bevölkerung der Bundesrepublik steht derzeit in einem Wandlungsprozeß, der allgemein als Phase des demographischen Übergangs bezeichnet wird. Kennzeichnend für diese Phase ist

- der Rückgang der Anzahl der Geburten insgesamt und bezogen auf die Familien sowie
- die Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung.

Ursache sind einerseits die veränderten Einstellungen der Bevölkerung, insbesondere der Elterngenerationen, hinsichtlich der Zahl der gewünschten Kinder und dem Zeitpunkt der Familiengründung und andererseits der Umstand, daß der Anteil der Menschen im fruchtbaren Alter nach Auslaufen des „Geburtenberges“ der 60er Jahre deutlich abnimmt.

In der Folge wird mittel- und langfristig mit einem Rückgang der deutschen Bevölkerung und der Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung gerechnet. Konkret bedeutet dies, daß der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der gesamten Bevölkerung absolut und relativ absinken, der der älteren Menschen ansteigen wird. Das Durchschnittsalter der arbeitsfähigen Bevölkerung wird steigen, die Arbeitnehmer immer älter werden. Der altersbezogene Bevölkerungsaufbau wird immer weniger einer „Pyramide“ sondern vielmehr einem „Pilz“ ähneln (vgl. Abb. 3.2-2). In diesem Zusammenhang ist beispielsweise die derzeitige Diskussion um die künftige Finanzierung des bundesdeutschen Rentensystems zu stellen.

Neben der Erhöhung des Durchschnittsalters der Bevölkerung wird in Folge des Phasenwechsels sich auch die durchschnittliche Größe der Haushalte reduzieren. Dies liegt zum einen an der geringeren Anzahl der Kinder je Familie. Zum anderen erfolgt die Familiengründung immer später, die jungen Generationen leben vorher überwiegend allein oder zu zweit. Schließlich wird sich der Anteil der älteren Menschen, die nach Auszug der Kinder zu zweit und später allein leben, deutlich erhöhen.

Die oben genannten Trends werden sich in kleineren Städten und Dörfern ländlich geprägter Regionen erst etwas später (wenige Jahre) gegenüber der gesamten Bundesrepublik bemerkbar machen, da die Bevölkerung dort einerseits überdurchschnittlich jung und andererseits eine höhere Geburtenhäufigkeit zu beobachten ist (im Durchschnitt mehr Kinder je Familie).

Bevölkerungsprognose Verl

Aus verschiedenen Quellen liegen Bevölkerungsprognosen für den Kreis Gütersloh vor, die zu ähnlichen Ergebnissen kommen und - übertragen auf die Gemeinde Verl - für das Jahr 2010 eine Einwohnerzahl von ca. 22.000 ± 500 Einwohner berechnen. Charakteristisch ist dabei jeweils ein weiterer Anstieg der Bevölkerung etwa bis zum Jahr 2000, danach wird nur mit geringem Wachstum der Bevölkerung gerechnet. Die Ursache hierfür liegt vor allem in der Beendigung der Familienphase der geburtenstarken Jahrgänge.

Diese Berechnungen gehen jedoch zum großen Teil von den Bezugsjahren 1990 oder 1991 aus. Zu diesem Zeitpunkt waren unter anderem die erhöhten Zuwanderungen aus den neuen Bundesländern kaum absehbar, so daß diese Prognosewerte zwischenzeitlich von der Entwicklung in Verl überholt wurden. Im Januar 1997 wurde die Einwohnerzahl von 22.351 erreicht.

Die Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold 1996, die sich als einzige verfügbare Prognose konkret auf Verl bezieht, errechnet auf der Basis der Einwohnerzahl vom 1.1.1995 für die Gemeinde in der Hauptvariante eine Einwohnerzahl von 23.748 im Jahr 2010. Die untere Variante liegt bei 23.662 Einwohnern, die obere bei 23.834; die Unterschiede beruhen auf verschiedenen Annahmen möglicher Wanderungsbewegungen (vgl. Kap. 3.2.2).

Jahr	Prognose lineares Wachstum			Prognose Bez.reg.
	+ 390 EW (Mittelwert '89-'95)	+ 450 EW (Mittelwert '89-'97)	+ 635 EW (Mittelwert '95-'97)	Hauptvariante Basisjahr 1995
1.1.1997	22.351			21.619
1.1.1998	22.741	22.801	22.936	21.872
1.1.1999	23.131	23.251	23.621	22.129
1.1.2000	23.521	23.701	24.256	22.364
1.1.2001	23.911	24.151	24.891	22.586
1.1.2002	24.301	24.601	25.526	22.764
1.1.2003	24.691	25.051		22.919
1.1.2004	25.081			23.069
1.1.2005				23.198
↓	↓	↓	↓	↓
1.1.2010	27.421	28.201	30.606	23.748

Tabelle 3.2-1: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Verl bis 2010 bei linearem Wachstum und Prognose der Bezirksregierung Detmold 1996

Eine lineare Fortschreibung der derzeitigen tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Verl (vgl. Tabelle 3.2-1) kommt hingegen für das Jahr 2010 zu einem wesentlich höheren Ergebnis (ca. 27.000 bis 30.000 Einwohner), berücksichtigt jedoch nicht den allgemeinen, ab dem Jahr 2000 unterstellten Geburtenrückgang.

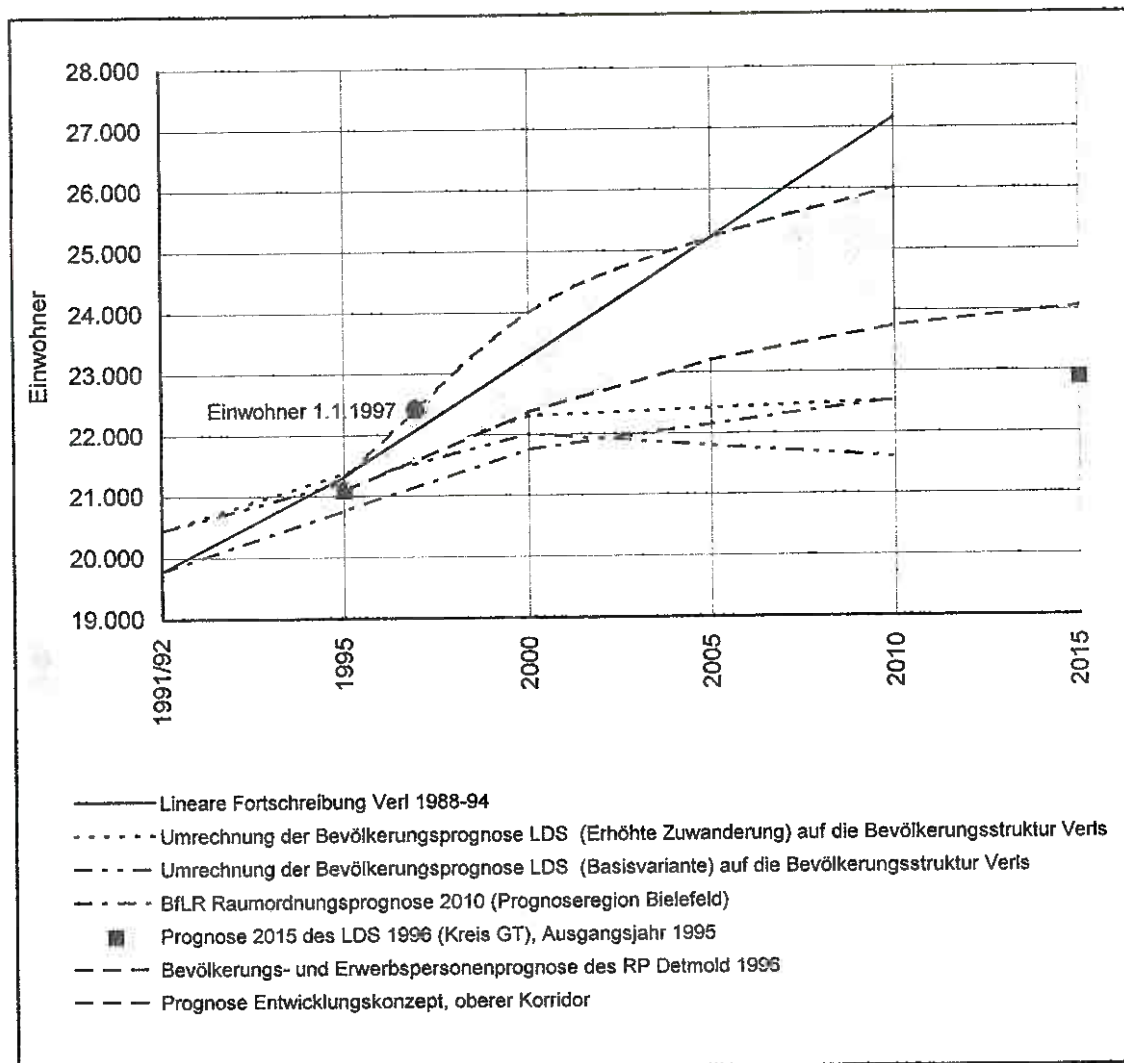


Abbildung 3.2-1: Verschiedene Bevölkerungsprognosen für den Kreis Gütersloh / Raumordnungsregion Bielefeld, übertragen auf die Gemeinde Verl

Exkurs: Verl wird Stadt

Während die Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik eine Stagnation bei ca. 22.500 Einwohnern ermittelt und die Prognosewerte der Bezirksregierung Detmold bei knapp 24.000 Einwohnern liegen, wird für das Entwicklungskonzept Verl ein Entwicklungskorridor angenommen, der in einer Variante die Prognoseergebnisse der Bezirksregierung übernimmt und in einer zweiten Variante ein höheres Wachstum aufgrund der überdurchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre unterstellt.

Bei dieser Annahme wird Verl bereits in den nächsten Jahren (vgl. Tabelle 3.2-1) die Einwohnerzahl von **25.000 EW** erreichen. Nach der Gemeindeordnung NRW erhält Verl die Bezeichnung **'Mittlere kreisangehörige Stadt'**, wenn an drei aufeinanderfolgenden Stichtagen die erforderliche Einwohnerzahl aufgewiesen wird. Mit dieser Kennzeichnung werden Verl erweiterte Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiche übertragen, die in den unterschiedlichen Bundes- und Landesgesetzen und Verordnungen geregelt sind. Dazu zählt unter anderem die Einrichtung einer Baugenehmigungsbehörde. (Gemeindeordnung GO NW vom 14. Juli 1994, §§ 2-4 und Verwaltungsvorschriften zur GO NW)

Zur Ermittlung eines wahrscheinlichen Korridors für die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2010 wird die Zahl von 24.000 Einwohnern (entspricht der Prognose der Bezirksregierung) als Untergrenze und die Zahl von 25.000 Einwohnern (Annahme: lineares Wachstum bis zum Jahr 2000 und abgeschwächtes Wachstum in den Folgejahren) als obere Grenze angenommen. Beide Prognosewerte werden in den folgenden Kapiteln zur Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs sowie der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen berücksichtigt.

Altersstruktur

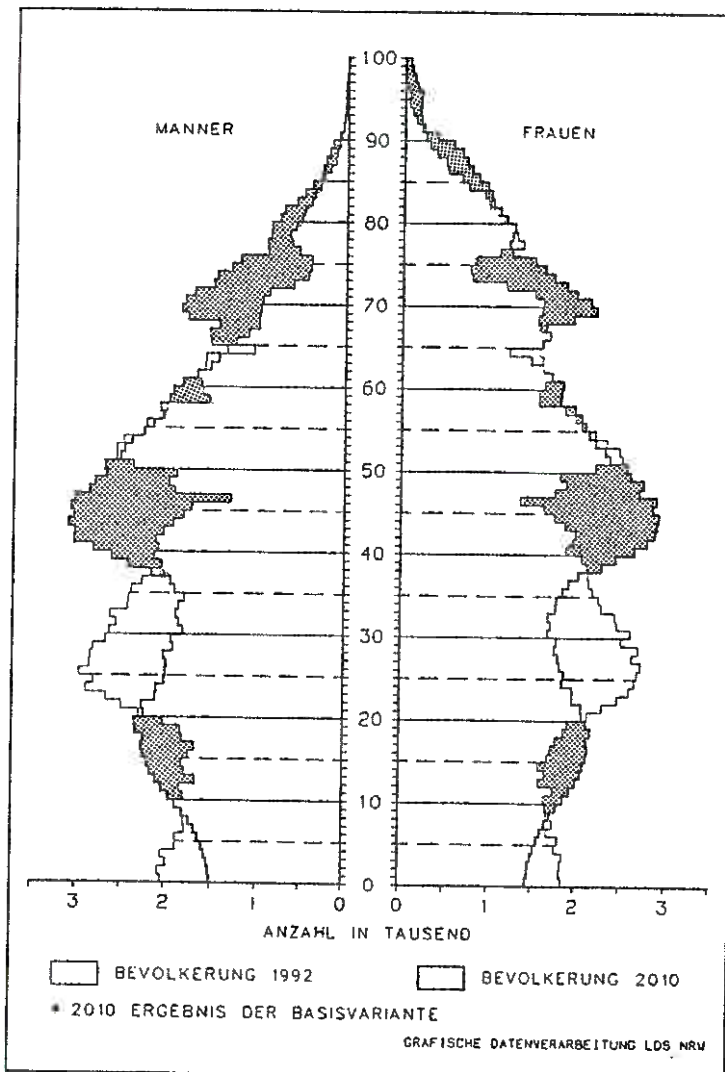


Abbildung 3.2-2:
Bevölkerung nach Geschlecht und Alter (Alterspyramide) für den Kreis Gütersloh Stand (1992) und Prognose (2010)

Quelle: LDS, Bevölkerungsprognose 1993-2010 / 2020

Dargestellt ist das Ergebnis der 'Basisvariante' dieser Prognose, d.h. ohne erhöhte Zuwanderung in die Bundesrepublik.

Bis zum Jahr 2010 ist mit deutlichen Verschiebungen in der Altersstruktur der Bevölkerung im Kreis Gütersloh zu rechnen. Während bei den Kindern (Altersstufen von 0-8 Jahren) und jungen Erwachsenen (20-38 Jahre) mit Abnahmen um bis zu einem Drittel zu rechnen ist, werden die Altersstufen der Heranwachsenden (8-20 Jahre), der Erwachsenen (28-52 Jahre) und der Senioren (älter als 65 Jahre) teilweise erheblich zunehmen.

Zur Abschätzung der künftigen Entwicklung in den verschiedenen Altersgruppen wurden die Angaben der Bezirksregierung Detmold für eine mögliche Einwohnerzahl von 26.000 umgerechnet. Die folgende Tabelle zeigt die zu erwartende Altersgruppenverteilung im Vergleich zur Ist-Situation im Jahr 1995.

Einwohner Altersgruppen	Verl 1995		Verl 2010		
	Bevölkerungsprognose RP '96		Bevölkerungsprognose RP '96	Annahme BKR	
Gesamt	21.081	100 %	23.748	100 %	26.000
kleiner 3	806	3,82 %	727	3,06 %	795
3 bis unter 6	848	4,02 %	751	3,16 %	822
6 bis unter 10	1.087	5,16 %	1.110	4,67 %	1.214
10 bis unter 18	2.048	9,89 %	2.469	10,4 %	2.704
18 bis unter 25	2.005	9,51 %	2.041	8,59 %	2.233
25 bis unter 30	2.032	9,64 %	1.361	5,73 %	1.490
30 bis unter 50	6.035	28,63 %	7.076	29,8 %	7.748
50 bis unter 65	3.856	18,29 %	4.076	17,16 %	4.462
65 bis unter 75	1.419	6,73 %	2.473	10,41 %	2.707
75 und älter	945	4,48 %	1.668	7,02 %	1.825

Tabelle 3.2-2: Bevölkerungsprognose Verl nach Altersgruppen 1995 / 2010

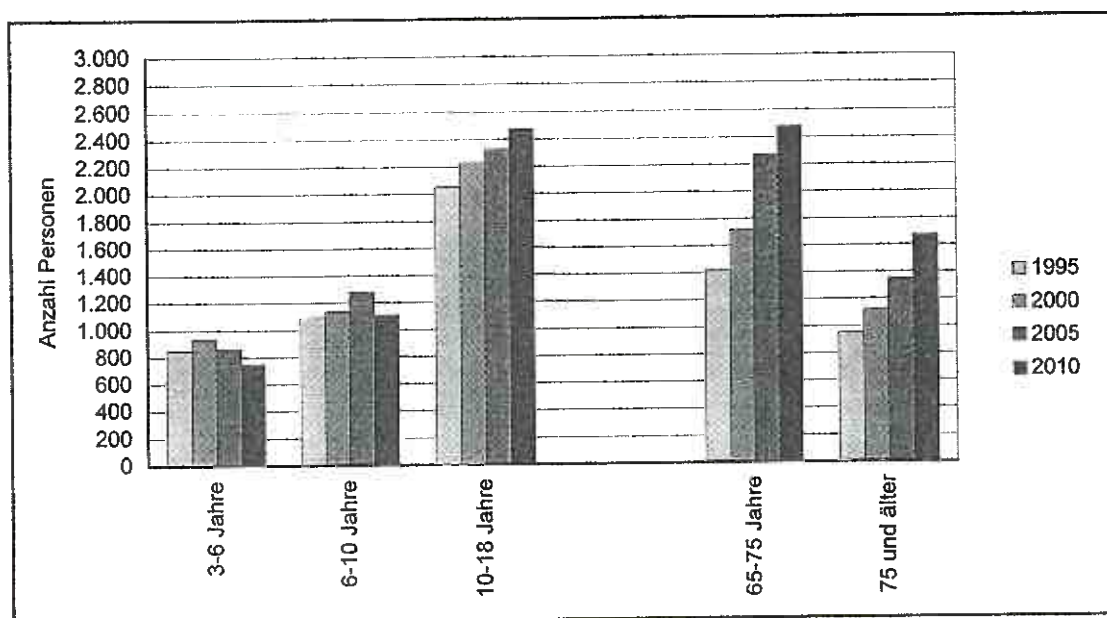


Abbildung 3.2-3: Entwicklung der Bevölkerung in ausgewählten Altersgruppen 1995 bis 2010

Quelle: Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold für Verl 1996

Nach der differenzierten Prognose der Bezirksregierung wohnen im Jahr 2010 in Verl doppelt so viele Senioren im Vergleich zu heute, während die Zahl der Klein- und Grundschulkinder in den Jahren 2001 bzw. 2006 ihre Höchstwerte erreicht und allmählich wieder rückläufig ist. Die Entwicklung der Altersstufen in 5-Jahresschritten ist in Abbildung 3.2-3 veranschaulicht.

3.2.2 WANDERUNGSBEWEGUNGEN

Neben der Anzahl der Geburten und der Sterbefälle ist für die Entwicklung der Bevölkerung insbesondere die künftige Anzahl der Wanderungsbewegungen im Nah- und Fernbereich ausschlaggebend. Derzeit (in den 90er Jahren) lassen sich großräumig folgende Wanderungsströme innerhalb der Bundesrepublik identifizieren [¹]:

- Ost-West-Wanderungen aus dem Gebiet der fünf neuen Länder in die alten
- Nord-Süd-Wanderungen in die Regionen um Stuttgart und München, Niederbayern und das Allgäu
- Stadt-Rand- und die Stadt-Land-Wanderungen aus den Ballungskernen und Großstädten in die Umlandgemeinden und Randzonen.

Bezüglich des Umfangs der Wanderungen wird für die Zukunft ein Rückgang gegenüber den heutigen Zahlen voraus geschätzt:

- Die Zahl der Ausbildungswanderungen, der Wanderungen aufgrund der Familiengründung oder des Eigenheimerwerbs wird sich allein dadurch reduzieren, daß die Größe der entsprechenden Generationen sinkt (s.o.). Die Anzahl der Wanderungen zur Verbesserung der Lebensqualität wird sich ebenso reduzieren, da sich die Unterschiede zwischen Stadt und Land durch Umweltverbesserungen in den Städten angleichen. Die Qualität der Arbeitsplätze hat sich mittlerweile in der Bundesrepublik in den verschiedenen Teilräumen in der Regel so angeglichen, daß sich auch in diesem Bereich die Motivation zur Wanderung verringert. Schließlich wird festgestellt, daß die Großstadtreionen und Ballungsgebiete aufgrund des quantitativ höheren Arbeitsplatzangebotes und der Nähe zu den Arbeitsstellen an Attraktivität gewinnen.
- Über die Anzahl und die Struktur der Zuzüge über die Staatsgrenzen hinaus bestehen derzeit große Unsicherheiten. Einigkeit besteht allerdings in der Einschätzung, daß sich ohne wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen an den derzeitigen Zahlen wenig ändern wird. Ob eine Änderung in der näheren oder fernerer Zukunft eintreten wird, kann niemand abschätzen. Schließlich hat die Analyse der bisherigen Zuwanderung von Nicht-Deutschen und deutschstämmigen Aussiedlern gezeigt, daß sie quantitativ und qualitativ nicht in der Lage sind, die oben aufgezeigten Trends grundsätzlich zu ändern. Einerseits ist die Anzahl der Zuwanderungen im Verhältnis zur Bevölkerung zu gering, andererseits paßt sich das generative Verhalten der Zuwanderer innerhalb relativ kurzer Zeit dem der Deutschen an.

1

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Perspektiven der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland. Teil 1: Fakten und Hypothesen. Bonn: Selbstverlag der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1992 [Informationen zur Raumentwicklung, Heft 9/19.1992]

Wanderungsprognose Verl

Die Wanderungsbewegungen in den Jahren 1990 bis 1994 weisen im Saldo ein Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Verl durch höhere Zuwanderungen auf (vgl. Kapitel 2.4.2).

In der Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung 1996 werden die Wanderungen der einheimischen Deutschen entsprechend dem durchschnittlich ermittelten Saldo der Jahre 1987 bis 1992 für den Prognosezeitraum jährlich festgeschrieben. Die Wanderungsgewinne und -verluste der Ausländer, Aussiedler sowie der Deutschen aus den neuen Bundesländern wurde extern vorgegeben, wobei die Bevölkerungsprognose des Bundesinnenministeriums und der Anteil von NRW an den prognostizierten Zuwanderungen übernommen wurde. Mögliche Entwicklungstendenzen wurden dabei in einer unteren und oberen Variante berücksichtigt.

Nach einer Auswertung der Jahre 1990-94 sind 22,2 % der Zuwanderer jünger als 18 Jahre, der Durchschnittswert jedes Jahrgangs bis 18 Jahre beträgt somit 1,23% der Zuwanderer. In dieser Altersgruppe liegt der Anteil der Verler Bevölkerung ebenfalls bei ca. 22 %, sowohl im Jahr 1995 als auch im Prognosejahr 2010. Dagegen liegt der Anteil der 18 bis 25-jährigen bei den Zuwanderern mit 19,5 % etwa doppelt so hoch gegenüber der gleichaltrigen Bevölkerung Verls. Für die weitere Prognose wird die gleiche Altersstruktur der Zu- und Abwanderer wie in den Jahren 1990 - 1994 übernommen.

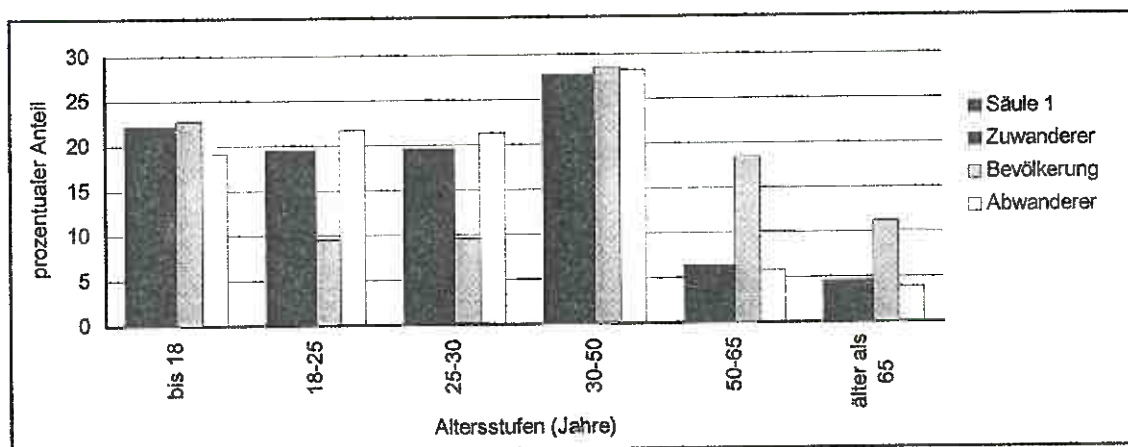


Abbildung 3.2-4: Altersstruktur der Zuwanderer 1990-94 (im Vergleich mit der Bevölkerung und den Abwanderern)

Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen: Datenspektrum für Verl 1996 (Blatt 3)

RESÜMEE

In der Folge dieser Trends kann für Verl mit folgenden Effekten gerechnet werden:

- Die Zahl der Bevölkerung wird zunächst noch weiter ansteigen und im Jahr 2010 zwischen 24.000 und 26.000 Einwohnern liegen. Der Anstieg wird sich aber mehr und mehr abflachen und kann sich unter Umständen auch umkehren. Ursache sind die zunächst noch weiter zu beobachtenden positiven Geburten- und Wanderungssalden, die sich in näherer Zukunft immer mehr reduzieren.
- Der Alterungsprozeß der Bevölkerung wird sich auch in Verl durchsetzen. Die Zahl der Kindergarten- und Grundschulkinder wird in den Jahren 2001, bzw. 2006 ihren Höchstwert erreichen und danach rückläufig werden. Die Zahl der Senioren wird kontinuierlich ansteigen. (Die Auswirkungen auf die Auslastung altersbezogener Infrastruktureinrichtungen wird in Kapitel 3.5. näher überprüft.)

3.3 Siedlungs- und Wohnungsbaustruktur

3.3.1 ALLGEMEINE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Siedlungsbereiches und insbesondere des Wohnbaulandes sind folgende quantitative Aspekte und Randbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der persönliche Wohnflächenverbrauch durch kleinere Haushalte, größere Wohnungen und wachsende Komfortansprüchen der Menschen wird weiter wachsen.
- Die Wohnflächendichten in den künftigen Wohngebieten werden aufgrund gestiegener Preise für Wohnbauland, sinkenden Haushaltseinkommen und teilweise kommunaler Vorgaben ansteigen.
- Zukünftig werden wachsende Disparitäten zwischen Wohnungsversorgung und Wohnungsbedarf (z.B. Verbleib älterer Menschen nach Auszug der Kinder in großen und nun überdimensionierten Ein- und Zweifamilienhäusern) zu beobachten sein.
- Der Wunsch eines großen Anteils der Bevölkerung nach dem Wohnen im Grünen und im eigenen (freistehenden) Haus wird weiter anhalten.
- Tendenziell werden die Wohnungsmärkte in den Ballungskernen durch Abwanderung der Bevölkerung entlastet und die Wohnungsmärkte in den Randgemeinden, wie Verl durch die Zuziehenden und knapper werdenden Wohnbaulandangebote belastet.
- Insgesamt hält der Siedlungsdruck auf die bisher noch landwirtschaftlich oder naturnah genutzten Flächen vor allem der Städte und Gemeinden in den Randzonen der Ballungsgebiete an. Dies gilt selbst dann, wenn eine Gemeinde keinerlei Einwohnerzuwächse mehr zu verzeichnen hätte.
- In den Neubaugebieten der 60er und 70er Jahre findet sich ein großes Potential an Immobilien, die derzeit und in den folgenden Jahren beerbt werden (3,3 Mio. Eigentümerwohnungen werden in der BRD bis Ende 2009 auf die Nachfolgeneration übertragen). Derzeit lassen sich quantitative Effekte auf die Wohnbaulandnachfrage noch nicht absehen, doch dürfte zu vermuten sein, daß dieser Umstand nachfrage-dämpfend wirkt.
- Gleichzeitig sind allerdings veränderte Ansprüche an die Gestaltung des selbst genutzten Eigenheims und die Wohngebiete vorzusehen, die sich mit den älteren Einfamilienhäusern und Wohngebieten nicht unbedingt decken müssen.

Diese Entwicklung ist üblicherweise mit verschiedenen Auswirkungen, wie immer kritischeren Eingriffen in Natur und Landschaft oder dem Verlust der Qualitäten und des Charakters in den ländlichen Gemeinden verbunden. Mit Hilfe des Entwicklungskonzeptes soll diesem Trend entgegengesteuert werden.¹

¹

Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Bauen und Landschaft am Stadtrand. Dokumentation der 10 Modellprojekte. Düsseldorf 1997 [MSKS 1/97]

3.3.2 ENTWICKLUNG DES WOHNFLÄCHENBEDARFS

Privathaushalte

In der Raumordnungsprognose² wird für die Region Bielefeld bis 2010 eine Zunahme der Zahl der privaten Haushalte insgesamt um 15% (Bezugsjahr 1990) vorausberechnet. Dabei wird eine Zunahme aller Haushaltsgrößen prognostiziert; diese ist für die Zahl der Zweipersonenhaushalte besonders ausgeprägt (knapp 25%).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird sich danach in der Region Bielefeld nur unwesentlich von derzeit 2,3 Personen (Stand 1990) auf 2,28 (Prognose 2010) Personen verkleinern. In Verl leben derzeit durchschnittlich 3,5 Personen in einem Haushalt; mit dieser Haushaltsgröße ist in etwa auch im Jahr 2010 zu rechnen.

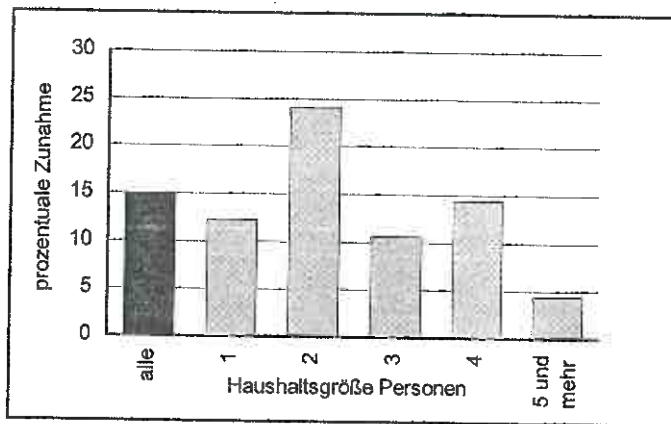


Abbildung 3.3-1: Zunahmen der Anzahl der Privathaushalte nach Größen für die Prognoseregion Bielefeld im Jahr 2010

Quelle: Raumordnungsprognose 2010, Erste Ergebnisse: Bevölkerung, Haushalte und Erwerbspersonen

Wohnflächen

Der durchschnittlich pro Person in Anspruch genommenen Wohnfläche kommt in der Vorausberechnung des künftigen Wohnflächenbedarfs eine zentrale Bedeutung zu. „Die meisten Prognosen leiten aus der Zahl der Haushalte die Zahl der nachgefragten Wohnungen und auf diesem Wege den Neubau ab, ebenfalls in Wohneinheiten ausgedrückt. Nicht berücksichtigt wird dabei jedoch, daß auf der einen Seite kleinere Haushalte kleinere Wohnungen nachfragen, und daß auf der anderen Seite die individuelle Wohnflächennachfrage im Zeitverlauf steigt. Beides sind Einflußfaktoren, die in den nur auf der Basis von Wohneinheiten rechnenden Prognosen nicht direkt einbezogen sind. Die Wohnflächenprognose der BfLR [Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumforschung Bonn] rechnet deshalb auf der Basis von Wohnfläche, so-

²

BfLR: Raumordnungsprognose 2010, Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland, 1996

wohl bei der individuellen Nachfragekennziffer als auch bei der Bilanzierung von Angebot und Nachfrage³.

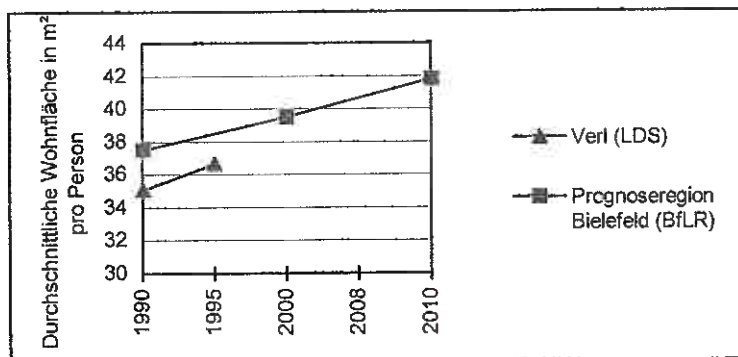


Abbildung 3.3-2: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnflächen pro Person

Quelle: LDS: Die Gemeinden Nordrhein-Westfalens (Verl 1990, 1995), BfLR, Raumordnungsprognose 2010 (Prognose Region Bielefeld)

Für die Inanspruchnahme von Wohnfläche wird für den Zeitraum bis 2010 weitgehend mit einer Fortsetzung der linearen Zunahme der letzten Jahrzehnte gerechnet. Während sich bundesweit bei den Mieterhaushalten eine leichte Sättigungstendenz aufzeigen lässt, ist bei den in Verl dominierenden Eigentümerhaushalten noch keine Grenze der Wohnflächenbelegung abzusehen. Bevölkerungsgruppen mit höherem Einkommen investieren nach wie vor einen überdurchschnittlichen Anteil ihres Einkommens in die Größe der Wohnfläche.

Für die Region Bielefeld wird für die individuelle Wohnfläche bis 2010 eine Steigerung von 37,5 m² (1990) pro Person auf 41,8 m² im Jahr 2010 prognostiziert⁴. Übertragen auf die Ausgangssituation in Verl, kann hier für 2010 auch mit einer solchen Zunahmerate gerechnet werden.

Wohnflächendichte

Eine wichtige Kenngröße für die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungszwecken ist das Verhältnis der errichteten Wohnfläche zur in Anspruch genommenen Freifläche, die Bebauungsdichte. In der Raumordnungsprognose 2010 wird dafür die Variable 'Wohnflächendichte' definiert. Sie bezeichnet das Verhältnis der Wohnfläche zur in Anspruch genommenen Grundstücksfläche.

Die erforderlichen Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) und die Flächen für Infrastruktureinrichtungen sind darin nicht enthalten („Nettobauland“).

³ BfLR: Raumordnungsprognose 2010, Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland, 1996 S.12

⁴ BfLR: Raumordnungsprognose 2010, Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland, 1996

Exkurs: Wohnflächendichte

„Für das bauliche Maß wurde nicht die im Städtebau „üblicherweise“ verwendete Maßzahl, die Geschosflächenzahl (GFZ), herangezogen, sondern ein direktes bauliches Maß, die Wohnflächendichte (WFD), gewählt. Denn zwischen der neu erstellten Wohnfläche und dem dafür notwendigen Wohnbauland besteht zwar wie bei der Geschosflächenzahl eine systematische Beziehung, die jedoch durch den Bezug der Wohnfläche auf die Grundstücksfläche unmittelbarer, d.h. ohne eine weitere Meßziffer (Konstruktionsfaktor) einzuführen, gemessen und dargestellt werden kann.

Die Wohnflächendichte ist der Quotient aus Wohnfläche und Grundstücksfläche. Dieser Quotient liegt bei Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen um ca. 30 bis 35 %, bei Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen um ca. 20 bis 25 % niedriger als die Geschosflächendichte, weil bei der Wohnflächendichte die konstruktiven Teile eines Gebäudes nicht einbezogen werden.⁵

	1994	2000		2010	
	Ist-Situation	Status-Quo-Variante (Prognose)	flächen-sparende Variante (Annahme)	Status-Quo-Variante (Prognose)	flächen-sparende Variante (Annahme)
Ein- und Zweifamilienhäuser	22	26	45	28	45
Häuser mit 3 und mehr Wohnungen	48	48	64	48	64

Tabelle 3.3-1: Wohnflächendichte: Stand (1994) und Prognosen (2000 / 2010) für die Region Bielefeld (m² Wohnfläche je 100 m² Grundstücksfläche)

Quelle: BfLR: Raumordnungsprognose 2010, Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland, 1996

Generell ist zukünftig aufgrund leicht abnehmender Haushaltsgrößen, einer zunehmenden Verteuerung der Baugrundstücke sowie dem Anstieg der Baukosten mit einer Zunahme der Wohnflächendichte zu rechnen. Darüber hinaus beabsichtigt das Land NW in seinen Förderbestimmungen 1998 neue Voraussetzungen für die Förderung von Familienheimen festzuschreiben. Wohnungs- und städtebauliches Ziel soll es sein, dadurch eine Verringerung des Flächenverbrauchs bei Familienheimen im Rahmen der Förderung des sozialen Wohnungsbaus herbeizuführen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen ist abhängig von der Bebauungsdichte der Grundstücke. Je nach Bauweise (flächen-sparende oder herkömmliche, sog. status-quo Bauweise) sind erhebliche Spielräume bei der Anzahl der möglichen Wohneinheiten je ha Bruttobauland gegeben. Damit wird deutlich, welche konkreten Möglichkeiten und Auswirkungen durch die Festsetzung der Bauweise und -dichte bewirkt werden. Zur Verdeutlichung der Begriffe „flächen-sparende Bauweise“ und „status-quo Bauweise“ wurden folgende Beispiele auf einer Grundstücksfläche von 1 ha zusammengestellt.

5

BfLR: Raumordnungsprognose 2010, Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland, 1996 S. 20

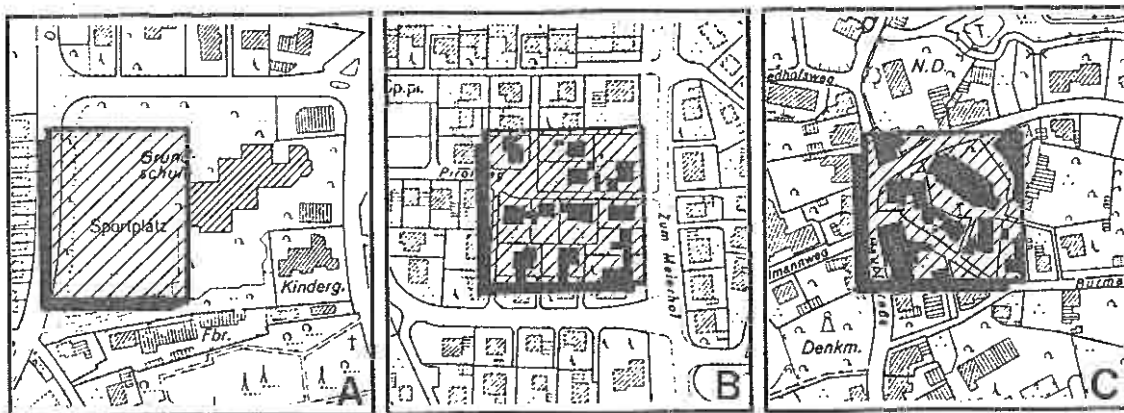


Abbildung 3.3-3: Unterschiedliche Nutzungen auf einer Fläche von 1 ha

- A Sportplatz in Kaunitz
- B Wohngebiet Zum Meierhof / Piroldweg
- C Ortszentrum Verl

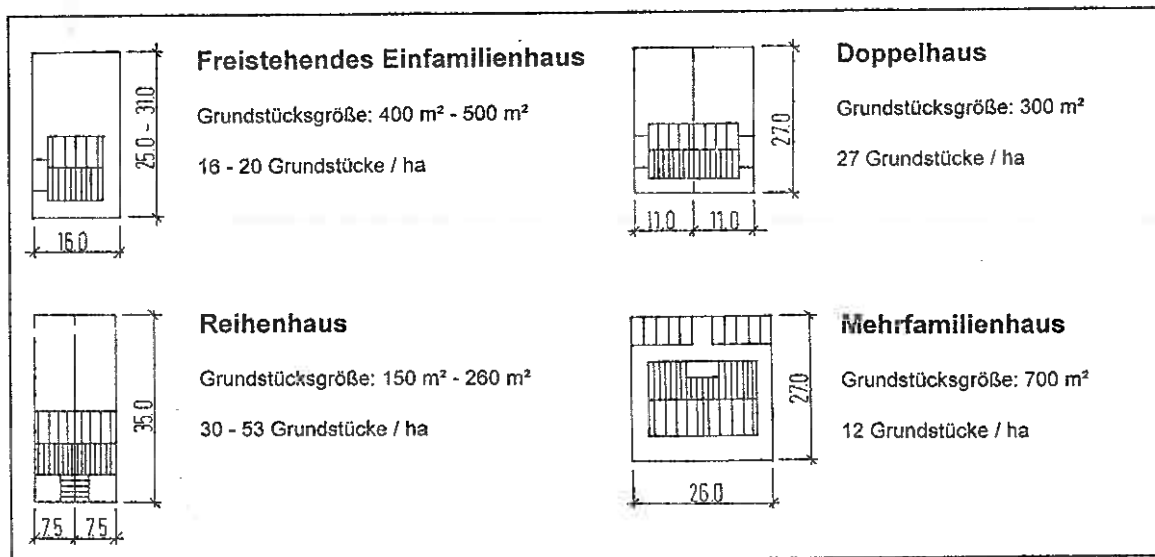


Abbildung 3.3-4: Grundstücksgrößen verschiedener Haustypen incl. Erschließungsflächen

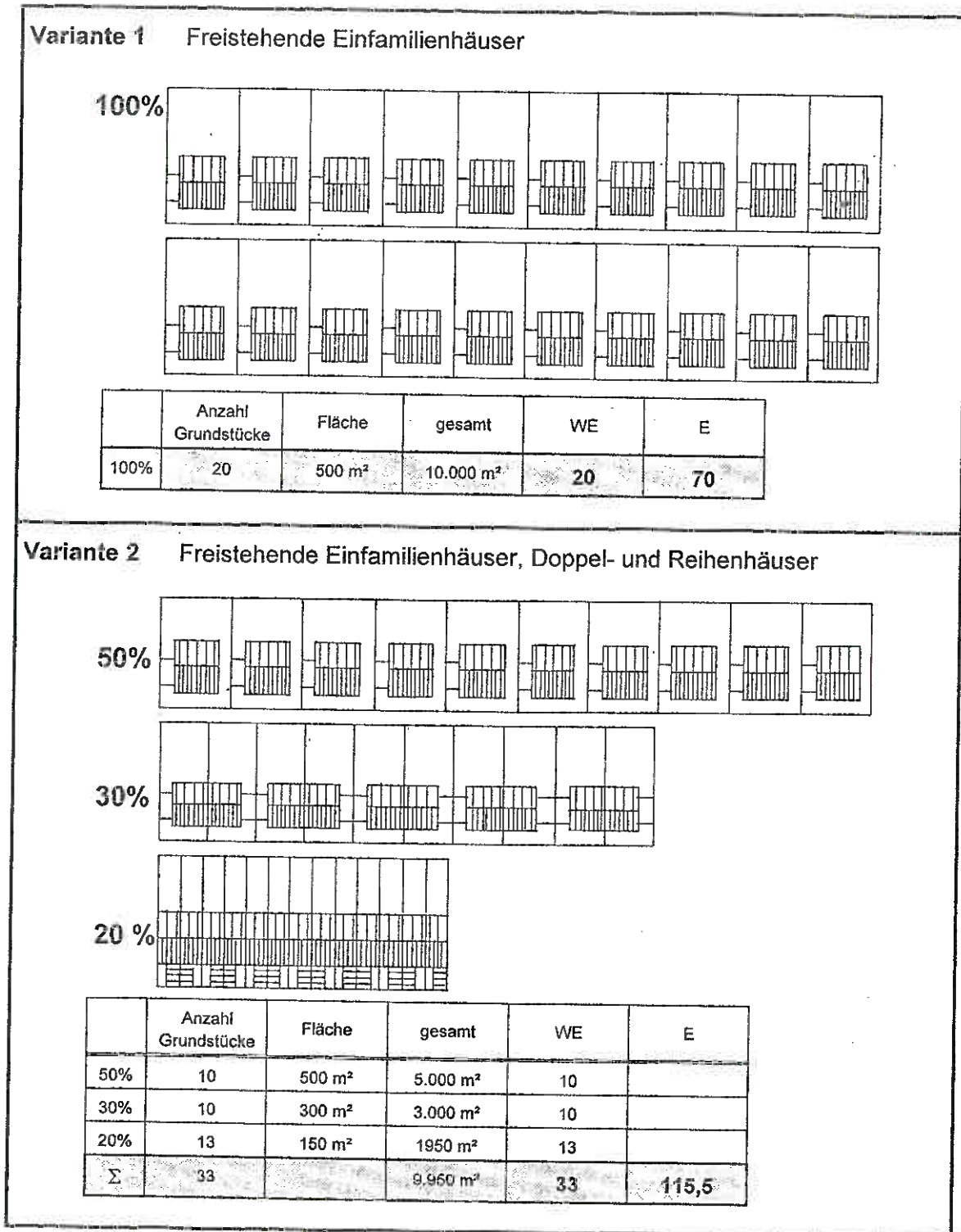


Abbildung 3.3-5: Bebauungsdichte bei Einfamilienhäusern mit unterschiedlichen Haustypen (Nettowohnbauland)

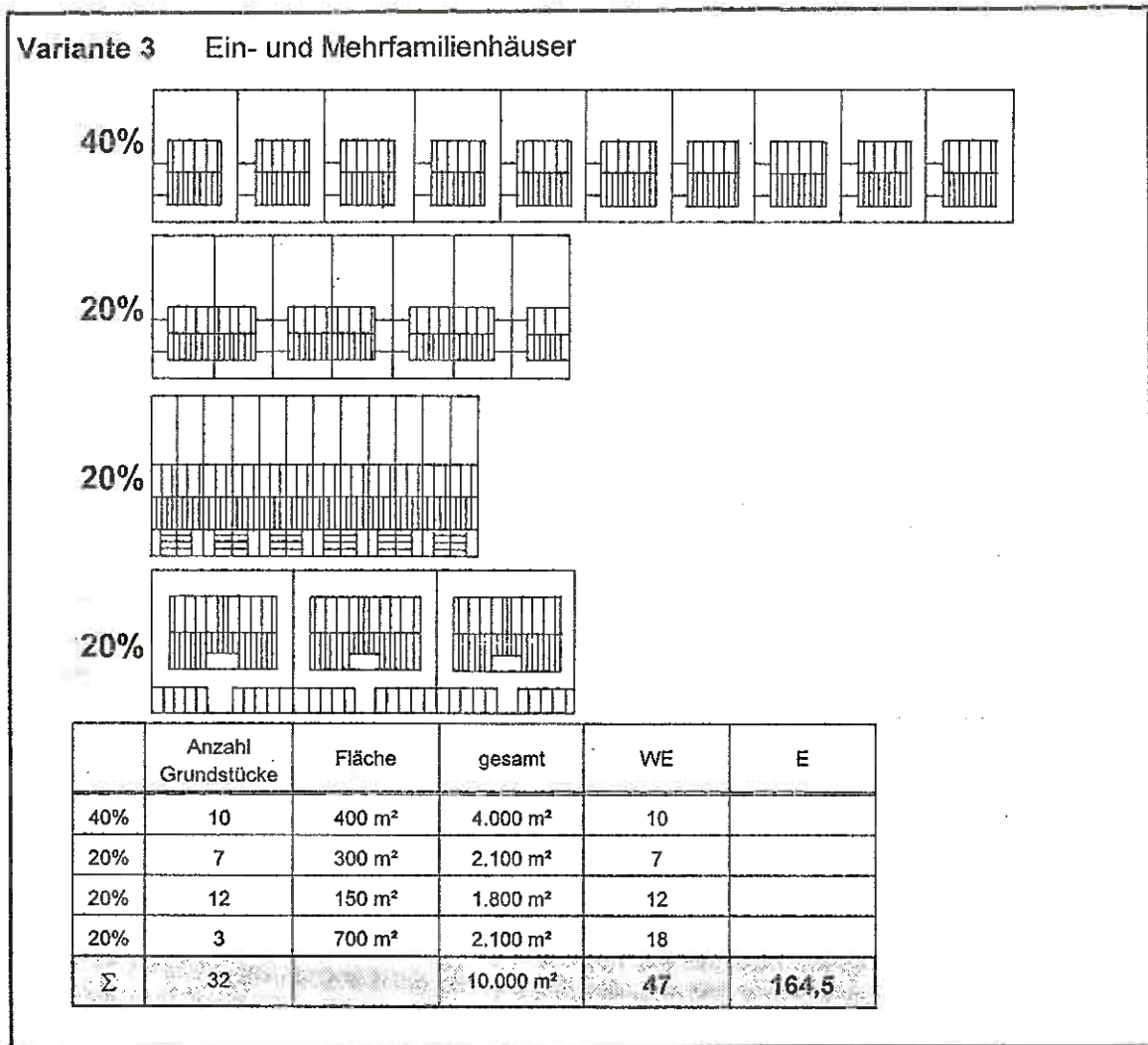


Abbildung 3.3-6: Bebauungsdichte bei Ein- und Mehrfamilienhäusern im Verhältnis 3 zu 1 mit unterschiedlichen Haustypen (Status-Quo-Variante)

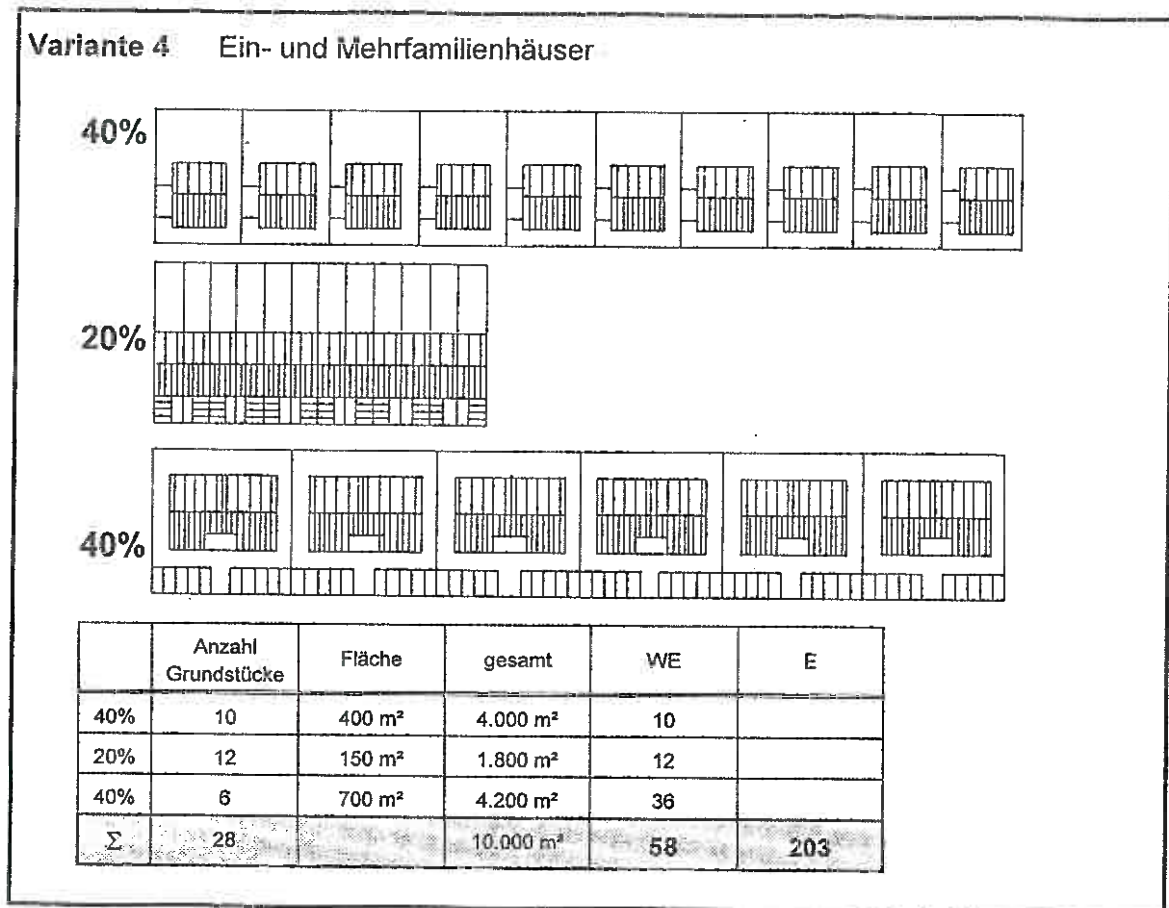


Abbildung 3.3-7: *Bebauungsdichte bei Ein- und Mehrfamilienhäusern im Verhältnis 3 zu 2 mit unterschiedlichen Haustypen (flächensparende Variante)*

Für die Status-Quo-Variante wurde die lineare Fortschreibung des Wohnflächendichtewertes der letzten Jahre zugrunde gelegt. Tendenziell wird dabei weiterhin von einer leicht ansteigenden baulichen Nutzungsintensität der Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser ausgegangen, bei Mehrfamilienhäusern mit einer vorübergehenden Stagnation der Wohnflächendichte auf dem derzeitigen Stand.

Der bereits als landesplanerisches Ziel verankerte Schutz des Freiraumes und das Optimierungsgebot des BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie deren Operationalisierung in neuen siedlungsstrukturellen Leitbildern einer nachhaltigen Stadtentwicklung wie Kompaktheit und angemessene Dichte des Siedlungskörpers erfordern künftig vermehrte Anstrengungen einer flächensparenden Bebauung.

Daher wurden in einer alternativen Berechnung höhere bauliche Dichtewerte vorgegeben, um den Spielraum für eine mögliche Flächensparnis auszuloten. Diese Werte sollten aus Gründen des Bodenschutzes jedoch nicht überschritten werden (vgl. Bodenschutzklausel gem. §1 Abs.5 BauGB).

Um dies zu erreichen, bedarf es einer eindeutigen Zielorientierung der kommunalen Entwicklungs-, Bau- und Umweltpolitik sowie besonderer Anstrengungen seitens der Bauleitplanung und der Bauplanung.

3.3.3 BAULANDPROGNOSE FÜR WOHNBAUFLÄCHEN

Die Prognose des Bauflächenbedarfs bis 2010 verfolgt einen nachfrageorientierten Ansatz. Dabei werden sowohl der zunehmende individuelle Wohnstandard als auch der zu erwartende Einwohnerzuwachs Verls berücksichtigt. Sie basiert auf

- der angenommenen Bevölkerungsentwicklung
- der Prognose der künftigen Wohnflächeninanspruchnahme pro Person
- dem sich daraus errechnenden Gesamtwohnflächenbedarf für Verl
- der prognostizierten Wohnflächendichte und
- ergänzender Zuschläge für die erforderlichen Verkehrsanlagen und Infrastruktureinrichtungen (Bruttowohnbauland).

In verschiedenen Varianten wird die Bandbreite möglicher Entwicklungen aufgezeigt. Diese bestehen vor allem in der Größenordnung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung und in der künftigen Entwicklung der Bebauungsdichte, beeinflusst durch Wohnformen (Verhältnis von Ein- bzw. Zweifamilienhaus zu Mehrfamilienhäusern), Bebauungsdichte und Erschließungsflächenanteil⁶.

Viele dieser Faktoren lassen sich durch kommunale Planung, Anreize und Vorgaben beeinflussen, vor allem sind hier eine restriktive oder großzügige Ausweisung neuer Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen zu nennen sowie die zulässige Bebauungsdichte in neu aufzustellenden Bebauungsplänen. Insofern zeigt diese Prognose auch die Handlungsspielräume der Gemeinde Verl auf, die es zu gestalten gilt.

Die folgende Tabelle stellt die Prognose der zukünftigen Wohnbaulandflächen für das Jahr 2010 im Rahmen des gewählten Entwicklungskorridors (24.000 bzw. 26.000 Einwohner) im Vergleich mit erforderlichen Baulandflächen bei stagnierender Einwohnerzahl dar.

⁶ In weiten Teilen wird dabei auf die 1996 erschienene regionalisierte Raumordnungsprognose 2010 der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR), Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland zurückgegriffen.

BESTAND	Gegenstand	Einheit	STAGNATION DER EW-ZAHL		ENTWICKLUNGSKORRIDOR							
			1994	2010	2010		Status-Quo-Variante ²⁾		flächen-sparende Variante		Status-Quo-Variante	
36,8	Wohnfläche pro Person	m ²	41,8									
21.000	Bevölkerungszahl	Anzahl	21.000	24.000	26.000							
772.000	Gesamtwohnfläche Verl	m ²	877.800	1.003.200		1.086.800						
77,2		ha	87,8	100,3		108,7						
	Wohnflächenzuwachs gegenüber 1994	ha	10,5	28,1		36,5						
	Modell der Wohnflächendichte		Status-Quo-Variante ²⁾		Status-Quo-Variante		flächen-sparende Variante		Status-Quo-Variante		flächen-sparende Variante	
EFH / MFH ¹⁾ / ZFH ¹⁾	Wohnform		EFH / ZFH	MFH	EFH / ZFH	MFH	EFH / ZFH	MFH	EFH / ZFH	MFH	EFH / ZFH	MFH
76,6% 23,4%	Anteil der Wohnfläche an den Wohnformen	Anteil	77%	23%	77%	23%	50%	50%	77%	23%	50%	50%
0,22 0,48	angenommene / prognostizierte Wohnflächendichte	m ² /m ²	0,28	0,48	0,28	0,48	0,45	0,64	0,28	0,48	0,45	0,64
	dafür erforderliche Grundstücksflächen	ha	28,9	5,0	77,3	13,5	31,2	22,0	100,4	17,5	40,6	28,5
	Nettowoohnbauand	ha	33,9		90,8		53,2		117,9		69,1	
	Zusätzliche Flächen für Erschließung und Infrastruktureinrichtung	Anteil	30%		30%		25%		30%		25%	
	Bruttowoohnbauand	ha	44,1		118		66,5		153,3		86,4	

Tabelle 3.3-2: Berechnung des Bruttowoohnbauandbedarfs für Verl 2010 mit verschiedenen Variablen

EFH / ZFH = Häuser mit ein bis zwei Wohnungen

MFH = Häuser mit drei und mehr Wohnungen

¹⁾ entsprechend dem Anteil an den bestehenden Gebäuden 1994 in Verl

²⁾ Annahme

Allein durch die Steigerung des individuellen Wohnflächenkonsums ist auch bei Stagnation der Bevölkerungsentwicklung mit einer Steigerung des Bauvolumens, also auch der für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommenen Fläche zu rechnen. 21.000 Einwohner würden im Jahr 2010 mit je 41,8 m² Wohnfläche zusammen 890.750 m² Wohnfläche beanspruchen; das sind 10.500 m² (10,5 ha) mehr gegenüber 1994. Dies entspricht unter Berücksichtigung zusätzlicher Flächen für Erschließung und Infrastruktureinrichtungen bei heutigen Dichtewerten einem Zuwachs von ca. 44 ha Bruttowoohnbauand.

(Im Umkehrschluß würde ein theoretischer Stop der Neuausweisung von Bauflächen sinkende Einwohnerzahlen und eine stetige Überalterung der Bevölkerung nach sich ziehen.)

Bei einer Prognose von 24.000 Einwohnern im Jahr 2010 errechnet sich eine Steigerung der in Anspruch genommenen Wohnfläche von derzeit 772.400 auf 1.003.200 m².⁷ Es entsteht also eine zusätzliche Wohnflächennachfrage von 281.000 m².

Bei 26.000 Personen, die im Jahr 2010 durchschnittlich jeweils 41,8 m² Wohnfläche beanspruchen, ergibt sich eine Gesamtwohnflächennachfrage von 1.086.800 m². Dieses bedeutet einen zusätzlichen Bedarf von ca. 360.500 m² gegenüber 1994.

Bei konstanten Anteilen der Wohnfläche in den verschiedenen Wohnformen (orientiert am bestehenden Verhältnis Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus) entsteht bei 24.000 Einwohnern im Jahr 2010 ein Bedarf von 118 ha zusätzlicher Siedlungsfläche; bei erheblich verdichteter Bauweise mit einem erhöhten Anteil an Mehrfamilienhäusern (50% der Wohnfläche) kann dieser sich auf 66,5 ha reduzieren.

Bei einer dynamischeren Bevölkerungsentwicklung auf 26.000 Einwohner im Jahr 2010 ist unter Status-Quo-Bedingungen die zusätzliche Ausweisung von ca. 153 ha Bruttobauland erforderlich. Bei einer dichteren Bauweise ergäbe sich hingegen ein deutlich niedriger Baulandbedarf von ca. 86 ha.

Da die in der Bauflächenprognose verwendeten Kennwerte einer dichteren Bauweise („flächensparende Variante“) bisher in Verl („weil nicht marktgerecht“) noch kaum umgesetzt wurden, wird nachfolgend zunächst von der Status-Quo-Variante ausgegangen. Für den Zeithorizont bis 2010 entsteht insofern – je nach Einwohnerentwicklung – ein Bruttobaulandbedarf für Wohnbauflächen zwischen 118 und 153 ha.

Baulandreserven (Wohn- und Mischbauflächen)

Dem stehen derzeit baulich noch nicht genutzte Wohn- und Mischbauflächen in einer Größenordnung von 89,45 ha gegenüber. Viele dieser Flächen sind jedoch kleiner als 0,2 ha und werden daher in der Flächenbilanz der Bezirksplanungsbehörde nicht angerechnet. Dementsprechend verbleibt eine Baulandreserve von ca. 82,9 ha (vgl. Kap. 2.5.3)

Dieses im Flächennutzungsplan dargestellte in der Gesamtsumme hohe Baulandpotential setzt sich aus vielen kleinen Einzelparzellen zusammen, die oft nur in ein bis fünf Baugrundstücke aufgeteilt werden können und kleiner als 1 ha sind. Erfahrungsgemäß steht nur ein Teil dieses Baulandpotentials kurz- und mittelfristig dem Grund-

7

⁷ 'Wohnfläche' bezeichnet hier die Wohnfläche in den Wohnungen

stücksmarkt zur Verfügung. Die Ursachen für eine Nicht-Nutzung der Bauflächen liegen oftmals in der Bevorratung von Bauflächen für eine Bebauung zu einem späteren Zeitpunkt, etwa durch die Kinder der derzeitigen Eigentümer, in der Nutzung von Baulücken als Gartenfläche oder auch in der spekulativen Bevorratung der Flächen.

Durch den in jüngerer Zeit praktizierten Zwischenerwerb der Flächen durch die Gemeinde sind derartige Faktoren weitgehend ausgeschlossen; bei Ausweisung einer Fläche zu Bebauungszwecken ist in der Regel eine baldige Bebauung sichergestellt.

Die Erfahrungen der letzten Jahre bei der Neuausweisung größerer, zusammenhängender Baugebiete zeigen hingegen, daß gerade in diesen Gebieten die Grundstücke sehr schnell an Bauinteressenten vergeben werden konnten und mit dem Bau der Eigenheime kurzfristig begonnen wurde. Daher erwartet die Verwaltung für die größeren, zur Zeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (insgesamt ca. 14 ha Baulandreserven) eine ähnlich zügige Realisierung der Neubaugebiete in Verl (Bereich Östernweg) und in Kaunitz (Bereich Hegselweg und Holter Straße) innerhalb der nächsten zwei Jahre.

Von den insgesamt im FNP ausgewiesenen Baulandreserven sind 17 Flächen größer als 1 ha (zusammen ca. 60 ha) und nur noch 5 Flächen größer als 3 ha (zusammen ca. 40 ha). Zieht man die 14 ha der oben genannten Bebauungsplangebiete von diesen Reserveflächen ab, verbleiben nur noch 3 Flächen mit mehr als 3 ha zusammenhängender Baufläche und insgesamt 45 ha, die größer als 1 ha sind.

Auf Grund dieser Erfahrungen wird deshalb nachfolgend ein bis zum Jahr 2010 kurzfristig nutzbares Flächenpotential von 45 ha (dies entspricht einer ca. 50-prozentigen Nutzung der gesamten Bauflächenreserven) als realistisch unterstellt. Die übrigen Flächen werden voraussichtlich erst längerfristig für Einzelbaumaßnahmen in Anspruch genommen.

Der oben ermittelte Bruttobaulandbedarf für Wohnbauflächen bis zum Jahr 2010 (zwischen 118 und 153 ha) ist mit den vorhandenen, bis zum Jahr 2010 realistischerweise nutzbaren Baulandreserven (45 ha) zu bilanzieren, um den erforderlichen Bedarf an neuen Wohn- und Mischbauflächen abzuschätzen. Demnach ergibt sich für das gesamte Gemeindegebiet Verl unter der Annahme ähnlicher baulicher Dichten ein zusätzlicher Flächenbedarf, der – je nach Einwohnerentwicklung – zwischen 73 und 108 ha beträgt. Bei einer flächensparenden Bauweise, für die es derzeit in Verl keinen Markt gibt, würden sich diese Werte reduzieren.

Baulandbedarf pro Einwohner

Neben der Ermittlung der insgesamt erforderlichen Bruttowohnbauflächen bietet eine Umrechnung des Baulandbedarfs pro Einwohner erste Anhaltspunkte für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Die in der Raumordnungsprognose für die Region Bielefeld⁸ in zwei Varianten (Status-Quo-Variante und flächensparende Variante) prognostizierten Einwohnerdichten bedingen unterschiedliche Bebauungsdichten. Diese lassen sich auch in durchschnittlichen Einwohnerzahlen pro Hektar Netto- oder Bruttowohnbauland ausdrücken:

Dichte-Variante	Wohnform	Wohnfläche pro Einwohner (NBL)	Wohnflächen-dichte (NBL)	Grundstücksfläche pro Einwohner	Nettowohn-dichte (Einwohner je Hektar NBL)	Erschließung und Infrastruktur	Bruttobauland pro Einwohner	Bruttowohn-dichte (Einwohner je Hektar BBL)
		m ² / E	m ² / 100m ²	m ² / E	E / ha	Anteil	m ² / E	E / ha
Status-Quo	Ein- und Zweifamilienhäuser	41,8	28	160,7	62,2	30%	203,9	47,8
	Geschoßbauten	41,8	48	87,1	114,8	30%	113,2	88,3
flächensparend	Ein- und Zweifamilienhäuser	41,8	45	92,8	107,8	25%	120,6	85,2
	Geschoßbauten	41,8	64	65,3	153,1	25%	84,9	122,5

Tabelle 3.3-3: Prognose der Siedlungsdichten für die Region Bielefeld und Berechnung der Netto- bzw. Bruttowohn-dichte

NBL = Nettobauland; BBL = Bruttobauland

Quelle: BfLR: Raumordnungsprognose 2010 (Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbaulandbedarf); eigene Berechnungen

Exkurs: Zur Plausibilität

Wenn 500 Familien mit zwei Kindern nach Verl ziehen, die jeweils ein Einfamilienhaus auf einem Grundstück von 500 m² errichten, entsteht ein Nettobaulandbedarf von 25 ha, zuzüglich erforderlicher Verkehrs- und Infrastrukturflächen (überschlägig 30%) ergibt sich ein Baulandbedarf von insgesamt 32,5 ha. Dabei wird die ständig steigende Wohnfläche pro Person nicht berücksichtigt.

Werden ca. $\frac{2}{3}$ der Wohnfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet und nimmt die Bebauungsdichte weiterhin nur langsam zu (Status-Quo-Variante der BfLR-Prognose, vgl. Tab. 3.3-4), entsteht durch 100 Zuzüge ein Baulandbedarf in Verl von 1,87 ha. Trifft man hingegen die Annahme, daß 50% der Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und einer insgesamt verdichteten Bebauung (vgl. flächensparende Variante in Tab. 3.3-2) errichtet wird, verringert sich der Baulandbedarf auf 1,03 ha.

⁸

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumforschung: Raumordnungsprognose 2010, Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland, 1996

Diese Werte werden im Kapitel 3.5, zur Ermittlung von Gemeinbedarfseinrichtungen als Orientierungswerte herangezogen.

Dichte- variante	Wohnform	Anteil der Wohnfläche an den Wohnformen	Grundstücks- fläche pro Einwohner	Nettowohn- dichte	Brutto- bauland pro Ein- wohner	Brutto- wohn- dichte
		in %	m ² /EW	Einwohner je Hektar NBL	m ² /EW	Einwohner je Hektar BBL
Status- Quo	EFH/ZFH	77%	143,8	74,6	180,9	57,1
	MFH	23%				
Flächen- sparend	EFH/ZFH	50%	79	130,5	102,8	104,4
	MFH	50%				

Tabelle 3.3-4: Baulandbedarf pro Einwohner für zwei unterschiedliche Dichtevarianten

Kommunale Handlungsfelder

Bei der Planung und Gestaltung neuer Wohngebiete und bei der ggf. notwendigen Umgestaltung bestehender Wohngebiete sollten die folgenden Anhaltspunkte Beachtung finden:

- Neue Wohnbauflächen sollten bedarfsgerecht aber steuernd im Rahmen einer ar- rondierenden Gesamtplanung ausgewiesen werden.
- Dabei sollten möglichst dichte Bau- bzw. Siedlungsformen gewählt werden, um den Flächenverbrauch zu reduzieren. Auf diese Weise können die Belastungen von Umwelt und Natur reduziert werden, die durch die wachsende Versiegelung etc. verursacht werden, und die Attraktivität der Orte bleibt für die Einwohner wie auch für die Zuziehenden erhalten.
- Die Verdichtungsmöglichkeiten bestehender Wohngebiete, insbesondere der Ge- biete mit freistehenden Einfamilienhäusern sollten geprüft und ggf. ermöglicht wer- den; dies kann zu einer Entlastung bei der Wohnbauflächennachfrage führen (s.o.), ggf. lassen sich Existenzen durch Teilverkauf ihres Grundeigentums sichern (z.B. Rentner mit geringen Bezügen, Haushalte mit unsicheren Einkommen etc.)
- Verträgliche Nutzungsmischungen in bestehenden und neuen Wohngebieten soll- ten zugelassen werden: Mit einer solchen Maßnahme kann u.a. der Autoverkehr re- duziert werden. Der Einsatz moderner Telekommunikationstechniken kann zur Entstehung betriebsunabhängiger Büronutzungen im eigengenutzten Haus (Home- Working) oder zu ganz neuen Formen von Büro-Nutzungen (Back-Offices) führen und sollte ggf. zugelassen werden. Die eingesessene Bevölkerung kann am Ort ge- halten werden, die Attraktivität der Wohngebiete durch mehr Abwechslung in der Nutzung kann steigen, einzelne Nutzer können durch Synergieeffekte gestützt wer- den (z.B. haushaltsbezogene Dienstleistungen, die direkt vor Ort angeboten wer- den), schließlich können Erlebnisräume für Kinder und Jugendliche direkt am Wohnort entstehen.
- Die Einführung neuer Organisationsformen zur Unterstützung der Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung sollte geprüft werden (z.B. Umzugshilfen für ältere Men- schen, die aus ihren nach Auszug der Kinder überdimensionierten EFH aus- und in

kleinere altengerechte Wohnungen einziehen; Wohnungs- und Gebäude- bzw. Wohnungstauschbörsen, etc.).

- Wohnraum sollte den neuen Anforderungen entsprechend ermöglicht und geschaffen werden (z.B. altengerechtes Wohnen, Wohnen für Alleinerziehende, Wohnen für Ein- und Zweipersonenhaushalte, s.o.).

3.4 Wirtschaftsstruktur

3.4.1 ALLGEMEINE WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

Die Struktur der Wirtschaft verändert sich seit langem. Bekannt ist vor allem der Prozeß der Tertiärisierung, d.h. sowohl Landwirtschaft als auch Produktion verlieren gegenüber dem Bereich der Dienstleistungen an Bedeutung. Dieser Prozeß ist derzeit noch in den Groß- und Mittelstädten ausgeprägter als in den Kleinstädten und Gemeinden des ländlichen Raums.

Seit den 80er Jahren wird ein weiterer grundsätzlicher Paradigmenwechsel diskutiert. Dieser ist verbunden mit einem weiteren Bedeutungsverlust der Produktion, die als Massenproduktion in die sogenannten Billiglohnländer verlagert wird, mit der Einführung neuer Technologien auf der Basis der Mikroelektronik und der Gentechnologie. Insgesamt wird dieser Wechsel unter dem Schlagwort der Informationsgesellschaft diskutiert.

Vor dem Hintergrund steigender Arbeitslosigkeit, sinkender Einkommen aus Erwerbsarbeit und eines wachsenden Anteils von Menschen, die auf staatliche Transferleistungen (Arbeitslosengeld und -hilfe, Sozialhilfe) angewiesen sind, zeichnet sich ein Bedeutungszuwachs des sogenannten informellen Sektors ab. Dies bedeutet, eine wachsende Anzahl von Menschen ist darauf angewiesen, ihre Bedürfnisse durch Eigenarbeit und Selbsthilfe zu befriedigen.

Landwirtschaft

Ein besonderes Thema stellt die künftige Entwicklung der Landwirtschaft dar. Ihre Zukunft steht im engen Zusammenhang mit nationalen und internationalen, vor allem europäischen Rahmensetzungen, deren Entwicklung und Auswirkungen an dieser Stelle kaum abschätzbar sind.

Die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der ländlichen Räume ist mit der Entwicklung der Landwirtschaft eng verbunden. Die weitere Zukunft der Kulturlandschaft und der landwirtschaftlichen Höfe erfordert – gerade vor dem Hintergrund des zunehmenden Rückgangs der Haupterwerbsbetriebe – einen tragfähigen Konsens zwischen Ökonomie und Ökologie.

Allgemein zeichnet sich ab, daß sich die bisherigen Entwicklungen auch in Zukunft fortsetzen werden:

- Einerseits ist mit der weiteren Konzentration und Spezialisierung landwirtschaftlicher Betriebe zu rechnen (agrarindustrielle Produktion). Die Betriebe werden immer größer und spezialisieren sich auf bestimmte Produkte oder eine zusammengehörige Produktgruppe.

- Die intensive agrarindustrielle Produktion ist auch weiterhin zum Teil mit negativen Umweltauswirkungen verbunden (z.B. Nitrat- und sonstige stoffliche Belastungen des Grundwasser).
- Andererseits wird es auch künftig kleinere landwirtschaftliche Betriebe geben, die weiterhin ein breites, regionalspezifisches Produktions- und Angebotsspektrum pflegen werden. In vielen Fällen suchen sie sich als Nebenerwerbslandwirte Nischen wie z.B. ökologisch orientierte Anbaumethoden oder Vermarktungsstrategien (Direktvermarktung), um ihr Überleben zu sichern.
- Neben der landwirtschaftlichen Produktion werden neue Tätigkeitsfelder immer wichtiger. Dazu zählen bspw. Touristik (Urlaub auf dem Bauernhof) oder landschaftspflegerische Tätigkeiten.

Jenseits der nationalen und europäischen Rahmensetzungen lassen sich folgende Ansatzpunkte benennen, mit denen eine Kommune oder Gemeinde positiven Einfluß auf die Entwicklung der Landwirtschaft nehmen kann:

- Bei allen Planungen und Entscheidungen sollten die Belange der Landwirtschaft (sowohl der großen wie auch der kleineren Betriebe) angemessen Berücksichtigung finden.
- Die besonderen Eigenarten und Potentiale landwirtschaftlicher Betriebe hinsichtlich neuer Aufgabenfelder sollten durch geeignete Maßnahmen gefördert werden. Dies betrifft bspw. die Förderung und Unterstützung der Direktvermarktung durch entsprechende Initiativen und Aktivitäten der kommunalen Wirtschaftsförderung, der Touristik durch Beratung und (finanzielle) Unterstützung der Betriebe bei der Einrichtung entsprechender Angebote und der gemeinsamen Werbung über die Verkehrsämter oder auch die Einbeziehung des Wissens, der Erfahrungen und der Ressourcen (Maschinen) der Landwirte bei landschaftspflegerischen Programmen.
- Schließlich können Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung von negativen Umweltfolgen unterstützt und mit energetischen Gewinnen verbunden werden, wie bspw. die Ermöglichung und Unterstützung von Biogasanlagen zur Behandlung von Mist und Gülle aus der Massentierhaltung.

Produktion

Grundsätzlich bedeutet der Strukturwandel in der gewerblichen Wirtschaft nicht, daß in Deutschland der warenproduzierende Sektor ganz verschwinden wird. Tatsächlich ist eine Transformation von einfacher Massenproduktion hin zu einer hochspezialisierten, hoch anpassungsfähigen und flexiblen Wirtschaftsweise zu beobachten. Lohnintensiver Arbeitseinsatz wird ersetzt durch die Anwendung von Fachwissen (anwender- und nachfrageorientierte Entwicklung und Herstellung kleiner und kleinster Serien durch die Anbieter, Produktion in kleinen Produktionsgruppen von Facharbeitern und Ingenieuren) und einer neuen Form flexibel einsetzbarer Maschinen (Computer-gestützte Fertigungssysteme, Robotik, hochflexibel einsetzbarer (Werkzeug-)Maschinen etc.). Die Qualifikation und das Fachwissen der Beschäftigten bekommt eine deutlich größere Bedeutung.

Im Bereich der Dienstleistungen steht die Entwicklung zur Rationalisierung und Verlagerung noch am Anfang. Auch hier wird damit gerechnet, daß mehr und mehr arbeitsintensive Tätigkeiten entweder durch EDV-Einsatz ersetzt oder in Länder mit niedrigem Lohnniveau verlagert werden.

Auf der Grundlage dieser nur grob umrissenen Rahmenbedingungen halten wir folgende Tendenzen der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in Verl für wahrscheinlich:

- Mit Verlusten von Arbeitsplätzen ist zu rechnen.
- Es werden sich für die jungen Generationen neue Wege in den Berufseinstieg durchsetzen (berufsvorbereitende Schulen, ABM, Zeitarbeit, freie Mitarbeit und Selbständigkeit, Qualifizierungsmaßnahmen, Umschulungen etc.).
- Es werden sich neue Formen des Berufslebens ausbreiten (mehr Wechsel der Arbeitsplätze, weniger Beschäftigte werden über eine Lebensstellung verfügen, neben die formelle Arbeit tritt die informelle Arbeit bzw. Selbsthilfe zur Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse).
- Die Anforderungen an die Qualifikation und die Weiterbildung von Beschäftigten steigen.
- Die Tertiärisierung der Wirtschaft setzt sich fort, ohne daß die Produktion gänzlich abgelöst wird.
- Es kommt zu einem wachsenden Einsatz von Informationstechnologien (weitere Rationalisierungen auch im Dienstleistungsbereich, z.B. Bankautomaten auch für normale Bankgeschäfte).
- Die Verflechtung von Unternehmen und Räumen wird weiter fortschreiten (neue Bundesländer, Europa und die Welt).
- Kürzere Lebensdauer von Techniken, Maschinen und Verfahren führen zu neuen Anforderungen an den Produktionsstandort in immer kürzeren Zeiträumen.

Auf der kommunalen Seite ergeben sich zunächst nur wenige Ansatzpunkte, um auf diese Rahmenbedingungen Einfluß nehmen zu können. Allerdings bestehen eine Reihe von Möglichkeiten, mit ihnen umzugehen und dabei die Interessen und Belange ihrer Bürger zu befördern:

- Es sollten Bedingungen geschaffen werden, in denen Kommunale Stellen und freie Träger Bildungsangebote zur Qualifizierung der Beschäftigten anbieten können. Dabei können Bündnisse zwischen Kommune, Arbeitsamt, (Bildungs-)Träger und Wirtschaftsunternehmen und -verbänden von Nutzen sein.
- Innerhalb der Gemeinde sollte, durch planerische Maßnahmen und organisatorische Unterstützung, Raum und Gelegenheit für Arbeit außerhalb des ersten (formellen) Arbeitsmarktes geschaffen werden. Dies kann bspw. die Unterstützung von gemeinschaftlich genutzten Werkstätten sein.
- Im Siedlungsgebiet sollten Mischungen von unterschiedlichen Nutzungen zur Stärkung einzelner Nutzer durch Synergieeffekte und zur Ermöglichung informeller Arbeit ermöglicht werden.
- Bei der Verlagerung und Ansiedlung von Betrieben sollten besondere, arbeitsplatzbezogene Qualitätskriterien Berücksichtigung und Anwendung finden: regionale Verwurzelung des Unternehmens und seiner Angebote, hohe Arbeitsplatzdichten, hochwertige Gestaltung (durch kommunale Vorgaben bzw. aufgrund der Grundüberzeugung des Unternehmens), Zukunftsfähigkeit der Unternehmenstätigkeit aufgrund der Orientierung auf regionale Grundlagen, regionale Nachfrager, spezieller und konkurrenzfähiger Angebote etc.

Für den quantitativen Bedarf an gewerblich zu nutzenden Flächen können die folgenden Faktoren wirksam werden:

- Der Gewerbeflächenverbrauch je Beschäftigtem wird voraussichtlich weiter wachsen.
- Technische Entwicklungen führen zu veränderten Raumansprüchen der Gewerbebetriebe. Dies betrifft sowohl den Produktions- wie den Dienstleistungssektor.
- In der Folge kann sich innerhalb kurzer Fristen Umbau- Erweiterungs- oder auch Verlagerungsbedarf ergeben. Dabei ist allerdings zwischen Betrieben unterschiedlicher Technikabhängigkeit zu unterscheiden: Schlossereien, Dachdecker, Metallbaubetriebe etc. mit einer Ausrichtung am regionalen Markt haben andere Ansprüche als bspw. Maschinen- oder Apparatebaubetriebe mit überregionaler oder internationaler Ausrichtung.
- Insgesamt ist eine wachsende Konkurrenz der Gemeinden und Städte untereinander um die wenigen noch neu ansiedelnden und die verlagernden Betriebe zu beobachten. Sie verfügen mittlerweile über mehr oder weniger gleichartige Konzepte zur Werbung neuer Betriebe (gute Verkehrserschließung, Bodenpreissubventionen, Deregulierungen etc.). Kommunale Ansprüche z.B. an Arbeitsplatzdichten, die Gestaltung von Gewerbegebieten und -bauten oder Umweltschutzanforderungen werden zurückgeschraubt.
- In der Folge drohen die Gewerbegebiete noch mehr als bisher schon zu Zusammenballungen kaum unterscheidbarer Zweckbauten mit geringen Gestaltungsqualitäten zu werden. Betriebe, die sich aufgrund der Technologie- und der folgenden Produktionsveränderungen erweitern oder verlagern wollen oder müssen, können mittlerweile in einem sehr breitem Angebot das ihnen am günstigsten erscheinende Angebot auswählen.

3.4.2 ERWERBSPERSONEN

1994 (Bezugsjahr der statistischen Auswertungen des LDS) lebten in Verl 21.310 Einwohner, davon 13.928 (65,3%) im erwerbsfähigen Alter¹ zwischen 18 und 65 Jahren. Ihnen stehen 10.703 Beschäftigte gegenüber, was 77% der erwerbsfähigen Personen entspricht. Für das Jahr 2010 wird (bei einer Gesamteinwohnerzahl von 23.748) ein Anstieg der Erwerbspersonen auf 14.554 prognostiziert, woraus sich ein Erwerbspersonenanteil von 61,3% errechnet. Legt man für 2010 einen Korridor der Bevölkerungsentwicklung zwischen 24.000 bis 26.000 EW zugrunde, ergeben sich bei den Erwerbspersonen Größenordnungen zwischen 14.712 und 15.938.

¹

Üblicherweise wird die Definition 'Erwerbsfähiges Alter' für die Altersgruppe zwischen 15-65 Jahren verwendet, aufgrund der vorhandenen Datenlagen wird diese Bezeichnung hier für die Altersgruppe zwischen 18 und 65 Jahren verwendet.

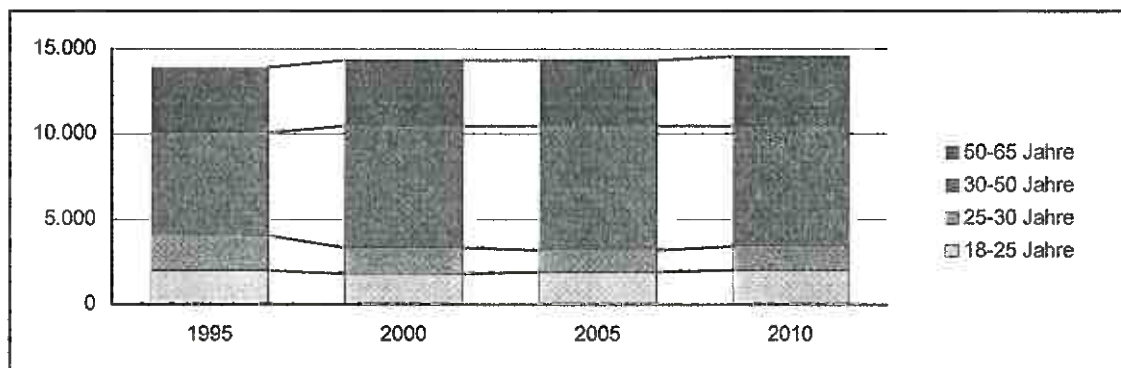


Abbildung 3.4-1: Prognose der Erwerbspersonen nach Altersstufen

Quelle: Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold für Verl 1996

Unter Annahme einer konstanten Beschäftigtenquote (77% der erwerbsfähigen Personen) errechnet sich daraus ein Bedarf von 11.328 bzw. 12.272 Arbeitsplätzen. Der Pendleranteil an den Einwohnern Verls ist bei dieser Berechnung in dem Quotienten aus Einwohnern und Beschäftigten enthalten; er wird als konstant angenommen.

	Erwerbspersonen (18 - 65 Jahre)		Beschäftigte	
	Zahl	Anteil	Anzahl	Quote
1994	21.310	65,3%	13.928	77%
2010	24.000	61,3%	14.712	77%
	26.000	61,3%	15.938	77%

Tabelle 3.4-1: Erwerbspersonenprognose Verl 2010

3.4.3 BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

Die Bezirksregierung Detmold geht in ihrer Erwerbspersonenprognose 2015² von folgenden Annahmen aus: Durch den Strukturwandel der Wirtschaft wird der Beschäftigtenanteil im produzierenden Sektor um 5% sinken, im Bausektor um 1%, der Beschäftigtenanteil im tertiären Sektor wird dafür um 6% ansteigen.

² Erwerbspersonenprognose 2015 für die Gemeinde Verl, Bezirksregierung Detmold, 1996

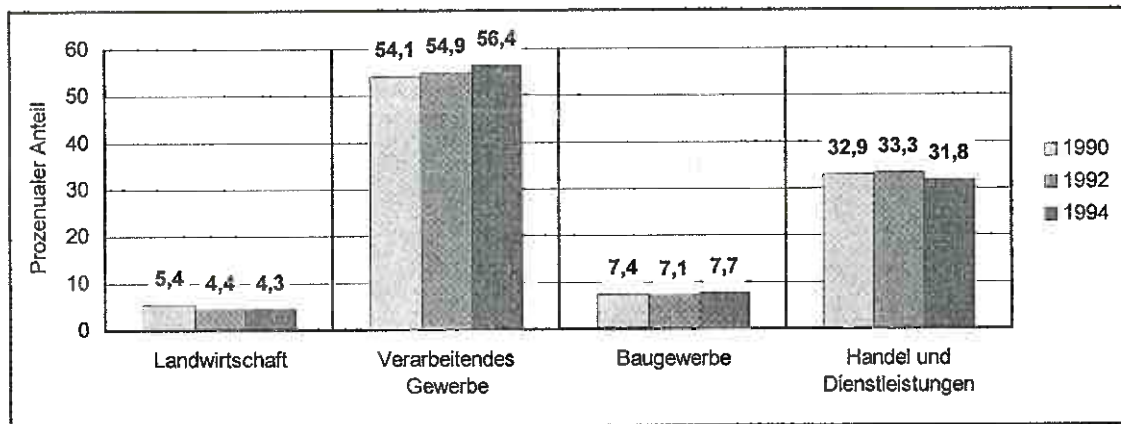


Abbildung 3.4-2: Entwicklung der Beschäftigtenstruktur in Verl nach Wirtschaftssektoren 1990 - 94

Quelle: LDS, Datenspektrum für Verl 1996 (Blatt 6)

Die Analyse der Beschäftigten Verls der vergangenen fünf Jahre (1990 – 1994) zeigt bisher hingegen eine gegenläufige Tendenz auf. Der Anteil der im verarbeitenden Gewerbe Beschäftigten hat sich innerhalb von nur 5 Jahren um 1,3% erhöht.

	1994		Prognose 2010 (24.000 EW)		Prognose 2010 (26.000 EW)	
	Anzahl	Anteil	Anteil	Anzahl	%	Anzahl
Beschäftigte insgesamt	10.703			11.328		12.272
Land- und Forstwirtschaft	460	4,3	4,0	453	3,7	454
verarbeitendes Gewerbe	6.041	56,3	59,4	8.729	59,7	7.326
Baugewerbe	823	7,7	6,8	770	6,8	835
Handel und Dienstleistungen	3.402	31,7	29,8	3.376	29,8	3.657

Tabelle 3.4-2: Prognose der Beschäftigten in den Wirtschaftssektoren für Verl 2010

Aufgrund der zur Zeit erkennbaren wirtschaftlichen Aktivitäten, laufenden Ansiedlungsverhandlungen und hoher Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken in Verl werden diese für den Regierungbezirk insgesamt angenommenen wirtschaftsstrukturellen Verschiebungen in der Beschäftigtenstruktur hier nicht ohne weiteres übernommen, sondern die Annahme getroffen, daß in Verl auch in Zukunft zunächst mit einer Zunahme des Anteils der Beschäftigten im verarbeitenden Sektor zu rechnen ist, allerdings in abgeschwächter Form gegenüber den Jahren 1990 – 94. Für die Landwirtschaft wird hier von einer konstanten Anzahl der Beschäftigten ausgegangen.

Beschäftigtendichte

	Beschäftigte 1994	in Gewerbegebieten beschäftigt		genutzte Gewerb- liche Bau- flächen	Fläche pro Beschäf- tigter
	Anzahl	Anteil ¹⁾	Anzahl	Hektar	m ²
Land- und Forstwirtschaft	460	0%	0		
verarbeitendes Gewerbe	6.018	100%	6.018		
Baugewerbe	823	100%	823		
Handel und Dienstleistungen	3.402	25%	851		
Summe			7.692	148 ha	192,5 m²

Tabelle 3.4-3: Beschäftigte in Gewerbegebieten in Verl 1994

¹⁾ Die Annahme des Anteils der Beschäftigten in Gewerbegebieten in den einzelnen Wirtschaftssektoren ist der Erwerbspersonenprognose der Bezirksregierung Detmold 1996 entnommen.

Legt man die derzeit in Verl Beschäftigten nach dem in der Gewerbeflächenprognose der Bezirksregierung Detmold gewählten Schlüssel auf die betrieblich genutzten Gewerbeflächen (148 ha) um, ergibt sich für 1994 ein Flächenbedarf von **192,5 m² pro Beschäftigten**, entsprechend 52 Beschäftigte pro Hektar.

Beschäftigtenprognose der Bezirksregierung Detmold

Die Bezirksregierung Detmold hat im Rahmen der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes ebenfalls eine Prognose der Beschäftigten aufgestellt. Deren Rahmenbedingungen lassen sich folgendermaßen beschreiben:

- Das Zieljahr der Prognose ist 2015.
- Die Bevölkerung im Jahr 2015 wird für Verl auf 24.054 geschätzt.
- Aus der Bevölkerungszahl mit einer prognostizierten Erwerbstätigenquote und einem Erwerbspersonenfaktor (Verhältnis von Erwerbspersonen zu Erwerbstätigen) werden die Erwerbspersonen errechnet.
- Die Pendlermatrix des Jahres 1987 wurde auf 2015 hochgerechnet und in abgeschwächter Form übernommen.
- Aus der Zahl der Beschäftigten wurde nach einem den wirtschaftlichen Strukturwandel berücksichtigenden Branchenschlüssel die Zahl der gewerbeflächenrelevanten Beschäftigten errechnet.
- Eine mögliche Erwerbslosenquote wurde in der Berechnung dreier Varianten berücksichtigt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, daß bis zum Jahr 2015 zusätzlich zwischen **141 und 527** gewerbeflächenrelevante Beschäftigte in Verl arbeiten werden.

Daraus folgt bei Fortschreibung der derzeitigen Beschäftigungsdichte ($192,5\text{m}^2$ / Beschäftigter) ein zusätzlicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen zwischen 2,7 ha und 10,2 ha.

3.4.4 GEWERBEFLÄCHENBEDARF

Vorgehensweise

Im Unterschied zur eher angebotsorientierten Ermittlung des künftigen gewerblichen Flächenbedarfs im Flächennutzungsplan wählt das Entwicklungskonzept einen nachfrageorientierten Ansatz, der einen langfristigen Orientierungsrahmen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben beschreibt.

Diese Methode unterstellt, daß es aufgrund der begünstigten Lage Verls an der Ost-West-Entwicklungsachse und am Südrand des Verdichtungsraumes Gütersloh / Bielefeld ausreichend ansiedlungswillige oder verlagerungsbereite Gewerbebetriebe geben wird. Die tatsächliche künftige Nachfragesituation kann über eine stufenweise Inanspruchnahme der im Entwicklungskonzept neu dargestellten Flächen berücksichtigt werden.

Die Gewerbeflächenprognose basiert

- auf der voraussichtlichen Bevölkerungszunahme (in zwei Varianten),
- auf einem konstanten Verhältnis von Einwohnern zu Beschäftigten,
- einer angenommenen Verteilung der Beschäftigten auf verschiedene Branchen,
- auf der für das Jahr 2010 angenommenen Zahl der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäftigten und
- auf der Fortschreibung der heutigen durchschnittlichen Flächengröße je Beschäftigten in Verl.

Die zukünftige Bevölkerungszahl der Gemeinde Verl wird in den beiden Berechnungsvarianten mit 24.000 bzw. 26.000 Einwohner angenommen.

Bezüglich der Abschätzung der Entwicklung des Flächenbedarfs pro Beschäftigter gewerblicher Betriebe (m^2 pro Beschäftigter) bestehen derzeit sowohl Tendenzen zur Inanspruchnahme größerer Flächen, als auch solche zur Verringerung dieses Flächenbedarfs. Einflußgrößen sind die Art der Produktion, die Vielfalt der Produktion, der Anteil der Logistik (Lagerhaltung, Transport etc.) an der Produktion sowie die Entwicklung des Anteils von Büroarbeitsplätzen.

„Die Auswirkungen der immer komplexer anwendbaren neuen Kommunikationstechnologien auf die Flächenansprüche tertiärer Arbeitsstätten lassen sich derzeit nicht abschätzen. Sofern sie nicht nur Produktivitätssteigerungen zur Folge haben, sondern auch zu Verschiebungen in der Struktur der Arbeitsplätze führen, kann insgesamt mit

einer Stagnation und vielleicht auch mit einem Rückgang der Flächenbeanspruchung gerechnet werden.“³

Insofern wird für die folgenden Prognosen die Annahme einer **konstanten Arbeitsplatzdichte** zugrunde gelegt. Dabei errechnet sich für 2010 folgender Flächenbedarf:

Prognose 2010 (24.000 Einwohner)	Beschäftigte	davon in Gewerbegebieten beschäftigt		Flächen- bedarf pro Beschäftigter	Gewerbe- flächen- bedarf (gesamt)
	Anzahl	Anteil	Anzahl		
Land- und Forstwirtschaft	453	0%	0		
verarbeitendes Gewerbe	6.729	100%	6.729		
Baugewerbe	770	100%	770		
Handel und Dienstleistungen	3.376	25%	844		
Summe			8.343	192,5 m²	161 ha

Tabelle 3.4-4: Prognose des gewerblichen Flächenbedarfs (Bruttobauland) in der Berechnungsvariante mit **24.000 Einwohnern**

Prognose 2010 (26.000 Einwohner)	Beschäftigte	davon in Gewerbegebieten beschäftigt		Flächen- bedarf pro Beschäftigter	Gewerbe- flächen- bedarf (gesamt)
	Anzahl	Anteil	Anzahl		
Land- und Forstwirtschaft	454	0%	0		
verarbeitendes Gewerbe	7.326	100%	7.326		
Baugewerbe	835	100%	835		
Handel und Dienstleistungen	3.657	25%	914		
Summe			9.075	192,5 m²	175 ha

Tabelle 3.4-5: Prognose des gewerblichen Flächenbedarfs (Bruttobauland) in der Berechnungsvariante mit **26.000 Einwohnern**

Nach den oben getroffenen Rahmenbedingungen

- eines gleichbleibenden Verhältnisses von Beschäftigten zu Einwohnern im erwerbsfähigen Alter
- eines leichten Anstiegs des Beschäftigtenanteils im verarbeitenden Sektor

³

Schöning, G., Borchard, K., Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992, S. 76

- einer konstanten Flächeninanspruchnahme pro Beschäftigter und
- der Steigerung der Einwohnerzahl auf 24.000 [26.000] Einwohnern

werden im Jahr 2010 insgesamt **161 ha [175 ha] Gewerbeflächen** benötigt.

Gewerbliche Flächenpotentiale

In der Aufstellung der gewerblichen Flächenpotentiale (vgl. Kap. 2.6.6, Bestandsanalyse) sind alle im FNP bereits ausgewiesenen sowie die im Änderungsverfahren befindlichen Gewerbeflächen enthalten. Demnach stehen der Gemeinde insgesamt **212 ha Gewerbeflächen** zur Verfügung, davon sind ca. **127 ha bebaut** und ca. **85 ha ungenutzt**. Von diesem Flächenpotential sind jedoch bereits ca. **50 ha betriebsgebunden**, so daß ca. **36 ha frei verfügbare Reserveflächen** verbleiben.

Im Vergleich zur Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold von 1994 ist das geplante Gewerbegebiet nördlich der Gütersloher Straße bereits neu aufgenommen, da die erforderliche Änderung des Gebietsentwicklungsplans in den nächsten Monaten erfolgen wird. Von diesen 9 ha zusätzlichen Gewerbeflächen können jedoch bereits $\frac{2}{3}$ betriebsgebunden vergeben werden, so daß nur noch 3,3 ha frei verfügbar sind.

Bei einem positiven Abschluß der aktuellen Verkaufsverhandlungen für Flächen im Gewerbegebiet Eiserstraße, das zur Zeit von der Gemeinde ausgebaut und erschlossen wird, würden sich die gewerblichen Reserveflächen auf ca. **30 ha** reduzieren.

Kommunale Handlungsfelder

Bei der Planung und Gestaltung neuer Gewerbegebiete und Gewerbebauten sowie der zum Teil erforderlichen Umgestaltung bestehender Gebiete werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Es sollte auf die hochwertige Gestaltung von Gewerbebauten und -gebieten zur Erleichterung von Anschlußnutzungen geachtet werden. Gestaltungshandbücher, Dokumentationen von besonders gelungenen Beispielen sollten bereits bei der Ansiedlungsberatung durch die Wirtschaftsförderung eine Rolle spielen.
- Gewerbebauten und -gebiete sollten flexibel gestaltet werden, um Folgenutzungen und Umnutzungen zu erleichtern.
- In der Rechtsentwicklung zeichnet sich eine Änderung der Baunutzungsverordnung ab, die die Mischung unterschiedlicher Nutzungen leichter ermöglichen soll. Derartige Möglichkeiten sollten bei der Um- oder Neuplanung und Gestaltung von Gewerbegebieten sowie bei der Integration störungsarmer Betriebe in Wohngebieten offensiv genutzt werden.
- Bereits brachgefallene Flächen sollten im obigen Sinne wiederhergerichtet, von Brache betroffene Gewerbegebiete entsprechend aufgewertet werden.
- Im Ergebnis können die Gewerbegebiete langfristig ihre Attraktivität verbessern und die Bindung ansässiger Betriebe an „ihre Stadt“ erhalten und intensiviert werden.

3.5 Gemeinbedarf und Infrastruktureinrichtungen

Der künftige Bedarf an Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Sporteinrichtungen, Geschäfte, Handwerksbetriebe etc.) hängt von verschiedenen Faktoren ab. Dabei ist zwischen Einrichtungen in öffentlicher Trägerschaft und privaten Einrichtungen zu unterscheiden. Während die erstgenannten Einrichtungen die öffentliche Hand (Gemeinde, Stadt, Kreis etc.) entsprechend der gesetzlichen Aufgabenzuweisung auf der Ebene der Planung, der Finanzierung und der Organisation betreffen, sind sie bezüglich der an zweiter Stelle genannten Einrichtungen insbesondere darin gefordert, angemessen und situationsabhängig Ort und Gelegenheit für private Initiative und Aktivitäten bereitzustellen.

Ob und in welcher Form eine Einrichtung benötigt wird und tragfähig ist, hängt insbesondere ab von

- der Einwohnerzahl der Gesamtstadt und eines Orts- oder Stadtteiles,
- der Altersstruktur,
- den räumlichen Gegebenheiten,
- dem rechtlichen Rahmen und
- der finanziellen Ausstattung.

3.5.1 KINDERTAGESSTÄTTEN

Rechtsgrundlage

Nach derzeitiger Rechtslage haben Kinder mit 3 Jahren einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz. Die Planungsverantwortung für die Einrichtung neuer Tageseinrichtungen obliegt dem örtlichen Träger der öffentlichen Jugendhilfe in Abstimmung mit der Gemeinde.¹ Nach den Erfahrungen in Verl (und auch in anderen Gemeinden) reicht jedoch eine Bedarfsdeckung von 90 % aus, da nicht alle Eltern mit dem Geburtstag ihres Kindes einen Platz in einer Einrichtung wünschen. Dieser Erwartungswert wird daher in der folgenden Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Zur Umsetzung des Rechtsanspruchs auf einen Kindergartenplatz hat das Land NRW finanzielle Zuschüsse bis 1998 für den Neubau von Kindergärten bereitgestellt. Nach der Bevölkerungsentwicklung für die Gesamtbevölkerung in NRW ist die Zahl der Kin-

¹

Gesetz über Tageseinrichtungen für Kinder - GTK NRW; Zweites Gesetz zur Ausführung des Gesetzes zur Neuordnung des Kinder- und Jugendhilferechtes vom 29. Oktober 1991 in der Fassung zum 30. November 1993

dergartenkinder seit 1995 bereits wieder rückläufig, so daß der Versorgungsgrad durch die bis 1998 geschaffenen Plätze als ausreichend betrachtet wird.

Für Kinder unter 3 Jahren gibt es keine gesetzlichen Regelungen und Verpflichtungen zur Betreuung in öffentlichen Einrichtungen; gleichwohl ist der Bedarf an Kleinkindplätzen landesweit in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Während diese Altersgruppe früher in Kinderkrippen untergebracht waren, werden heute nur noch altersgemischte Gruppen mit insgesamt 15 Kindern vom Landesjugendamt genehmigt, in denen 7 Kinder jünger und 8 Kinder älter als 3 Jahre sind.

Aktuelle Orientierungswerte, für wieviele Kleinkinder ein Platz bereitgestellt werden sollte, liegen hierzu jedoch nicht vor. Nach Schöning/Borchard² sollte in Neubaugebieten ein Angebot für ca. 15% der Kinder bereitgehalten werden. Vielfach werden Kinder in diesem Alter auch auf Initiative der Eltern mit wechselnden Betreuungsdiensten für einige Stunden am Vormittag in sogenannten Spielgruppen betreut.

Altersstruktur

Nach der Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold 1996 (vgl. Kapitel 3.2.2) wird der Bedarf an Kindergartenplätzen in Verl – im Unterschied zur Entwicklung in NRW insgesamt – bis zum Jahr 2001 weiter ansteigen. Die dann zu erwartenden Kinderzahlen – 108 bzw. 167 mehr als 1995 – sind als Spitzenwerte in Tab. 3.5.1 *kursiv* aufgenommen.

Altersgruppe Kindergarten	Jahr	Summe der Kinder in dieser Altersgruppe		Altersgruppe in % der Gesamtbevöl- kerung	Jahrgang in % der Ge- samtbevölker- ung	Kinder in 1 Jahrgang pro 1000 Einwohner
		Min. ^{a)}	Max. ^{b)}			
3 Jahre bis unter	1995	848		4,02	1,34	13,4
	2001	956	1015	4,23	1,41	14,1
6 Jahre	2010	751	822	3,16	1,05	10,5
	2015	730	c)	3,04	1,01	10,1

Tabelle 3.5-1: *Altersstruktur der Kindergartenkinder*

^{a)} unterer Wert des Entwicklungskorridors, Bevölkerungszahl 24.000 im Jahr 2010, Daten aus der Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold 1996

^{b)} oberer Wert des Entwicklungskorridors, Bevölkerungszahl 26.000 im Jahr 2010

^{c)} die Berechnung des oberen Wertes wurde nur bis 2010 geführt

kursiv: Spitzenwert

Die Gemeinde Verl verfügt nach Fertigstellung der zur Zeit geplanten Kindergärten in Sende, Verl-West und Kaunitz über insgesamt **745 Kindergartenplätze** (vgl. Kap. 2.7.1, Bestandsaufnahme), die bereits heute für eine 90%ige Bedarfsdeckung (760 Kindergartenplätze bei insgesamt 848 Kinder im Kindergartenalter, 1995) nicht ausreichen würden.

Geht man von einer Gesamtbevölkerungszahl von knapp 24.000 Einwohnern im Jahr 2010 aus (vgl. Spalte 'Min.' in Tabelle 3.5-1), werden im Jahr 2001 für 956 Kinder dieses Alters bei 90%iger Bedarfsdeckung (860 Kinder) **115 zusätzliche Kindergartenplätze** gegenüber dem Bestand 1996/97 erforderlich sein (90% von 956 = 860; 860 erforderliche Plätze - 745 vorhandene Plätze = 115 fehlende Plätze). Dies entspricht ca. 5 Gruppen.

Bei einer Gesamtbevölkerungszahl von knapp 26.000 Einwohnern im Jahr 2010 (vgl. Spalte 'Max.' in Tabelle 3.5-1) werden im Jahr 2001 ca. 1015 Kinder im Kindergartenalter sein; bei 90%iger Bedarfsdeckung (913 Kinder) fehlen ca. **168 Kindergartenplätze**. Dies entspricht ca. 7 Gruppen.

Für die Zeit nach 2001 ist mit einem deutlichen Rückgang der 3- bis 6-jährigen Kinder zu rechnen. Bereits 5 Jahre später werden die Werte von 1995 erreicht, (Annahme: Einwohnerzahl 24.000). Bis zum Jahr 2010 sinkt die Zahl der Kindergartenkinder auf etwa 750 [822], für die die heute vorhandenen Einrichtungen mit den bis dahin realisierten Neubauten ausreichen.

Nach der Bevölkerungsprognose ist demnach nur noch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken, danach sind ausreichend Plätze vorhanden, bzw. ist von einem Überangebot auszugehen. Bei der Neuplanung von Kindergartenplätzen ist daher Flexibilität angeraten, beispielsweise als Zwischenlösung die Umnutzung vorhandener Gebäude zu erwägen oder bei Neubauten auf mögliche Umnutzungen zu einem späteren Zeitpunkt zu achten.

Tragfähigkeit und Flächenbedarf

Ausgehend von der durchschnittlichen Anzahl der Kindergartenkinder bei 100 Einwohnern in den verschiedenen Prognosejahren (vgl. Spalte 4 in Tabelle 3.5-1) läßt sich im Umkehrschluß die Einwohnerzahl ermitteln, die bei 100-prozentiger Bedarfsdeckung erforderlich ist, um eine Kindergartengruppe mit mindestens 15 bzw. maximal 25 Kinder einzurichten. So entfallen heute (Bezugsjahr: 1995) auf 100 Einwohner im Durchschnitt 4 Kinder zwischen 3 und 6 Jahre, im Jahr 2010 dagegen nur noch etwa 3 Kinder.

1995	373 EW / 622 EW ⇒ 1 Gruppe mit 15 / 25 Kindern
2010	474 EW / 791 EW ⇒ 1 Gruppe mit 15 / 25 Kindern

Da die Altersverteilung der Zuwanderer in der Altersgruppe bis 18 Jahre den Anteilen der Gesamtbevölkerung entspricht, geben diese Werte eine Orientierung für die Beur-

teilung der Tragfähigkeit vorhandener Einrichtungen sowie eine Planungshilfe für die Schaffung von Kindergartenplätzen bei der Ausweisung von Neubaugebieten.

Um bei der Planung von Neubaugebieten den Bedarf an Kindergartenplätzen abschätzen zu können, wird auf die Wohnbauflächenermittlung in Kapitel 3.3 zurückgegriffen. Demnach wohnen in der Status-quo-Variante (vgl. Tabelle 3.3-5) 474 EW / 791 EW auf 8,86 ha / 14,8 ha (474 / 791 EW x 186,9 m²/EW). Dies bedeutet, daß im Jahr 2010 in einem Neubaugebiet von 8,86 ha 15 Kinder im Kindergartenalter wohnen würden, wenn die gleiche Altersverteilung wie in der Gesamtgemeinde erreicht wird.

Üblich sind 3- und 4-gruppige Einrichtungen für 75 bzw. 100 Kinder im Kindergartenalter oder eine Kombination von Kindergarten- und altersgemischten Gruppen à 15 Kinder. Der Mindestinzugsbereich für eine neue Einrichtung beträgt demnach zwischen ca. 2000 (474 EW x 4 Gruppen) und ca. 3000 (790 EW x 4 Gruppen) Einwohnern.

Genauere Berechnungen zur Anzahl der erforderlichen Kindergartenplätze können erst bei der Aufstellung eines Bebauungsplans oder -konzeptes erstellt werden, wenn konkretere Angaben zur Bebauungsdichte und der Art der Wohnungen festgelegt werden. Die erforderliche Grundstücksfläche für eine 3- gruppige Tagesstätte liegt bei ca. 2.500 m².

3.5.2 GRUNDSCHULEN

Rechtsgrundlagen

Die Planung und Einrichtung der Schulklassen obliegt den einzelnen Grundschulen in Abstimmung mit dem Schulamt der Gemeinde Verl. Das Gemeindegebiet ist in 4 Schulbezirke aufgeteilt, die den 4 Katholischen Grundschulen (KGS) zugeordnet sind (vgl. Kapitel 2.7.1). Darüber hinaus nimmt die einzige Gemeinschaftsgrundschule Am Bühlbusch Kinder aus dem gesamten Gemeindegebiet auf.

Auf Grund der gestreuten Siedlungsstruktur ist es vielen Schülern nicht möglich, die Schule zu Fuß zu erreichen. In diesen Fällen muß die Gemeinde einen Schulbusverkehr einrichten.

Für eine Betreuung der Schulkinder vor und nach den Unterrichtsstunden zwischen 8.00 bis 13.00 Uhr sind die Schulen verpflichtet, bei entsprechendem Bedarf Aufenthaltsräume zur Verfügung zu stellen. Dies ist nach Auskunft des Schulamtes zur Zeit an jeder Schule problemlos möglich. Über diese Randstundenbetreuung hinaus können Schulkinder in Hortgruppen oder Schulkinderhäusern, die den jeweiligen Grundschulen zugeordnet sind, betreut werden. Landesweit ist hierbei der Bedarf steigend; es gibt aber, wie für die Betreuung der Kleinkinder keine gesetzlichen Regelungen, die eine Einrichtung zwingend vorschreiben. Das Land NRW fördert vorrangig den Aufbau altersgemischter Gruppen für Kinder von 3 Jahren bis 14 Jahren; die Zuständigkeit

liegt wie bei den Kindergärten bei dem örtlichen Träger der öffentlichen Jugendhilfe in Abstimmung mit der Gemeinde.

Altersstruktur

Der Bedarf an schulischer Infrastruktur für den Primarbereich (Grundschulen) wird lt. Prognose der Bezirksregierung etwa bis zum Jahr 2005 ansteigen. Die Zahl der Grundschüler wird von 1087 (Stand 1995)³ auf 1276 [1.375] anwachsen. Von je 25 Schülern pro Schulklasse ausgehend, sind dann bei 200 [300] zusätzlichen Grundschülern zwei [drei] Züge mit je 4 Klassen erforderlich. Bis zum Jahr 2010 sinkt die Schülerzahl jedoch wieder. Hier ist eine Verschiebung des stärksten Kindergartenjahres um genau 4 Jahre zu erkennen; diese 'Kinderwelle' zeigt sich um weitere Jahre versetzt auch in der Altersstruktur der Sekundarstufe.

Altersgruppe Grundschule	Jahr	Summe der Kinder in dieser Altersgruppe		Altersgruppe in % der Gesamt- bevölkerung	Jahrgang in % der Gesamt- bevölkerung	Kinder in 1 Jahrgang pro 1000 Ein- wohner
		Min. ^{a)}	Max. ^{b)}			
6 Jahre bis unter 10 Jahre	1995	1.087		5,16	1,29	12,9
	2005	1.276	1.375	5,5	1,38	13,8
	2010	1.110	1.214	4,67	1,17	11,7
	2015	991	c)	4,14	1,04	10,4

Tabelle 3.5-2: Altersstruktur der Grundschul Kinder

^{a)} unterer Wert des Entwicklungskorridors, Bevölkerungszahl 24.000 im Jahr 2010, Daten aus der Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold 1996

^{b)} oberer Wert des Entwicklungskorridors, Bevölkerungszahl 26.000 im Jahr 2010

^{c)} die Berechnung des oberen Wertes wurde nur bis 2010 geführt

kursiv: Spitzenwert

Tragfähigkeit und Flächenbedarf

Ausgehend von der durchschnittlichen Anzahl der Grundschul Kinder bei 100 Einwohnern in den verschiedenen Prognosejahren (vgl. Spalte 4 in Tabelle 3.5-2) läßt sich wie bei den Kindergartenplätzen im Umkehrschluß eine Einwohnerzahl ermitteln, die erforderlich ist, um eine Schulklasse mit mindestens 16 bzw. maximal 30 Kinder einzurichten. So entfallen heute (Bezugsjahr: 1995) auf 1000 Einwohner im Durchschnitt 13 Kinder zwischen 6 und 10 Jahre, im Jahr 2010 knapp 12 Kinder.

³

im laufenden Schuljahr 1996/97 sind 1.141 Grundschüler an den Verler Schulen gemeldet (aus: Fortschreibung des Schulentwicklungsplans der Gemeinde Verl, März 1997)

1995 1.240 EW / 2.326 EW \Rightarrow 1 Klasse mit 16 / 30 Kindern
 2010 1.368 EW / 2.564 EW \Rightarrow 1 Klasse mit 16 / 30 Kindern

Dies bedeutet, daß im Jahr 2010 bei einem Zuzug von ca. 2.000 Einwohnern (dies entspricht einem Anstieg der Bevölkerung von derzeit ca. 22.000 auf 24.000 Einwohner) eine zusätzliche Klasse pro Jahrgang eingerichtet werden muß, also eine bis dahin 3-zügige Schule zur 4-zügigen ausgebaut werden müßte.

Schulsituation in den Ortsteilen

Schule	Anzahl der		Schüleraufkommen '98-'01 ^{a)}		Aufnahmekapazität	
	Klassenräume	Mehrzw.-räume	durchschn. Schülerzahl	zu bildende Klassen	minimal 16 Schüler	maximal 30 Schüler
Am Bühlbusch	14	3	383	16	224	420
Mariensch., Verl	12	2	280	12	192	360
St.Georg, Sürenh.	8	2	170 - 150	8	128	240
KGS Kaunitz	8	2	180 - 190	8	128	240
KGS Bornholte Bf	4	1	110	4 - 5	64	120

Tabelle 3.5-3: *Aufnahmekapazität der Schulanlagen*

a) Quelle: Schulumt Verl, Fortschreibung des Schulentwicklungsplans, Entwurf Oktober 1996

Die Prognose des Schüleraufkommens bis zum Jahr 2001 berücksichtigt die derzeit in den Schulbezirken wohnenden Kinder nach Angaben des Einwohnermeldeamtes. Die Bewohner der geplanten Neubaugebiete in Verl-West und Kaunitz sind somit noch nicht erfaßt.

Während die Schulen Am Bühlbusch, die Marienschule und die KGS in Bornholte Bahnhof ein relativ konstantes Schüleraufkommen aufweisen, sind die Schülerzahlen in Sürenheide deutlich rückläufig; in Kaunitz dagegen ist eine leichte Zunahme zu verzeichnen.

Mit der Belegung von Mehrzweckräumen als feste Klassenräume haben die einzelnen Schulen gewisse Spielräume, vorübergehend mehr Klassen einzurichten, als von der normalen Aufnahmekapazität vorgesehen ist (vgl. Kap. 2.71, Bestandsanalyse Gemeinbedarfseinrichtungen).

Dies wird bereits an der Schule Am Bühlbusch praktiziert, so daß hier zur Zeit 4-zügig unterrichtet wird. An dieser Schule sind nur noch geringe weitere Kapazitäten frei, da die Raumreserven bereits erschöpft sind und die Klassen mit durchschnittlich 24 Kindern bei steigenden Schülerzahlen nur noch wenige Schüler zusätzlich aufnehmen können.

Die Marienschule weist durchschnittlich eine optimale Klassenstärke mit ca. 24 Schülern auf. Bei steigender Schülerzahl könnte hier neben dem Puffer in der Klas-

senstärke auch im Schulgebäude selber noch zusätzlicher Unterrichtsraum bereitgestellt werden.

Die meisten freien Kapazitäten finden sich an der **St. Georg - Schule** in Sürenheide. Rückläufige Schülerzahlen führen zu kleinen Klassen, die ohne Veränderungen im Schulgebäude weitere Schüler aufnehmen könnten.

In **Kaunitz** werden die Schülerzahlen in den nächsten Jahren bedingt durch die geplanten neuen Wohngebiete weiter ansteigen. Bei einer durchschnittlichen Klassensstärke von 20 bis 27 Kindern ist die Aufnahmekapazität einer 2-zügigen Schule bald erreicht. Hier ist jedoch bei Mitnutzung eines Mehrzweckraums ein kleiner räumlicher Puffer vorhanden.

Problematisch ist die Situation in **Bornholte-Bahnhof**, wo mit einer Klasse pro Jahrgang wenig Ausweichmöglichkeiten bestehen; ein 'starker', bzw. ein 'schwacher' Jahrgang kann schnell zu Engpässen oder auch zu Zwergenklassen führen. So schwankt die prognostizierte Schülerzahl zwischen 16 und 32 Kindern.

Mit Ausnahme der Marienschule sind an allen Schulanlagen gewisse Flächenpotentiale für kleinere Anbauten vorhanden.

Resümee

- Die hohe Auslastung der einzigen GGS Am Bühlbusch sowie die rückläufigen Schülerzahlen der KGS St.-Georg in Sürenheide erfordern eine genauere Prüfung zur optimalen Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten. Dabei ist unter anderem auch die Zunahme der Einwohner unterschiedlicher Bekenntnisse in den letzten Jahren zu berücksichtigen. Ob ein weiterer, vom Wunsch der Elternschaft getragener Bedarf zur Einrichtung einer weiteren Gemeinschaftsgrundschule besteht, ist jedoch ohne Befragung nicht seriös abschätzbar. Weitere Untersuchungen bleiben der Schulentwicklungsplanung vorbehalten.
- Zunächst ist weiterhin mit einem Bevölkerungszuwachs mit allen Folgen für die Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen zu rechnen. Kurzfristig können Engpässe auftreten. Mittel- und langfristig werden sich diese Engpässe insbesondere im Bereich der kinder- und jugendbezogenen Einrichtungen jedoch durch die Bevölkerungstrends in Überangebote umwandeln.
- Kurzfristig ist die Anpassung von Infrastruktureinrichtungen an die weiter steigende Nachfrage notwendig. Dabei sollten temporäre und flexible Lösungen, Übergangslösungen oder Lösungen, die Umnutzung, Mehrfachnutzung und Nachfolgenutzung mitbedenken, bevorzugt werden. Nach der neuen Verordnung über den Bildungsgang in der Grundschule vom 14.Nov.1996 sind in NRW jahrgangsübergreifende Klassen mit altersgemischten Gruppen möglich, wenn ein pädagogisches Konzept vorliegt und die Schulkonferenz zustimmt. Dies bietet gerade für den ländlichen Raum ein gewisses Maß an Flexibilität.

- Die weitere Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen und der finanziellen Ausstattung ist demgegenüber nur schwer vorauszusehen. Es deutet sich allerdings an, daß die Haushaltssituation der Gemeinden, Städte und Kreise und damit ihre Möglichkeiten zur Erfüllung der ihnen übertragenen Aufgaben auch in Zukunft schwierig bleiben wird. Möglicherweise sind insbesondere bei den Aufgaben, die nicht zur Pflichtaufgabe gehören, in Zukunft neue Wege zu suchen, die sich stärker auf die Selbstverantwortung und das Engagement der Bürger stützen. In diesem Zusammenhang wäre die Gemeinde bzw. der Kreis immer auch finanziell, aber vor allem beratend und unterstützend gefordert. Darüber hinaus hätte sie Raum und Gelegenheit zu schaffen, in dem sich bürgerschaftliches Engagement entfalten kann.

3.5.3 SCHULEN DER SEKUNDARSTUFE

Altersstruktur

Für die Schulen der Sekundarstufe (Haupt-, Realschule und Gymnasium) wird eine erhebliche Steigerung der Schülerzahlen bis zum Jahr 2011/12 prognostiziert. Als Basis dient hier die Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe der 10- bis 18-jährigen. Deren Zahl wird je nach Prognosevariante von derzeit 2.048 auf 2.497 [2.730] ansteigen.

Altersgruppe Sekundarstufe	Jahr	Summe der Kinder in dieser Altersgruppe		Altersgruppe in % der Gesamt- bevölkerung	Jahrgang in % der Gesamt- bevölkerung	Kinder in 1 Jahrgang pro 1000 Einwohner
		Min. ^{a)}	Max. ^{b)}			
10 Jahre bis unter 18 Jahre	1995	2.048		9,89	1,23	12,3
	2010	2.469	2.704	10,4	1,3	13
	2011	2.497	2.730	10,48	1,31	13,1
	2015	2.330	c)	9,73	1,23	12,3

Tabelle 3.5-4: Altersstruktur der Sekundarstufe I, II

^{a)} unterer Wert des Entwicklungskorridors, Bevölkerungszahl 24.000 im Jahr 2010, Daten aus der Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold 1996

^{b)} oberer Wert des Entwicklungskorridors, Bevölkerungszahl 26.000 im Jahr 2010

^{c)} die Berechnung des oberen Wertes wurde nur bis 2010 geführt

kursiv: Spitzenwert

Ermittlung der Schülerzahlen im Schulzentrum

Für eine differenzierte Berechnung der zukünftigen Schülerzahlen sind ergänzend zu den Darstellungen im Schulentwicklungsplan neben der Bevölkerungsprognose der Bezirksplanungsbehörde für die Gemeinde Verl die zu erwartende Einwohnerentwicklung der Nachbargemeinden, deren Schüler das Schulzentrum besuchen, zu berücksichtigen. Darüber hinaus müssten eventuell geplante Veränderungen im Schulangebot dieser Gemeinden geprüft werden.

Da diese Angaben kurzfristig nicht einzuholen sind, wird in 2 Varianten eine Berechnung der zukünftigen Schülerzahlen durchgeführt, die näherungsweise die Auslastung des Schulzentrums wiedergeben kann:

- Für die Variante A wird die Annahme getroffen, daß die Anzahl der auswärtigen Schüler bis zum Jahr 2011 konstant bleiben wird. Grundlage sind die Schülerzahlen im laufenden Schuljahr 1996/97.
- Für die Variante B wird die Annahme getroffen, daß die Anzahl der auswärtigen Schüler bis zum Jahr 2011 im gleichen Verhältnis wie die Anzahl der Verler Schüler zunehmen wird. Grundlage sind die Schülerzahlen im laufenden Schuljahr 1996/97.
- Für beide Varianten wird die Annahme getroffen, daß der prozentuale Anteil der Schüler in den verschiedenen Schulformen an der Anzahl der 10- bis 18-jährigen konstant bleibt. Grundlage ist das anteilige Verhältnis im laufenden Schuljahr 1996/97.
- Für beide Varianten wird in zwei Planfällen
→ die Einwohnerentwicklung der Bezirksplanungsbehörde für die Gemeinde Verl zugrunde gelegt, die ein Bevölkerungswachstum von ca. 24.000 Einwohnern im Jahr 2010 prognostiziert (unterer Prognosehorizont),
→ ein stärkeres Wachstum mit einer Bevölkerungszahl von 26.000 Einwohnern im Jahr 2010 angenommen (oberer Prognosehorizont).

Variante A

Heute besuchen 80 % der Verler Jugendlichen zwischen 10 und 18 Jahren das Schulzentrum. In der folgenden Berechnung wird dieser Anteil als gleichbleibend auch für die Jahre 2005 und 2011 unterstellt. Demnach ergeben sich je nach Einwohnerentwicklung für das Jahr 2011 Schülerzahlen von 1.997, bzw. 2.184, die aus Verl stammen.

Jahr	EW – Zahl	10-18-jährige	Hauptschule			Realschule			Gymnasium			Schulzentrum		
			Verler	ausw.	Σ	Verler	ausw.	Σ	Verler	ausw.	Σ	Verler	ausw.	Σ
1997	21.619	2.115	575	86	661	620	146	766	508	525	1.033	1.703	757	2.460
			(27%)			(29%)			(24%)			(80%)		
2005	23.198	2.330	629	86	715	676	146	822	559	525	1.084	1.864	757	2.621
	25.000	2.510	678	86	764	728	146	874	602	525	1.127	2.008	757	2.765
2011	23.836	2.497	674	86	760	724	146	870	599	525	1.124	1.997	757	2.754
	26.000	2.730	737	86	823	792	146	938	655	525	1.180	2.184	757	2.941

Tabelle 3.5-5: Prognose des Schüleraufkommens im Schulzentrum, Variante A

Sollte die Anzahl der auswärtigen Schüler an allen Schulformen konstant bleiben (also auch im Jahr 2005 und 2011 würden – genau wie heute – 757 Schüler im Schulzentrum nicht in Verl wohnen) würden im Jahr 2005 je nach Bevölkerungsentwicklung 2.621 bzw. 2.765 Schüler das Schulzentrum besuchen. Dies sind 161, bzw. 305 Schüler mehr als heute. Die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2011 würde einen Anstieg der Schülerzahlen um 294 bzw. 481 bedeuten.

Variante B

Unter der Annahme, daß die Bevölkerungsentwicklung in den Nachbarstädten und -gemeinden im gleichen Verhältnis wie in Verl anwachsen wird und der gleiche Anteil auswärtiger Schüler das Schulzentrum besuchen möchte, wird für das Jahr 2011 im oberen Prognosehorizont eine Gesamtschülerzahl von 3.167 Schülern prognostiziert; dies sind 707 Schüler mehr als im laufenden Schuljahr 96/97.

Für das Jahr 2005 werden im Vergleich mit den Ergebnissen des Schulentwicklungsplans (2.695 Schüler) im unteren Prognosehorizont nahezu identische Schülerzahlen, im oberen Prognosehorizont ca. 217 Schüler mehr im Schulzentrum ermittelt.

Jahr	EW – Zahl	10-18-jährige	Hauptschule			Realschule			Gymnasium			Schulzentrum		
			Verler	ausw.	Σ	Verler	ausw.	Σ	Verler	ausw.	Σ	Verler	ausw.	Σ
1997	21.619	2.115	575	86	661	620	146	766	508	525	1.033	1.703	757	2.460
					(31%)			(36%)			(49%)			(116%)
2005	23.198	2.330	629	93	722	676	163	839	559	583	1.142	1.864	839	2.703
	25.000	2.510	678	100	778	728	176	904	602	628	1.230	2.008	904	2.912
2011	23.836	2.497	674	100	774	724	175	899	599	625	1.224	1.997	900	2.897
	26.000	2.730	737	109	846	792	191	983	655	683	1.338	2.184	983	3.167

Tabelle 3.5-6: Prognose des Schüleraufkommens im Schulzentrum, Variante B

Resümee

- Das bisher dreigliedrige Schulsystem hat sich bewährt und soll beibehalten/fortentwickelt werden.
- Die Anzahl der Schüler, die aus Verl stammen, wächst bis zum Jahr 2001 von derzeit 1.703
 - um + 294 auf 1.997 (unterer Prognosehorizont) bzw.
 - um + 481 auf 2.184 (oberer Prognosehorizont)
- Unter der Annahme, daß die Anzahl der auswärtigen Schüler konstant bleibt (Variante A) und alle Auswärtigen aufgenommen werden (Tabelle 3), verändert sich das Schüleraufkommen bis zum Jahr 2001 von derzeit 2.460
 - um + 294 auf 2.754 (unterer Prognosehorizont) bzw.
 - um + 481 auf 2.941 (oberer Prognosehorizont)
- Unter der Annahme, daß die Anzahl der auswärtigen Schüler im gleichen Verhältnis wie die Anzahl der Verler Schüler zunehmen wird (Variante B) und alle Auswärtigen aufgenommen werden (Tabelle 5), verändert sich das Schüleraufkommen bis zum Jahr 2001 von derzeit 2.460
 - um + 437 auf 2.897 (unterer Prognosehorizont) bzw.
 - um + 707 auf 3.167 (oberer Prognosehorizont)

Mit der prognostizierten Bevölkerungszunahme in Verl ist eine wesentliche Steigerung der Schülerzahlen der Sekundarstufe verbunden. Um den bestehenden Versorgungsgrad - bei gleichbleibend hohen Einpendlern zum Schulzentrum - für Verl zu erhalten, sind erhebliche Anstrengungen zum Ausbau des Schulzentrums zu leisten, dessen räumliche und organisatorische Kapazitäten, je nach Bevölkerungsentwicklung für bis zu 700 Schüler zu erweitern sind.

Bereits heute reichen die Räumlichkeiten im Schulzentrum nicht mehr aus. Für die Realschule soll eine Erweiterung für zusätzlich 2 – 4 Klassen beantragt werden.⁴

Im Unterschied zum Kindergarten- und Grundschulangebot ist für diese Altersgruppe das gesamte Gemeindegebiet zu betrachten; eine Angabe zum Mindesteinzugsbereich und zu angrenzenden neuen Wohnbauflächen ist daher unerheblich.

⁴

Auskunft Herr Panreck, Schulumt Verl vom 15.1.1997

3.5.4 SENIOREN

Altersstruktur

Altersgruppe Senioren	Jahr	Summe der Senioren in dieser Altersgruppe		Altersgruppe in % der Gesamtbevöl- kerung	Jahrgang in % der Ge- samtbevölker- ung ^{d)}	Personen in 1-Jahrgang pro 1000 Einwohner ^{d)}
		Min. ^{a)}	Max. ^{b)}			
65 Jahre und älter	1995	2.364		11,21	0,67	6,7
	2010	4.141	4.532	17,43	1,04	10,4
	2015	4.267	^{c)}	17,83	0,89	8,9

Tabelle 3.5-7: Altersstruktur der Senioren über 65 Jahre

^{a)} unterer Wert des Entwicklungskorridors, Bevölkerungszahl 24.000 im Jahr 2010, Daten aus der Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold 1996

^{b)} oberer Wert des Entwicklungskorridors, Bevölkerungszahl 26.000 im Jahr 2010

^{c)} die Berechnung des oberen Wertes wurde nur bis 2010 geführt

^{d)} dieser Wert gilt nur für die Altersgruppe der 65- bis 75-jährigen
kursiv: Spitzenwert

Im Jahr 2010 wird sich bei einer prognostizierten Gesamteinwohnerzahl von 26.000 die Zahl der Senioren über 65 Jahren im Vergleich zu heute nahezu verdoppelt haben. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird von 11 % auf ca. 17 % ansteigen.

Für den Wohnungsbestand läßt sich aussagen, daß den sich ändernden Lebensumständen im Alter (ausziehende Familienmitglieder, Tod des Partners) erfahrungsgemäß keine entsprechende Mobilität durch Umzug in angepaßte Wohnungsgrößen gegenüber steht. Daher muß im Wohnungsbestand (insbesondere bei den in Verl vorherrschenden Einfamilienhäusern) mit erheblich sinkenden Einwohnerzahlen und -dichten sowie einer Überalterung der Bevölkerung in einzelnen, wenig gemischten Wohngebieten gerechnet werden.

Andererseits werden in Verl auch weiterhin Großfamilien mit mehreren Generationen in einem Haushalt zusammenleben, die im Unterschied zur Vereinzelung und Isolierung der Alten in Großstädten als stabilisierendes Element betrachtet werden können.

Gemeinbedarfs- und sonstige Einrichtungen

Da der höhere Anteil Älterer (vermutlich) nur zum Teil in den Familienstrukturen aufgefangen werden kann, ist mittelfristig ein vergrößertes Angebot an Einrichtungen für Senioren erforderlich, sowohl für die Bereiche Wohnen und Pflege als auch für die Freizeitgestaltung.

- **Wohnen:** Durch die erhöhte Bereitstellung von kleineren Wohnungen, altersgerechten Wohnungen und betreuten Wohnformen, auch von neuen, integrierten Wohnformen können Tendenzen der Überalterung, der zunehmenden Isolation der Älteren und stark sinkender Einwohnerdichten entgegengesteuert werden. Dabei ist kleineren, dezentralen Einheiten an zentralen Standorten mit guten (öffentlichen) Verkehrsanbindungen der Vorzug zu geben.
- **Pflege:** Das vorhandene Pflegeheim wird mittelfristig den wachsenden Bedarf pflegebedürftiger älterer Menschen nicht decken können, so daß weitere Einrichtungen anzusiedeln sind. Die Versorgung Pflegebedürftiger in den Familien mit Unterstützung mobiler Pflegedienste / Sozialstationen wird zunehmend häufiger praktiziert; hierfür ist auf entsprechende Voraussetzungen zur Einrichtung einer Sozialstation oder ähnlich ausgerichteten Dienststelle zu achten.
- **Freizeitgestaltung:** Zur Sicherung einer hohen Lebensqualität im Alter auch bei eingeschränkter Mobilität sind die Möglichkeiten der Naherholung innerhalb der Siedlungsbereiche, Altentageseinrichtungen und sonstige Treffpunkte zu sichern und auszubauen.

In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde Verl weniger als Trägerin spezifischer Einrichtungen gefragt, als eher dadurch, Raum und Gelegenheit für derartige Einrichtungen zu schaffen. Möglicherweise werden die Städte und Gemeinden bzw. Kreise als Träger von Sozialleistungen vor dem Hintergrund unsicherer Renten in Zukunft stärker (finanziell) gefordert.

3.5.5 SONSTIGE INFRASTRUKTUR – EINRICHTUNGEN

Ein besonderes Qualitätsmerkmal der Gemeinde Verl ist die gute Infrastrukturausstattung vor allem im Ortszentrum Verl sowie im Ortsteil Kaunitz. Dies betrifft die verschiedenen privaten und öffentlichen Angebote wie Post, Geschäfte für den täglichen, wöchentlichen und gehobenen Bedarf, Gaststätten, Ärzte und Angebote für Sport und Freizeit.

Die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2010 sowie die Ausweisung neuer Wohngebiete wird großen Einfluß auf die weitere Auslastung und Tragfähigkeit der Infrastruktureinrichtungen in den Ortsteilen haben. Dabei wird die steigende Einwohnerzahl die Auslastung und Tragfähigkeit der meisten der oben beschriebenen Einrichtungen stärken; in den Ortsteilen Sürenheide und Bornholte-Bahnhof wird sie diese überhaupt erst ermöglichen.

Eine Förderung und Unterstützung der Ortsteile durch eine gezielte Auslastung der Infrastruktureinrichtungen ist in Verl schwer steuerbar, da aufgrund der gestreuten Siedlungsstruktur die Orientierung der weiter entfernt wohnenden Bevölkerung nicht unmittelbar auf einen Ortsteil bezogen ist. Die folgenden Richtwerte können daher nur als Anhaltspunkte dienen.

Infrastruktur – Einrichtung	Einzugsbereich
Einzelhandel	
Geschäfte für den täglichen Bedarf (75 m ²)	700 – 1.500 EW
Ladengruppe (Kleinzentrum) mit 3 – 15 Geschäften, evtl. mit Gaststätte (75 m ² – 600 m ²)	2.000 – 5.000 EW Fußweegeentfernung
lokales Versorgungszentrum mit 20 – 40 Geschäften für den Tages- und Wochenbedarf, incl. Gaststätte und Praxen	5.000 – 8.000 EW
Dienstleistungen freier Berufe	
Praktischer Arzt	1.400 – 3.350 EW
Zahnarzt	2.400 EW
Kinderarzt	2.400 EW
Augenarzt	24.500 EW
Apotheke	4.500 – 6.000 EW

Tabelle 3.5-8: Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen

Quelle: Schöning, G, Borchard, K., Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992

Die folgende Tabelle gibt den Einzugsbereich und somit die Tragfähigkeit ausgewählter Sport- und Freizeiteinrichtungen an, die jedoch als Richtwerte nur eine eingeschränkte Aussagekraft bieten. Für sämtliche Spiel- und Sportanlagen gilt als Orientierungswert ein Brutto-Platzbedarf von 10 m² pro Einwohner.

Die Akzeptanz eines Jugendheimes, eines Heimes der Teiloffenen (TOT) oder Offenen Tür (OT) hängt wesentlich von den sonstigen Angeboten der Vereine und Kirchen ab, so daß hier keine allgemeingültige Aussage zur Tragfähigkeit einer derartigen Einrichtung in Verl, bzw. in einem Ortsteil getroffen werden kann. Die Ausnutzung nimmt erfahrungsgemäß mit steigender Wohndichte und mit der Nähe zum Wohnort zu. Ein weiterer Aspekt ergibt sich durch die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Kulturkreise, die bei der Wahl einer bestimmten Einrichtung für Jugendliche berücksichtigt werden muß.

Zur Verbesserung des vereinsunabhängigen Freizeitangebots für Jugendliche ist in Verl eher eine kleine Lösung denkbar, wie beispielsweise eines Heimes der Kleinen offenen Tür (KOT), die nur einem begrenzten Teilnehmerkreis zur Verfügung steht.

Freizeiteinrichtungen	Einzugsbereich
Sportanlagen (in Kombination mit Schulen)	
Sportplätze	3.000 – 5.000 EW
Sporthallen	1.000 – 2.000 EW
Sportanlagen	5.000 EW
Einrichtungen für Jugendliche	
Jugendheim für organisierte Jugendgruppen	bei Sportvereinen oder kirchlichen Einrichtungen
Heim der offenen Tür (mit hauptamtl. Aufsicht), ca. 5.000 m ²	ab ca. 25.000 EW
Freizeitheim (Dorfgemeinschaftshaus) für alle Altersgruppen, ca. 5.000 – 10.000 m ²	ab ca. 35.000 EW

Tabelle 3.5-9: Tragfähigkeit von Freizeiteinrichtungen

Quelle: Schöning, G, Borchard, K., Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert, Stuttgart 1992

3.6 Umwelt, Freizeit und Verkehr

3.6.1 UMWELTSITUATION

Ausgangslage

„Umweltprobleme weisen zunehmend eine globale Dimension auf und werden sich ohne entschiedene Gegenmaßnahmen in den kommenden Jahrzehnten erheblich verschärfen. Anzeichen für diese Entwicklung sind vor allem:

- das Ansteigen der mittleren globalen Lufttemperatur um 0,3 bis 0,6 Grad Celsius seit Ende des 19. Jahrhunderts
- das Ansteigen des Meeresspiegels um 10 bis 25 Zentimeter in den letzten 100 Jahren
- die Schädigung der stratosphärischen Ozonschicht
- der rapide Artenschwund
- die Erosion landwirtschaftlicher Nutzfläche und das Vordringen der Wüsten
- die Verschmutzung und Überfischung der Weltmeere.

Menschliches Leben und Wirtschaften ist an einem Punkt angelangt, an dem es Gefahr läuft, sich seiner eigenen natürlichen Grundlage zu berauben. In allen Staaten der Erde setzt sich die Erkenntnis durch, daß eine langfristige und dauerhafte Verbesserung der Lebensverhältnisse für eine wachsende Weltbevölkerung nur möglich ist, wenn sie die Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen mit einschließt.“¹

Die Bundesrepublik Deutschland hat die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen 1994 als Staatsziel im Grundgesetz verankert. Damit verknüpft ist der Schutz der menschlichen Gesundheit vor Umweltrisiken, die über gesundheitsschädliche Substanzen im Trinkwasser, in Nahrungsmitteln und der Atemluft aufgenommen werden. Darüber hinaus ist der Umweltschutz in einer Vielzahl von Raum- und Fachplanungsgesetzen geregelt, und wird durch Verordnungs- und Verwaltungsvorschriften konkretisiert.

Die Umsetzung dieser Ziele obliegt jeder Stadt oder Gemeinde mit ihren spezifischen geographischen, naturräumlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten und Potentialen.

¹ Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Entwicklung in Deutschland, Bericht der Bundesregierung anlässlich der VN – Sondergeneralversammlung über Umwelt und Entwicklung 1997 in New York

Handlungsbereich Boden

Böden erfüllen als zentrale Bestandteile des Ökosystems fünf wesentliche Funktionen

- als Lebensraum für den Menschen, für Flora und Fauna
- mit physikalischen und chemischen Puffer- und Filterfunktionen (→ Grundwasser, Beitrag zum Klimaausgleich)
- als Raum für Wohnsiedlung, Wirtschaft, Verkehr, Freizeit u.v.m.
- als Lebensraum für menschliche Geschichte und Kultur
- als Produktionsstätte für Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau und Rohstoffgewinnung.²

Somit umfaßt der Schutz des Bodens zahlreiche weitere Schutzgüter, da sich viele Umweltbelastungen – Luftverschmutzung, Gewässerverunreinigung, Abfälle und Ablagerungen, Flächenverbrauch durch Versiegelung – auf den Boden auswirken.

Mit dem Entwurf zum Bundesbodenschutzgesetz werden nunmehr bundesweit einheitliche Anforderungen an einen wirksamen Bodenschutz und an die Gefahrenabwehr bei Altlasten gestellt. Darüber hinaus gilt es, den Verbrauch der endlichen Ressource Boden durch sparsame und schonende Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Die Verringerung von Stoffeinträgen in den Boden aus Industrie, Verkehr, privaten Haushalten und Landwirtschaft werden zum Teil über gesetzliche Bestimmungen zur Luftreinhaltung und zur Abfallentsorgung geregelt.

Eine Besonderheit Verls sind die verschiedenen seltenen und schutzwürdigen Böden mit besonderen Standorteigenschaften und hohem Biotopentwicklungspotential, wie u.a. Plaggenesch, Niedermoorböden und offenen Binnendünen, die aus den vorgeannten Gründen langfristig gesichert werden sollten. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sollten aufgrund der sandigen und nährstoffarmen Böden in Verl besonders schonend angewandt werden.

Handlungsbereich Grund- und Oberflächenwasser

Die Qualität des Wassers und die Gestalt der Gewässer sind von Bedeutung

- für die Trinkwassergewinnung
- als Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten
- für die Fischerei
- für die Erholung und Naherholung des Menschen.

Mehrere Gesetze und Verordnungen regeln die Anforderungen an die Bewirtschaftung von Gewässern, die Einleitung von Abwasser in die Gewässer, die Gewässergüte und den Schutz des Trinkwassers.

²

Konzept Nachhaltigkeit, Fundamente für die Gesellschaft von morgen, Zwischenbericht der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“ des 13. Deutschen Bundestages, Bonn 1997

Mit dem Wasserschutzgebiet und den Trinkwassergewinnungsanlagen im Osten des Gemeindegebietes stellt der Schutz des im gesamten Gemeindegebiet hoch anstehenden Grundwassers vor Schadstoffeinträgen ein vorrangiges Umweltqualitätsziel im Handlungsbereich Wasser dar.

Das Landschaftsbild Verls wird unter anderem von den in Ost-West – Richtung verlaufenden kleinen Bächen und ihren natürlichen Überschwemmungsbereichen geprägt. Eine wirksame Hochwasservorsorge erfordert die Sicherung dieser Bereiche und zusätzlich die Renaturierung ausgebauter Wasserläufe, um den Wasserabfluß zu verlangsamen. Darüber hinaus finden sich hier schützenswerte Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten, die es langfristig zu sichern gilt (zum Beispiel durch Gewässerrandstreifen-Programme, wo ca. 10 m breite Streifen unbewirtschaftet bleiben).

Handlungsbereich Natur- und Landschaftsschutz

Beeinträchtigungen und Zerstörung des Lebensraums wildlebender Tier- und Pflanzenarten in der Kulturlandschaft, z.B. durch Siedlungs- und Verkehrswegebau, großräumige Schad- und Nährstoffeinträge sowie großflächige Veränderungen im Wasserhaushalt sind Hauptursachen des zunehmenden Artenrückgangs.

Die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz (§ 1) formuliert: „Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. (...) Der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft kommt für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft eine zentrale Bedeutung zu.“³

Die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der ländlichen Räume ist mit der Entwicklung der Landwirtschaft eng verbunden. Die weitere Zukunft der bäuerlich geprägten Kulturlandschaft in Verl erfordert – gerade vor dem Hintergrund des zunehmenden Höfesterbens – einen tragfähigen Konsens zwischen Ökonomie und Ökologie, ressourcenschonende landwirtschaftliche Nutzung, Ausgleichszahlungen als Kompensation für naturschutzbedingte wirtschaftliche Einbußen sowie zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten für die Landwirte (etwa im Bereich von Landschaftspflegeaufgaben), da in Verl der überwiegende Teil der Höfe als Nebenerwerbsbetrieb geführt wird.

³

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 12.3.1987, zuletzt geändert durch G. vom 6.8.1993

Wichtige Aufgabe des Naturschutzes ist es, noch vorhandene natürliche und naturnahe Gebiete zu erhalten und durch entsprechende Maßnahmen zu pflegen und miteinander zu vernetzen. Aufgrund der landschaftsökologischen Potentiale in Teilräumen der Gemeinde Verl hat deshalb die Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) aus naturschutzfachlicher Sicht großflächig Bereiche zum Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihrer landesweiten, regionalen oder kulturlandschaftlichen Qualität vorgeschlagen (vgl. Kap. 3.7.3, Landschaftsplanung).

Handlungsbereich Klima und Luftreinhaltung

„Die sich abzeichnende Erderwärmung ist ein Warnsignal für die ganze Menschheit. Der CO₂ -Gehalt der Erdatmosphäre hat seit Beginn der Industrialisierung vor etwa 200 Jahren von 280 auf etwa 360 ppm (= Teile pro Mio) zugenommen. (...) Nach Modellrechnungen wäre im Vergleich zu 1990 bis zum Jahr 2100 mit einer Erhöhung der mittleren globalen Lufttemperatur um bis zu 1 bis 3,5 Grad C (...) zu rechnen.“⁴ CO₂ und andere Treibhausgase führen unter anderem zu einer Ausdünnung der Ozonschicht, die eine erhöhte UV-B-Strahlung bewirkt.

Nachteilige Auswirkungen verschiedener Luftschadstoffe wie Kohlendioxid, Stickoxide, Schwefeldioxid oder Kohlen(wasser)stoffe auf das gesamte Klimasystem sowie auf die menschliche Gesundheit, den Boden, die Tier- und Pflanzenwelt (Nahrungskette) sind mittlerweile nachweisbar.

Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität wurden in den letzten Jahren vor allem durch verschärfte Rechtsvorschriften (GroßfeuerungsanlagenVO, Änderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Technische Anleitung Luft) erreicht. Im Verkehrssektor haben allerdings die inzwischen erreichten Emissionsminderungen beim Einzelfahrzeug wegen der insgesamt stark gestiegenen Verkehrsleistung nur zu einem geringen Rückgang der Verkehrsschadstoffbelastungen geführt (vgl. Kap. 3.6.3, Verkehrsprognose).

Hauptansatzpunkte für Klimaschutz und Luftreinhaltung auf Gemeindeebene sind

- effizientere Energienutzung und Energieeinsparung, z.B. Wärmeisolierung von Gebäuden
- umweltfreundliche Energieversorgungskonzepte für neue Gewerbe- und Wohngebiete
- Unterstützung von Maßnahmen zur Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien, z.B. Nutzung von Biomasse in der Landwirtschaft, Solarkollektoren oder einzelnen Windkraftanlagen, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Verl möglich ist

4

Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Entwicklung in Deutschland, Bericht der Bundesregierung anlässlich der VN – Sondergeneralversammlung über Umwelt und Entwicklung 1997 in New York, S. 28

Handlungsbereich Lärmbekämpfung

Lärm stellt nicht nur eine Belästigung dar, sondern kann auch – je nach Intensität, Dauer und Lästigkeit der Geräusche – eine erhebliche Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit bedeuten. Hauptlärmquelle ist in Deutschland der Straßenverkehr. Weitere relevante Bereiche sind der Industrie- und Gewerbelärm, aber auch der Freizeitlärm.

Von Verkehrslärm sind vor allem die Anwohner der Hauptverkehrsstraßen in Verl sowie in den Wohngebieten in der Nähe der Autobahn betroffen (vgl. Kap. 3.6.3, Verkehrsprognose). Aufgrund der Anordnung der Gewerbegebiete und der zum Teil großen Abstände zu Wohnhäusern spielt der Gewerbelärm nur eine untergeordnete Rolle.

Hauptansatzpunkte zur Lärmreduzierung sind

- die aktive Bekämpfung des Lärms an der Quelle (lärmmindernde Verfahren und Techniken)
- der passive Lärmschutz für betroffene Anwohner durch Lärmschutzwände, -wälle, -fenster oder lärmschützende Wohnungsgrundrisse
- die Durchsetzung von lärmmindernden Verhaltensweisen als Rücksichtsmaßnahme des Einzelnen.

Handlungsbereich Abfallwirtschaft

Die Sammlung, Behandlung und Deponierung von Abfallstoffen wird überwiegend von öffentlichen Stellen wahrgenommen. Für den Umgang mit Abfällen gilt die Zielhierarchie *Vermeiden – Vermindern – Verwerten* vor der Entsorgung und somit die Schließung von Stoff-Kreisläufen.

Die Gemeinde Verl hatte in den letzten Jahren ein auffallend geringes Abfallaufkommen (vgl. Kap. 2.8.4, Ver- und entsorgung), was zum Teil auf die gute Öffentlichkeitsarbeit der Verwaltung zurückzuführen ist und in den nächsten Jahren weiter verfolgt werden soll.

Weitere Möglichkeiten zur Abfallvermeidung finden sich im Bausektor, wo bereits bei der Herstellung von Baumaterialien, der Langlebigkeit und der sauberen Trennung von Baumaterialien sowie ihrer Wiederverwendbarkeit beim Abbruch Vorsorge getroffen werden kann.

3.6.2 Freizeit und Erholung

In den kommenden Jahren werden sich die Veränderungen im Arbeitsbereich mit zunehmender Arbeitslosigkeit, verkürzter Wochenarbeitszeit und befristeten Arbeitsverhältnissen voraussichtlich weiter fortsetzen (siehe Kapitel Wirtschaft). Sinkende Reallohneinkommen und mehr freie Zeit stehen im Gegensatz zu wachsenden Wohl-

3.6.2 Freizeit und Erholung

In den kommenden Jahren werden sich die Veränderungen im Arbeitsbereich mit zunehmender Arbeitslosigkeit, verkürzter Wochenarbeitszeit und befristeten Arbeitsverhältnissen voraussichtlich weiter fortsetzen (siehe Kapitel Wirtschaft). Sinkende Reallohneinkommen und mehr freie Zeit stehen im Gegensatz zu wachsenden Wohlstandswünschen und -zielen. Die Gestaltung der Freizeit rückt zunehmend in den Vordergrund, sie ist schon lange nicht mehr nur auf das Wochenende beschränkt. Die dazugehörige Freizeitindustrie boomt.

Dabei ist derzeit der Trend zu beobachten, daß in der freien Zeit immer weniger Engagement in den Vereinen und Verbänden gepflegt wird, als vielmehr kommerzielle Angebote nachgefragt oder privaten Aktivitäten nachgegangen wird. Diese Beobachtung betrifft allerdings derzeit eher die städtisch geprägte Bevölkerung und weniger die Bevölkerung in den kleineren Gemeinden und Dörfern.

Angebots- und Nachfragestruktur nach Freizeitangeboten und -einrichtungen unterscheiden sich bezüglich den Mitgliedern unterschiedlicher Generationen. Insbesondere Kinder und Jugendliche sind i.d.R. durch fehlende finanzielle Mittel von einer Vielzahl von Aktivitäten ausgeschlossen. Angebote von Vereinen und Verbänden oder kirchliche Angebote können in vielen Fällen entweder nur einen kleinen Teil der freien Zeit dieser Gruppen abdecken oder verfehlen grundsätzlich deren Interessen. Mit ihren Wünschen stoßen sie bei der älteren Generation oft auf Unverständnis oder Unwillen, so daß Konflikte nicht immer vermeidbar sind. Die Städte stehen in diesem Zusammenhang besser da als die ländlichen Gemeinden, sie verfügen immer noch (trotz der schlechteren finanziellen Situation) über mehr frei zu nutzende Angebote.

Es besteht die Vermutung, daß in Zukunft mehr freie Zeit, sofern sie mit eingeschränkter oder fehlender Erwerbsarbeit und der damit verbundenen schlechten Einkommenssituation zusammentrifft, zur Befriedigung der privaten Bedürfnisse genutzt werden muß. Hier stehen ländliche Gemeinden deutlich günstiger da als die Städte: in den ländlichen Gemeinden kann sich die derart betroffene Bevölkerung auf ein deutlich höheres Angebot an Raum und Fläche sowie nachbarschaftlicher Hilfe stützen; darüber hinaus sind entsprechende Erfahrungen und entsprechendes Wissen aus der ländlichen Vergangenheit verfügbar.

Die Gemeinde Verl hat in dem Zusammenhang weder kulturhistorische noch sonstige touristische Attraktionen (bspw. Spaßbad oder Wildgehege) zu bieten. Ihre Potentiale liegen im wesentlichen in der schönen Kulturlandschaft, die sich für die ruhige Erholung, wie Spaziergehen, Fahrradfahren oder Naturbeobachtung eignet.

Ihre Potentiale liegen im wesentlichen in der schönen, geschichtlich gewachsenen Kulturlandschaft, die sich für die ruhige naturgebundene Erholung wie Spaziergehen, Fahrradfahren oder Naturbeobachtung eignet. Aussehen und Eigenart der Kulturlandschaft ist auf die seit Jahrhunderten durchgeführte Bewirtschaftung durch den Menschen zurückzuführen; sie bietet daher den Menschen Identität mit Heimat und

Umwelt und ist kulturelles Erbe. Auch bei Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung und der zunehmenden Inanspruchnahme des Freiraums für Siedlungszwecke konnte in Verl das parkartige Landschaftsbild mit dem ausgeprägten Streusiedlungscharakter in weiten Teilen erhalten werden.

Ein Bestandteil dieser Kulturlandschaft sind die oft nur kleinflächig vorhandenen, für den jeweiligen Naturraum charakteristischen und schützenswerten Biotope mit hohem Entwicklungs- und Wiederherstellungspotential. Ein schutzwürdiges Gebiet von besonderer kulturlandschaftlicher und biotischer Qualität findet sich im Bereich der Öl- bach- und Landerbachaue, das sich zwischen Sende und Bornholte-Bahnhof auf Verler Gemeindegebiet sowie westlich von Schloß Holte erstreckt. Die vielfältige Niederungslandschaft der zum Teil naturnahen Bäche besteht hier aus einem Wechsel von Waldflächen mit unterschiedlichen feuchteabhängigen Waldtypen und offenen, durch Grünland und Acker geprägte Auenbereiche. Diese feuchtegeprägte, landschaftlich vielfältige Niederung stellt ein bedeutendes Erholungsgebiet dar.

Das vorhandene Potential der Kulturlandschaft sollte als Standortfaktor langfristig gesichert und weiterentwickelt werden, indem ein Ausbau der Landschaft für gestaltete Freizeitaktivitäten mit überörtlicher Bedeutung vermieden wird. Zielgruppe zur Verbesserung der Freizeit- und Erholungseinrichtungen in Verl ist die ansässige Bevölkerung; vor allem die Altersgruppe der Jugendlichen und Senioren sollte dabei vorrangig berücksichtigt werden. Dafür können geeignete Erholungsgebiete weiter entwickelt und der Zugang zur freien Landschaft gesichert werden, um einen Konflikt zwischen Naturschutz und Erholungsvorsorge zu vermeiden.

3.6.3 VERKEHR

Allgemeine Verkehrsentwicklung

Das Verkehrsgeschehen der nächsten Jahre wird im wesentlichen von der Zunahme der PKW-benutzenden Bevölkerungszahl und der Beschäftigten geprägt. Die unterschiedlichen Prognosen zur allgemeinen Verkehrsentwicklung gehen von einer weiteren Steigerung der Motorisierung aus (bis zum Jahr 2010 von 10 bis 20%). Insbesondere bei Frauen ist noch eine Zunahme des PKW-Besitzes zu erwarten, die Zahl der älteren Bürger, die ihr Auto länger benutzen, wird ansteigen und es werden im Durchschnitt immer mehr Menschen ein Fahrzeug allein nutzen (sinkender PKW-Besetzungsgrad).

Damit verbunden steigt auch der Flächenverbrauch durch den ruhenden Verkehr. Dies betrifft vor allem die Innenstadtlagen, in denen entsprechende Angebote im öffentlichen Raum geschaffen werden müßten, sofern die heutigen nutzungsbezogenen Stellplatzrichtwerte weiter aufrecht erhalten werden. In den ländlichen Gemeinden und den lockeren Wohngebieten mit Einfamilienhausbebauung dürfte dies weniger ein

Problem darstellen, da hier entsprechende Stellplätze auf den Grundstücken vorhanden sind und geschaffen werden können.

Mit der weiteren Steigerung des Verkehrsaufkommens verbunden sind weiter wachsende Umweltbelastungen in den Städten und in der Fläche.

Durch den wachsenden Autoverkehr steht der öffentliche Personenverkehr weiter unter Druck. Dies betrifft insbesondere den ländlichen Raum, in dem sich öffentlicher Personennahverkehr noch weniger wirtschaftlich betreiben läßt als in den Städten und Ballungsräumen.

Auch der Güterverkehr auf der Straße wird sowohl absolut als auch relativ anwachsen. Allerdings wird eine Konzentration des straßengebundenen Güterverkehrs auf die Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraße und Bundesautobahnen und deren Zubringer) erwartet (vgl. in diesem Zusammenhang bspw. die Lage von Güterverkehrszentren und großen Speditionen).

In der verkehrsstädtebaulichen Studie zur Westtangente⁵ wird eine Zunahme der Bevölkerungszahl von 20.797 EW im Jahr 1994 um +18 % auf 24.571 EW und ein Anstieg des KFZ-Verkehrs von +25 % angenommen. Nach Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW gab es 1994 in Verl 14.036 KFZ; ein Anstieg um 25 % würde den KFZ-Bestand auf 17.545 KFZ erhöhen. Dieser deutlich höhere Zuwachs im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung und der allgemeinen Verkehrszunahme ist neben den oben genannten Faktoren mit der gestreuten Siedlungsstruktur Verls zu erklären.

Verkehrsentwicklungsplanung

Die Verkehrsstädtebauliche Untersuchung für die Gemeinde Verl, 1986⁶, entwickelte mehrere Vorschläge zur Gestaltung des zukünftigen Straßennetzes, die eine Entlastung der Kernbereiche und der Hauptwohngebiete von Verl vorsehen, indem der Durchgangsverkehr auf Umgehungsstraßen verlagert und Wohn- und Geschäftsstraßen zurückgebaut werden sollen (vgl. Abbildung 3.6-1).

Die wesentliche Änderung betrifft die neuen Straßentrassen 'Süd-', 'West-' und 'Ost-Tangente', über die eine allgemeine Verkehrsberuhigung im Ortskern Verls erzielt werden soll.

Höchste Priorität hat dabei die 1,6 km lange Ost-Tangente, die im Zuge der L 791 von der Bielefelder Straße am östlichen Ortsrand und dem Stadion vorbei auf die Paderborner Straße in Höhe der Schützenhalle führt. Zur Zeit werden hierfür vom Westfä-

⁵ IVV, Verkehrsstädtebauliche Studie zur Westtangente, Aachen, Entwurf August 1994

⁶ IVV, Verkehrsstädtebauliche Untersuchung für die Gemeinde Verl, Aachen, 1986

lischen Straßenbauamt Bielefeld detaillierte Planunterlagen aufgestellt. Mit der Realisierung dieser neuen Trasse ist eine deutliche Reduzierung der Verkehrsbelastungen auf der Hauptstraße zu erwarten, die von einer Landesstraße zu einer Gemeindestraße umgewidmet werden kann.



Abbildung 3.6-1: *Vorschlag für das zukünftige Straßennetz im Kernbereich von Verl*
Quelle: ergänzende Darstellung nach IVV, Abb. 45, S. 65

Die Südumgehung im Zuge der L 757 ist vom Westfälischen Straßenbauamt für die Fortschreibung des Landesstraßenbedarfsplans ab 1998 gemeldet worden. Inwieweit dieser Vorschlag Berücksichtigung findet, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gesagt werden⁷. Eine Realisierung vor dem Jahr 2010 ist daher nicht zu erwarten.

⁷

Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Landesstraßenbauamt Bielefeld, Schreiben vom 27.08.1996

Für die Westumgehung, die im wesentlichen der Erschließung des Neubaugebietes im Bereich Lehrenkamp dienen soll, liegt der Gemeinde inzwischen ein Bebauungsplanentwurf vor. Die Straßentrasse führt von der Gütersloher Straße nach Süden bis zum Strothweg und mündet dann in die Österwieher Straße.

Öffentlicher Personennahverkehr

Derzeit wird für den Kreis Gütersloh ein Nahverkehrskonzept erarbeitet, das neben einer Bestandsanalyse Zielkonzepte für die Entwicklung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) beinhalten wird. Die Fertigstellung wird für 1997 erwartet. Nach ersten Ergebnissen dieser Arbeit ist bis zum Jahr 2001 im ÖPNV mit einem Bedarfszuwachs von 6,61% zu rechnen⁸. Damit würde der Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehrsaufkommen (Fußgänger- und Radfahrerverkehr mit eingeschlossen) von 3,99% (1995) auf 4,16% (2001) steigen. Diese Zahlen ergeben sich unter anderem aus einem ansteigenden Anteil der Bevölkerung unter 18 Jahren sowie aus dem hohen Anteil von 50-80% des Schulbeförderungsverkehrs am ÖPNV im Kreis Gütersloh.

Aufgrund dieser Prognosen und einer Bestandsanalyse (vgl. Kap. 2.3.) wurden im Rahmen der o.g. Neukonzeption erste Grobkonzepte entwickelt, welche im wesentlichen folgendes beinhalten:

Nahverkehrskonzept (Auszug)

Grundsätzlich soll ein aufgabenteiliger Verkehrsmiteinsatz zusammen mit der Einführung eines Gemeinschaftstarifes für Bus und Bahn erfolgen. Alle wichtigen Verbindungsachsen sollen mindestens in einen Grundtakt von 60 Minuten bedient sowie der örtliche Verkehr und das Bahnangebot verbessert werden. In diesem Zusammenhang wird langfristig als aufbauende Maßnahme eine Reaktivierung der TWE-Bahnstrecke Gütersloh-Verl-Hövelhof mit den Haltepunkten Spexard, Verl, Bornholte und Kaunitz als sinnvoll erachtet.

Der Ortsverkehr soll weiterhin durch ein zukünftig verbessertes Angebot der Regionalbusverbindungen bewältigt und in den Streusiedlungsbereichen Sürenheide, Kaunitz und Österwiehe durch den Einsatz von Anrufsammeltaxis (AST) ergänzt werden. Ein konkret terminierter Maßnahmenplan liegt derzeit noch nicht vor, da das Planungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

8

Ingenieur-Consult Haas & Partner GMBH, Vorlage für die 6.Sitzung der Arbeitsgruppe Nahverkehr Kreis Gütersloh, 1996

3.7 Ziele übergeordneter / überörtlicher Planungen

3.7.1 LANDESPLANUNG

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 1995¹ ist Verl als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich ausgewiesen². Es liegt im „Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur“, umgeben von den Mittelzentren Gütersloh, Delbrück, Rietberg und Rheda-Wiedenbrück, die auf das im Norden angrenzende 'Solitäre Verdichtungsgebiet' um das Oberzentrum Bielefeld ausgerichtet sind.

Den 'Gebieten mit überwiegend ländlicher Raumstruktur' kommt in Nordrhein-Westfalen eine besondere Bedeutung für den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Landes zu. Sie haben im bundesweiten Vergleich eine sehr hohe Einwohnerdichte. Begünstigt durch ihre fast überall gegebene Nähe zu den Verdichtungsgebieten und den überregionalen und großräumigen Verkehrsachsen haben sich große Teile dieser Gebiete zu Schwerpunkten einer mittelständisch geprägten Wirtschaft entwickelt³. Dies trifft auch für die Gemeinde Verl zu, deren dynamische und eigenständige Entwicklung somit unterstützt und mit entsprechendem Flächenbedarf berücksichtigt wird.

Verl liegt an einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung, die durch die BAB A 2, E 34 Oberhausen-Hannover und die Schienenstrecke Dortmund-Hannover gebildet wird sowie den großräumigen, Oberzentren verbindenden Achsen Münster-Paderborn und Bielefeld-Paderborn. Ziele der Landesplanung in Bezug auf diese Achsen sind:

- Konzentration der erforderlichen Aus- und Neubauten von Verkehrswegen
- Erhalt bestehender Schienenverbindungen
- Ausrichtung der Siedlungsstrukturentwicklung auf diese Entwicklungsachsen, um auf diese Weise unter anderem den Bedarf für weiteren Verkehrswegebau zu vermindern.

Die Ortsteile Verl, Sürenheide und Kaunitz sind als Siedlungsraum dargestellt. Mit Ausnahme der Gewerbegebiete Varenzell und Kaunitz, die mit deutlich größeren Flächen als

¹ Landesentwicklungsplan NRW, in der Fassung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.5.1995

² In der Stellungnahme der Gemeinde Verl zum Entwurf des Landesentwicklungsplan (LEP) NRW vom Februar 1994 wird beantragt, "der Gemeinde Verl wegen ihrer Bevölkerungsentwicklung, der Wirtschaftsstruktur sowie der vorhandenen Infrastruktur den Status eines Mittelzentrums, zumindest aber den eines Grundzentrums mit 10.000 - 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zuzuerkennen".

³ LEP, S. 18

bestehend gezeichnet sind, orientiert sich die Begrenzung des Siedlungsraumes an der tatsächlich bebauten Fläche, wobei die z.Zt. entstehenden Neubaugebiete in Verl sowie die Ortsteile Bornholte Bahnhof und Sende nicht mit erfasst sind. Diese Nicht-Darstellung bedeutet allerdings keinen Entwicklungsstopp, vielmehr sollen sich Gemeindeteile von weniger als 2.000 Einwohnern nur im Rahmen ihrer natürlichen Zunahme weiterentwickeln und keine neuen Siedlungsansätze, Streu- und Splittersiedlungen oder bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen entstehen.

Die Darstellung von Wohnsiedlungsbereichen für neue eigenständige Wohnstandorte kommt vorrangig an Standorten in Entwicklungsschwerpunkten (dies sind Mittel- und Oberzentren) in Betracht.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes ist dem Freiraum zugeordnet. Ein wesentliches Ziel der Landesentwicklung ist die Sicherung des Freiraumes für die Erhaltung, Regeneration und Regulation von Gewässern, Boden und Luft, den Biotop- und Artenschutz sowie der Land- und Forstwirtschaft und der landschaftsorientierten Erholung⁴.

Von besonderer Bedeutung für die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen ist das bereits als Naturschutzgebiet ausgewiesene 'Gebiet für den Schutz der Natur' westlich von Kaunitz und das im Osten des Gemeindegebietes bestehende Grundwasservorkommen.

Verl zählt mit seinen wenigen kleinen Waldflächen zu den waldarmen Gebieten, in denen aus landesplanerischer Sicht im Rahmen der angestrebten Entwicklung auf eine Waldvermehrung hingewirkt werden soll.

Bei der Baulandvorsorge für Wohnen und Wirtschaft gilt es, die Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen auszuschöpfen, bevor unbesiedelter Freiraum in Anspruch genommen wird. Dabei soll vorrangig folgenden Kriterien Rechnung getragen werden:

- Innenentwicklung vor Freiflächeninanspruchnahme
- Arrondierung vorhandener Wohnstandorte (dies gilt auch für 'Wohnplätze unter 2.000 Einwohnern')
- Auslastung vorhandener Infrastrukturkapazitäten
- Anbindung an schienengebundene Strecken
- soziale Mischung in Wohngebieten
- Standortsicherungskonzepte in Gemengelagen
- kurzwegige Anbindung
- Abstimmung und Entwicklung der Freizeitinfrastruktur im Umfeld der Wohnsiedlungen.

4

LEP, S. 26

Für die landesplanerische Entwicklung gewinnt der Erhalt und der Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs aus umwelt-, verkehrs- und strukturpolitischer Sicht an Bedeutung. Dabei gilt: "Ausbau vorhandener Verkehrswege hat grundsätzlich Vorrang vor Neubau; Ausbau der Schiene hat Vorrang vor Ausbau der Straße"⁵.

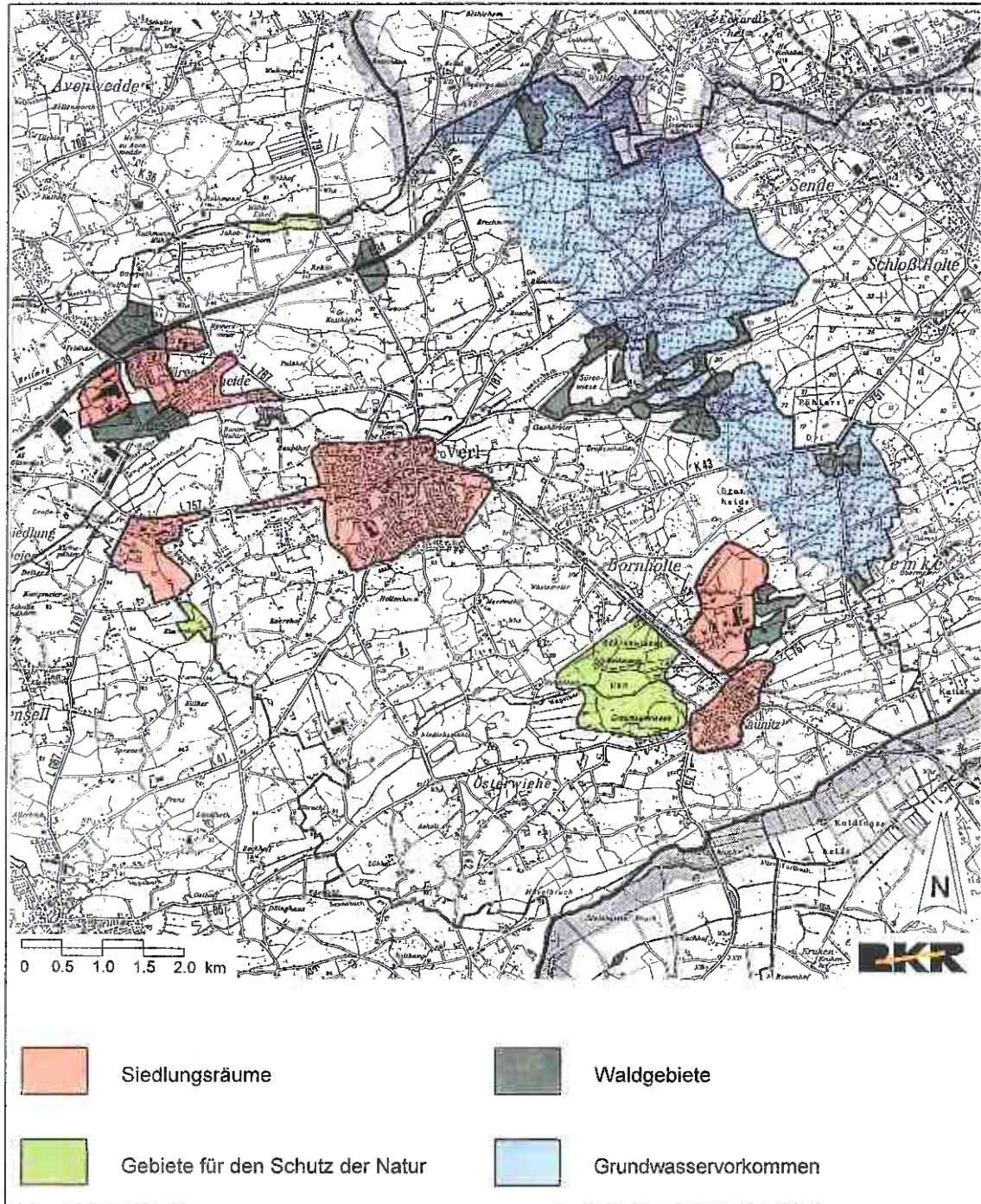


Abbildung 3.7-1: Darstellung des Landesentwicklungsplans 1995

5

LEP, S. 67

3.7.2 REGIONALPLANUNG

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld – Gütersloh⁶, dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen. Zugleich stellt er gemäß § 15 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen den Landschaftsrahmenplan dar, der seinerseits auf der Ebene der Kreise und der kreisfreien Städte durch den Landschaftsplan konkretisiert wird.

Nach der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans wird nun der Gebietsentwicklungsplan für den Gesamttraum mit einer Laufzeit bis zum Jahr 2010 überarbeitet. Zur Zeit sind alle Gemeinden sowie die Träger öffentlicher Belange aufgefordert, ihre Entwicklungsziele zu benennen, die ab Oktober 1996 in einem ersten Entwurf zusammengestellt werden sollen. Bisher ist nur der Ökologische Fachbeitrag der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) fertiggestellt.

Während der Laufzeit des zur Zeit geltenden GEP haben sich einige der dargestellten Entwicklungsziele geändert, die im neuen GEP nicht mehr übernommen werden, bzw. neue planerische Absichten herauskristallisiert, die nun einfließen sollen. Die folgende Tabelle 3.7-1 zeigt eine Gegenüberstellung der geltenden und der gewünschten GEP-Darstellungen, soweit dies beim heutigen Arbeitsstand (4/97) konkretisiert ist:

Darstellungsbereich	GEP 1984, einschl. 1.- 4. Änderung 1994
1. Wohnsiedlungsbereiche	
a) Bereiche mit hoher Siedlungsdichte	nicht dargestellt
b) Bereiche mit mittlerer Siedlungsdichte	Verl i.w. Darstellung des Siedlungsbestands, Reserveflächen im Osten Sürenheide i.w. Darstellung des Siedlungsbestands Kaunitz i.w. Darstellung des Siedlungsbestands Bornholte Bahnhof nicht dargestellt Sende nicht dargestellt
c) Bereiche mit niedriger Siedlungsdichte	nicht dargestellt
Einwohner / Siedlungsdichte	32 EW/ha WSB (1977)

6 Gebietsentwicklungsplan von 1984, 4. Änderung vom 15.03.1991

Darstellungsbereich	GEP 1984, einschl. 1.- 4. Änderung 1994
2. Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche	
a) Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche	Kaunitz Siedlungsreserve nördlich der vorhandenen GIB
b) GIB für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe	Verl Siedlungsreserve südlich des vorhandenen Gewerbegebietes Sürenheide i.w. Darstellung des Siedlungsbestands Kaunitz Siedlungsreserve südlich des vorhandenen Gewerbegebietes
3. Agrarbereiche	
Agrarbereiche	der überwiegende Teil des Außenbereichs
4. Waldbereiche	
Waldbereiche	i.w. Darstellung des Bestands
5. Wasserwirtschaftliche Bereiche	
a) Wasserwirtschaftliche Bereiche	Darstellung entlang des Dalke-, Öl-, Wapel- und Sennebachs sowie im Osten des Gemeindegebietes
b) Wasserflächen	Wasserfläche zwischen Sürenheide und Verl (Regattastrecke)
6. Erholungsbereiche	
a) Erholungsbereiche	im Osten des Gemeindegebietes bis Kaunitz, entlang des Landerbaches bis Sende, des Ölbachs, des Wapelbaches
b) Freizeit- und Erholungsschwerpunkte	keine Darstellung
7. Bereiche für die Entwicklung der Landschaft	
a) Bereiche für den Schutz der Landschaft	der überwiegende Teil des Gemeindegebietes mit Ausnahme <ul style="list-style-type: none"> • des Siedl.bereiches um Sürenheide und nördlich der Sürenheider Straße bis zur Splittersiedlung Feldweg, • des Siedlungsbandes Varensell - Verl - Bornholte Bhf., • des Siedlungsbereiches um Kaunitz bis zur Gemeindegrenze im Osten
b) Bereiche für eine besondere Pflege und Entwicklung der Landschaft	Grasmeerwiesen westlich von Kaunitz
8. Bereiche für die oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen	
Bereiche für die oberird. Gewinnung von Bodenschätzen	Darstellung südlich der Sürenheider Straße zwischen Sürenheide und Verl
9. Bereiche für Aufschüttungen größeren Umfangs	
Bereiche für Aufschüttungen größeren Umfangs	keine Darstellung
10. Bereiche und Standorte für besondere öffentliche Einrichtungen	
b) Zentraler Schulstandort von reg. Bedeutung	dargestellt im SSP Verl

Darstellungsbereich	GEP 1984, einschl. 1.- 4. Änderung 1994
c) Standort für Einrichtungen des Krankenhauswesens von reg. Bedeutung	dargestellt im SSP Verl
11. Ver- und Entsorgungsanlagen	
c) Umspannwerk	Paderborner Straße
e) Kläranlage	Verl-Varensell, Sürenheide, Sende, Kaunitz
12. Verkehrsnetz	
aa) Straßen für den großräumigen Verkehr	A 2
bb) Straßen für den überregionalen Verkehr	Gütersloher Str. (L 757/L 791) mit Südumfahrung - Paderborner Str. (L 757)
cc) Straßen für den regionalen Verkehr und regionale Erschließungsstraßen	Bielefelder Str. (L 791), Sender Str. (L 787), Neuenkirchener Str. (L 867), Delbrücker Str. - Holter Str. (L 751), Österwieher Str. (K 42) innerhalb des WSB
bb) Eisenbahnstrecken für den regionalen Verkehr..	Schienenweg parallel zur L 757 ohne Haltepunkt
13. Standorte für Flugplätze	
14. Leitungsbänder	
a) Leitungsbänder	Elektrizitätsleitung (5), Gasfernleitung (2), Wasserfernleitung (2)
15. Bereiche für besondere öffentliche Zwecke	
Bereiche für besondere öffentliche Zwecke	nicht dargestellt

Tabelle 3.7-1: Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans 1984

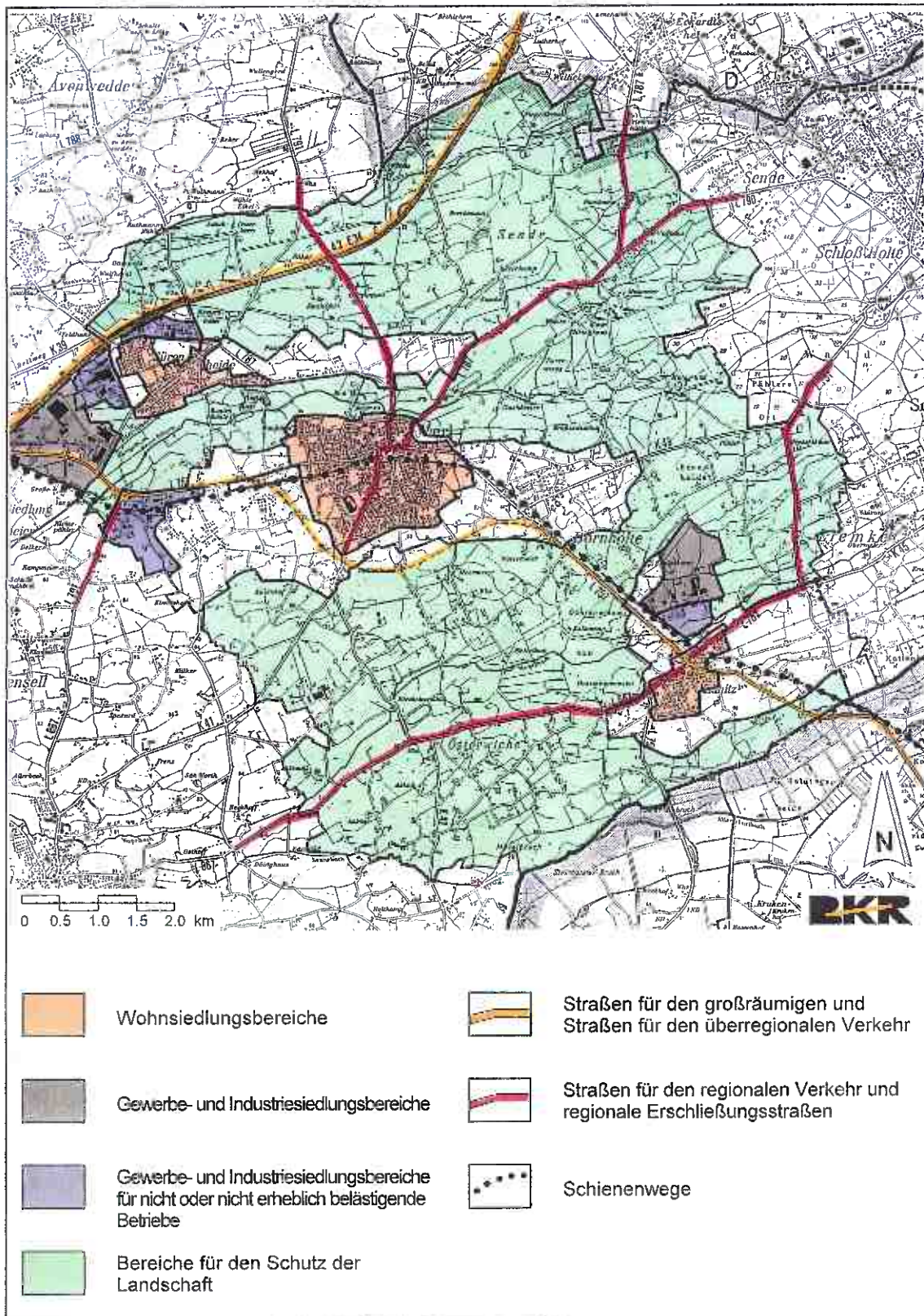


Abbildung 3.7-2: Zeichnerische Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans 1984

3.7.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Der überwiegende Teil des Verler Gemeindegebietes steht nach der Verordnung des Kreises Gütersloh vom 15. März 1975 unter Landschaftsschutz. Darüber hinaus sind zwei Naturschutzgebiete (Grasmeerwiesen in Kaunitz und Fleckernheide bei Sende) festgesetzt. Ein drittes Naturschutzgebiet soll im Norden des Gemeindegebietes ausgewiesen werden (vgl. Abb. 3.7-3, Schutzgebiete).

Mit ihrem Landschaftsprogramm "Natur 2000 in Nordrhein-Westfalen⁷" hat die Landesregierung auf Landesebene naturräumliche Leitbilder als Grundlage der Fachplanung und von Förderprogrammen entwickelt, mit dem Ziel eines landesweiten Biotopverbundes und des Schutzes wertvoller Kulturlandschaften.

Verl liegt danach im Bereich des Östlichen Sandmünsterlandes, für das folgende landschaftliche Leitlinien gelten:

- die Bewahrung der feuchten Niederungen mit hohen, natürlichen Grundwasserständen, Kleingewässern und Hecken-Grünland-Riegeln
- die Bewahrung der Parklandschaft aus Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen, Baumgruppen, Feldern, Heckenwiesen, Weidekämpfen und Bächen
- die behutsame Entwicklung und Rekonstruktion trockener Heiden, Triften und Trockenrasen durch Abplaggen, Entbuschen und Schafbeweidung
- die behutsame Entwicklung und Rekonstruktion der Feuchtgrünlandstandorte durch Anheben des Grundwasserspiegels, Förderung eines umweltverträglichen Futter- und Getreideanbaus sowie Reduktion der intensiven Mastviehwirtschaft.

Das in „Natur 2000“ aufgenommene Schutzprogramm für die bäuerliche Kulturlandschaft – Verl liegt im Bereich des Feuchtwiesenschutzprogramms – berücksichtigt unter anderem den

- Schutz seltener, nicht ersetzbarer Standorte wie organische und mineralische Grundwasserböden, Plaggenesche, nährstoffarme Sandböden mit großem Wert für die Regeneration gefährdeter Lebensräume.

Die naturraumbezogenen landschaftlichen Leitbilder bilden die Grundlage für neue „Fachbeiträge Naturschutz und Landschaftspflege“ in NRW, die ökologische Grundlage für den Gebietsentwicklungsplan als Landschaftsrahmenplan, den Landschaftsplan und die fachlichen Beurteilungsrahmen für die Bewertung von regionalen und überregionalen Eingriffen darstellen sollen.

⁷

MURL - Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen, Düsseldorf, überarbeitete Fassung März 1994

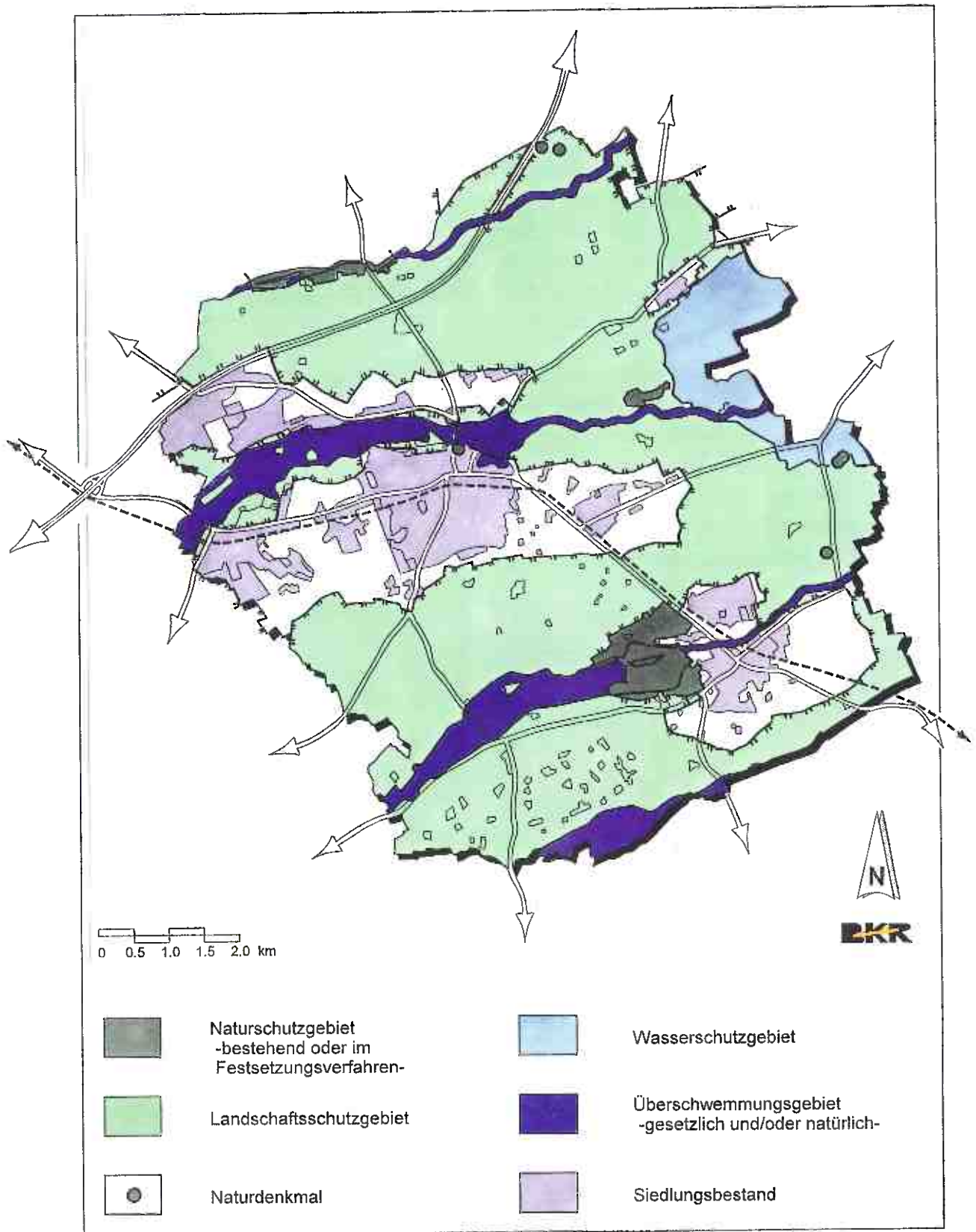


Abbildung 3.7-3: Schutzgebiete

Mit der flächendeckenden Landschaftsplanung werden in Nordrhein-Westfalen rechtsverbindlich Maßnahmen zur Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie werden in Landschaftsplänen als überörtliche Planung dargestellt.

Im Unterschied zu den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, an die sich der Flächennutzungsplan gem. §1 (4) BauGB anpassen muß, besteht zwischen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ein wechselseitiges Anpassungsgebot. So muß sowohl der Landschaftsplan auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, als auch der Flächennutzungsplan auf die Darstellungen des Landschaftsplanes Rücksicht nehmen.

Der Landschaftsplan stellt die Grundlagen für die Entwicklung, den Schutz und die Pflege der Landschaft und ihrer Bestandteile außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und der Geltungsbereiche der Bebauungspläne dar.

Derzeit sind nur Teilflächen im Nordosten der Gemeinde Verl im Landschaftsplan Nr. 1 „Sennelandschaft“⁸, 1990 des Kreises Gütersloh erfaßt. Für das übrige Gemeindegebiet ist der Landschaftsplan „Verl“ in Aufstellung.

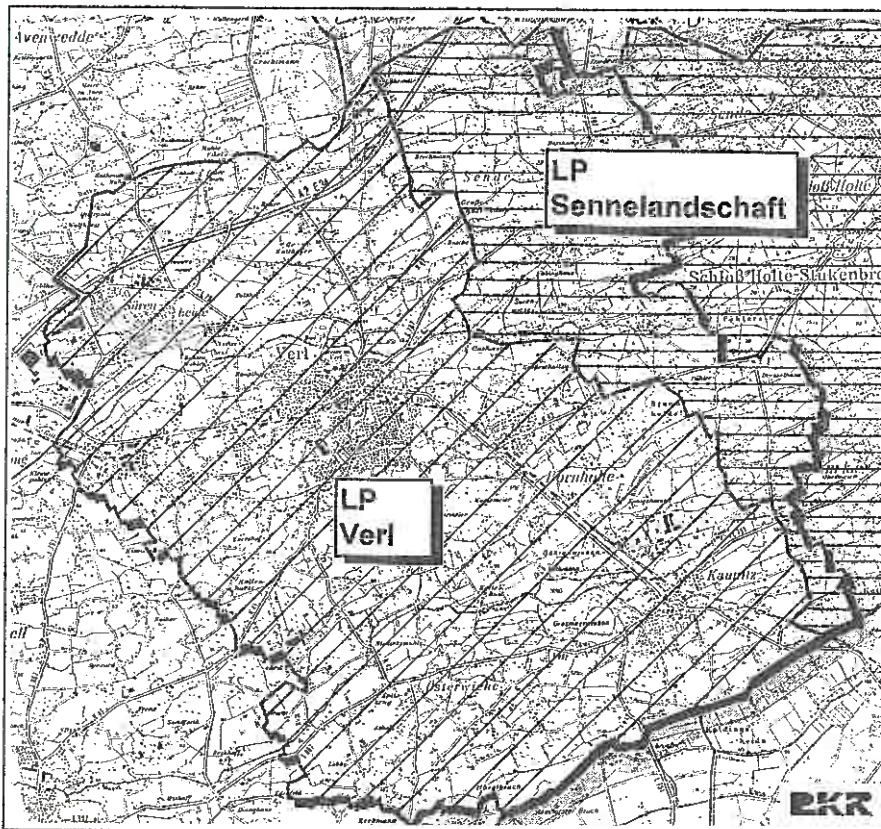


Abbildung 3.7-4: Abgrenzung der Landschaftspläne „Sennelandschaft“ und „Verl“

8

Landschaftsplan Kreis Gütersloh, Nr. 1 "Sennelandschaft", genehmigt am 11.03.1991

Der Landschaftsplan "Sennelandschaft" sieht für das Gemeindegebiet Verl im wesentlichen das Entwicklungsziel "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" vor.

Für drei kleinere Teilflächen (Bereich nördlich St. Heinrich Straße, Bereich Brandheide nördlich der Bergstraße und ein Bereich südlich der Kattenheider Straße) gilt die Zielsetzung "Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen".

Beiderseits der Autobahn A 2 ist in einer Gesamtbreite bis 200 m das Entwicklungsziel "Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas" ausgewiesen.

Zu den textlichen Festsetzungen des Landschaftsplans zählen

- das Naturschutzgebiet Fleckernheide
- das Landschaftsschutzgebiet, das mit Ausnahme der Siedlungsbereiche Sende und Hölts Knapp das gesamte im Landschaftsplan dargestellte Gemeindegebiet umfaßt
- drei Naturdenkmäler
- geschützte Landschaftsbestandteile, wobei vor allem die Bachläufe mit Ufergehölzen erfasst sind.

Für den Bereich des Landschaftsplans „Verl“ wurde bereits 1994 eine detaillierte Biotypen-Kartierung durchgeführt und Empfehlungen für die zukünftigen Entwicklungsziele vorbereitet. Ergänzend dazu liegt seit September 1996 von der Landwirtschaftskammer der Entwurf für den landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum LP vor.

Derzeit wird von der LÖBF das Biotopkataster für diesen Landschaftsraum überarbeitet. Erste Ergebnisse sind im „Ökologischen Fachbeitrag zum GEP“ der LÖBF wiedergegeben. Gemäß § 15 Landschaftsgesetz NW erfüllt der GEP die Funktion eines Landschaftsrahmenplans; im GEP müssen daher die regionalen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt werden. In diesem Fachbeitrag werden Zielkonzeptionen für den Biotop- und Artenschutz, den Kulturlandschaftsschutz und den Freiraumschutz aufgestellt, einzelne schutzwürdige Gebiete beschrieben und anschließend Umsetzungsempfehlungen für den GEP gegeben (vgl. Abbildung 3.7-5).

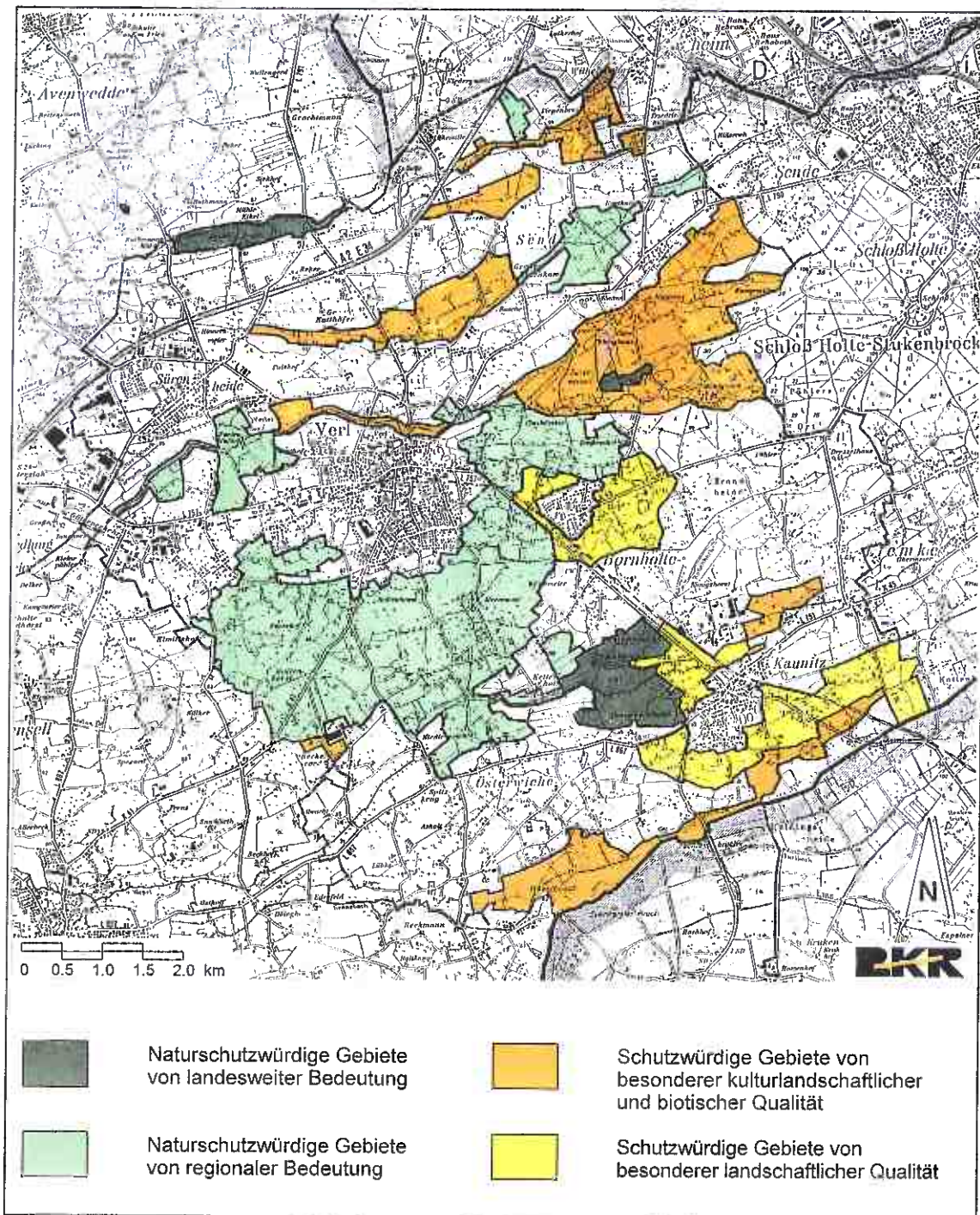


Abbildung 3.7-5: Ökologischer Fachbeitrag zum GEP (Auszug)

Für den Verler Raum werden die bestehenden Naturschutzgebiete mit kleinen Ergänzungen als *naturschutzwürdige Gebiete von landesweiter Bedeutung* dargestellt. *Naturschutzwürdige Gebiete von regionaler Bedeutung* (NSG-Vorschlag) liegen wie ein Gürtel um den südlichen und östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Verl; Es handelt sich dabei um eine „vielfältige, kleingliedrige Kulturlandschaft mit überwiegender Grünlandnutzung, mit Gräben und Resten von Feucht- und Nassgrünland, gegliedert durch ein engmaschiges Netz aus strauchreichen Baumreihen, Hecken ... und Obstbaumbeständen an den Hofanlagen; Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und

Pflanzenarten des feuchten und/oder mageren Grünlandes ..."⁹, darunter mehrere Rote-Liste-Arten. Schutzziel ist der „Erhalt, [die] Wiederherstellung und Optimierung einer großflächigen bäuerlichen Kulturlandschaft mit einem hohen Grünlandanteil ... als Lebensraum von z.T. stark gefährdeten Pflanzen- und Tierarten solcher Kulturlandschaften“ mit Bedeutung für den landesweiten Biotopverbund der Niederungsgrünländer im Vorland des Teutoburger Waldes und der Senne. Darüber hinaus sind *schutzwürdige Gebiete von besonderer kulturlandschaftlicher und biotischer Qualität* sowie *schutzwürdige Gebiete von besonderer landschaftlicher Qualität* dargestellt.

ZUSAMMENFASSUNG:

- Im Landesentwicklungsplan 1995 ist Verl als Grundzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur ausgewiesen und zählt somit nicht zu den Entwicklungsschwerpunkten aus landesplanerischer Sicht.
- Nur die Ortsteile Verl, Sürenheide und Kaunitz sind als Siedlungsraum dargestellt, dessen Begrenzung sich an der tatsächlich bebauten Fläche orientiert.
- Der Gebietsentwicklungsplan wurde 1984 aufgestellt und wird derzeit mit einer umfangreichen Überarbeitung den neuen landesplanerischen Zielen angepaßt.
- Ein Landschaftsplan liegt bisher nur für den nordöstlichen Teil des Gemeindegebiets vor; für das übrige Gebiet ist der Landschaftsplan 'Verl' in Aufstellung.

Ein wichtiges Ziel des neuen Landesentwicklungsplans ist ein sparsamer Umgang mit unbebauten Flächen im Außenbereich. Dabei sollen vorrangig bestehende Wohnstandorte arrondiert und die weitere Entwicklung von Streu- und Splittersiedlungen vermieden werden.

⁹

Ökologischer Fachbeitrag zum Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Oberbereich Bielefeld, Teilabschnitt Bielefeld/Gütersloh, Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten – LÖBF, Recklinghausen 1995, S. 118

4 KONZEPT

4.1 Entwicklungsziele und Leitbilder

Leitbilder sind Vorstellungen einer erwünschten Zukunft. Mit Leitbildern werden Ziele formuliert, die künftig bei der Entwicklung der Siedlungs- und Freiflächenbereiche sowie bei der räumlichen Zuordnung der Nutzungen verfolgt werden sollen.

Dabei ist sich die Gemeinde Verl ihrer Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort am Rande des Verdichtungsraums, aber auch ihres Naturraumpotentials und ihrer kulturlandschaftlichen Qualitäten bewußt. Dies gilt es zu erhalten und in verträglicher Weise zu entwickeln. Der Charakter Verls soll daher weiterhin geprägt sein als

- **Wohnstandort**
- **Wirtschaftsstandort**
- **Erholungsraum.**

Die Umsetzung eines Teils dieser Zielvorstellungen kann von der Gemeinde aktiv beeinflusst werden, bspw. durch Bauland- oder Infrastrukturangebote. Daneben gibt es auch entwicklungsprägende Faktoren, die die Gemeinde kaum oder gar nicht beeinflussen kann, wie zum Beispiel die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung oder globale Umweltaspekte. Vor dem Hintergrund sowie auf der Basis verschiedener Entwicklungsprognosen bezüglich Bevölkerung, Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Infrastruktur werden nachfolgend Leitbilder vorgestellt, die gemeinsam mit dem begleitenden Arbeitskreis erarbeitet wurden. Die Leitbilder umreißen den programmatischen Handlungsrahmen der zukünftigen Stadtentwicklung Verls.

4.1.1 SIEDLUNGSSTRUKTUR

• Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Verl

Im Ortsteil Verl wurden in den letzten Jahren vermehrt Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet, die der Versorgung der gesamten Gemeinde dienen. Sie sollen auch langfristig ausgelastet werden. Neue Wohnbauflächen sollen auf den Ortskern ausgerichtet sein, um fuß- und radläufige Wege zu ermöglichen. Eine weitere Ausweitung der Wohnsiedlungsflächen nach Süden soll aus diesem Grund ausgeschlossen werden.

• Erhalt des eigenständigen Charakters der vier Ortsteile

Die Ortsteile Verl, Sürenheide, Bornholte-Bahnhof und Kaunitz sollen räumlich und funktional ihre Eigenständigkeit und Identität wahren. Deshalb soll die hier bereits vorhandene Grundversorgung gesichert werden und langfristig tragfähig bleiben. Das optische Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche Ortskern Verl und Bornholte-Bahnhof sowie Ortskern Verl und Verl-Eiserstraße soll vermieden werden.

- Vorrangiges Ausnutzen der Flächenreserven im Bestand vor Flächenneuausweisungen

Die Gemeinde verfügt über ein hohes Bauflächenpotential von fast 90 ha im FNP dargestellter Wohn- und Mischbauflächen, die z.T. aus vielen Kleinstparzellen bestehen. Diese Flächen sollen auf ihre bauliche Eignung und Verfügbarkeit genauer geprüft werden.

- Arrondierung vorhandener Bauflächen vor Inanspruchnahme zusätzlicher Bauflächen außerhalb bebauter Bereiche

Neue Siedlungsflächen sollen den Bestand räumlich und funktional ergänzen, um die vorhandene Infrastruktur und Erschließung mit nutzen zu können und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden. Dabei sollen die bisher gestreuten und isolierten Siedlungssplitter integriert werden.

- Deutliches Ausformulieren der Ortsränder

Gestaltung der Ortsränder mit deutlicher Begrenzung des Siedlungsraumes durch bauliche Maßnahmen zur Arrondierung oder Betonung der Siedlungsgrenzen sowie unter Einbeziehung, Entwicklung und Ergänzung vorhandener Grünelemente .

- Bewahren der Kulturlandschaft

Erhalt der kleinteiligen, kulturhistorisch bedeutsamen und landschaftsbildprägenden Siedlungsstruktur im Außenbereich. Der vorhandene Gestaltkanon der Landschaft stellt daher für die Beurteilung der künftigen Siedlungsentwicklung ein wesentliches Leitbild dar. Bei der Neuausweisung von Bauflächen sollen vorhandene Strukturen nicht überplant werden, z. B. durch Freistellung der landwirtschaftlichen Höfe in der Nähe der Wohnsiedlungen.

- Vermeidung städtischer und großvolumiger Bauformen

Der kleinstädtische Charakter der Gemeinde Verl soll durch eine ortstypische Gestaltung der Neubauten gewahrt und gepflegt werden und nicht durch die Übernahme städtischer Leitbilder und Wohnformen verändert werden.

- Umwelt- und siedlungsverträgliche Funktionsmischung

Monofunktionale und zersiedelte Bereiche werden zukünftigen Anforderungen nicht nur an die Siedlungsgestalt, sondern auch an die Mischung und Flexibilität der Funktionen und Nutzungen nicht gerecht.

4.1.2 UMWELT- UND FREIRAUMENTWICKLUNG

- Schutz und Entwicklung der Kulturlandschaft

Der kleinteilig strukturierte Außenbereich mit seinen vielfältigen ökologischen und sozialen Funktionen soll langfristig vor weiterem Siedlungsdruck oder Umwandlung bewahrt und in seinem Charakter als parkartige 'Kulissenlandschaft' erhalten werden. Die Architektur der gestreut liegenden Höfe mit den angrenzenden Feldern und der Art und Weise ihrer Bewirtschaftung spiegeln eine in Jahrhunderten gewachsene Kultur wider, die jedoch zunehmend durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung gefährdet ist.

- Schutz, Pflege und Entwicklung des Naturschutzpotentials

Insbesondere standorttypische Großstrukturen, wie Feuchtwiesen, strukturreiche Waldreste und die Bachauen des Öl- und Wapelbaches sollen in ihren ökologischen Funktionen (Lebensraum für Flora und Fauna, Überschwemmungsgebiete) gesichert und ausgebaut werden. Dies gilt auch für landschaftstypische Kleinstrukturen, wie Feldgehölze,

(bachbegleitende) Baumreihen und Gräben sowie besonders schützenswerte Bodenformationen, wie Grundwasserböden, Fluggenesche und Sandböden der Dünen.

- landschaftsgerechte Ausstattung des wohnungsnahen Freiraums für die stille Erholungsnutzung

Ziel ist die Entwicklung eines innerörtlichen Freiflächensystems, das einerseits den Bedarf der Bevölkerung nach Erholung, Spiel und Sport in ihrer unmittelbaren Wohnumgebung erfüllt und die Landschaft für die stille Erholung wie Spazierengehen und Fahrradfahren sichert, aber auch im Innenbereich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt (z.B. Biotopverbundsystem). Darüber hinaus sollte es zur Gliederung und Gestaltung der Siedlungsstruktur und der Ortsränder durch Grünanlagen, Anpflanzung von Gehölzstrukturen beitragen sowie die Verknüpfung der Wohngebiete sowie von innerörtlichen Grün- und Freiflächen mit dem Außenbereich herstellen.

- Wegekonzept

Unter Berücksichtigung der kulturhistorischen und ökologischen Qualitäten der Kulturlandschaft sowie unter funktionalen Gesichtspunkten sollte ein Wegekonzept mit folgenden Maßgaben entwickelt werden:

1. Herstellung von ortsteilverbindenden Wanderwegen
2. Konzeption eines „Mühlenweges“ von der Bunten Mühle über die Dorfmühle zum Mühlengrund
3. Anlage eines kulturhistorischen-ökologischen Lehrpfades im Ölbach-Landerbachgebiet
4. Ausbau von Rundwanderwegen zwischen dem Ort Verl und dem Holter Schloß

- umfassende Umweltinformation

Die Umsetzung des Leitbildes nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung setzt auch voraus, daß den Bürgerinnen und Bürgern jeweils ausreichende Informationen über den Zustand und die Entwicklung der Umwelt zur Verfügung stehen. Dies gilt in allen Bereichen der Umweltpolitik, insbesondere der Abfallwirtschaftspolitik.

- Bereitstellung von zusammenhängenden Ausgleichsflächen und -räumen

Zur Kompensation unvermeidlicher Eingriffe in Natur und Landschaft sollen Ausgleichsmaßnahmen in größeren zusammenhängenden Räumen entwickelt und umgesetzt werden (z.B. in der Ölbachau).

4.1.3 WOHNEN

- Sicherung des Charakters der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort

Das Angebot an familienfreundlichen und preiswerten Wohnformen in Ein- und Mehrfamilienhäuser soll auch zukünftig den Markt in Verl bestimmen. Dabei sollen vorrangig Wohnbauflächen für junge Familien bereitgehalten werden.

- Ergänzung des Wohnungsangebotes für kleinere Haushalte

Das derzeit nur unzureichende Angebot an kleinen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte in Verl ist mittelfristig zu ergänzen.

- Angebote für betreutes und altengerechtes Wohnen

Aufgrund der Bevölkerungsprognose ist ein wachsender Bedarf an kleinen, altengerechten Wohnungen für Senioren zu erwarten, die bei einem attraktiven Angebot (z.B. bei Bedarf mit Betreuung und Pflegeversorgung) in zentraler Lage und guter Erreichbarkeit der Infrastruktur

(Einzelhandel für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke) eher bereit sind, aus großen Wohnungen auszuziehen. Darüber hinaus können Fördermöglichkeiten zur Umgestaltung von Ein- und Zweifamilienhäusern zum Mehr-Generationen-Wohnen in Anspruch genommen werden, um älteren Menschen Wohnangebote in ihrer vertrauten Umgebung und Nachbarschaft bereit zu stellen.

- Ausrichtung der Wohnstandorte auf das Ortszentrum Verl

Im Ortszentrum Verl sind neben den Einrichtungen der Verwaltung, Ärzte, Dienstleistungen, Geschäfte für den täglichen und gehobenen Bedarf und Gaststätten angesiedelt, die für die Verler Bevölkerung möglichst auch ohne Auto gut erreichbar sein sollen. Neubaugebiete in den übrigen Ortsteilen sollen analog auf die kleineren Ortsteilzentren ausgerichtet sein.

- Erhalt und Sicherung der guten Wohnlagen mit direkter Anbindung zum ländlichen Umfeld

Eine besondere Qualität vieler Wohnstandorte in Verl ist ihre direkte Anbindung an den ländlichen Freiraum, der bei der Ausweisung von neuen Siedlungsflächen nicht verbaut werden sollte. Daher ist bei der Planung weiterer, an bestehende Siedlungsgebiete angrenzende Baugebiete, auf entsprechende Grünzüge oder Grünwegeverbindungen als vorsorgliche Gliederung der künftigen Siedlungsentwicklung zu achten.

4.1.4 GEWERBE

- Sicherung des Gewerbestandes Verl für kleine und mittelständische Betriebe

Im Rahmen der Eigenentwicklung ansässiger Betriebe sind Flächen für entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten und für Neuansiedlungen bereit zu halten. Das breitgefächerte Branchenspektrum hat sich als stabiler Faktor der Wirtschaftsentwicklung und des Arbeitsplatzangebotes erwiesen.

Die Gemeinde Verl sollte im Rahmen einer langfristig orientierten Gewerbeflächenvorsorge ihre Bemühungen um die Aktivierung von gewerblichen Bauflächen intensivieren. Das Marketing für den Wirtschaftsstandort Verl sollte durch geeignete Maßnahmen intensiviert werden. Überdies soll das Marktwesen gefördert werden, wobei der Hobbymarkt einen breiten Raum einnehmen sollte.

- Integration wohnverträglicher gewerblicher Betriebe in Misch- und Wohnbauflächen

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sollten vorrangig emittierenden Betrieben, die ausreichende Schutzabstände zur Wohnnutzung einhalten müssen und Betrieben mit erhöhtem Flächenbedarf für Gebäude und Lagerplätze, die gestalterisch schwer integrierbar sind, zur Verfügung gestellt werden. Kleineren, nicht emittierenden Betrieben sollen Ansiedlungsflächen in gemischt genutzten Gebieten angeboten werden.

- Verbesserung der gestalterischen und ökologischen Qualitäten der Gewerbegebiete

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Fassaden- und Dachbegrünungen oder Entsiegelung großflächiger Stellplatzanlagen trägt neben den positiven ökologischen Auswirkungen zur gestalterischen Aufwertung und Imageverbesserung der Gewerbegebiets-'Adresse' bei und erhöht somit die Ansiedlungsbereitschaft auswärtiger Unternehmen. Flächensparende, kompakte Betriebskonzepte sollten bevorzugt unterstützt werden.

- Erweiterung der Kläranlage Verl-West

Die Erweiterung der Wohnbausiedlungen im Westen der Gemeinde sowie der Ausbau des Gewerbegebietes Eiserstraße erfordert langfristig die Erweiterung der Kläranlage Verl-West.

4.1.5 KULTUR- UND SOZIALBEREICH

- Bedarfsgerechter Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen

Aufgrund der Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung ist ein Rückgang der Kindergartenkinder nach 2001 und der Grundschul Kinder nach 2005 zu erwarten. Daher sollen bei der Planung neuer Einrichtungen flexible Lösungen angestrebt werden, die eine vorübergehende Nutzung in umgenutzten Räumlichkeiten oder multifunktionale Nutzungen erlauben.

- Verbesserung der Freizeitangebote für Jugendliche

Die Freizeitangebote für Jugendliche beschränken sich i.w. auf kirchliche oder vereinsgebundene Aktivitäten. Kirchliche Jugendeinrichtungen haben hierbei in Verl eine wichtige Funktion übernommen. Diese Form der Jugendarbeit sollte auch künftig erhalten und gestärkt werden. Darüber hinaus sind ergänzende Angebote auch angesichts des zu erwartenden weiteren Wachstums dieser Altersgruppe erforderlich.

- Sicherung und Stärkung des Vereinslebens

Die vielfältigen Aktivitäten der Verler Vereine tragen wesentlich zur Identität sowie zum kulturellen und sozialen Leben der Ortsteile bei.

- Subsidiaritätsprinzip

Aufgaben im Kultur- und Sozialbereich, die von anderen öffentlichen und privaten Trägern wahrgenommen werden können, sollen bei diesen verbleiben.

- Angebotsverbesserung bei Tages- und Kurzzeitpflegeplätzen für Senioren

Aufgrund des wachsenden Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung sollten bei der künftigen städtebaulichen Planung Tages- und Kurzzeitpflegeplätze für Senioren verstärkt Berücksichtigung finden.

- Sport- und Freizeitangebote in den Ortsteilen

In den einzelnen Ortsteilen sollen auch langfristig ausreichende Sport- und Freizeitangebote vorgehalten werden. Es sollte untersucht werden, wie die bestehenden Angebote für möglichst viele Bevölkerungsgruppen attraktiv nutzbar gemacht werden können.

4.1.6 VERKEHR

- Verkehrsentlastung

Zur nachhaltigen Entlastung der Siedlungsbereiche vom motorisierten Straßenverkehr soll eine Gesamtkonzeption entwickelt werden. Dabei sollten ortsangepaßte Strategien und Maßnahmen zur Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs und des Radverkehrs zur strukturellen Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens, sowie zur verträglichen Abwicklung/Lenkung des motorisierten Individualverkehrs ineinandergreifen.

- Ausrichtung der neuen Siedlungsbereiche auf vorhandene Versorgungsbereiche

Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen sollen neue Wohnsiedlungen auf vorhandene Versorgungsbereiche ausgerichtet werden („Stadt der kurzen Wege“).

- Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs

Der im Nahverkehrskonzept des Kreises entwickelte gemeindeübergreifende Ausbau des ÖPNV wird unterstützt und durch die Verbesserung der technischen Ausstattung und die Gestaltung der Haltestellen sowie eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit gefördert. Die Ergebnisse des von der Gemeinde Verl beauftragten ÖPNV-Gutachtens sollen bei weiteren verkehrsstädtebaulichen Planungen berücksichtigt werden.

- Verträgliche Abwicklung des motorisierten Individualverkehrs

Der Bau einer Ortsumgehungsstraße (Osttangente) und einer Westumfahrung sollen zur Entlastung des Ortszentrums Verls beitragen. Im Zusammenhang mit der o.g. verkehrlichen Gesamtkonzeption soll auch überprüft werden, ob über das Wirksamwerden des Nahverkehrskonzepts, des Radwegeausbaus, der Ostumgehung, verkehrsvermeidender städtebaulicher Konzepte u.a. hinaus noch weitergehender Entlastungsbedarf besteht (sog. Südumgehung) und wie dieser ggf. stadt- und umweltverträglich bewältigt werden kann.

- Konzept für den ruhenden Verkehr

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen für die angestrebten Nutzungen ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen werden.

- Ausbau des Radwegenetzes

Aufgrund der ebenen Topographie in Verl wird das Fahrrad als alternatives Verkehrsmittel verstärkt genutzt und mit der Anlage und Gestaltung geeigneter Wege unterstützt. Das vorhandene Radwegenetz entlang der überörtlichen Straßen wird weiter ausgebaut.

4.2 Flächenauswahl und -bewertung

Für die räumliche Konkretisierung der in Kapitel 3.3.3/3.4.3, 'Baulandprognose für Wohnbauflächen/Gewerbeflächenbedarf' ermittelten Bauflächenbedarfe im Rahmen der oben genannten Entwicklungsziele und Leitbilder wurden neben den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten, bzw. in noch laufenden Änderungsverfahren vorgesehenen Bauflächen verschiedene Bereiche ausgewählt, die „auf den ersten Blick“ für eine mögliche Siedlungsentwicklung in Frage kommen könnten.

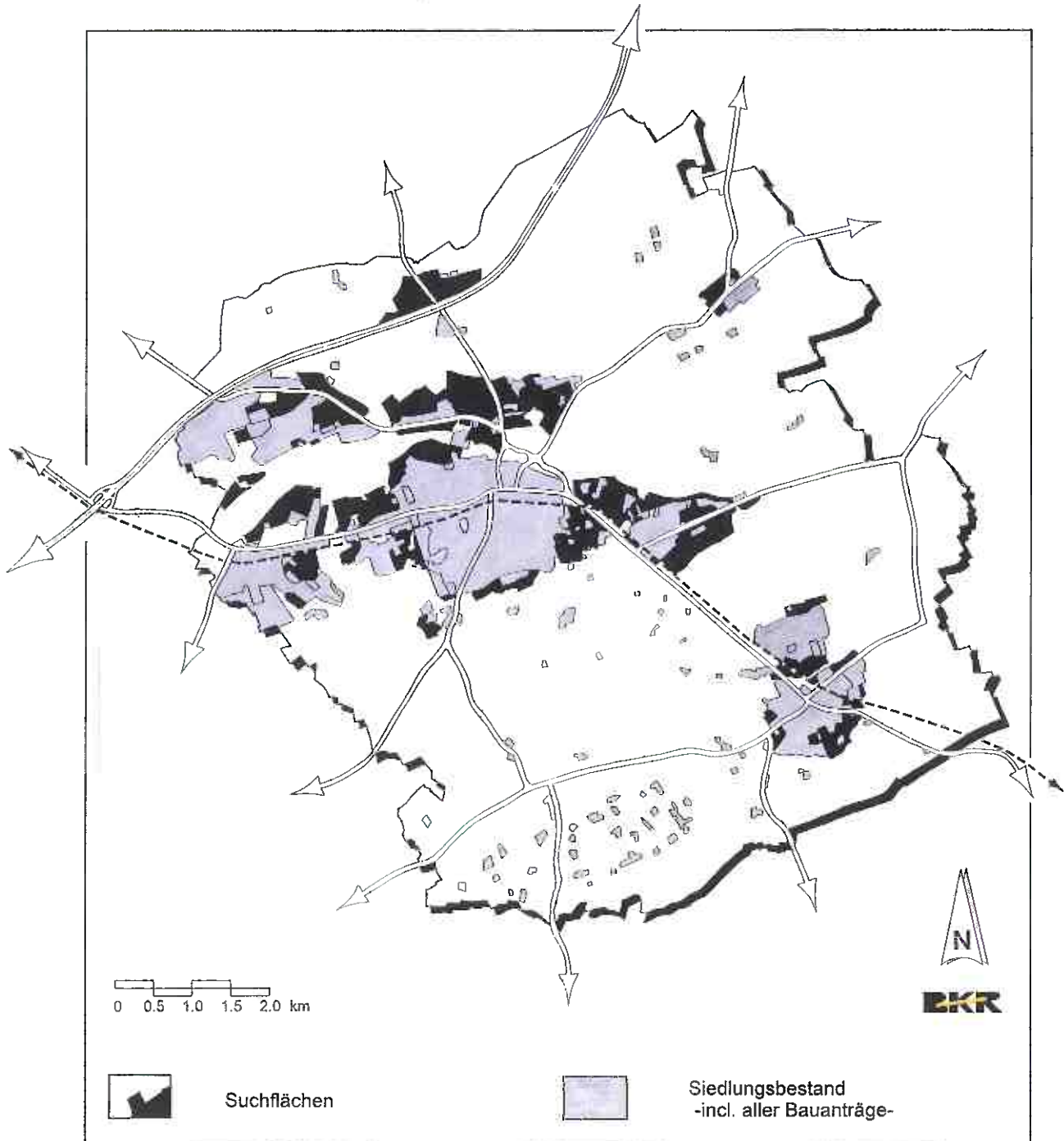


Abbildung 4.2-1 Übersicht aller Suchflächen

In Abbildung 4.2-1 sind die Suchflächen im Überblick im Maßstab 1:100.000 dargestellt. Die genaue Abgrenzung und ausführliche Bewertung der einzelnen Flächen ist im Anhang beigefügt. Die Suchflächen liegen außerhalb der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Siedlungsflächen, wobei die bis zum Stand 1. Januar 1997 vorliegenden Änderungsverfahren zum FNP bereits als Flächenpotential (vgl. Kap. 3.3./3.4.) berücksichtigt wurden.

Um die einzelnen potentielle Standortbereiche für neue Wohnbau- und Gewerbebauflächen¹ hinsichtlich ihrer Nutzungseignung beurteilen zu können, wurden 29 Bewertungskriterien erarbeitet, die die Lagegunst und die Verfügbarkeit (Positivkriterien), bzw. potentielle Nutzungskonflikte (Ausschlußkriterien, Gestaltungs- und Restriktionskriterien) anzeigen. Mit Hilfe dieser Kriterien werden im nächsten Arbeitsschritt aus den vorbewerteten Suchflächen jene Bereiche ausgewählt, die als zukünftige Bauflächen im Entwicklungskonzept dargestellt werden können. In Abbildung 4.2-2 sind alle Ausschluß- und Restriktionsflächen überlagert dargestellt.

Positivkriterien

- innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP
- angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP
- Integration Stadt-/Landschaftsbild
- Nähe zu Versorgungsbereichen
- Verkehrsanbindung MIV
- Verkehrsanbindung ÖPNV
- Verfügbarkeit
- Anschluß an zentrale Entwässerung
- technische Infrastruktur

Ausschlußkriterien

- Naturschutzgebiete
- Wasserschutzgebiet I u. II
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Waldflächen ≥ 5 ha
- gesetzliche Überschwemmungsgebiete
- Anbauverbotszonen BAB
- Anbauverbotszonen Leitungen

Gestaltungs- und Restriktionskriterien

- Landschaftsschutzgebiete
- Altlastenstandorte
- Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne

¹

Die Eignung für Wohnbau- bzw. Gewerbebauflächen wurde differenziert beurteilt, da bestimmte Kriterien, wie bspw. 'Nähe zu Versorgungseinrichtungen' oder 'Immissionsbelastungen' für gewerbliche Nutzung irrelevant sind.

- Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche
- Immissionen durch Straßenverkehr
- Immissionen durch Gewerbe
- Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen
- Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten
- Wasserschutzgebiet III
- schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster
- naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)
- sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)
- gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete

Da bisher nur für das östliche Gemeindegebiet Verls ein Landschaftsplan vorliegt, wurde der „Ökologische Fachbeitrag“ der Landesanstalt für Bodenordnung, Ökologie und Forsten zum GEP (1996) zur Erstbewertung des Naturraumes herangezogen, um potentielle Eingriffe in besonders empfindliche Bereiche von Natur und Landschaft i.S.v. § 8 BNatSchG bei der Ausweisung neuer Siedlungsbereiche frühzeitig erkennen und vermeiden zu können (Konkretisierung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebotes).

Flächenwahl

Bei der Umsetzung des räumlich - funktionalen Leitbildes in ein konkretes, räumlich vorgeprüftes Entwicklungskonzept wurden mit Hilfe des Bewertungsbogen alle für das Entwicklungsziel geeignete Suchflächen hinsichtlich ihrer Nutzungseignung geprüft. Nach Auswertung aller Kriterien schieden einige Suchflächen für eine weitere Siedlungsentwicklung aus; bei anderen wurde die Abgrenzung verändert und optimiert, um frühzeitig Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Dabei wurden auch Flächen berücksichtigt, die eine langfristige Perspektive der Siedlungsentwicklung aufzeigen.

Die im Entwicklungskonzept dargestellten Teilflächen liegen somit außerhalb der Bereiche, für die Ausschlußkriterien definiert wurden.

Reichen Teilflächen einzelner Standorte in Bereiche herein, für die Gestaltungs- und Restriktionskriterien gelten, sollte im Rahmen der näheren Planung und Abwägung im Einzelfall geprüft werden, ob dieser Eingriff vertretbar ist, wenn gleichzeitig positive Standortfaktoren zutreffen. So stehen zum Beispiel auf Teilflächen Restriktionen des Landschaftsschutzes günstigen verkehrlichen Anbindungen gegenüber. Hier wäre beispielsweise in der Abwägung zu berücksichtigen, daß zugleich andere, bisher noch nicht unter Landschaftsschutz stehende Freiräume langfristig in ihren Funktionen gesichert und von Bebauung freigehalten werden sollen.

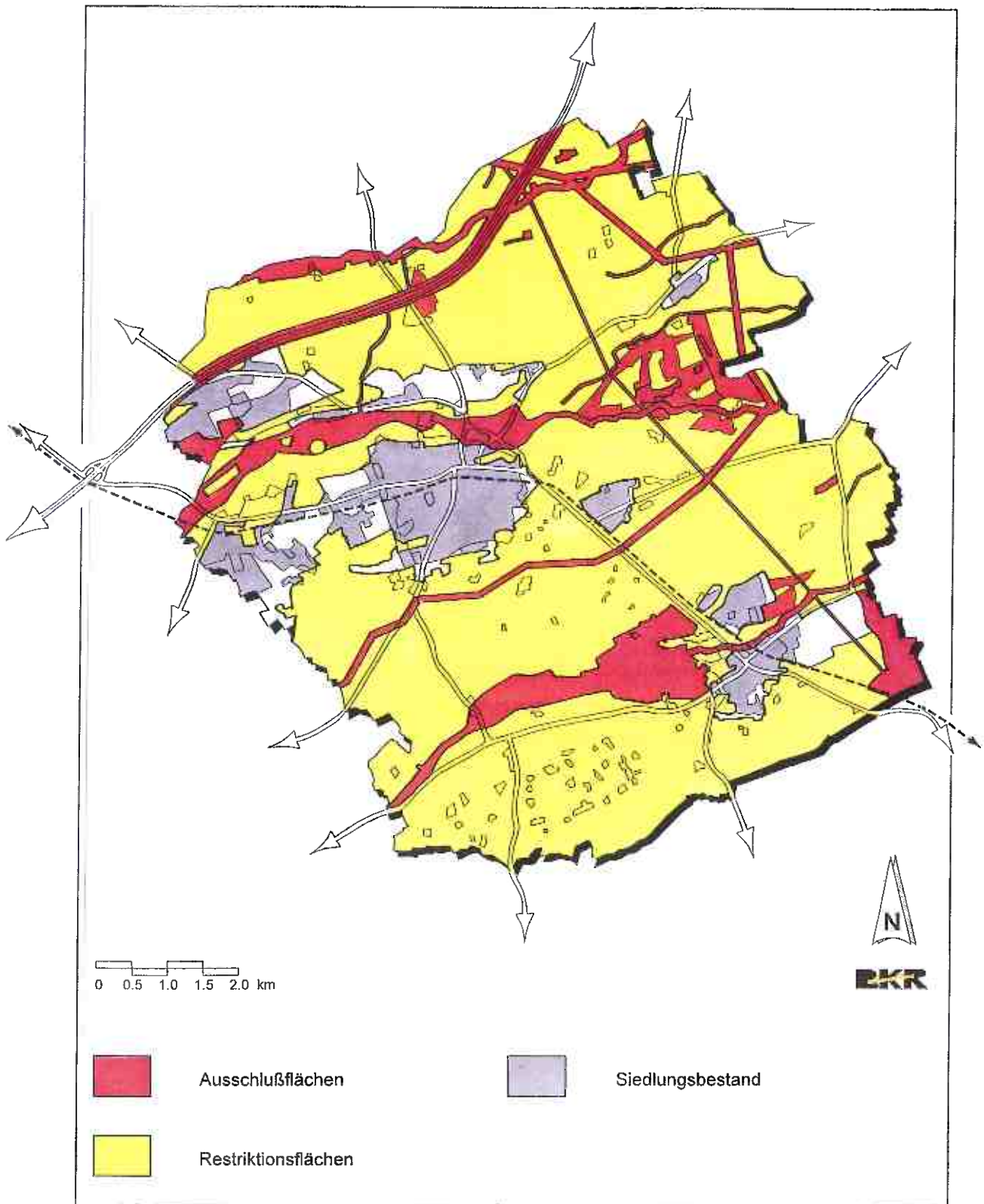


Abbildung 4.2-2: Darstellung aller Ausschluß- und Restriktionsflächen

4.3 Räumliche Entwicklungsmöglichkeiten

Für die zukünftige Entwicklung neuer Siedlungsflächen in Verl sind räumlich verschiedene Möglichkeiten denkbar, die im folgenden erläutert und in vier Szenarien dargestellt werden. Diese Varianten werden in ihren Auswirkungen erläutert und auf ihre Übereinstimmung mit den oben aufgeführten Entwicklungszielen „Sicherung des Wohn- und Arbeitsstandorts sowie des Erholungsraums“, den Leitbildern und der Erstbewertung der Suchflächen überprüft.

Besondere Schwierigkeiten ergeben sich bei der Standortsuche neuer Industrie- und Gewerbeflächen aufgrund der kleinteiligen Freiflächen- und Siedlungsstruktur sowie aufgrund der erhöhten Anforderungen an eine umweltverträgliche verkehrliche Anbindung und den erforderlichen Schutzabständen zur Wohnbebauung. Daher wurden mit/von Verkehrslärm bereits stark vorbelastete Flächen an der Autobahn A2 auf ihre mögliche Eignung für gewerbliche Nutzung geprüft. Die Anbindung müsste hier über eine neu zu schaffende Autobahnausfahrt an der Bielefelder Straße erfolgen, wobei ein Eingriff in ein kleineres Fichtenwäldchen für die Auffahrt kaum vermeidbar ist. Mehrere landwirtschaftliche Höfe wären in die Gesamtplanung zu integrieren.

Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes an der Bielefelder Straße nördlich der BAB A2 ist aufgrund der dafür erforderlichen Einrichtung einer Autobahnausfahrt nur langfristig realisierbar.

4.3.1 ENTWICKLUNGSVARIANTEN

Stärkung des Zentrums Veri

Die zukünftige Entwicklung konzentriert sich verstärkt auf den Ortskern Verl. Die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Ortskern (Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen etc.) werden gestärkt und weiter ausgebaut. Neue Siedlungsflächen entstehen in einem Umkreis von 1,5 km um das Ortszentrum. Die anderen Ortsteile werden bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen nur nach Maßgabe des unabweisbaren Eigenbedarfs berücksichtigt.

Der Bauflächenbedarf wird durch Arrondierungen im Westen und Osten sowie vor allem durch die Anlage eines neuen Siedlungsbereichs nördlich der Ölbachau realisiert (Verl-Nord). Dabei wird die Ölbachau als neue innerörtliche Freifläche dauerhaft gesichert und ökologisch mit Maßnahmen für die stille Erholung entwickelt. Über die Hauptstraße und Zum Meierhof ist der neue Siedlungsbereich sehr gut an das nahe Ortszentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen angebunden, so daß nur eine geringe Ausstattung des neuen Siedlungsbereichs mit Infrastruktureinrichtungen für den Tagesbedarf erforderlich ist.

Der Siedlungssplitter Jägerweg und Sende-Feldweg können in die neue Struktur integriert werden. Im sonstigen Außenbereich werden an zu erteilende Baugenehmigungen restriktive Maßstäbe angelegt.

Ortsteil	Flächenreserve ^{a)} (in ha)		Neuausweisung (in ha)	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
Verl	50	33	85	
Kaunitz	20	3	5	
Sürenheide	12	1	5	
Bornholte-Bahnhof	5	0	5	
Gesamt	87	37	100	0

^{a)} incl. der nicht verfügbaren und der bereits verkauften, aber noch nicht bebauten Grundstücke

Tabelle 4.3-1: Flächenverteilung Entwicklungsvariante 1, Stärkung Zentrum Verl

„Straßendorf“ Verl

Auch in dieser Variante konzentriert sich die zukünftige Siedlungsentwicklung auf den Ortskern Verl.

Ortsteil	Flächenreserve ^{a)} (in ha)		Neuausweisung (in ha)	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
Verl	50	33	70	
Kaunitz	20	3	5	
Sürenheide	12	1	5	
Bornholte-Bahnhof	5	0	20	
Gesamt	87	37	100	0

^{a)} incl. der nicht verfügbaren und der bereits verkauften, aber noch nicht bebauten Grundstücke

Tabelle 4.3-2: Flächenverteilung Entwicklungsvariante 2, „Straßendorf“ Verl

Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich hier vor allem entlang der bestehenden Verkehrsstrassen (Gütersloher Straße, Schienenverkehr TWE). Es entsteht eine bandartige Siedlungsstruktur von Gütersloh-Spexard bis Bornholte-Bahnhof. Die bestehenden Splittersiedlungen Verl-West und Eiserstraße sowie die zwischen Verl-Ortskern und Bornholte-Bahnhof bestehenden Gehöfte werden darin integriert. Zur Realisierung eines geschlossenen Siedlungskörpers ist die Verlagerung des bestehenden Schlachtbetriebes in ein Industriegebiet erforderlich.

Das Siedlungsband wird durch in N-S-Richtung verlaufenden Grünbänder (Ölbachau, Ickelweg, Baumweg) untergliedert.

Stärkung der Ortsteile

Neben dem Ortszentrum Verl werden auch in den drei bestehenden größeren Ortsteilen Sürenheide, Bornholte-Bahnhof und Kaunitz an den Grenzen zum derzeitigen Außenbereich im größeren Umfang neue Bauflächen arrondiert. Dabei werden die vor-

handenen Grünstrukturen zur Definition von Siedlungsrändern mit einbezogen. Die Ausweisung neuer Bauflächen erfolgt etwa im Verhältnis der derzeitigen Einwohnerzahlen. Die vorhandenen sozialen und Einzelhandelsinfrastrukturen in den Ortskernen werden gestärkt und ausgebaut.

Eine weitere Möglichkeit bietet sich bei einer verstärkten Entwicklung im Ortsteil Sürenheide an, da hier die Entwicklung neuer Siedlungsflächen mit relativ geringen naturräumlichen Eingriffen möglich wäre. Die bestehenden Siedlungen werden durch weitere Bauflächen zusammengefügt. Durch steigende Einwohnerzahlen wird der Standort Thaddäusstraße für weitere Einzelhandelsgeschäfte und andere Versorgungsinfrastruktur attraktiv.

Im Außenbereich werden an zu erteilende Baugenehmigungen weiterhin restriktive Maßstäbe angelegt.

Ortsteil	Flächenreserve ^{a)} (in ha)		Neuausweisung (in ha)	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
Verl	50	33	40	
Kaunitz	20	3	20	
Sürenheide	12	1	25	
Bornholte-Bahnhof	5	0	15	
Gesamt	87	37	100	0

^{a)} incl. der nicht verfügbaren und der bereits verkauften, aber noch nicht bebauten Grundstücke

Tabelle 4.3-3: Flächenverteilung Entwicklungsvariante 3, Stärkung der Ortsteile

Entwicklung kleinerer Ortslagen sowie des Außenbereichs

Ortsteil	Flächenreserve ^{a)} (in ha)		Neuausweisung (in ha)	
	Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe
Verl	50	33	30	
Kaunitz	20	3	10	
Sürenheide	12	1	10	
Bornholte-Bahnhof	5	0	10	
Außenbereich	0	0	40	
Gesamt	87	37	100	0

^{a)} incl. der nicht verfügbaren und der bereits verkauften, aber noch nicht bebauten Grundstücke

Tabelle 4.3-4: Flächenverteilung Entwicklungsvariante 4, Entwicklung des Außenbereichs

Auch die kleineren Ortschaften, wie Sende und die Splittersiedlungen, wie beispielsweise Feldweg, Pausheide oder Österwiehe, werden ergänzend zu den anderen Ortsteilen zu eigenständigen Siedlungsbereichen entwickelt. Dazu werden an zentraler Stelle notwendige Flächen für Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, soziale Infrastruktur etc.) ausgewiesen. Aufgrund veränderter baurechtlicher Zulässigkeitsbestimmungen (§ 35 (4) BauGB) könnten verstärkt Einzelhofanlagen im Außenbereich durch

Um- und Anbauten zu Wohnzwecken umgenutzt und ausgebaut werden, so daß Streusiedlungen verfestigt und erweitert würden.

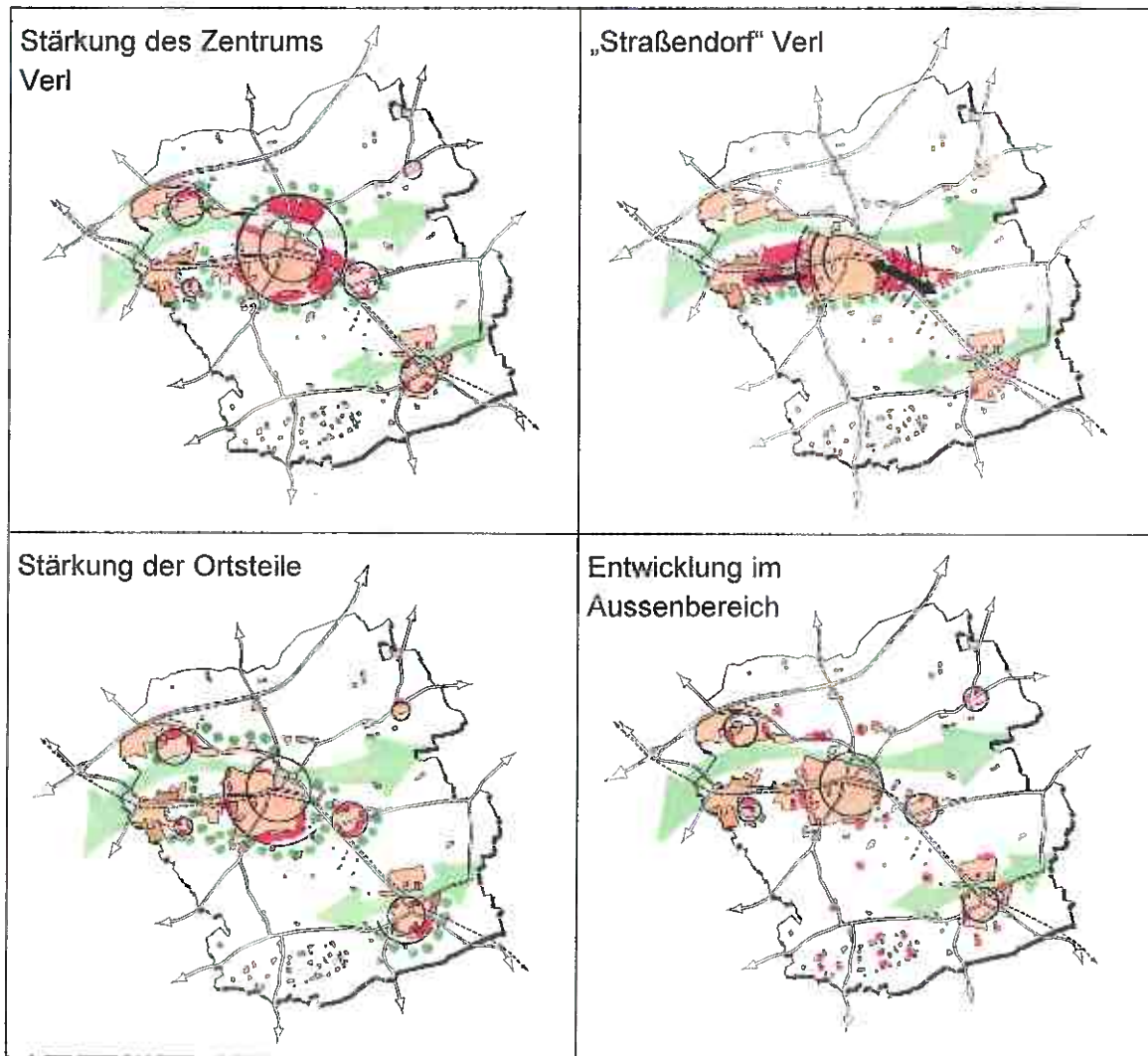


Abbildung 4.3-1: Entwicklungsvarianten im Überblick

4.3.2 RESÜMEE – VERGLEICH DER VARIANTEN

In allen vier Entwicklungsvarianten werden ca. 100 ha Neubauland als vergleichbare Größe angestrebt, deren genaue räumliche Zuordnung im Verlauf der weiteren Planung konkretisiert werden wird; dabei wird die Ausnutzung der vorhandenen Flächenreserven als kurzfristige Entwicklungsmaßnahme unterstellt. Die Szenarien unterscheiden sich zum Teil erheblich in ihren potentiellen Auswirkungen und den erforderlichen Realisierungsmaßnahmen, deren wesentliche Elemente in der folgenden Übersicht zusammengefaßt dargestellt sind:

Entwicklungsvariante	Vorteile	Nachteile
Stärkung Zentrum Verl	<ul style="list-style-type: none"> • Chance zur Erstellung eines attraktiven, städtebaulich hochwertigen neuen Siedlungsbereichs • Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Verl (Ziel des LEP) • Auslastung der hier vorhandenen Infrastrukturausstattung • Verkehrsvermeidung durch zentrumsnahe Ausweisung neuer Siedlungsflächen • geringer Entwicklungsdruck in den OT bewahrt Identität der Dörfer 	<ul style="list-style-type: none"> • langfristig geringere Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile, tendenzielle Überalterung der Bevölkerung • Tragfähigkeit der Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen der kleineren Ortsteile ist langfristig gefährdet
„Straßendorf“ Verl	<ul style="list-style-type: none"> • Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Verl (Ziel des LEP) • Auslastung der hier vorhandenen Infrastrukturausstattung • Verkehrsvermeidung durch Ausweisung neuer Siedlungsflächen entlang der Haupteerschließungsstraße mit der besten ÖPNV-Anbindung (erhöht Wirtschaftlichkeit des ÖPNV) • geringer Entwicklungsdruck in den OT bewahrt Identität der Dörfer 	<ul style="list-style-type: none"> • langfristig geringere Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile, tendenzielle Überalterung der Bevölkerung • Tragfähigkeit der Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen der kleineren Ortsteile ist langfristig gefährdet • Zusammenwachsen der Ortsteile Verl und Bornholte-Bhf. sowie Verl und die Splittersiedlungen Eiserstraße, Ver-West bis zur Stadtgrenze Gütersloh
Stärkung der Ortsteile	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des eigenständigen Charakters der Ortsteile • Tragfähigkeit der Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen ist langfristig gesichert 	<ul style="list-style-type: none"> • unzureichende Auslastung der vorhandenen gehobenen Infrastrukturausstattung im Ortszentrum
Entwicklung des Außenbereichs	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt des dörflichen Charakters der Ortsteile, da ein hoher Anteil der erforderlichen Neubauflächen relativ unauffällig im Bereich vorhandener Gebäude im Außenbereich ergänzt werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> • unzureichende Auslastung der vorhandenen gehobenen Infrastrukturausstattung im Ortszentrum • Ausbau der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Außenbereich (v.a. Österwiehe); Entwässerungsprobleme • erhöhtes Verkehrsaufkommen MIV • vermehrter Einsatz von Schulbussen • weitere Zersiedelung des Freiraums • Eingriffe in die prägende Kulturlandschaft

Die vier denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten mit ihrer unterschiedlichen räumlichen Verteilung der erforderlichen neuen Siedlungsflächen über das Jahr 2010 hinaus, wurden in einer Sitzung des Konzeptbegleitenden Arbeitskreises vorgestellt und ausführlich erörtert.

Dabei wurde deutlich, daß vor allem eine Kombination der Entwicklungsalternativen 1 und 3, nämlich der Stärkung des Ortszentrums mit einer Ergänzung/Eigenentwicklung der Ortslagen, mittel- und langfristig tragfähig und raumstrukturell vertretbar scheint und angestrebt werden soll.

4.4 Räumlich – funktionales Konzept

4.4.1 RÄUMLICH – FUNKTIONALES LEITBILD

Das räumlich – funktionale Leitbild der Gemeinde Verl sieht eine **Stärkung des Ortszentrums Verl bei gleichzeitiger Eigenentwicklung der Ortsteile** vor.

Der unter 3.3. abgeleitete Bedarf an neuen Wohnbauflächen bis zum Jahr 2010 sollte daher einerseits im Siedlungsschwerpunkt (SSP) Verl realisiert werden, zum anderen aber auch die Wohnstandorte in den anderen Ortslagen funktional ergänzen.

Denn: Die Gemeinde Verl hat in den letzten Jahren das Ziel verfolgt, das Ortszentrum Verls mit seinen Aufgaben als Siedlungsschwerpunkt zu stärken. Dazu zählt unter anderem die Errichtung des Schulzentrums mit überörtlichem Einzugsbereich, das gute Angebot des Einzelhandels, die Ausstattung der sozialen Infrastruktur (Ärzte, Apotheken, etc.) sowie die Umgestaltung des Ortskerns im Bereich der Hauptstraße/Wilhelmstraße und des Marktplatzes.

Mit der Ausrichtung neuer Wohnstandorte auf den SSP Verl sollen die bereits vorhandenen, der gesamten Gemeinde dienenden Infrastruktureinrichtungen optimal ausgelastet und ergänzt werden. Unter Berücksichtigung der oben genannten Entwicklungsziele wurden daher vorrangig Standorte gewählt, die räumlich in einem Umkreis von 1,5 km dem Ortszentrum zugeordnet sind, dem Ziel der Verkehrsvermeidung dienen und somit der Entwicklungsrichtung „Stärkung des Ortszentrums Verl“ entsprechen. Dies steht im Einklang mit den landesplanerischen Zielen überein, die Neuausweisungen von Siedlungsflächen mit der Ausrichtung auf die Siedlungsschwerpunkte befürworten. Darüber hinaus werden den einzelnen Ortsteilen zur Sicherung einer stabilen und zukunftsfähigen Eigenentwicklung anteilig neue Siedlungsflächen zugeordnet.

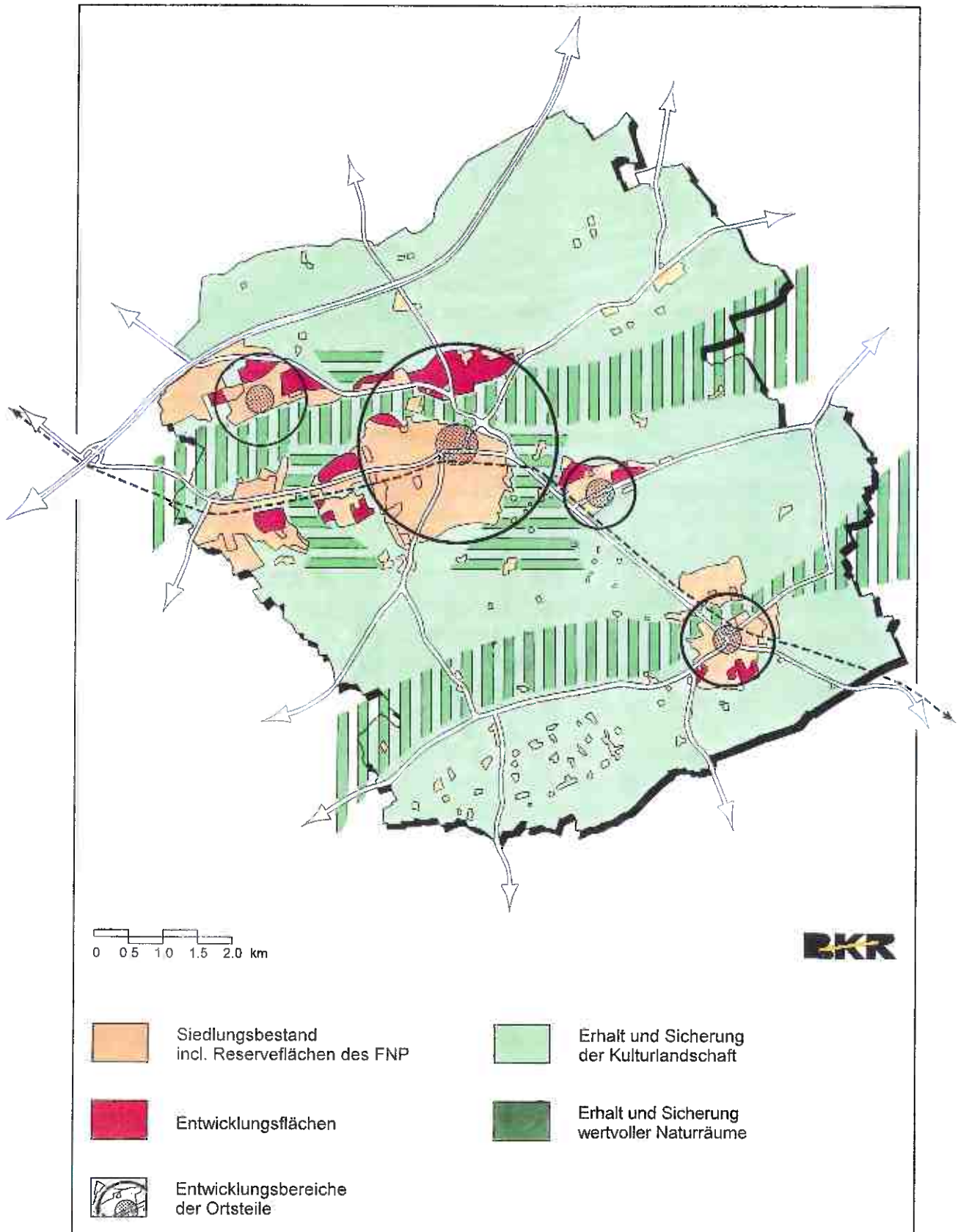


Abbildung 4.4-1: Leitbild Verl 2010 „Stärkung des Ortszentrums Verl bei gleichzeitiger Eigenentwicklung der Ortsteile“

4.4.2 SIEDLUNGSSTRUKTURKONZEPT

Das räumlich – funktionale Konzept wird von dem Entwicklungsziel der **flächensparenden und freiraumschonenden Siedlungsflächenerweiterung** geleitet. Vorrangig sollen die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen und verfügbaren Siedlungsbereiche aufgefüllt und – soweit sie für eine bauliche Nutzung nicht geeignet sein sollten – aus der Siedlungsflächenreserve herausgenommen und ihrer Funktion entsprechend gesichert werden. Zur Entwicklung qualitativ hochwertiger und attraktiver Siedlungsbereiche sind bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen vor allem die Entwicklungsziele zur Grün- und Freiraumgestaltung zu beachten sowie die Ziele zur verträglichen Gestaltung des Individualverkehrs. Die Integration neuer Siedlungsbereiche wird durch die Ergänzung vorhandener Baugebiete und die Verknüpfung gestreuter Einzelsiedlungen erreicht, die zum Freiraum arrondiert werden und gestalterisch einen deutlichen Siedlungsrand formen. Erst langfristig ist die Umwandlung weiter entfernt liegender Bereiche als Bauland in Erwägung zu ziehen.

Art, Maß und Bauweise der künftigen Bebauung hängen wesentlich von der Lage der Neubauflächen ab: so sind innerhalb größerer Siedlungsflächen verdichtete Bauweisen mit drei bis vier Geschossen ohne Beeinträchtigung des Siedlungscharakters und des Ortsbildes anzustreben, zum Freiraum hin sowie angrenzend an locker bebauten Einfamilienhausgebiete sind dagegen Baustrukturen mit geringer Bauhöhe, offener und kleinteiliger Bebauung sowie hohem Freiflächenanteil vorzusehen. Die Übergänge zur freien Landschaft sind dem ländlichen Charakter der Gemeinde entsprechend mit großzügigen Abpflanzungen 'weich' auszubilden.

In größeren Neubaugebieten, aber auch in bestehenden, baurechtlich gesicherten Baugebieten sind für verschiedene **Nutzungen** wie Einzelhandel oder wohnverträgliches Gewerbe (private Agenturen, Praxen, Büros) Flächen bereitzuhalten, die eine stärkere Nutzungsmischung auch in Wohngebieten ermöglichen.

Stärkung des Ortszentrums Verl

Die Wahrung und langfristige Sicherung der naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten bilden die äußeren Wachstumsgrenzen für das Ortszentrum Verl: Auch bei einer baulichen Entwicklung nach **Norden** soll die Ölbachau von Bebauung freigehalten und als Grünzug sowie als gliederndes und prägendes Landschaftselement in ihren ökologischen Funktionen sowie als innerörtlicher Erholungsraum gesichert werden. Im **Osten** und **Süden** gilt es, den an den Siedlungsbereich angrenzenden kleinteiligen, für Verl charakteristischen Naturraum mit Feuchtwiesen, Heckenstrukturen, Gräben und Einzelhofanlagen als Wirtschafts- und Erholungslandschaft langfristig zu erhalten und die vorhandenen Potentiale zu entwickeln. Um einerseits im **Westen** das optische Zusammenwachsen der Gemeinde Verl mit der Stadt Gütersloh zu vermeiden und andererseits die vorhandene Verbindung der Landschaftsräume zu sichern, soll ein breiter Grünstreifen zwischen Verl-Eiserstraße und Verl-West von weiterer Bebauung freigehalten werden.

Der südliche Ortsrand soll als deutlicher Übergang zur freien Landschaft ausgebildet werden. Nach Osten sind kleinere, im FNP dargestellte Siedlungsflächen noch unbebaut, die als kurzfristige Entwicklungsmaßnahme mit eindeutigem Siedlungsrand realisiert werden können. Eine weitere Ausdehnung in Richtung Bornholte-Bahnhof sollte aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie wegen der Bedeutung des Landschaftsbildes, das hier besonders charakteristisch ausgeprägt ist, unterbleiben.

[Eine ausführliche Abwägung zwischen der baulichen Entwicklung im Bereich Verl-Nord und Bereich Schmiedestrag in Bornholte-Bahnhof ist im Anhang beigelegt.]

Mittelfristig sollen neue Siedlungsflächen daher vorrangig im Westen des Ortszentrums angeboten werden. Angrenzend an die zur Zeit über Bebauungspläne erschlossenen Flächen im Südwesten (Bereich Östernweg), für die im Herbst diesen Jahres ein Baubeginn anvisiert wird, soll der Siedlungssplitter Verl-West angebunden werden. Dies würde die Tragfähigkeit der im Neubaugebiet geplanten Kindertagesstätte sowie weiteren gewünschten Infrastrukturmaßnahmen (Einzelhandel) unterstützen. Die Trasse der Westumfahrung mit ihren geplanten Grünstreifen übernimmt hier gleichzeitig die Funktion eines siedlungsgliedernden Elementes, das als Nord-Süd-Verbindung den Erholungsraum an der Ölbachau mit den Wohngebieten im Süden verknüpft.

Eine weitere bauliche Arrondierung ist im Nordwesten (westlich Zum Meierhof) vorgesehen. Hier ist die Gestaltung eines deutlichen und landschaftsgerechten Siedlungsrandes zur Ölbachau sowie die klare Ausformung eines Ortseingangs geboten. Teilbereiche dieser Flächen reichen in Landschaftsschutzgebiet hinein, so daß bei einer Konkretisierung dieser Flächenausweisung die Vorteile der zentrumsnahen Lage in die Abwägung miteinfließen müssen.

Besonders augenfällig ist als langfristige Maßnahme die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes Verl-Nord, die wie folgt begründet wird:

In den letzten Jahren hat sich die Gemeinde überwiegend in südliche und südwestliche Richtung entwickelt; infolgedessen liegen die neuen Wohngebiete immer weiter vom eigentlichen Ortszentrum entfernt. Mit der Ausweisung eines neuen Wohnstandortes Verl-Nord, der in gleicher Entfernung zum Ortszentrum wie die südlichen Wohngebiete liegt, soll diese einseitige „Südentwicklung“ nunmehr gestoppt werden. Damit können zunehmend weite Wege zum Ortszentrum vermieden werden.

Der überwiegende Teil des Freiraums in Verl steht unter Landschaftsschutz; dies schränkt die Möglichkeiten für die weitere bauliche Entwicklung erheblich ein. Der vorgeschlagene Wohnstandort zählt zu den wenigen größeren zusammenhängenden Freiflächen ohne besondere Schutzausweisungen und planerische Restriktionen. Er liegt auf einem leichten Höhenrücken zwischen den Auen des Öl- und Menkebachs. Überdies ist er mit der vorhandenen Streubebauung bereits in seiner Freiraumfunktion eingeschränkt und nur wenig mit gliedernden Landschaftselementen ausgestattet. Die vorhandenen Splittersiedlungen nördlich der Sürenheider Straße bis zum Jägerweg sowie im Bereich Bleichestraße / Feldweg sollen mit der Neubebauung zu einer Siedlungseinheit zusammengeführt werden.

Die verkehrliche Anbindung an das Ortszentrum ist über die Hauptstraße und Zum Meierhof gegeben; das Schulzentrum ist für Kinder und Jugendliche zu Fuß oder per Rad erreichbar. Überörtliche Verkehre können über die Sürenheider Straße, die Bielefelder Straße und die neue Osttangente abgewickelt werden. Den verkehrsbedingten Belastungen entlang der Bielefelder und Sürenheider Straße ist durch Nutzungszuordnungen und bauliche Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Die große zusammenhängende Siedlungsfläche Verl-Nord erlaubt im Unterschied zu den meisten anderen vorgeschlagenen kleineren Flächen eine dichtere Bebauung und eine verstärkte Nutzungsmischung in der Siedlungsmitte an der Bielefelder Straße. Gleichwohl sind hier die Baustrukturen der bereits vorhandenen Nutzungen und die Belange der Anwohner zu beachten. Der Bereich ist aufgrund der vorhandenen Streusiedlungen bereits an die Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Mit einer Machbarkeitsstudie bzw. einer städtebaulichen Rahmenplanung sollten die Bedingungen und Realisierungsmöglichkeiten eines neuen Wohn- und Arbeitsstandortes Verl-Nord genauer geprüft und vorbereitet werden.

Ortsteilentwicklung

Die enge Verbundenheit der Verler Bevölkerung zu ihren Ortsteilen zeigt sich nicht nur im ausgeprägten Vereinsleben, sondern auch in ihren Wohnpräferenzen. Die Ortsteile Sürenheide, Bornholte-Bahnhof und Kaunitz erhalten daher anteilig Wohnflächenangebote, die auch zukünftig eine angemessene Eigenentwicklung gewährleisten und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen langfristig in ihren Funktionen erhalten. In allen Ortsteilen wird entlang der Hauptdurchfahrtsstraßen eine Ausweitung der Mischnutzungsflächen vorgeschlagen, um Flächenangebote für Einzelhandel, Gastronomie oder Infrastruktureinrichtungen bereitzuhalten.

Die weitestgehenden Flächenausweisungen sind im **Ortsteil Sürenheide** vorgesehen: Hier sind einerseits wenig Restriktionen zu beachten; andererseits liegen die einzelnen Siedlungsbereiche weit gestreut, so daß mit einer Neubebauung die Chance besteht, in diesem jungen Ortsteil mit einer einheitlichen Gestaltung eine größere Identität und Eigenständigkeit zu entwickeln.

Die Anbindung des Gewerbegebiets nördlich der Sürenheider Straße soll mit einer gemischten Nutzungsstruktur (für wohnverträgliches Gewerbe) und verdichteten Bauweise auf den südlich angrenzenden Freiflächen bis zum Knisterbach erfolgen. Östlich der Isselhorster Straße ist eine Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen, die mit einem breiten Immissionsschutzstreifen einen ausreichenden Abstand zur Hofanlage an der Feuerbornstraße wahrt. Bei der Bauflächenausweisung zwischen Thadäusstraße und Zollhausweg ist besonderes Augenmerk auf die Einbeziehung der dort vorhandenen Grünstrukturen zu legen, die als Bestandteil eines Grünwegenetzes, das in Verlängerung entlang des Knisterbachs geführt wird und zur Gliederung des Siedlungsbereichs beiträgt.

Aufgrund der großflächigen Neubaugebiete zwischen Holter Straße und Hegselweg ist der Wohnflächenbedarf im **Ortsteil Kaunitz** für die nächsten Jahre weitgehend gedeckt. Daher werden hier nur wenige neue Bereiche ergänzt, wie südlich der Fürstenstraße, um mit der Bebauung einen eindeutigen Ortseingang auszubilden. Die vorgeschlagene Ausweisung südlich der Sportplätze als langfristige Maßnahme ist genauer zu prüfen, um Konflikte mit der Sportplatznutzung und der landwirtschaftlichen Nutzung zu vermeiden.

Der **Ortsteil Bornholte-Bahnhof** mit ca. 2.000 Einwohnern sollte aufgrund seiner Entwicklung zu einem eigenständigen Ortsteil mit eigenen Infrastruktureinrichtungen gestärkt werden. Mit einer Bauflächenausweisung zwischen Bergstraße und Schmiedestrang werden die optisch getrennten Siedlungsbereiche zusammengeführt und ein Ortseingang definiert. Langfristig können weitere Bauflächen in östliche Richtung bis zum Grasweg ausgewiesen werden. Die nördliche Straßenseite des Schmiedestrangs sollte von Bebauung freigehalten werden, um die weiten Blickbeziehungen von der Kuppenlage nach Norden zu wahren.

Südlich der Bergstraße ist aufgrund von Altlastverdachtsflächen eine Bebauung solange ausgeschlossen, bis ein abschließendes Sanierungs- und Nutzungskonzept vorliegt. Aufgrund der besonderen kulturlandschaftlichen Qualitäten und der deutlichen Abgrenzung des Ortsteils ist eine weitere Bebauung Richtung Verl zu vermeiden.

Im Bereich der Splittersiedlung **Sende** sind aufgrund der großen Entfernung zum Ortszentrum und der unzureichenden Infrastruktur keine weiteren baulichen Ergänzungen beabsichtigt.

4.4.3 VERKEHRSKONZEPT

Eine wesentliche Änderung im örtlichen Verkehrsnetz ergibt sich mit dem Neubau der Osttangente zwischen Bielefelder / Paderborner Straße und der Umwidmung der Hauptstraße von einer Landes- zu einer Gemeindestraße. Im vorliegenden Entwicklungskonzept wird der Bau und die Inbetriebnahme dieser neuen Verkehrsführung und Klassifizierung des Straßennetzes bis zum Jahr 2010 unterstellt. Eine – wie im FNP dargestellte – mögliche Südumfahrung wird im Rahmen dieser Entwicklungsplanung nicht in Erwägung gezogen.

Eine weitere Annahme betrifft die Verbesserung des Öffentlichen Nahverkehrs, wie sie im Nahverkehrskonzept des Kreises vorbereitet ist (vgl. Kap. 3.6.2). Eine wichtige ergänzende Maßnahme ist die Verknüpfung der verschiedenen Buslinien an einem zentralen Haltepunkt im Ortszentrum Verl, da die bisher von den beiden Busunternehmen angelegten Haltepunkte an verschiedenen Stellen liegen (Verler Kirche, bzw. Marktplatz) und somit keine attraktive Umsteigemöglichkeit bieten.

Zur Begrenzung des in Verl hohen Anteil des motorisierten Individualverkehrs sowie zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre ist neben dem Ausbau des ÖPNV eine Ausrich-

tung der neuen Wohngebiete auf die leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen (und damit die Hauptbedienstrecken des ÖPNV) vorgesehen. Eine Verbesserung der Infrastruktureinrichtungen in Wohnungsnähe erhöht darüber hinaus die Bereitschaft, einige Besorgungen zu Fuß oder per Rad zu erledigen. Die bisher verfolgten städtebaulichen Ziele der Nutzungstrennung, aber auch die Errichtung von Verbrauchermärkten am Ortsrand machen aufgrund der großen Entfernungen die Benutzung des Autos unvermeidlich.

4.4.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT

Das Grün- und Freiflächenkonzept konkretisiert die Entwicklungsziele und Leitbilder zur Umwelt- und Freiraumentwicklung. Schwerpunktmäßig werden die Siedlungsränder und Freiflächen zwischen den verschiedenen Ortsteilen berücksichtigt, da eine weitere bauliche Entwicklung im Außenbereich vermieden werden soll und somit die Sicherung der Kulturlandschaft im wesentlichen gewährleistet wird.

Naturnahe Gestaltung der Ölbachau

In Ortskernnähe (zwischen L 791n und Friedhof) soll die Ölbachau zur zentralen städtischen Grünfläche unter dem **Gestaltungsleitbild „Stadtau statt Freizeitpark“** mit naturschützerischen und stadtgestalterischen Qualitäten mit folgenden Maßnahmen ausgebaut und erschlossen werden:

- Förderung des natürlichen Gewässerpotentials: mehr Raum für die Eigendynamik des Bachs, Verbreiterung der Uferstreifen um jeweils ca. 5 - 10 m, ggf. mehrreihige Gehölzpflanzung: z.B. enge Pflanzung von Schwarzerle an der Mittelwasserlinie, landseitig vorwiegend Strauchpflanzung,
- angrenzende schützenswerte Biotope (Flächen der LÖBF-Kartierung, z.B. Nr. 78) zu Grünland weiterentwickeln, strukturarme Flächen mit Gehölzen anreichern,
- natürliches Bodenpotential wiederherstellen: Grundwasserspiegel anheben, ggf. Drainagen stilllegen, Intensivnutzung auf angrenzenden Flächen (insbes. Maisanbau) zurücknehmen, Grünland oder kleinflächig differenzierten, kontrollierten Landbau fördern,
- behutsame Erschließung des Raumes für ruhige Erholung (einseitige Wegeführung)

Entwicklung eines innerörtlichen Freiflächensystems

Das wirksamste Instrument zur Realisierung eines innerörtlichen Freiflächensystems ist die Bauleitplanung; aber auch über Ortssatzungen und Verträge können die angestrebten Ziele umgesetzt werden:

- Erhaltung der Freiräume zwischen den einzelnen Ortsteilen: Freiflächenzäsuren schaffen Raumgefüge und lokale Differenziertheit

- Neuschaffung, Vergrößerung und Vernetzung innerörtlicher Grünflächen und ihre Anbindung an den Außenraum unter Einbeziehung der ortsnahen Auen des Öl- und Wapelbaches

Für die Herstellung von Grünzügen in den Ortsteilen werden folgende Grünverbindungen vorgeschlagen, wobei die vorhandenen Vegetationsstrukturen berücksichtigt, miteinander verknüpft und weiter entwickelt werden:

Verl

Bahnlinie zwischen Österweg und Eiserstraße
Westumfahrung/Ammerstraße – Ölbachau
Österwieherstraße/Grundschule
Winkelweg/Leinenweg
Grünverbindung Rathaus – Stadion
Grünverbindung Denkmal – St. Anna-Straße
Erweiterung Kleingartenanlage Lönsweg

Sürenheide

Grünzug Sportplätze – Knisterbach
Verler See (ruhige Erholung, kein Wassersport)

Bornholte-Bahnhof

Bergstraße – Schmiedestrang (Gliederung der neuen Wohnbaufläche)

Kaunitz

Zentraler Grünzug Wapelbach
Grünzug „Süd“ (Schule, Friedhof, Sportplatz)

Siedlungsgestaltung und Ortsrandbegrünung

Die Einbindung neuer Siedlungsgebiete in die vorhandene Freiraumstruktur sollte durch eine an die naturräumlichen Gegebenheiten, bspw. Gehölzstrukturen angepasste Gestaltung erfolgen; damit wird die regionaltypische „Kammerung“ der Landschaft bei Neubebauung beibehalten. Ausgleichsflächen für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen von Eingriffen durch Siedlungserweiterungen sollten in Ortsnähe ausgewiesen und entwickelt werden und als Beitrag zur Ortsrandgestaltung unter gestalterischen und ökologischen Aspekten genutzt werden.

Dies könnten beispielsweise unterschiedlich strukturierte Gehölzpflanzungen, wie freiwachsende Hecken oder Baumreihen aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern mit folgenden landschaftspflegerischen Zielen sein: ein seitlich geschlossener Gehölzmantel mit Verzweigung bis zum Boden, ein krautiger Saum zur Landschaft und ein weiter Gehölzabstand, die einen guten Unterwuchs und eine besonders gute Biotopequalität für die Bodenfauna ermöglichen.

Die Hecken sollten je nach Flächenverfügbarkeit rund 3 bis 10 m breit und mehrstufig aufgebaut sein (Gehölze der I. bis III. Ordnung) und ggf. einen zur Landschaft gerichteten Krautsaum haben (vgl. Abb. 4.4-2). Zur optimalen Entwicklung der Einzelpflanzen und des Pflanzverbandes sollten die Pflanzabstände bei 2,5 - 3 m liegen (üblicher Pflanzverband: 1 x 1 m).

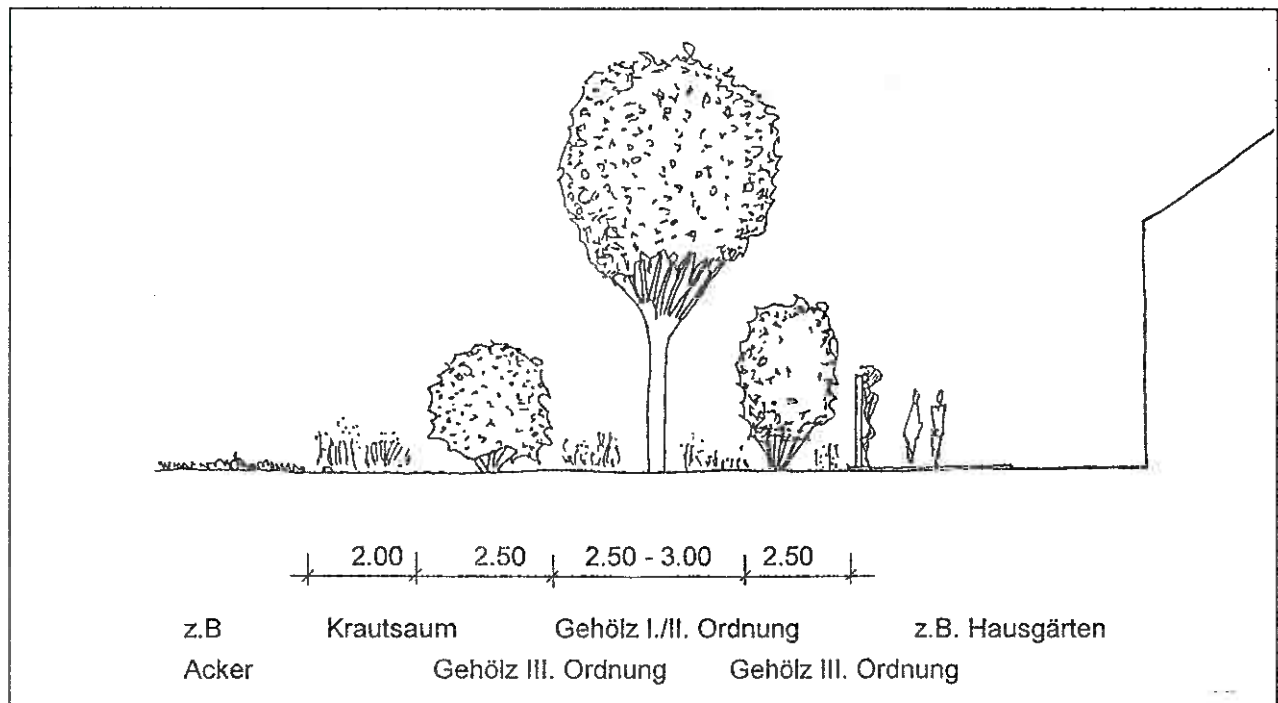


Abbildung 4.4-2: *Freiwachsende Hecke an Ortsrändern, 3-reihige Pflanzung*
(Quelle: ALBERTSHÄUSER, E.M., Neue Grünflächen für die Stadt, München 1985, verändert)

Gestaltungsleitlinien

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, anderen Ortssatzungen und Verträgen mit der Möglichkeit, auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes hinzuwirken, sollten folgende Grundsätze beachtet werden:

- Gestaltidentität durch wiederkehrende, landschaftstypische Elemente

Bepflanzung aller Grünflächen mit nur wenigen Leitholzarten: Stiel- und Traubeneiche, Hainbuche und Rotbuche; gute Beispiele sind die Fläche am Denkmal an der Hauptstraße (alte Eichen) oder die zahlreichen Hainbuchenhecken zur Einfriedung privater Baugrundstücke.

Anpflanzung von Gehölzstrukturen (Feldgehölze / Waldstreifen / Baumreihen) zur Gliederung ausgeräumter Feldfluren und künftiger neuer Siedlungsflächen. Dabei kann es sich um breite, mindestens 5-reihige Pflanzungen (ca. 15-20 m), aber auch um 2-reihige, grabenbegleitende Pflanzungen handeln (vgl. Abb. 4.4-3).

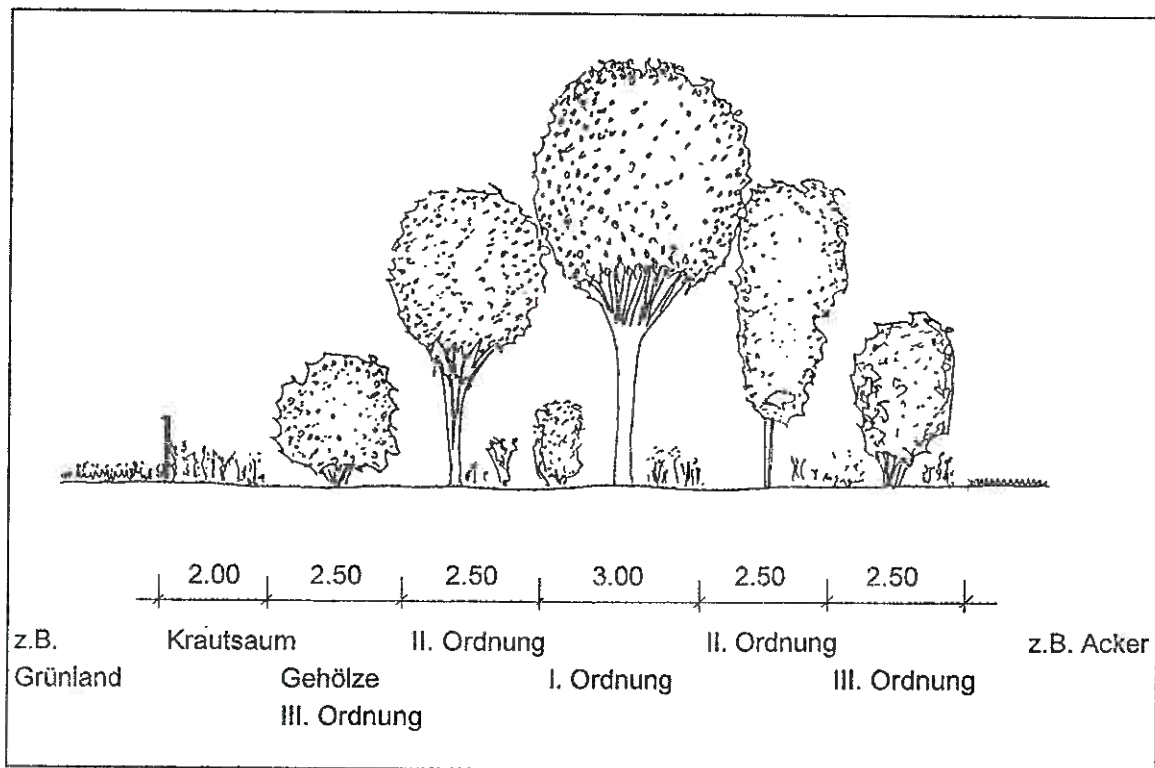


Abbildung 4.4-3: Waldstreifen, 5-reihig

• einheitliche Profilierung von neuen Straßen

An allen Straßen sollen grundsätzlich Grünstreifen mit Alleebäumen vorgesehen werden; die nur in Teilabschnitten bestehenden Baumreihen entlang der Hauptverkehrsstraßen (z.B. Gütersloher / Paderborner Straße) sollten nachträglich durchgehend mit großkronigen Bäumen abgepflanzt werden.

• Erhalt der Eigenart der kulturhistorisch wertvollen Ensembles

Der Gestaltkanon der erhaltenswerten Gehöfte (Gebäude – Eichengehölz – Feldflur) sollte nicht durch zu nahes Heranrücken neuer Bauflächen beeinträchtigt werden.

• Gestaltung von Gewerbegebieten

Zur landschaftsgerechten Integration bestehender und künftiger Gewerbebestandorte ist neben der Beachtung der Eingriffsregelung nach BNatSchG vor allem eine landschaftsgerechte Eingrünung von Einzelbauwerken, Betriebsgeländen und Verkehrsflächen zu beachten. Dies kann insbesondere folgende Maßnahmen umfassen:

- Heckenpflanzung an Parzellengrenzen, Dach- und Fassadenbegrünung
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Reserveflächen
- Eingrünung von Betriebsgebäuden, insbesondere Großhallen mit großen Firsthöhen und unverträglicher Farbgebung (helle und "knallige" Töne)
- großkronige Bäume auf Kfz-Stellplätzen
- Herstellung von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser
- landschafts- und stadtbildverträgliche Regelprofile für Erschließungsstraßen (vgl. Abb. 4.4-4)
- Aufwertung von Straßenprofilen durch Alleebäume

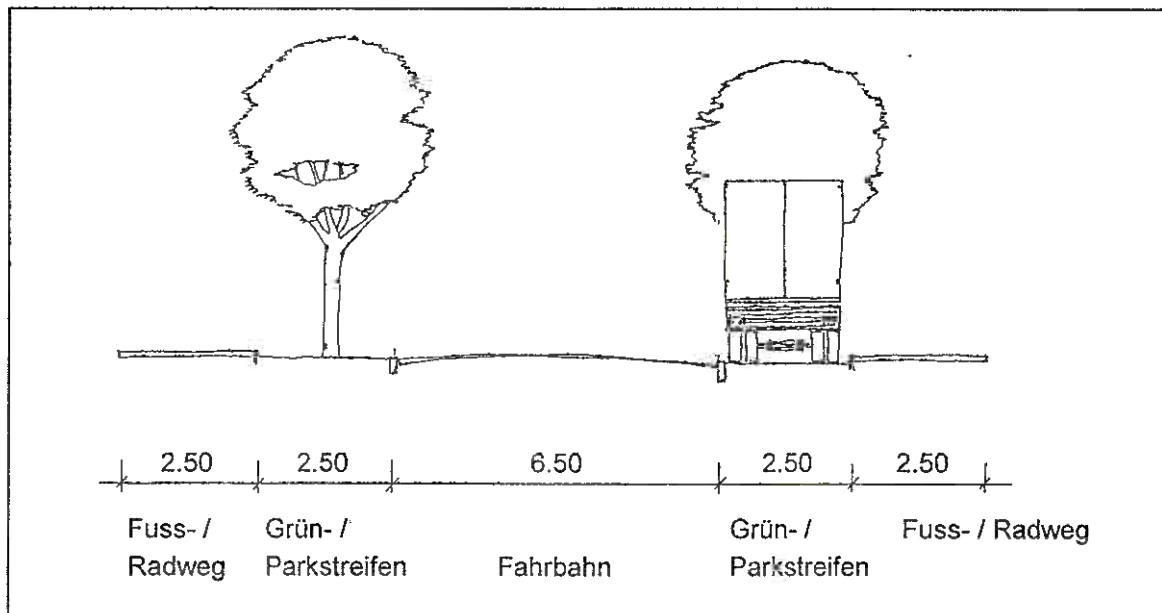
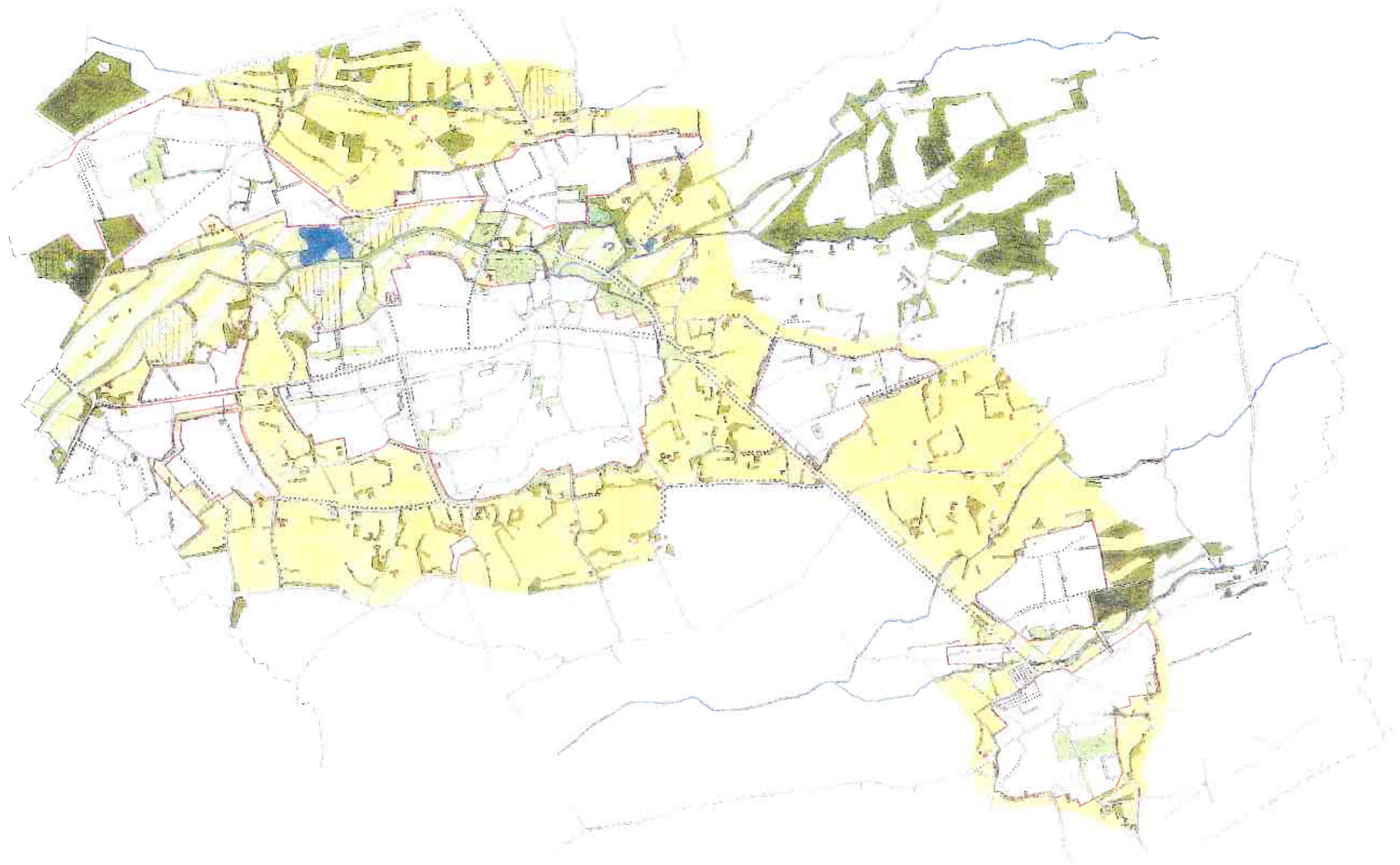


Abbildung 4.4-4: Regelprofil für Erschließungsstraßen in Gewerbegebieten

Quelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, EAE 85/95, Köln 1995



Öffentliche Grünflächen

- Grunzüge/ Grünwegeverbindungen
- Sportplatz
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Flächen mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung

Entwicklung Ölbachau

- Grün- und Nutzungsschönwiese/ Landbau
- Bachbegleitende Bepflanzung

Bedeutsame Gehölzstrukturen

- Wald
- Blauweihen Hecken
- Feldgehölze
- Gehölz mit Höhe (ca. 15m) Mehrstufig (Vgr. ABB)
- Ortsrandbepflanzung Hecke Freiwaldrand
- Baumreihe

Sonstige Flächen

- Bachlauf/ Graben/ Teich
- Siedlungsgrenze
- Ortsypische Gehölze
- Schutzwürdige Biotope n. Biologikat. NRW
- Naturschutzgebiet

ENTWICKLUNGSKONZEPT
VERL 2010

Grün- und
Freiflächenkonzept



EKR

Büro für Kommunal- und Regionalplanung Aachen

4.5 Umsetzung

4.5.1 STANDORTWAHL

Flächenbedarf und Realisierungszeitraum

In Kapitel 3.3 und 3.4 wurde der voraussichtlich bis zum Jahr 2010 erforderliche Bedarf an neuen Wohn- und Gewerbeflächen unter Berücksichtigung verschiedener Dichtemodelle für eine mögliche Bevölkerungszahl von 24.000 oder 26.000 Einwohnern ermittelt. Demnach ist ein zusätzlicher Bedarf an Bruttowohnbauland von 118, bzw. 153,3 ha in ortsüblicher Bauweise zu erwarten.

Kurzfristig realisierbar sind ca. 50 % der bereits im FNP ausgewiesenen Siedlungsflächen, die anderen 50 % stehen voraussichtlich für eine sofortige Bebauung nicht zur Verfügung, so daß bis zum Jahr 2010 von den ca. 83 ha Baulandreserven nur ca. 45 ha eingeplant und tatsächlich genutzt werden können.

Demnach verbleibt **mittelfristig** ein zusätzlicher Flächenbedarf zwischen 73 und 108 ha, der in den nächsten 10 bis 15 Jahren bis zum Jahr 2010 bereitgestellt werden muß. Diese neuen Entwicklungsflächen sollen möglichst nah an bereits bestehende Ortslagen angrenzen, um den Schutz des Freiraums zu wahren, weiterer Zersiedlung vorzubeugen und die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und auszulasten.

Eine über das Jahr 2010 hinausgehende Prognose zur Bevölkerungsentwicklung und der dafür erforderlichen Siedlungsflächen enthält aus heutiger Sicht noch zu viele unbekanntes Einflußfaktoren, als daß sie eine zuverlässige und seriöse Hilfe für eine konkrete Planungstätigkeit bieten kann. Dennoch wurden über diesen zeitlichen Horizont hinaus grundsätzliche Aspekte zur **langfristigen** gemeindlichen Entwicklung geprüft.

Verl		Sürenheide		Kaunitz		Bornholte Bh.		Summen
Fläche	Größe/ha	Fläche	Größe/ha	Fläche	Größe/ha	Fläche	Größe/ha	
mittelfristig		mittelfristig		mittelfristig		mittelfristig		
V - A	8,45	S - A	6,20	K - A	7,60	B - A	8,35	
V - B	2,30	S - B	15,45	K - B	3,90	B - B	1,15	
V - C	0,60	S - C	7,10	K - C	1,20	B - C	1,75	
V - D	0,30	S - D	3,00	K - D	1,10			
V - E	6,20	S - E	0,50					
V - F	5,80							
V - G	0,80							
V - H	5,20							
V - I	8,30							
V - J	1,70							
V - K	1,50							
Summen	41,15	32,25		13,80		11,25		98,45
langfristig		langfristig		langfristig		langfristig		
V - L	4,40			K - E	8,60	B - D	7,10	
V - M	12,70					B - E	1,80	
V - N	5,70							
V - O	18,60							
V - P	6,40							
V - Q	3,30							
Summen	51,10	0,00		8,60		8,90		58,60
								167,05

Tabelle 4.5-1: *Bruttobauflächenangabe der Entwicklungsflächen mit Prioritäten-einstufung*

Die in der Tabelle 4.5-1 angegebenen Größen der vorgeschlagenen Entwicklungsflächen beinhalten Bruttoflächen für Wohn-, gemischte, gewerbliche und Gemeinbedarfsnutzung inklusive der erforderlichen Erschließungsstraßen und Grünflächen. Somit ergibt sich – unter der Annahme, daß alle Flächen verfügbar sind – ein Bruttobauflächenpotential von insgesamt fast 250 ha, die sich näherungsweise zu je 1/3 verteilen auf

- die kurzfristig realisierbaren Reserveflächen des FNP (insgesamt 83 ha)
- die mittelfristig realisierbaren Bauflächen (98 ha - 14 ha GE = 84 ha)
- die langfristigen Entwicklungspotentiale (68 ha).

In den mittelfristig realisierbaren Flächen sind zwei Gewerbegebietserweiterungen von 6,2 ha in Sürenheide und 7,6 ha in Kaunitz (gesamt 13,8 ha) enthalten. Addiert man die ca. 45 ha verfügbaren Reserveflächen des FNP mit den ca. 84 ha vorgeschlagenen Neubauflächen ergibt sich für den Zeitraum bis zum Jahr 2010 ein **mittelfristiges Wohnbauflächenangebot von ca. 119 ha**. Dieser Wert entspricht dem oben ermittelten Bedarf von 118 ha in ortsüblicher Bauweise bei einer Bevölkerungszahl von 24.000 Einwohner.

Die im Bereich Verl-Nord neu vorgeschlagenen Flächen betragen insgesamt ca. 51 ha Bruttowohnbauland.

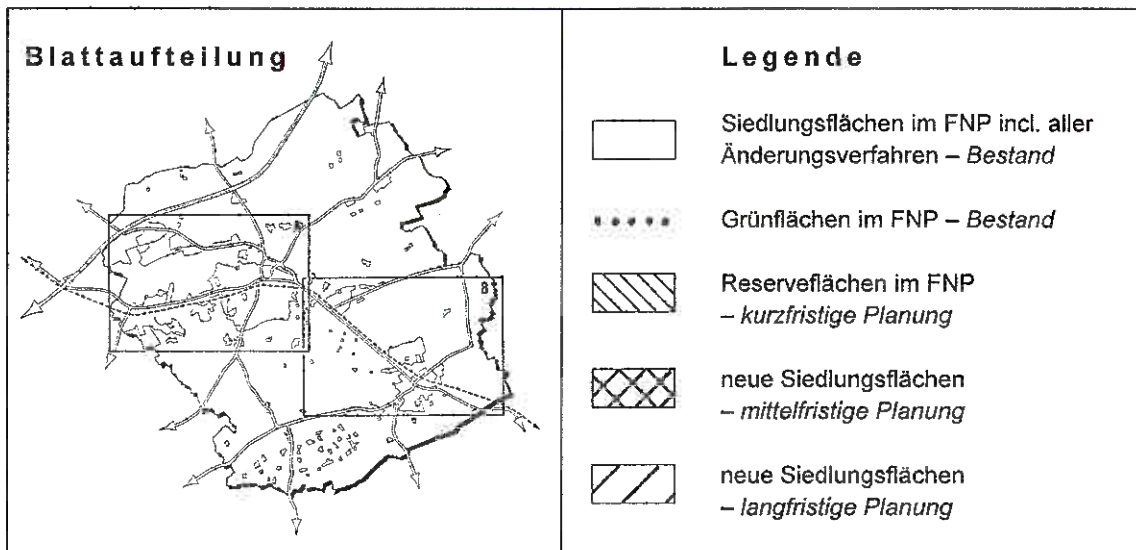
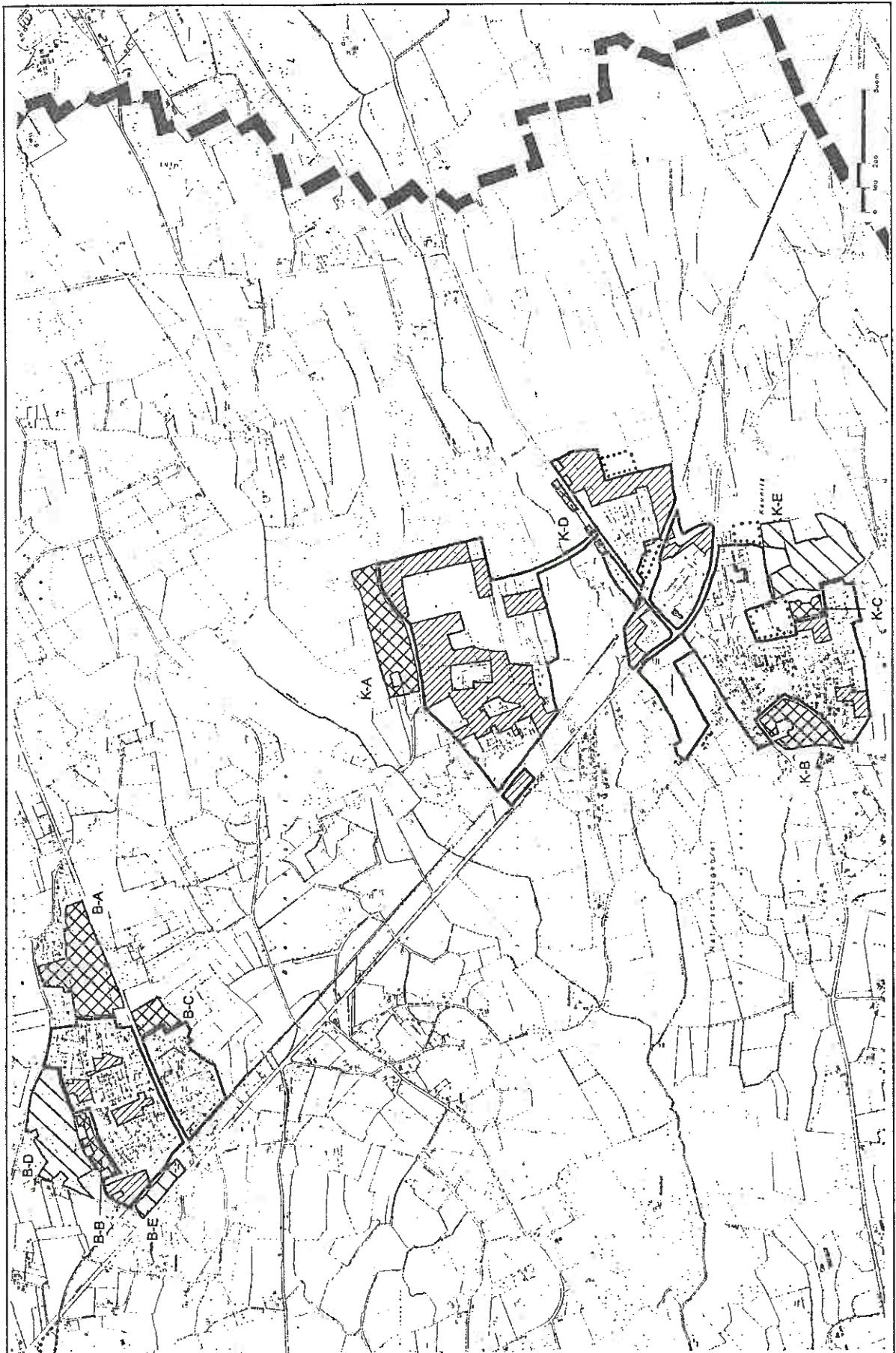


Abbildung 4.5-1: Teilflächen des Entwicklungskonzeptes
 – Blattaufteilung und Legende –





4.5.2 AUSBLICK

Mit dem **Entwicklungskonzept Verl 2010** soll der Charakter der Gemeinde Verl als

- attraktiver **Wohnstandort** mit guter Infrastrukturausstattung
- eigenständiger **Wirtschaftsstandort**
- wertvoller **Erholungsraum** mit naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Qualitäten

langfristig gesichert und gestärkt werden. Es bietet der Verwaltung, den politischen Entscheidungsträgern, der Wirtschaft und den Einwohnern für die nächsten zehn bis fünfzehn Jahre einen Orientierungsrahmen zur zukünftigen Entwicklung und Gestaltung der Gemeinde Verl. Im Rahmen eines wahrscheinlichen Entwicklungskorridors bereitet es die künftige städtebauliche Ordnung in den Grundzügen vor. Dabei werden einerseits voraussichtliche Veränderungen berücksichtigt, die aufgrund erkennbarer Rahmenbedingungen zu erwarten sind. Andererseits weist das räumlich-funktionale Entwicklungskonzept eine hohe Flexibilität auf, um auch noch unbekanntem Anforderungen in der Zukunft Rechnung tragen zu können (auch über den Planungshorizont 2010 hinaus).

Zur Konkretisierung, planungsrechtlichen Absicherung und Umsetzung des Entwicklungskonzeptes sind weitere Handlungsschritte und Einzelmaßnahmen erforderlich:

Die aus Bedarfsprognosen abgeleiteten, im räumlich-funktionalen Entwicklungsleitbild integrierten und in ihrer Standorteignung geprüften Siedlungserweiterungsvorschläge sind zunächst Grundlage für

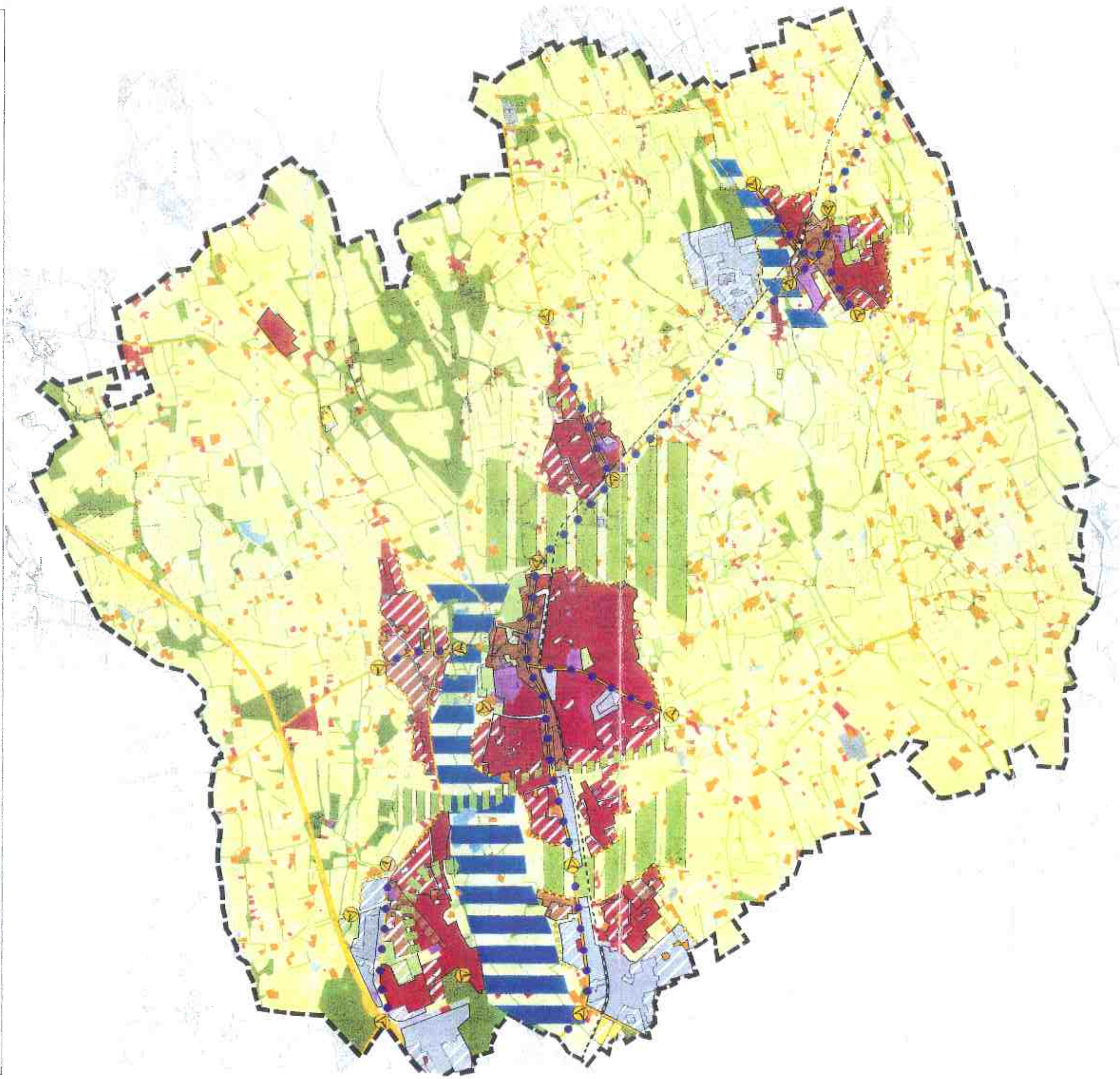
- die **Stellungnahme der Gemeinde Verl zum Entwurf des Gebietsentwicklungsplans**, der zur Zeit für den Oberbereich Bielefeld neu aufgestellt wird und einen Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2015 berücksichtigt sowie
- eine verbindliche Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im **neu aufzustellenden Flächennutzungsplan** der Gemeinde mit einem Planungshorizont von ca. zehn Jahren. Aufgrund der umfangreichen Vorarbeiten des Entwicklungskonzeptes ist hier bezüglich der künftigen Raumnutzungsstruktur annähernd das Stadium eines Vorentwurfs zum FNP gegeben, so daß kurzfristig die förmlichen Verfahrensschritte eingeleitet werden könnten.

Die konkrete Differenzierung von Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie Angaben zur Bauweise erfolgen anschließend in den **Bebauungsplänen**; hier dienen die im Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Leitideen und Ziele bspw. zur baulichen Dichte, Gestaltung oder Verknüpfung mit dem Freiraum als umfassender Handlungsrahmen.

Grundsätzliche funktionale und strukturelle Klärungen zur Vorbereitung wesentlicher städtebaulicher Neuentwicklungen, wie sie etwa für den möglichen Standort Verl-Nord erforderlich sind, sollten über **städtebauliche Rahmenpläne** (Maßstab 1:2.000) vorbereitet werden. In diesem Zusammenhang sollte auch die landschaftsplanerische Konzeption für die künftige Gestaltung der Ölbachau als siedlungsgliedernde Grün- und Erholungszone in einem Grünordnungsplan ausgearbeitet werden.

Darüber hinaus empfiehlt es sich, mit Hilfe von **Gestaltungsfibeln** für die zum Teil gestalterisch noch unbefriedigenden Gewerbegebiete Anregungen zu optischen und ökologischen Verbesserungen zu vermitteln, damit diese Wirtschaftsstandorte auch langfristig attraktiv für die vorhandenen Gewerbeunternehmen und neue Interessenten gestaltet werden und den Beschäftigten ein qualitativ hochwertiges Arbeitsplatz-Umfeld entsteht.

ENTWICKLUNGSKONZEPT VERL 2010



ENTWICKLUNGSKONZEPT VERL 2010					
Bauflächen		Grün- und Freiflächen		Verkehrsflächen	
<ul style="list-style-type: none"> Wohnfläche Gewerbe- und Industrie Öffentliche Gebäude Flächen für öffentliche Gebäude und Anlagen Gewerbe- und Industrie Sondergebiete Freizeitanlagen Anlagen für die öffentliche Versorgung 	<ul style="list-style-type: none"> Grünflächen Freizeitanlagen Sportanlagen Grünanlagen Grünflächen Grünflächen Grünflächen Grünflächen Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen Verkehrsflächen
<p>Einzelmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> Ortsmitte Ortsmitte Ortsmitte Ortsmitte Ortsmitte Ortsmitte Ortsmitte Ortsmitte Ortsmitte 					
<p>Entwicklungsplan</p> <p>Stand: 2010</p> <p>BK</p> <p>Bau für Kommune und Regionalentwicklung</p>					

ANHANG

Kriterienkatalog für neue Wohn- und Gewerbebauflächen mit Erstbewertung der Suchflächen

Legende:

Flächenbezeichnung

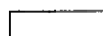
V = Verl

2. ... Suchfläche



Gewerbliche Nutzung

S = Sürenheide



Wohn- und Mischnutzung

K = Kaunitz

B = Bornholte Bahnhof

Se = Sende

Beispiele:

V 2.10 = Suchfläche Nr.10 im Ortsbereich Verl für Wohn- bzw. Mischnutzung

 V 2.22 = Suchfläche Nr.22 im Ortsbereich Verl für gewerbliche Nutzung

Symbole und Abkürzungen

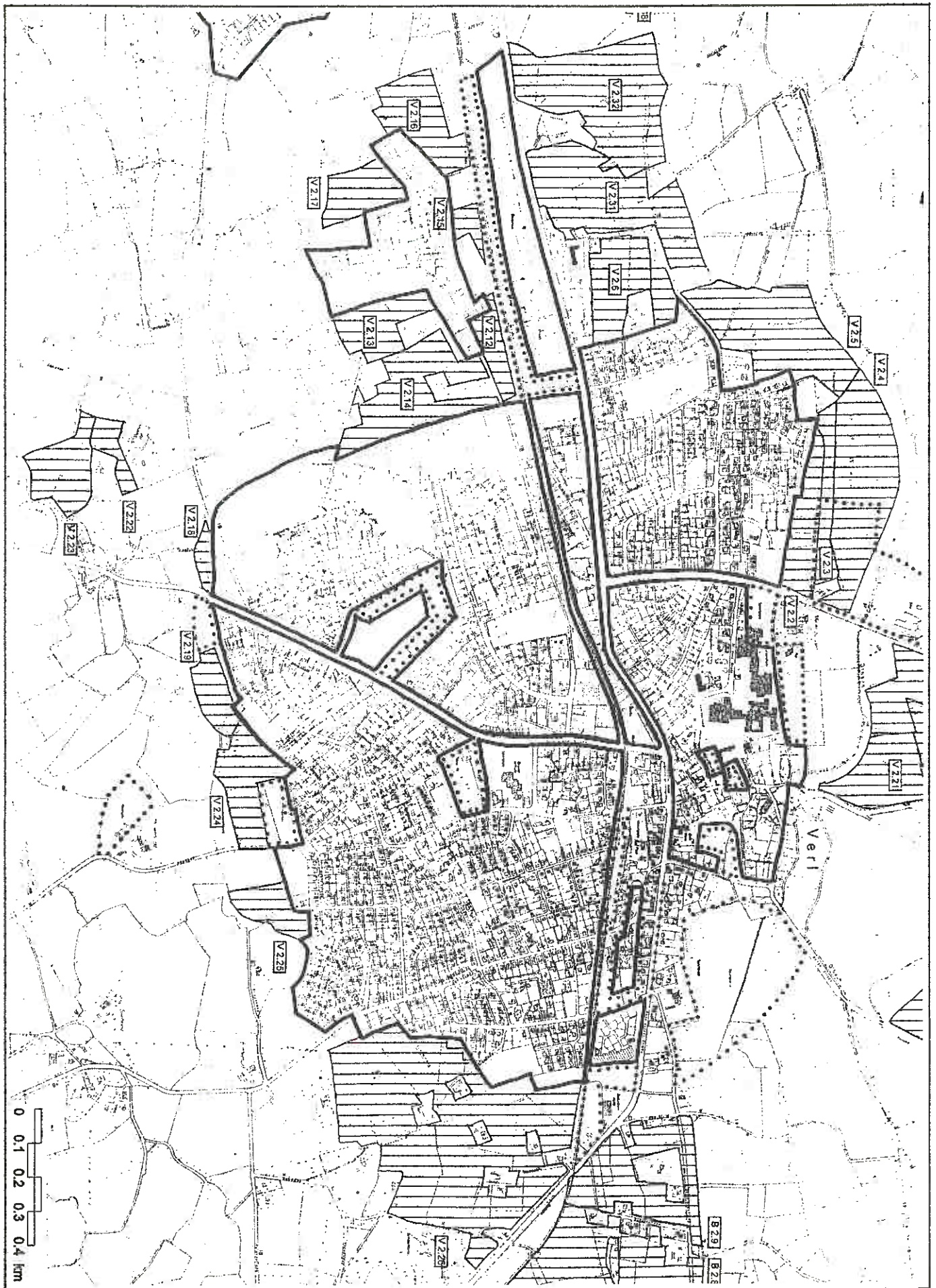
+ Kriterium trifft zu

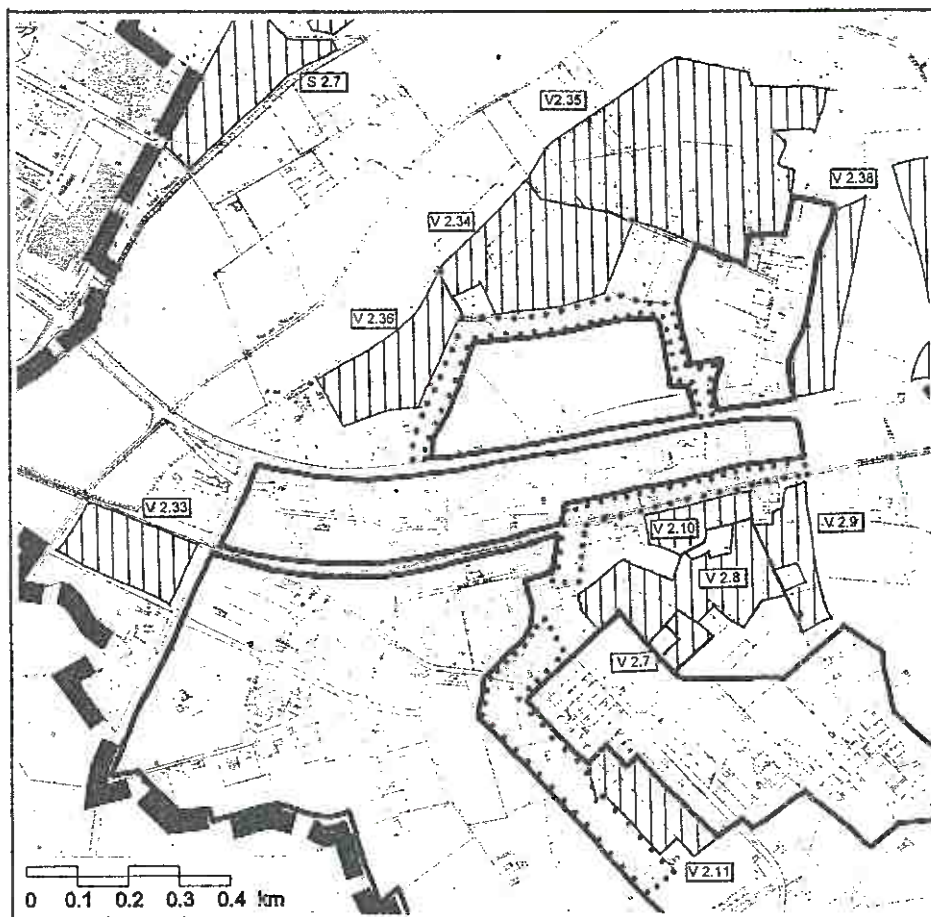
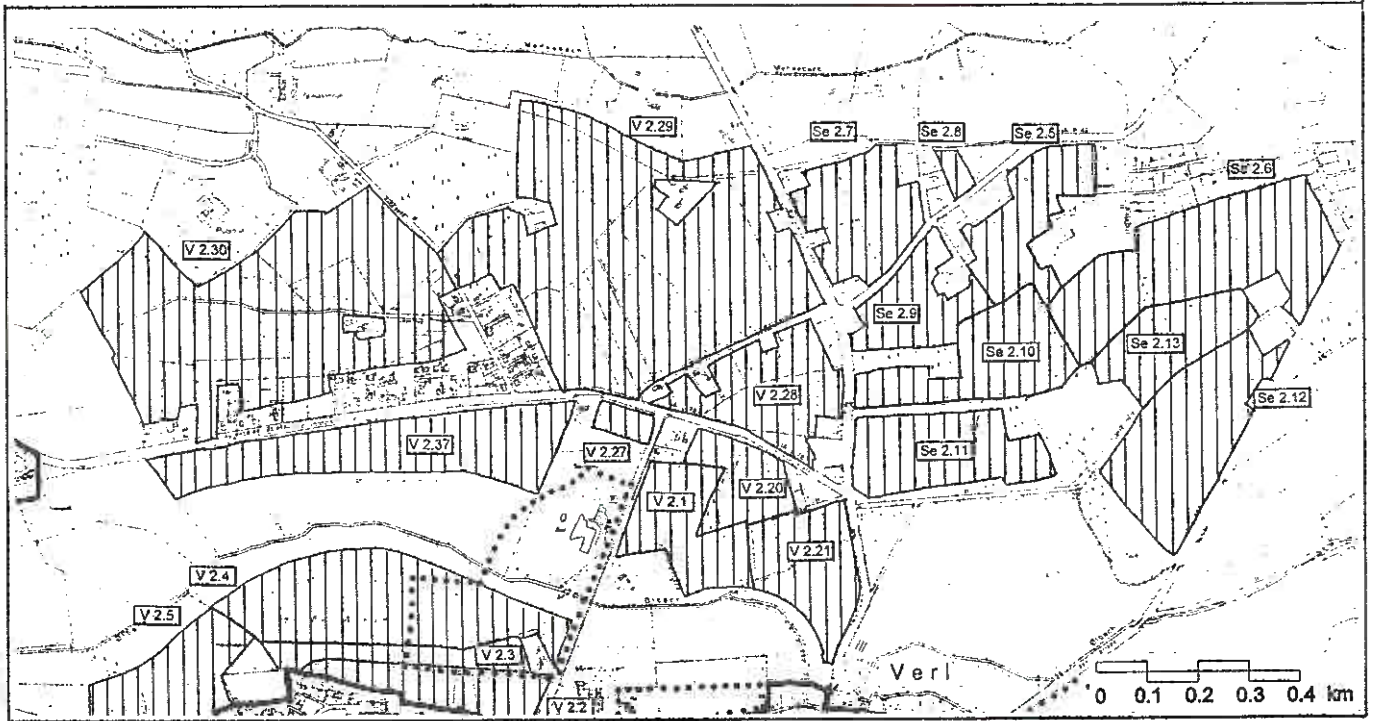
- Kriterium trifft nicht zu

● Kriterium trifft teilweise zu

/ Kriterium ist für die vorgesehene Nutzung irrelevant

Stand: Mai 1997





Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Verl									
	V 2.1 4,4	V 2.2 3	V 2.3 2,5	V 2.4 9,8	V 2.5 9,3	V 2.6 3,9	V 2.7 0,4	V 2.8 4,93	V 2.9 2,0	V 2.10 1,4
1. Positivkriterien										
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	•	-	-	•	-	-	-	-	-
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP	•	+	-	-	•	•	•	•	•	•
Integration Stadt-/Landschaftsbild	-	+	+	•	•	+	+	•	•	•
Nähe zu Versorgungsbereichen	+	+	+	+	+	•	+	•	•	•
Verkehrsanbindung MIV	+	+	+	•	•	+	•	•	•	•
Verkehrsanbindung ÖPNV	•	-	-	-	-	+	-	•	+	+
Verfügbarkeit										
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
technische Infrastruktur	•	+	+	•	•	•	•	•	+	+
2. Ausschlußkriterien										
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien										
Landschaftsschutzgebiete	+	-	+	+	•	-	-	-	-	-
Altlastenstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	•	-	-	-	-	•	-	-	-	-
Immissionen durch Straßenverkehr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immissionen durch Gewerbe	-	-	•	•	•	-	-	-	-	•
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	•	-	-	-	•	•	-	-	-	-
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	•	-	-	-	-	-
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	+	-	-	+	•	-	-	-	-	-

Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Verl									
	V 2.11	V 2.12	V 2.13	V 2.14	V 2.15	V 2.16	V 2.17	V 2.18 ¹	V 2.19	V 2.20
Größe (ha)	2,6	2,0	2,9	6,7	1,1	4,3	3,0	1,76	2,25	2,5
1. Positivkriterien										
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	•	-	•	-	-	-	•	-	-
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereich des FNP	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Integration Stadt-/Landschaftsbild	+	+	+	+	+	•	•	•	+	•
Nähe zu Versorgungsbereichen	+	•	-	-	-	-	-	-	-	•
Verkehrsanbindung MIV	•	+	+	+	+	+	•	+	+	+
Verkehrsanbindung ÖPNV	-	+	-	•	+	-	-	+	+	•
Verfügbarkeit										
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
technische Infrastruktur	•	•	+	+	+	•	•	+	+	+
2. Ausschlusskriterien										
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	•	-	-	-	-
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien										
Landschaftsschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	•
Altlastenstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immissionen durch Straßenverkehr	-	-	-	-	-	-	-	•	-	•
Immissionen durch Gewerbe	•	-	-	-	-	•	-	-	-	-
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	-	-	•	-	-	•	-	-	-	-
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-	•	-	-	-	-	-	-	-
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	•	-	-	+	•	-	-	-
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

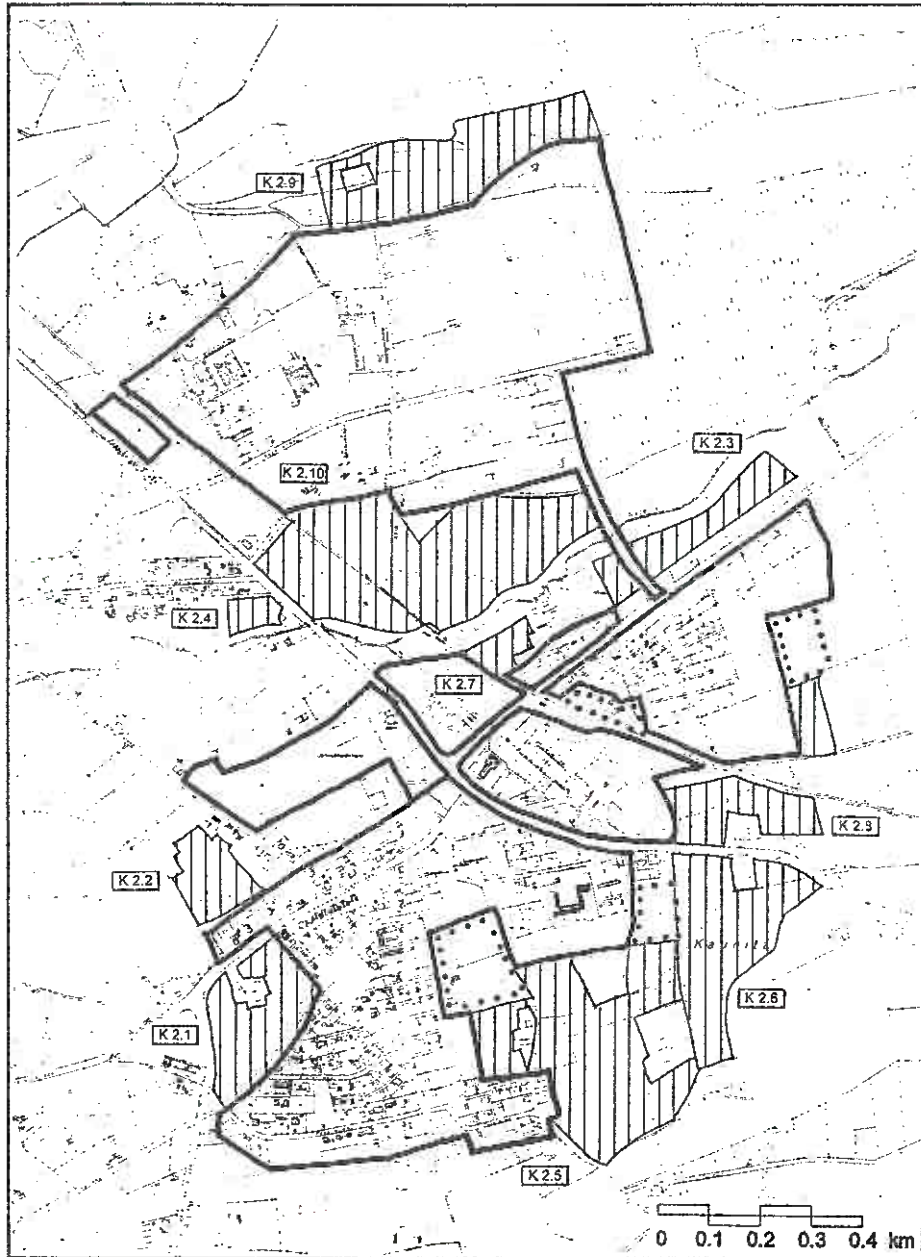
¹ Fläche inzwischen im B-Plan mit einbezogen

Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Verl									
	V 2.21	V 2.22	V 2.23	V 2.24	V 2.25	V 2.26	V 2.27	V 2.28	V 2.29	V 2.30
Größe (ha)	4,3	1,1	3,1	5,0	3,0	29,8	0,9	5,1	24,9	21,0
1. Positivkriterien										
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	-	-	•	-	•	-	-	-	-
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungs- u. Bereichs des FNP	-	-	-	+	+	+	-	-	-	-
Integration Stadt- /Landschaftsbild	•	-	-	+	+	•	•	•	•	•
Nähe zu Versorgungsbereichen	•	/	/	-	-	•	+	•	•	•
Verkehrsanbindung MIV	+	•	•	•	•	+	+	+	+	•
Verkehrsanbindung ÖPNV	+	•	•	•	•	•	+	+	+	•
Verfügbarkeit										
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
technische Infrastruktur	+	•	•	•	•	•	+	•	•	•
2. Ausschlußkriterien										
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	•
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien										
Landschaftsschutzgebiete	+	-	•	-	-	-	+	-	-	-
Altlastenstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-	•	•	-	-	-	-	•
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immissionen durch Straßenverkehr	•	-	-	-	-	•	+	+	•	-
Immissionen durch Gewerbe	-	•	+	-	-	•	-	-	•	-
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	•	-	-	-	-	•	-	-	-	•
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-	-	•	-	•	+	-	-	-
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	+	+	-	-	+	-	-	-	-
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	•	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Erstbewertung der Suchflächen

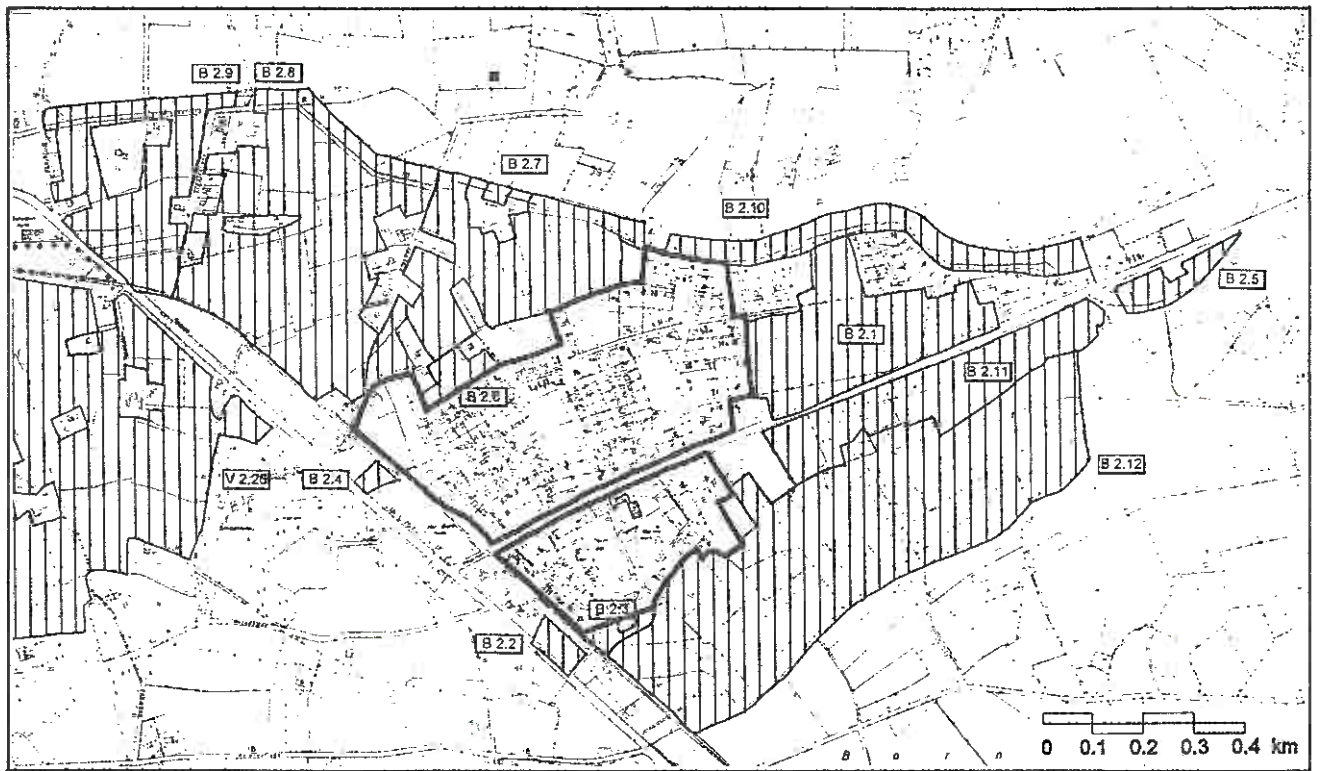
ewertungskriterien	Ortsteil Verl								
	V 2.31	V 2.32	V 2.33	V 2.34	V 2.35	V 2.36	V 2.37	V 2.38	
röße (ha)	9,8	11,6	2,5	9,6	13,3	3,6	8,5	3,0	
1. Positivkriterien									
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	-	-	-	-	-	-	-	
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP	•	•	•	•	•	•	+	•	
Integration Stadt-/Landschaftsbild	•	•	+	•	•	•	-	-	
Nähe zu Versorgungsbereichen	•	-	/	/	/	/	•	•	
Verkehrsanbindung MIV	+	+	+	+	+	+	+	+	
Verkehrsanbindung ÖPNV	•	•	+	•	-	+	•	+	
Verfügbarkeit									
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+	+	
technische Infrastruktur	•	•	+	•	•	•	+	+	
2. Ausschlußkriterien									
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-	-	
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-	-	
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	-	-	-	
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	•	-	
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-	-	-	-	-	-	
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien									
Landschaftsschutzgebiete				+	+	+	+	-	
Altlastenstandorte	•	-	-	-	-	-	-	-	
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-	-	-	-	-	-	
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	•	-	-	•	•	•	•	-	
Immissionen durch Straßenverkehr	•	•	/	/	/	/	+	+	
Immissionen durch Gewerbe	-	-	/	/	/	/	-	+	
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	•	•	/	/	/	/	-	-	
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-	/	/	/	/	-	-	
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-	-	
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	•	-	-	+	•	-	•	-	
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	•	•	-	+	•	-	-	+	
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	•	-	
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-	•	•	+	•	•	-	



Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Kaunitz									
	K 2.1	K 2.2	K 2.3	K 2.4	K 2.5	K 2.6	K 2.7	K 2.8	K 2.9	K 2.10
Größe (ha)	3,9	2,2	3,5	0,8	10,8	5,9	0,9	3,4	6,7	11,7
1. Positivkriterien										
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	•	•	+	-	-	•	•	-	+	(•) ²
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP	+	+	-	-	+	•	+	+	+	+
Integration Stadt-/Landschaftsbild	+	•	•	+	•	•	•	+	+	-
Nähe zu Versorgungsbereichen	+	+	+	+	+	+	+	+	/	/
Verkehrsanbindung MIV	+	-	+	+	-	+	•	•	-	-
Verkehrsanbindung ÖPNV	+	+	-	+	-	•	+	•	-	•
Verfügbarkeit										
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
technische Infrastruktur	+	•	•	+	•	•	+	•	•	+
2. Ausschlusskriterien										
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-	•	-	-	-	•	-	-	•
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien										
Landschaftsschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	•	-
Altlastenstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-	-	•	•	-	-	+	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	+	-	-	-	•	•	-	-	-	-
Immissionen durch Straßenverkehr	•	-	-	+	-	•	-	•	/	/
Immissionen durch Gewerbe	-	•	•	-	-	-	•	-	/	/
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	-	-	•	-	•	•	-	•	/	/
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-	-	•	•	•	-	-	/	/
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-	-	-	-	-	-	•	-	-
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	+	-	+	•	+	-	+	-	+
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

² im Änderungsverfahren

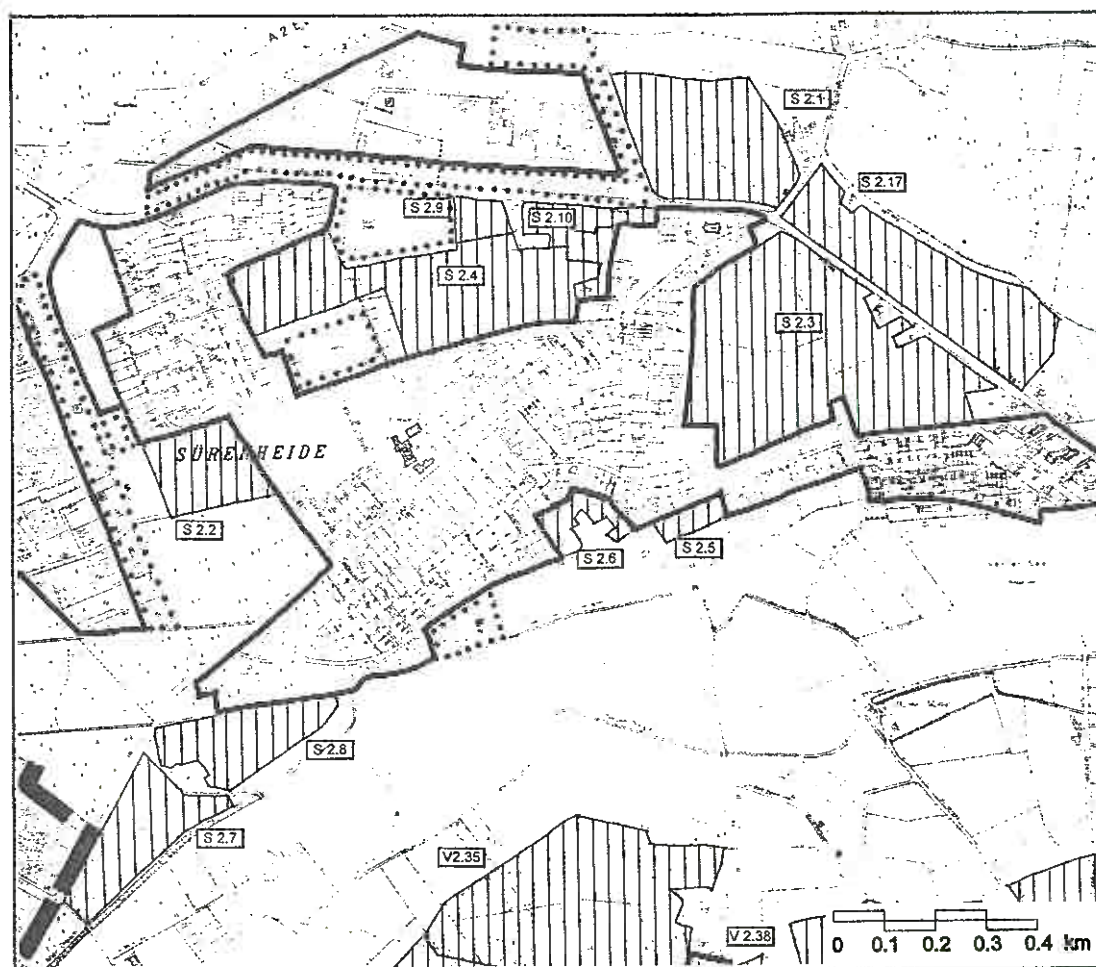
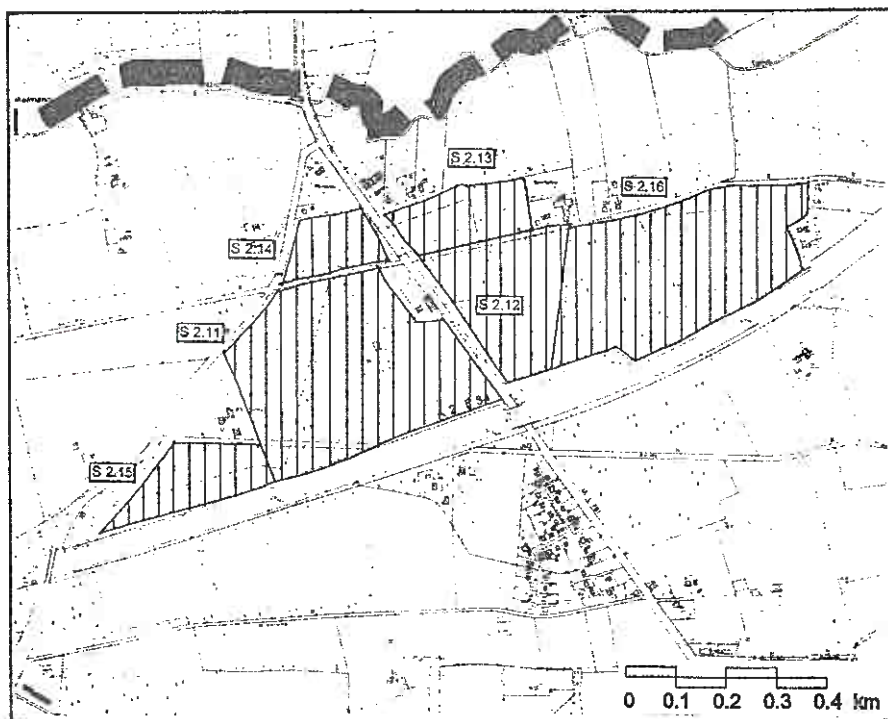


Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Bornholte-Bahnhof									
	B 2.1	B 2.2	B 2.3	B 2.4	B 2.5	B 2.6	B 2.7	B 2.8	B 2.9	B 2.10
Größe (ha)	8,3	0,8	0,9	0,5	1,4	10,0	1,3	16,5	7,3	3,9
1. Positivkriterien										
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	-	-	-	-	-	-	-	•	-
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP	+	^+	+	+	-	+	•	-	-	•
Integration Stadt-/Landschaftsbild	+	+	+	+	•	+	•	•	-	-
Nähe zu Versorgungsbereichen	+	+	+	+	+	+	+	•	•	+
Verkehrsanbindung MIV	+	+	+	+	+	•	•	•	•	+
Verkehrsanbindung ÖPNV	•	+	+	+	+	•	•	•	•	•
Verfügbarkeit										
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
technische Infrastruktur	+	+	+	+	+	+	•	•	•	+
2. Ausschlusskriterien										
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien										
Landschaftsschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	•	•	-
Altlastenstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	-	-	-	-	-	-	-	•	•	-
Immissionen durch Straßenverkehr	•	+	-	+	+	-	-	-	•	-
Immissionen durch Gewerbe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	-	-	-	-	-	+	+	•	•	-
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-	-	-	-	-	-	-	•	-
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	+	+	+	+	+	-	+	+	-	+
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Bornholte-Bahnhof							
	B 2.11	B 2.12						
Größe (ha)	6,7	25,4						
1. Positivkriterien								
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	-						
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP	•	•-						
Integration Stadt-/Landschaftsbild	•	•						
Nähe zu Versorgungsbereichen	+	•						
Verkehrsanbindung MIV	+	•						
Verkehrsanbindung ÖPNV	•	•						
Verfügbarkeit								
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+						
technische Infrastruktur	•	-						
2. Ausschlusskriterien								
Naturschutzgebiete	-	-						
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-						
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-						
Waldflächen ≥ 5ha	-	-						
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-						
Anbauverbotszonen BAB	-	-						
Anbauverbotszonen Leitungen	-	•						
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien								
Landschaftsschutzgebiete	-	-						
Altlastenstandorte	+	•						
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-						
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	-	-						
Immissionen durch Straßenverkehr	+	-						
Immissionen durch Gewerbe	-	•						
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	-	-						
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-						
Wasserschutzgebiet III	-	-						
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-						
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-						
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	+	+						
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-						



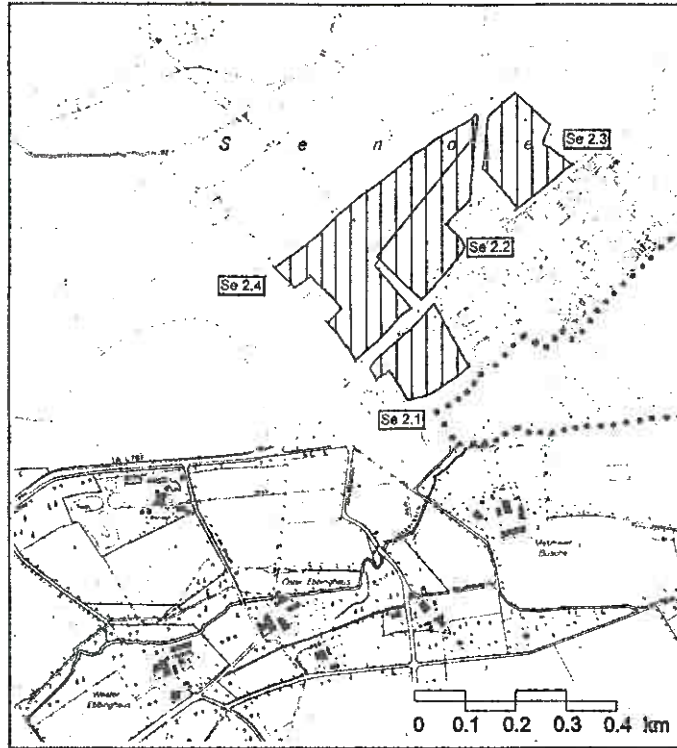
Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Sürenheide									
	S 2.1	S 2.2	S 2.3	S 2.4	S 2.5	S 2.6	S 2.7	S 2.8	S 2.9	S 2.10
Größe (ha)	7,7	3,0	15,8	9,4	0,5	1,1	3,9	3,7	0,7	2,3
1. Positivkriterien										
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	-	-	•	-	+	-	-	-	-
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP	+	+	+	+	+	+	-	+	•	•
Integration Stadt-/Landschaftsbild	•	+	•	+	+	+	/	/	+	+
Nähe zu Versorgungsbereichen	/	•	+	+	+	+	+	+	+	+
Verkehrsanbindung MIV	+	•	+	+	+	+	+	+	+	+
Verkehrsanbindung ÖPNV	+	+	+	+	-	+	-	-	+	+
Verfügbarkeit										
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
technische Infrastruktur	+	•	+	+	+	+	+	•	+	+
2. Ausschlußkriterien										
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien										
Landschaftsschutzgebiete	+	-	-	-	-	-	+	+	-	-
Altlastenstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	•	-	+	+	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immissionen durch Straßenverkehr	+	-	•	-	-	-	+	-	+	+
Immissionen durch Gewerbe	+	-	-	•	-	-	+	-	•	•
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	-	-	-	-	-	•	-	-	-	-
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-	-	•	•	•	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Sürenheide									
	S 2.11*	S 2.12*	S 2.13*	S 2.14*	S 2.15*	S 2.16*	S 2.17			
Größe (ha)	14,0	6,2	2,9	2,2	3,3	12,1	28,5			
1. Positivkriterien										
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	-	-	-	-	-	-			
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP	-	-	-	-	-	-	-			
Integration Stadt-/Landschaftsbild	-	-	-	-	-	-	•			
Nähe zu Versorgungsbereichen	/	/	/	/	/	/	•			
Verkehrsanbindung MIV	-	-	-	-	-	-	+			
Verkehrsanbindung ÖPNV	•	+	+	+	-	•	+			
Verfügbarkeit										
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+			
technische Infrastruktur	-	-	-	-	-	-	+			
2. Ausschlußkriterien										
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-			
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-			
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-			
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	-	-			
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-			
Anbauverbotszonen BAB	+	+	-	-	+	+	-			
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-			
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien										
Landschaftsschutzgebiete	+	+	+	+	+	+	-			
Alllastenstandorte	-	-	-	-	-	-	-			
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-	-	-	-	•			
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	-	-	-	-	-	-	-			
Immissionen durch Straßenverkehr	+	+	+	+	+	+	•			
Immissionen durch Gewerbe	/	/	/	/	/	/	-			
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	/	/	/	/	/	/	-			
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	/	/	/	/	/	/	-			
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-			
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-	-	-	-	-	-			
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-			
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-			
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-			

* S 2.11 – S 2.16 nur zusammen und mit BAB- Anschluß an der L 791 sinnvoll → nach 2010



Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Sende ³									
	Se 2.1	Se 2.2	Se 2.3	Se 2.4	Se 2.5	Se 2.6	Se 2.7	Se 2.8	Se 2.9	Se 2.10
Größe (ha)	2,0	2,8	2,7	6,5	1,4	4,6	5,0	0,4	3,4	4,8
1. Positivkriterien										
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungsbereichs des FNP	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-
Integration Stadt-/Landschaftsbild	●	●	●	●	●	●	+	+	+	●
Nähe zu Versorgungsbereichen	-	-	-	-	-	-	●	●	●	●
Verkehrsanbindung MIV	●	●	●	●	+	●	+	+	+	●
Verkehrsanbindung ÖPNV	+	+	+	+	●	+	+	+	+	●
Verfügbarkeit										
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
technische Infrastruktur	+	+	+	+	+	●	+	+	+	●
2. Ausschlusskriterien										
Naturschutzgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien										
Landschaftsschutzgebiete	-	+	+	+	-	-	-	-	-	-
Altlastenstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	-	-	-	-	-	●	-	-	-	-
Immissionen durch Straßenverkehr	●	●	●	●	●	●	+	-	●	●
Immissionen durch Gewerbe	-	-	-	-	●	-	-	-	-	-
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	-	●	-	●	-	-	-	-	●	-
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wasserschutzgebiet III	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-	-	●	-	-	-	-	-	-
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

³ siehe auch Abbildung Ortsteil Verl

Erstbewertung der Suchflächen

Bewertungskriterien	Ortsteil Sende								
	Se2.11 5,1	Se2.12 7,2	Se2.13 3,5						
1. Positivkriterien									
innerhalb des Siedlungsbereichs des GEP	-	-	-						
angrenzend an den Siedlungs- u. Satzungs- u. Bereichs des FNP	-	-	-						
Integration Stadt- /Landschaftsbild	•	•	•						
Nähe zu Versorgungsbereichen	•	•	•						
Verkehrsanbindung MIV	+	+	•						
Verkehrsanbindung ÖPNV	•	+	+						
Verfügbarkeit									
Anschluß an zentrale Entwässerung	+	+	+						
technische Infrastruktur	•	+	•						
2. Ausschlusskriterien									
Naturschutzgebiete	-	-	-						
Wasserschutzgebiet I u. II	-	-	-						
Geschützte Landschaftsbestandteile	-	-	-						
Waldflächen ≥ 5ha	-	-	-						
gesetzliche Überschwemmungsgebiete	-	•	-						
Anbauverbotszonen BAB	-	-	-						
Anbauverbotszonen Leitungen	-	-	-						
3. Gestaltungs- und Restriktionskriterien									
Landschaftsschutzgebiete	+	•	-						
Alllastenstandorte	-	-	-						
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Binnendüne	-	-	-						
Flächen von bodenökologisch hoher Bedeutung: Niedermoor/ Plaggenesche	•	-	+						
Immissionen durch Straßenverkehr	•	•	-						
Immissionen durch Gewerbe	-	-	-						
Immissionen durch landwirtschaftl. Hofstellen	-	•	•						
Immissionen durch Sport- / Veranstaltungsstätten	-	-	-						
Wasserschutzgebiet III	-	-	-						
schutzwürdige Flächen nach Biotopkataster	-	-	-						
naturschutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-						
sonstige schutzwürdige Flächen (LÖBF, Fachbeitrag zum GEP)	-	-	-						
gesetzliche und natürliche Überschwemmungsgebiete	-	-	-						

Vergleich der Entwicklungsflächen

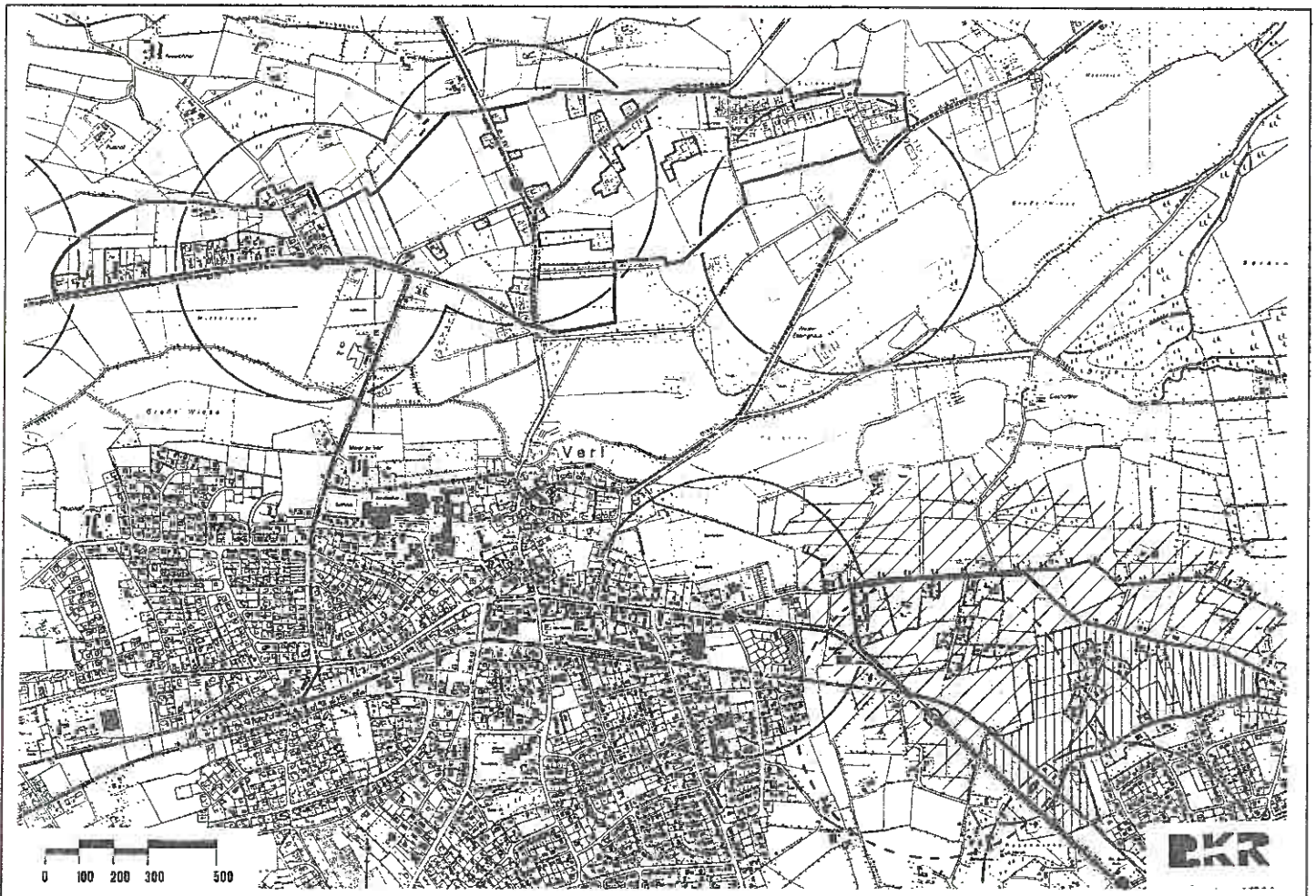
Verl-Nord — Schmiedestrang

Kriterien	Verl-Nord	Schmiedestrang
Größe		
Gesamtgröße	ca. 80 ha	ca. 37 ha
Bruttobauland	ca. 57 ha	ca. 22 ha
Einwohner in den neuen Baugebieten	status-quo-Bauweise: 3.250 EW flächensparende Bauw.: 5.950 EW	status-quo-Bauweise: 1.250 EW flächensparende Bauw.: 2.300 EW
Siedlungsstruktur		
Entfernung zum Ortszentrum Verl	1 km – 1,5 km	1 km – 2 km
Entfernung zum Ortsteilzentrum	0 km – 1 km	0,4 km – 1,3 km
Freiraumstruktur und Landschaftsbild	zersiedelter Freiraum mit Einzelhäusern zwischen 2 größeren Splittersiedlungen (Feldweg, Jägerweg); wenige gliedernde Vegetationselemente wertvolle landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen nördlich des Ölbachs, die von Bebauung freigehalten werden sollten	gestreute Siedlungsstruktur mit landwirtschaftlichen Höfen und Einzelhäusern mit gliedernden und landschaftsbildprägenden Gehölzstrukturen wie Obstwiesen und Hecken typische Münsterländer Parklandschaft umschließt die Siedlungsbereiche und trennt die Ortsteile Verl-Zentrum und Bornholte-Bahnhof; bei einer Bebauung dieses Planungsbereiches verbleibt ein schmaler Grünstreifen im Abstandsbereich der Osttangente – die Ortsteile sind optisch nicht mehr getrennt
Nutzungsstruktur		
Art der baulichen Nutzung	Wohn- und gemischte Bauflächen	Wohnbauflächen
Maß der baulichen Nutzung	verdichtete Bebauung im Bereich der Bielefelder Str. möglich; zum Freiraum geringeres Maß der baulichen Nutzung	nur wenige Teilbereiche für dichtere Bebauung möglich; zum Freiraum geringeres Maß der baulichen Nutzung
Funktionsmischung	Integration wohnverträglicher Gewerbebetriebe, Dienstleistungsunternehmen und Büronutzung im Bereich der Bielefelder Str. möglich	nur in geringem Umfang möglich (in WA zulässige Betriebe)
Bauweise	offene und geschlossene Bauweise (z.B. an der Bielefelder Str., dort gleichzeitig Lärmschutzfunktion)	überwiegend offene Bauweise
mögliche Wohnformen	Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohnungsbau	Ein- und Zweifamilienhäuser
Integration in vorhandene Vereinsstrukturen / Ortsteilbezug	Orientierung nach Verl-Zentrum	Orientierung nach Bornholte-Bahnhof
Infrastruktur		
Anbindung an die Entsorgung (Kanalisation)	vorhanden	vorhanden

Kriterien	Verl-Nord	Schmiedestrang
Anbindung an die Versorgung (Energie, Trinkwasser)	vorhanden	vorhanden
Erreichbarkeit Kindergarten	0,7 km - 1,5 km	0,4 km – 1,3 km
Platzbedarf Kindergarten	103 Kinder (4 Gruppen)	40 Kinder (2 Gruppen)
Erreichbarkeit Grundschule	0,7 km - 1,5 km	0,4 km – 1,3 km
Anzahl der Grundschulkinder pro Jahrgang	38 Kinder 1-2 Klassen	15 Kinder 1 Klasse
Schulsituation	Erweiterung der Marienschule um 1 Zug oder Neuplanung einer 1,5-zügigen Grundschule	Erweiterung der GS in Bornholte-Bahnhof um 1 Zug
Erreichbarkeit Schulzentrum	0,7 km - 1,5 km	1,2 km-2,5 km
sonstige Infrastruktureinrichtungen	Einrichtung eines kleinen Siedlungszentrums erforderlich	Mitnutzung und Ausweitung der Infrastruktur in Bornholte-Bahnhof
Ökologie		
Naturschutzgebiete	keine	keine
Landschaftsschutzgebiete *	ca. 3 ha nördlich Langer Hagen	keine
Naturdenkmale	keine	keine
schutzwürdige Gebiete gem. „Ökologischer Fachbeitrag zum GEP“ (LÖBF) *	keine	westlicher Bereich: naturschutzwürdige Gebiete von regionaler Bedeutung östlicher Bereich: Gebiete von besonderer landschaftlicher Qualität
Aussagen der Biotopkartierung (LÖBF): Biotop, LB-Vorschlag, NSG-Vorschlag	keine Darstellung	keine Darstellung
im Bereich des „Kulturlandschaftsprogramms NW“	nein	nein
Amphibienwanderungen	keine	keine
besondere Böden	Binnendüne: kleiner Bereich südlich Bleichestraße im Bestand	keine
Wasserschutzgebiete	keine	keine
gesetzliche / natürliche Überschwemmungsgebiete	keine	keine
Altlastenverdachtsflächen	keine	keine
Immissionen durch Straßenverkehr	ca. 600 m entlang der Bielefelder Straße, ca. 500 m entlang der Sürenheider Straße	ca. 200 m entlang der Paderborner Straße
Immissionen durch Schienenverkehr	keine	ca. 500 m entlang der TWE-Strecke
Immissionen durch Gewerbe	kleinere emissionsarme gewerbliche Nutzungen im Planungsgebiet	keine
Immissionen durch landwirtschaftliche Hofstellen	einzelne Hofstellen im Planungsgebiet	mehrere Hofstellen im Planungsgebiet
Immissionen durch Sport- und Veranstaltungsstätten	keine	keine
Verkehr		
Anbindung an das überörtliche Straßennetz	L 791 Bielefelder Straße, L 787 Sürenheider Straße-Sender Straße, Osttangente	L 757 Paderborner Straße, Osttangente, K 43 Bergstraße

Kriterien	Verl-Nord	Schmiedestrang
Anbindung ans Ortszentrum	Biefelder Str. → Hauptstr., Sürenheider Str. → Zum Meierhof, Sender Str. → Poststr.	Paderborner Str., Schmiedestrang → Paderborner Str.
Radwegeanbindung *	Biefelder Str. bis Einmündung Sürenheider Str., Sürenheider Str., Sender Str.	Paderborner Str. bis Ortseingang
ÖPNV – Anbindung *	3 verschiedene Buslinien, 3 vorhandene Haltepunkte; das Gebiet ist im 400 m–Radius überwiegend abgedeckt	1 Buslinie, neuer Haltepunkt erforderlich; knapp $\frac{1}{3}$ des Gebietes liegen außerhalb des 400 m–Radius
potentielle Anbindung ans Schienennetz	nein	ja
Fachrechtliche Grundlagen		
Aussagen des LEP	kein Siedlungsbereich	kein Siedlungsbereich
Aussagen des GEP	kein Siedlungsbereich	kein Siedlungsbereich
Aussagen des FNP	landwirtschaftliche Fläche (kein Siedlungsbereich) Satzungsbereiche Jägerweg und Feldweg	landwirtschaftliche Fläche (kein Siedlungsbereich) angrenzend an Siedlungsgrenze Bornholte–Bahnhof
sonstige Fachplanungen	keine	keine
Anbauverbotszonen / einzuhaltende Abstände (Gashochdruckleitung, Hochspannungsleitung ≥ 110 kV)	keine	keine
Abgrabungsflächen	keine	keine
Sonstige Kriterien		
Verfügbarkeit		

* siehe Abbildung




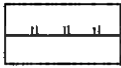

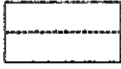
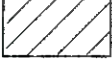

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Abgrenzung des Planungsgebietes |  | Grenze des Landschaftsschutzgebietes |
|  | ÖPNV-Anbindung:
Haltepunkt mit 400 m-Radius |  | Radwegeanbindung |
|  | naturschutzwürdige Gebiete von
regionaler Bedeutung |  | schutzwürdige Gebiete von
besonderer landschaftlicher Qualität |

Abbildung: Darstellung der EntwicklungsflächenVerl-Nord - Schmiedestrang

LITERATUR

Adämmer, Friedrich; Graffunder, Udo

Verl – unsere Gemeinde

Gütersloh, 1978/1991

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung

Raumordnungsprognose 2010

Erste Ergebnisse: Bevölkerung, Haushalte und Erwerbspersonen

Heft 12.1994 der Reihe Informationen zu Raumentwicklung

Bonn, 1994

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung

Raumordnungsprognose 2010

Teilbereiche Private Haushalte, Wohnungen, Wohnbauland

Heft 74 der Reihe: Materialien zu Raumentwicklung

Bonn, 1996

Freise, Josef

Verl – Zeugnisse aus alter Zeit

Harsewinkel, 1979

Ingenieurgesellschaft für Energie und Umwelttechnik mbH – IfEU –

Energieversorgungskonzept

Lauchheim/Liederbach, 1991

Ingenieurgruppe IVV

Verkehrsstädtebauliche Untersuchung für die Gemeinde Verl

Aachen, 1986

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Vorausberechnung der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten NW

Bevölkerungsprognose 1993 - 2010/2020

Heft 709 der Reihe: Beiträge zur Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen

Düsseldorf, 1993

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank

Datenprofil für den Kreis Gütersloh

Düsseldorf, 1996

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank

Datenspektrum für die Gemeinde Verl

Düsseldorf, 1996

Jansen, Dr.P.

Städtebauliches Gutachten über die **Ansiedlung von Verbrauchermärkten** in der

Gemeinde Verl

Köln, 1985

Gemeinde Verl

Schulentwicklungsplan

Verl, 1993, Fortschreibung (Entwurf) Verl 1997

Schöning, Claus Georg; Borchard, Klaus

Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert

Stuttgart, 1992

Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH

Schwachstellen, Prognose der Verkehrsentwicklung, Grobkonzept

Vorlage für die 6. Sitzung der Arbeitsgruppe Nahverkehrsplan Kreis Gütersloh,

Hannover, 1996

- Keil, H.J.
Strukturatlas der Ortsteile in Ostwestfalen-Lippe
Internet, last modified 8.10.1996
Detmold, 1993
- Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen
Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen, – MLUS –
Teil: Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung
Köln, 1992
- Ingenieurgruppe IVV
Verkehrsuntersuchung Verl 1995 zur Ost-Tangente
Aachen, 1995
- Kühling, W.
Hrsg.: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW
Planungsrichtwerte für die Luftqualität
1986
- Kreis Gütersloh
Schwermetalle in Böden des Kreises Gütersloh
Mai, 1990
- GEO-Infometric GmbH
Erweiterte Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen in Verl-Bornholte
Juli 1996
- Rodenstein, Marianne
Städtebaukonzepte – Bilder für den baulich-räumlichen Wandel der Stadt
In: Hartmut Häussermann et al. (Hrsg.): Stadt und Raum. Soziologische Analysen
Centaurus-Verlagsgesellschaft [Stadt, Raum und Gesellschaft, Band 1]
Pfaffenweiler, 1991
- Jänicke, Martin
**Ökologisch tragfähige Entwicklung: Kriterien und Steuerungsansätze ökologischer
Steuerungspolitik**
In: Bernd Hamm (Hrsg.): Globales Überleben, Sozialwissenschaftliche Beiträge zur
global nachhaltigen Entwicklung
Hamm, 1994
- Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen
Bauen und Landschaft am Stadtrand, Dokumentation der 10 Modellprojekte
Düsseldorf, 1997
- Bericht der Bundesregierung anlässlich der VN – Sondergeneralversammlung über
Umwelt und Entwicklung in New York
Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Entwicklung in Deutschland
Bonn, 1997
- Zwischenbericht der Enquete-Kommission „Schutz des Menschen und der Umwelt“
des 13. Deutschen Bundestages
Konzept Nachhaltigkeit, Fundamente für die Gesellschaft von morgen
Bonn, 1997
- Ingenieurgruppe IVV
Verkehrsstädtebauliche Studie zur Westtangente, Entwurf
Aachen, 1996

Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen – MURL –

Landschaftsprogramm "Natur 2000 in Nordrhein-Westfalen"

Düsseldorf, März 1994

Kreis Gütersloh

Landschaftsplan Nr. 1 "Sennelandschaft"

Rheda-Wiedenbrück, 1991

Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten – LÖBF –

Ökologischer Fachbeitrag zum Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk

Detmold, Oberbereich Bielefeld, Teilabschnitt Bielefeld/Gütersloh

Recklinghausen, 1995

Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten – LÖBF –

Biotopkataster NW – Auszug –

Kreis Gütersloh

Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Landschaftsplan Verl

1994

Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe

Die Struktur der Landwirtschaft und ihre Entwicklung im Bereich des LP Verl

1996

Planzentrum Umwelt

Biotopkartierung für den besiedelten Bereich Verl

Herne, 1990

Tzschenke, V.

Das Öl-/Landerbachgebiet in Verl

Detmold, 1995

