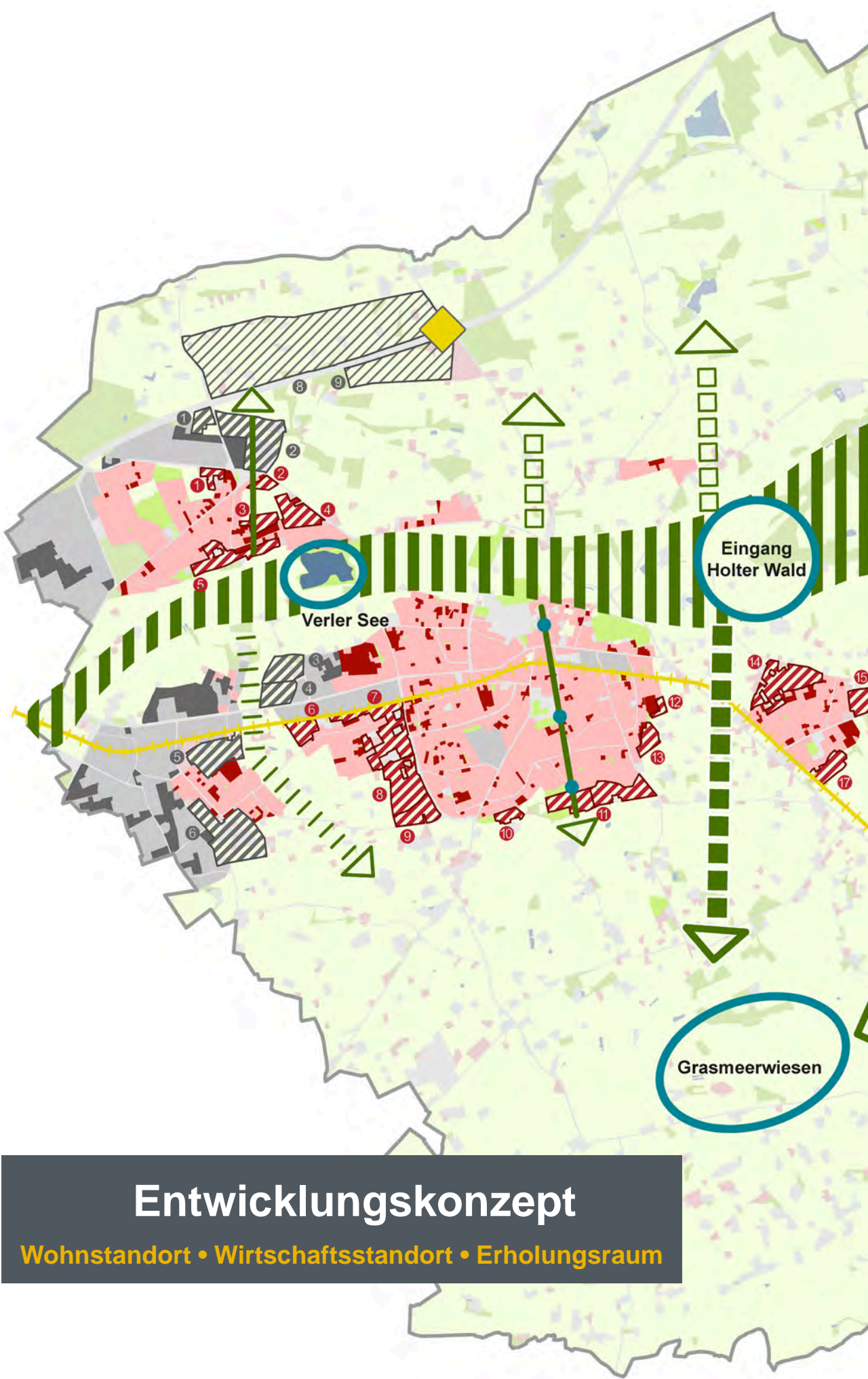




Stadt **Verl**  
Ein guter Grund.



# Entwicklungskonzept

Wohnstandort • Wirtschaftsstandort • Erholungsraum

# VERL 2030



Auftraggeber: Stadt Verl  
Paderborner Str. 5  
33415 Verl  
Tel.: 05246-9610  
Fax: 05246-961250  
Mail: kontakt@verl.de

Auftragnehmer: BKR Aachen Noky & Simon  
Kirberichshofer Weg 6  
52066 Aachen  
Tel.: 0241/470 580  
Fax: 0241/470 5815  
Mail: info@bkr-ac.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andrea Kranefeld, Stadtplanerin AKNW  
Dipl.-Ing. Barbara Koller, Stadtplanerin AKNW (bis 2016)  
Inge Ahlhelm, Dipl. Umweltwiss.  
Karl Hamacher, M. Sc. Raumplanung

Projektnummer: 31507

Stand: Juli 2018

## Inhalt

<b>1. EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1. Planungsanlass.....	2
1.2. Vorgehensweise.....	4
1.3. Stadtportrait .....	6
Zusammenfassung .....	7
<b>2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....</b>	<b>9</b>
2.1. Vorgaben kommunaler Planungen.....	10
2.1.1. Flächennutzungsplanung .....	10
2.1.2. Bebauungsplanung, Satzungsbereiche.....	11
2.1.3. Rahmenpläne.....	11
Zusammenfassung .....	13
2.2. Ziele übergeordneter / überörtlicher Planungen .....	17
2.2.1. Landesplanung.....	17
2.2.2. Regionalplanung .....	20
2.2.3. Landschaftsplanung .....	22
2.2.4. Regionale OstWestfalenLippe.....	23
Zusammenfassung .....	24
<b>3. HANDLUNGSFELDER DER STADTENTWICKLUNG .....</b>	<b>25</b>
3.1. Demographische Entwicklung.....	26
3.1.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2014 .....	26
3.1.2. Bevölkerungsstruktur.....	29
3.1.3. Entwicklung der Bevölkerung .....	31
3.1.4. Altersstruktur .....	35
Zusammenfassung .....	38

<b>3.2. Siedlungsstrukturelle Grundlagen.....</b>	<b>40</b>
3.2.1. Siedlungsgeschichte und -entwicklung .....	40
3.2.2. Siedlungsstruktur .....	41
3.2.3. Flächennutzungen .....	42
3.2.4. Technische Infrastruktur .....	44
3.2.5. Entwicklungsziel Siedlungsstruktur.....	47
3.2.6. Maßnahmen.....	48
Zusammenfassung.....	49
<b>3.3. Umwelt.....</b>	<b>53</b>
3.3.1. Natürliche Grundlagen.....	53
3.3.2. Natur .....	54
3.3.3. Boden .....	62
3.3.4. Wasser .....	64
3.3.5. Klima.....	68
3.3.6. Luft.....	71
3.3.7. Lärm .....	72
3.3.8. Restriktionen und Raumwiderstand.....	74
3.3.9. Entwicklungsziel Umwelt .....	77
3.3.10. Maßnahmen.....	79
Zusammenfassung.....	80
<b>3.4. Wirtschaft.....</b>	<b>87</b>
3.4.1. Industrie und Gewerbe .....	87
3.4.2. Handel und Dienstleistungen.....	88
3.4.3. Landwirtschaft.....	89
3.4.4. Tourismus.....	89
3.4.5. Beschäftigtenstruktur .....	90
3.4.6. Gewerbeflächenpotenziale .....	93
3.4.7. Wirtschaftsentwicklung .....	94
3.4.8. Gewerbeflächenbedarf .....	95
3.4.9. Entwicklungsziel Wirtschaft .....	97
3.4.10. Gewerbeflächenkonzept Verl 2030.....	98
3.4.11. Maßnahmen.....	100
Zusammenfassung.....	101



<b>3.5. Wohnen</b> .....	<b>107</b>
3.5.1. Wohnungsbestand .....	107
3.5.2. Wohnbauflächenpotenziale .....	111
3.5.3. Entwicklung des Wohnungsmarktes .....	113
3.5.4. Wohnbauflächenbedarf .....	116
3.5.5. Potenzielle neue Wohnbauflächen .....	119
3.5.6. Entwicklungsziel Wohnen.....	123
3.5.7. Maßnahmen .....	125
Zusammenfassung .....	126
<b>3.6. Mobilität</b> .....	<b>131</b>
3.6.1. Internationale Anbindungen .....	131
3.6.2. Strassenverkehr .....	131
3.6.3. Öffentlicher Personenverkehr.....	133
3.6.4. Rad- und Fußverkehr .....	134
3.6.5. Pendler.....	134
3.6.6. Entwicklungsziel Mobilität.....	135
3.6.7. Maßnahmen zur Mobilität.....	136
Zusammenfassung .....	138
<b>3.7. Gemeinbedarf und Kultur</b> .....	<b>140</b>
3.7.1. Kindertageseinrichtungen.....	140
3.7.2. Grundschulen.....	142
3.7.3. Schulen der Sekundarstufe .....	144
3.7.4. Sonstige Schulen .....	145
3.7.5. Angebote für Kinder und Jugendliche .....	146
3.7.6. Angebote für Senioren .....	147
3.7.7. Kultur, Sport und Kirchen .....	149
3.7.8. Gesundheitswesen.....	153
3.7.9. Entwicklungsziel Gemeinbedarf und Kultur .....	155
3.7.10. Maßnahmen .....	156
Zusammenfassung .....	157
<b>3.8. Freiraum und Erholung</b> .....	<b>158</b>
3.8.1. Landschaftsbild .....	158
3.8.2. Erholung.....	158

3.8.3.	Entwicklungsziel Freiraum und Erholung.....	160
3.8.4.	Maßnahmen.....	161
	Zusammenfassung.....	164
<b>4.</b>	<b>KONZEPT .....</b>	<b>169</b>
4.1.	<b>Stärken, Chancen und Herausforderungen .....</b>	<b>170</b>
4.2.	<b>Räumlich-funktionales Konzept.....</b>	<b>172</b>
4.2.1.	Räumliches Leitbild.....	172
4.2.2.	Stadtentwicklungskonzept Verl 2030 .....	173
	Zusammenfassung.....	177
<b>5.</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>181</b>
5.1.	<b>Literatur.....</b>	<b>182</b>
5.2.	<b>Messtischblatt-Artenlisten.....</b>	<b>185</b>
5.3.	<b>Standort-Steckbriefe .....</b>	<b>188</b>
5.3.1.	Standort Sürenheide Nord .....	189
5.3.2.	Standort Sürenheide Nordost .....	190
5.3.3.	Standort Sürenheide Mitte .....	191
5.3.4.	Standort Sürenheide Ost .....	192
5.3.5.	Standort Sürenheide Süd .....	193
5.3.6.	Standort Westweg .....	194
5.3.7.	Standort Verl West.....	195
5.3.8.	Standort Östernweg Süd .....	196
5.3.9.	Standort Strothweg.....	197
5.3.10.	Standort Kleiststraße Süd.....	198
5.3.11.	Standort Lönsweg.....	199
5.3.12.	Standort Verl Ost .....	200
5.3.13.	Standort Schemmweg .....	201
5.3.14.	Standort Veilchenweg.....	202
5.3.15.	Standort Bergstraße .....	203
5.3.16.	Standort Schmiedestrang .....	204

5.3.17. Standort Tulpenweg .....	205
5.3.18. Standort Kaunitz Süd .....	206
5.3.19. Standort Sende .....	207
5.3.20. Standort Sende Nord.....	208
<b>5.4. Kommunikation und Beteiligung.....</b>	<b>209</b>
5.4.1. Bürgerinformationsveranstaltung am 13.07.2017	
5.4.2. Bürgerinformationsveranstaltungen in den Stadtteilen Januar 2018	
5.4.3. Präsentation im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss am 05.07.2018	

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Entwicklungskonzepte Verl .....	3
Abbildung 2:	Bürgerbeteiligung im Juli 2017 und Januar 2018.....	4
Abbildung 3:	Ablauf des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts Verl 2030.....	5
Abbildung 4:	Lage Verls im Kreis Gütersloh.....	6
Abbildung 5:	Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte Verl .....	12
Abbildung 6:	Landesentwicklungsplan NRW, Ausschnitt Verl .....	19
Abbildung 7:	Zeichnerische Darstellung des Regionalplans 2004 .....	21
Abbildung 8:	6., 14., 15. und 25. Änderung des Regionalplans.....	22
Abbildung 9:	Bevölkerungsentwicklung Verls seit 1989 bis 2014 / 2016 .....	26
Abbildung 10:	Bevölkerungsentwicklung Verls von 2000 bis 2014 .....	29
Abbildung 11:	Altersstruktur der Bevölkerung Verls im regionalen Vergleich .....	30
Abbildung 12:	Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung Verls 2004 und 2014.....	31
Abbildung 13:	Bevölkerungsentwicklung und -prognosen 2035 für Verl.....	33
Abbildung 14:	Veränderung der Einwohnerzahl in den Städten und Gemeinden von Ostwestfalen-Lippe von 2015 bis 2030.....	35
Abbildung 15:	Medianalter in den Gemeinden des Kreises Gütersloh, obere Variante, 2014 und 2035.....	36

Abbildung 16:	Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung Verls 2014 und 2030.....	38
Abbildung 17:	Siedlungsentwicklung der Stadt Verl bis 2015 (Ausschnitt) .....	41
Abbildung 18:	Flächennutzungen 2014 im regionalen Vergleich.....	43
Abbildung 19:	Flächeninanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsfläche) in m <sup>2</sup> pro Einwohner zum 31.12.2013.....	44
Abbildung 20:	Entwicklungsziel Siedlungsstruktur .....	47
Abbildung 21:	Ölbach, Heidewald .....	53
Abbildung 22:	Biotop- und Landschaftsstrukturen.....	56
Abbildung 23:	Schutzgebiete und schutzwürdige Flächen .....	59
Abbildung 24:	Vorkommensbereiche planungsrelevanter Tierarten .....	61
Abbildung 25:	Schutzwürdige Böden im Stadtgebiet.....	63
Abbildung 26:	Bäche, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.....	67
Abbildung 27:	Klimasituation in Verl.....	69
Abbildung 28:	Straßenverkehr (Lden und Lnight).....	73
Abbildung 29:	Leitbild Umwelt.....	77
Abbildung 30:	Gewerbegebiete in Verl.....	87
Abbildung 31:	Landwirtschaftliche Betriebsgrößen 2010 im regionalen Vergleich.....	89
Abbildung 32:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Wirtschaftszweigen 2004 und 2014 im regionalen Vergleich .....	91
Abbildung 33:	Prognose der Bevölkerung im Erwerbsalter 2015 bis 2035 .....	92
Abbildung 34:	Trendfortschreibung 2030 auf Basis der letzten 9 Jahre von 2007-2016.....	96
Abbildung 35:	Leitbild Wirtschaft.....	97
Abbildung 36:	Wohnflächen pro Person, Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich.....	108
Abbildung 37:	Haushaltsgrößen im regionalen Vergleich .....	109
Abbildung 38:	Standorte mit gefördertem Wohnungsbau .....	110
Abbildung 39:	Wohnbauflächenbedarf bis 2030.....	118
Abbildung 40:	Leitbild Wohnen .....	123
Abbildung 41:	Überregionales Verkehrsnetz .....	132
Abbildung 42:	Leitbild Mobilität .....	135

Abbildung 43:	Soziale Einrichtungen mit Einzugsbereich.....	153
Abbildung 44:	Wohnumfeldversorgung: Ärzte, Apotheken, Lebensmittel, Bäckereien, Hofläden.....	154
Abbildung 45:	Leitbild Gemeinbedarf und Kultur .....	155
Abbildung 46:	Leitbild Freiraum und Erholung .....	160
Abbildung 47:	Räumliches Leitbild Verl 2030.....	173
Abbildung 48:	Übersicht der geprüften Standorte mit Raumwiderstand .....	188

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz des Flächennutzungsplans.....	10
Tabelle 2:	Bevölkerungsentwicklung Verls 2000 – 2014 .....	27
Tabelle 3:	Bevölkerungsstand 2015 und Prognose 2030 nach Altersgruppen .....	37
Tabelle 4:	Flächennutzungen der Stadt Verl 2004 und 2014 .....	42
Tabelle 5:	Luftschadstoffkonzentrationen 2014.....	71
Tabelle 6:	Kriterien für die Raumwiderstandsanalyse .....	76
Tabelle 7:	Gewerbeflächen Verl 2016 in ha .....	93
Tabelle 8:	Flächenpotenziale zur Arrondierung vorhandener Gewerbstandorte [brutto in ha].....	99
Tabelle 9:	Gewerbeflächen gesamt [brutto in ha].....	99
Tabelle 10:	Flächenpotenziale im interkommunalen GIB [brutto in ha] .....	100
Tabelle 11:	Gebäude mit Wohnraum insgesamt in Verl.....	107
Tabelle 12:	Wohnbauflächen in Verl 2016 in ha – Vergleich der verschiedenen Erhebungen .....	112
Tabelle 13:	Berechnung des Bruttowohnbaulandbedarfs für Verl 2030 .....	117
Tabelle 14:	Ergebnis der Standortsuche.....	122
Tabelle 15:	Verkehrsbelastungen 2015 .....	133
Tabelle 16:	Übersicht der Plätze in Kindertageseinrichtungen.....	141
Tabelle 17:	Altersstruktur der Kinder in Kindertagesstätten bis 2030 .....	141
Tabelle 18:	Grundschulen in Verl 2016.....	143
Tabelle 19:	Altersstruktur der Grundschul Kinder bis 2030.....	143

Tabelle 20:	Weiterführende Schulen im Schulzentrum Verl 2016 .....	144
Tabelle 21:	Altersstruktur der Sekundarstufen I und II bis 2030 .....	145
Tabelle 22:	Altersstruktur der Senioren bis 2030 .....	148

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Planungsrecht .....	15
Karte 2:	Realnutzung .....	51
Karte 3:	Restriktionen .....	83
Karte 4:	Raumwiderstand .....	85
Karte 5:	Gewerbeflächen: Baulandreserven & Entwicklungspotenziale .....	105
Karte 6:	Wohnbauflächen: Baulandreserven & Entwicklungspotenziale .....	129
Karte 7:	Freiraum und Erholung – Bestandsanalyse .....	165
Karte 8:	Freiraumkonzept .....	167
Karte 9:	Entwicklungskonzept Verl 2030 .....	179

Die Karten sind im Original im Maßstab 1:20.000 im Format DIN-A 1 erstellt.



# **1. EINFÜHRUNG**

## 1.1. Planungsanlass

1998 hat der Rat der damaligen Gemeinde Verl das 'Entwicklungskonzept Verl 2010' als Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung der nächsten Dekade beschlossen. Mit einer aktualisierten Situationsdiagnose 2006 und den prognostizierbaren Entwicklungen von Bevölkerung, Siedlung, Wirtschaft und Infrastruktur sowie den Ergebnissen einer parallel durchgeführten verkehrlichen Konzeption wurde der erste Bericht unter dem Titel 'Entwicklungskonzept Verl 2020' fortgeschrieben.

Zwischenzeitlich konnte ein Teil der im Entwicklungskonzept Verl 2020 vorbereiteten Entwicklungsstandorte planungsrechtlich gesichert bzw. realisiert werden. Die wichtigsten Veränderungen und Entwicklungen der letzten 10 Jahre sind nachfolgend zusammengefasst:

- Verl wird Stadt und übernimmt neue Aufgaben im Verwaltungsbereich
- Umstieg auf Qualitätswachstum
- Erweiterung Nobilia in Kaunitz und Neuansiedlung von Unternehmen
- Entwicklung der Fa. Beckhoff mit FH-Standort in Gütersloh, Spitzencluster OWL
- höhere Dichte in neuen Wohngebieten und öffentlicher Vermarktung von 60% der Fläche
- Angebote neuer Wohnformen für ältere Bewohner
- Maßnahmen zur Dorfentwicklung in Kaunitz und Sürenheide
- Bau der Ostumgehung sowie Umgestaltung des Ortskerns und der Ortsdurchfahrten Verl
- Einzelhandel wird attraktiver
- Veränderung des Schulsystems und Ausbau der Schulinfrastruktur (Bildungszentrum, neue Gesamtschule, Ganztagsbetreuung, Mittagstisch)
- Ausbau der Betreuung von Kleinkindern
- Bedeutende Sportveranstaltungen (internationales U12-Jugendturnier, Handballturnier)
- Gründung eigener Stadtwerke, Bau des Biomasseheizwerk und des Fernwärmenetzes
- Breitbandausbau
- Entwicklungen in der Landwirtschaft zu größeren Einheiten, mehr Monokulturen, Rückgang der Grünlandflächen, Biogasnutzung sowie Verdrängungswettbewerb zwischen Energie- und Nahrungspflanzen
- Aufnahme von 500 (überwiegend männlichen) Flüchtlingen

Darüber hinaus sind in den letzten Jahren maßgebliche Änderungen von Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung erkennbar, die eine Überprüfung und Aktualisierung des Entwicklungskonzepts Verl mit dem neuen Planungshorizont 2030 erforderlich machen. Zu diesen Rahmenbedingungen zählen u.a.

- geänderte Strukturen und Aufgaben als heutige Stadt,
- der demographische Wandel und seine Auswirkungen auf Wohn- und Versorgungsangebote,
- Veränderungen im Verkehrsnetz und in der Mobilitätsnachfrage (z. B. neue Nordost-Umgehung, Rad- und Fußverkehrskonzept),
- Entwicklung der Ortskerne (z. B. Rahmenplan Ortszentrum Verl),

- Standortpräferenzen und Erweiterungswünsche mittelständischer Betriebe,
- Rückgang der Schülerzahlen und Einrichtung einer Gesamtschule,
- neue gesetzliche Anforderungen (z. B. Klimaschutz / Anpassung an den Klimawandel),
- Modifikation landesplanerischer Ziele und Schwerpunktsetzungen im LEP (z. B. Vorrang der Innenentwicklung und flächensparendes Bauen) sowie der daraus abgeleiteten Neuaufstellung des Regionalplans.

Mit einer Fortschreibung des Entwicklungskonzepts sollen daher – ausgehend von einer aktualisierten Situationsdiagnose 2015 und den prognostizierten Entwicklungen von Bevölkerung, Siedlung, Wirtschaft und Infrastruktur bis zum Jahre 2030 – verlässliche und zukunftsweisende Entwicklungsperspektiven für das Stadtgebiet wie auch seine Teilräume aufgezeigt werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) geht es darum, die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen.

Auf folgende Punkte wurde bei der Fortschreibung besonderes Augenmerk gelegt:

- Aufzeigen möglicher Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen auf die zukünftige städtische Entwicklung und Erarbeiten ortsangepasster Lösungsvorschläge.
- Vertiefende Untersuchung, welche räumlichen und funktionalen Verknüpfungen von Wohngebieten und innerstädtischen Grünstrukturen zum un bebauten Freiraum neu geschaffen werden können. Der Schwerpunkt wurde auf die Erholungsnutzung gelegt.
- Erläuterung zum geförderten Wohnungsbau.
- Überprüfung und Fortentwicklung des Standortangebots für Wohnen und Gewerbe. Die Ergebnisse des aktualisierten Gewerbeflächenkonzepts (Stand 2016) werden in das gesamtstädtische Entwicklungskonzept 2030 integriert.

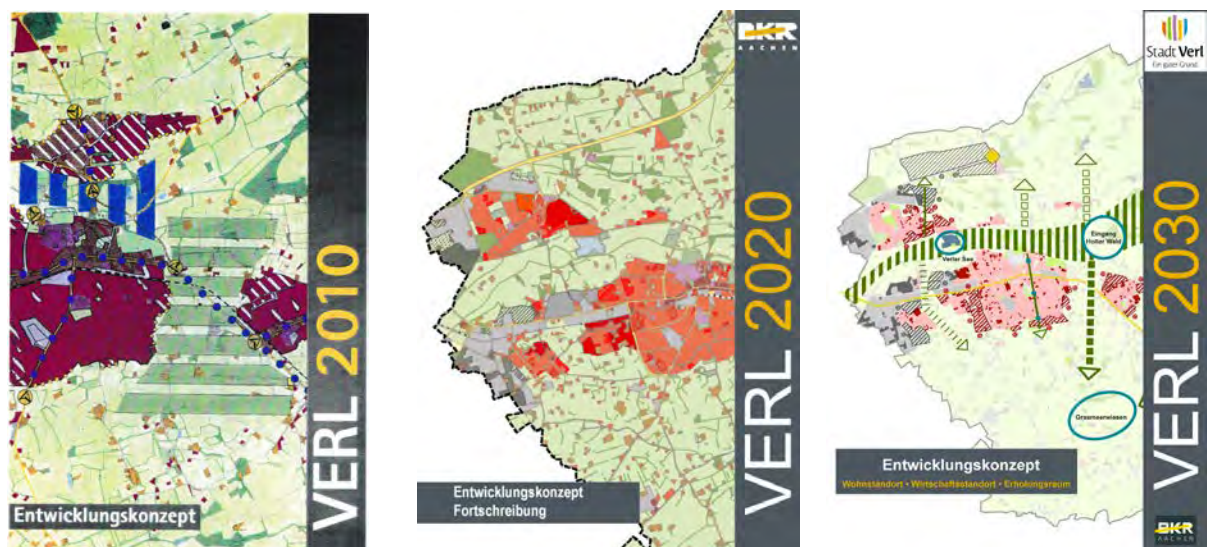


Abbildung 1: Entwicklungskonzepte Verl

## 1.2. Vorgehensweise

Alle bisher im Entwicklungskonzept Verl 2010 bzw. der Fortschreibung Verl 2020 dargestellten entwicklungsrelevanten Sachverhalte, Rahmenbedingungen und Annahmen wurden kritisch überprüft und entsprechend den veränderten Anforderungen geändert, aktualisiert oder erneuert: Stichtag ist i.d.R. der 31.12.2016:

- Kein Änderungsbedarf  
Soweit keine inhaltliche Änderung erforderlich war, erfolgten nur redaktionelle Anpassungen und kurze Verweise auf das Entwicklungskonzept 2010 bzw. 2020. Dies trifft nur auf wenige Unterkapitel zu, bspw. bei einigen Aspekten der natürlichen Grundlagen.
- Aktualisierungsbedarf  
Vorhandene Tabellen, Grafiken und Texte wurden mittels aktueller Daten überarbeitet. Aktuelle Entwicklungen wurden auf der Basis des Entwicklungskonzepts Verl 2020 beschrieben und angepasst (bspw. Flächennutzungen und demographische Daten)
- Erneuerungsbedarf  
Neue Sachverhalte und Rahmenbedingungen, Qualitäten, Ziele, Methoden, Berechnungsverfahren u.a. finden ihren Niederschlag in neuen textlichen Erläuterungen bzw. neuen Karten und Abbildungen (bspw. Vorgaben übergeordneter Planungen, Anforderungen des Artenschutzes, Flächenbedarf, räumliches Konzept u.a.)

Die Analysen und Ergebnisse des vorab erstellten und im Dezember 2016 vom Rat der Stadt Verl beschlossenen Gewerbeflächenkonzepts werden zusammengefasst in das gesamtstädtische Entwicklungskonzept übernommen.

Der Erarbeitungsprozess wurde wie beim Gewerbeflächenkonzept durch eine Lenkungsgruppe aus politischen Entscheidungsträgern und Verwaltungsmitarbeitern begleitet, die als Mittler in die politischen Gremien und Fraktionen sowie in die Verwaltung fungierten. Seine Aufgaben waren u.a.

- den Planungsprozess mit Ortskenntnis zu unterstützen,
- die Vorschläge des Planungsbüros zu erörtern,
- die Ergebnisse in die Fraktionen zu tragen und
- die Beratungen und Entscheidungen der Ausschüsse und des Rates vorzubereiten.

Zwischenschritte wurden zudem den Bürgerinnen und Bürgern in zwei Veranstaltungen vorgestellt. Sie bereicherten den Prozess mit zahlreichen Anregungen und Hinweisen, die im Anhang dokumentiert sind.



Abbildung 2: Bürgerbeteiligung im Juli 2017 und Januar 2018

Fotos BKR

Das methodische Vorgehen ist in Abbildung 3 dargestellt.

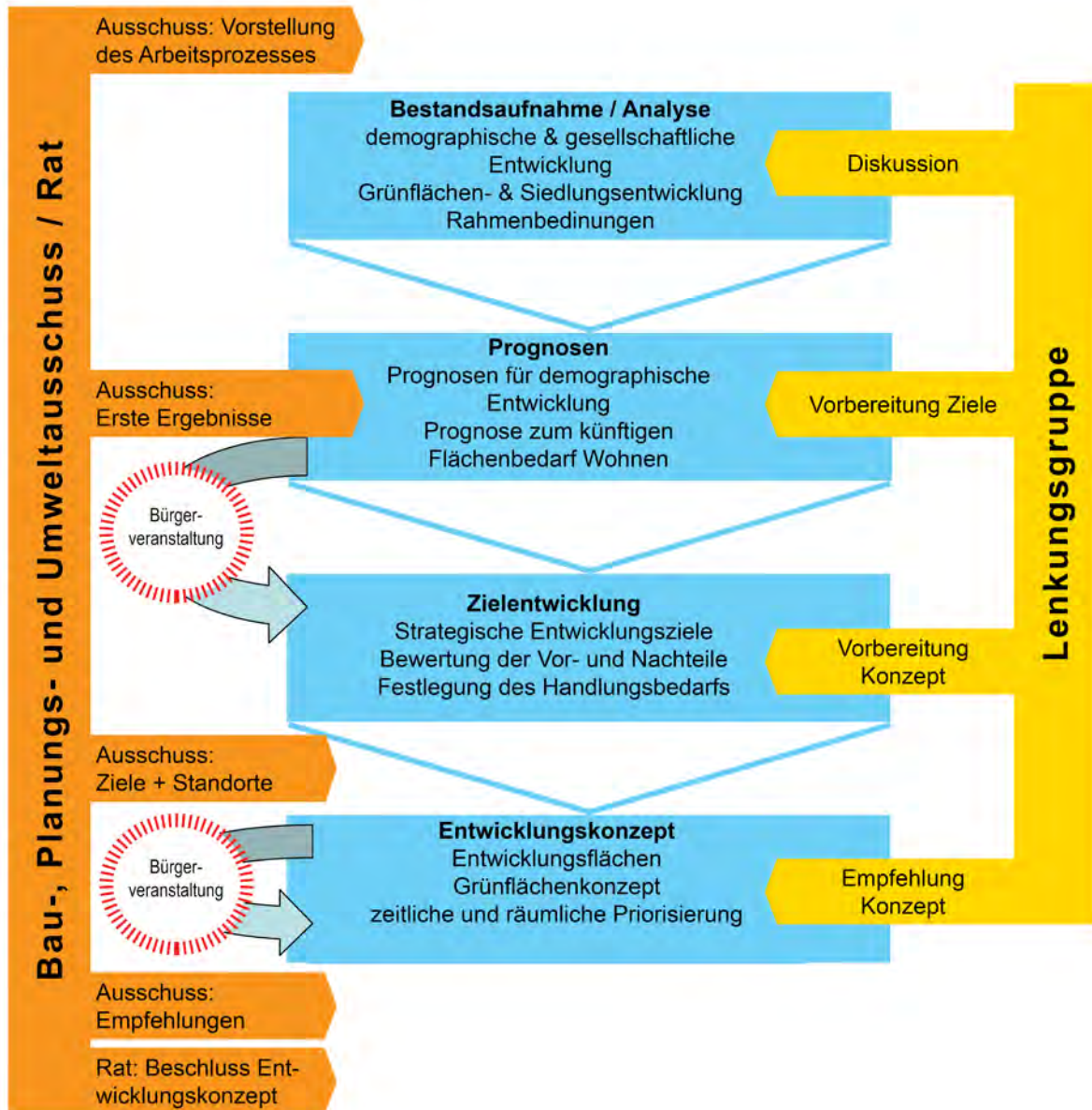


Abbildung 3: Ablauf des gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts Verl 2030



## 1.3. Stadtportrait

Verl liegt im Kreis Gütersloh im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen in Ostwestfalen, zugehörig zum Regierungsbezirk Detmold. Die Stadt ist nach den Zielen der Landesplanung als Grundzentrum eingestuft und auf die Oberzentren Bielefeld (20 km entfernt) und Paderborn (35 km entfernt) sowie das Mittelzentrum Gütersloh (10 km entfernt) ausgerichtet. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von 71,37 km<sup>2</sup>.

Die Gemeinde Verl entstand im Rahmen der Gebietsreform 1970 durch Zusammenfügung verschiedener Orte bzw. Gemeindeteile. Am 01. Januar 2010 wurde Verl mit seinen rund 25.000 Einwohnern zur mittleren kreisangehörigen Stadt erhoben.

Die Stadt gliedert sich in vier Hauptsiedlungsbereiche: Verl (Stadtkern mit Verl-West und Eiserstraße), Sürenheide, Bornholte-Bahnhof und Kaunitz sowie dem kleinen Stadtteil Sende.

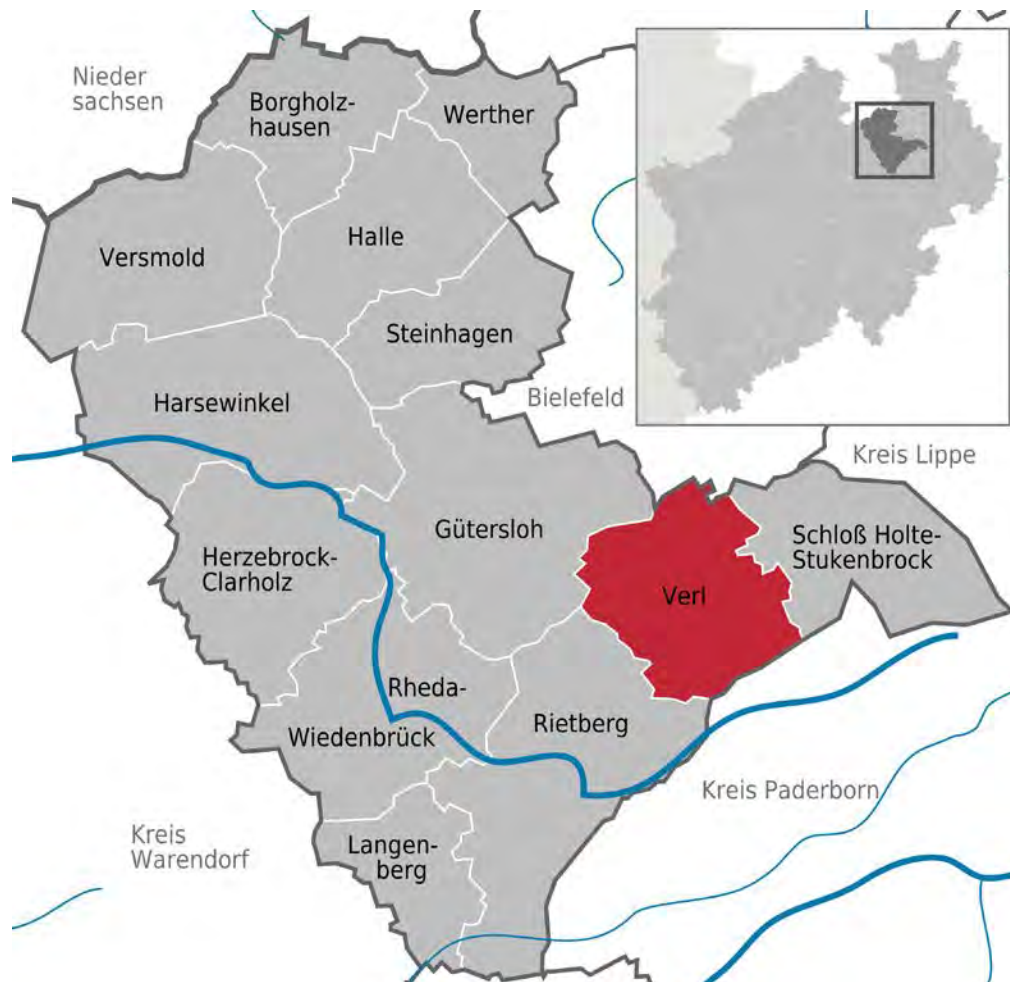


Abbildung 4: Lage Verls im Kreis Gütersloh

„Verl in GT“ von Hagar66, ([https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Verl\\_in\\_GT.svg#file](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Verl_in_GT.svg#file)), CC-BY-SA 3.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.de>)



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.

Innerhalb des Kreises Gütersloh bestehen nicht nur auf dem Arbeitsmarkt vielfältige Verflechtungen mit den Nachbarkommunen. Insbesondere die großen Städte Bielefeld und Gütersloh bieten über den täglichen Bedarf hinausgehende Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote mit Kino, Schauspiel-, Tanz- und Musiktheater sowie Freizeiteinrichtungen, wie das Freizeitbad 'Die Welle'. Darüber hinaus bestehen über Universität und Fachhochschule Bielefeld umfangreiche Studien- und Ausbildungsangebote. Während Verl u.a. mit der Ostwestfalenhalle Kaunitz und dem MINT-Technikum auswärtige Besucher anzieht, sind in Rietberg der historische Stadtkern und das Gelände der Landesgartenschau besondere Anziehungspunkte.

#### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Herausforderungen durch den demographischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technologischen Wandel, Flächenbedarf für Wohnen und Gewerbe, neue rechtliche Rahmenbedingungen und naturschutzfachliche Kriterien, veränderte Wohnungsangebote und eine bessere Vernetzung des Siedlungsraums mit dem Freiraum sind Schwerpunkte der Fortschreibung.
- Die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans NRW erfordert Anpassungen auf regionaler und kommunaler Ebene.
- Im Jahr 2010 erhielt Verl die Stadtrechte und zählt mit seinen rund 25.000 Einwohnern zu den mittleren kreisangehörigen Städten im Kreis Gütersloh, Regierungsbezirk Detmold.
- Verl liegt im Verdichtungsraum Bielefeld / Gütersloh und verfügt durch den direkten Anschluss an die bedeutende Entwicklungsachse Dortmund – Hannover über eine besondere Lagegunst.
- Es bestehen sowohl auf dem Arbeitsmarkt als auch im kulturellen Bereich vielfältige Verflechtungen mit den Nachbarkommunen.

## **2. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN**

## 2.1. Vorgaben kommunaler Planungen

### 2.1.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Verl ist seit dem 28.4.1975 rechtswirksam. Im Oktober 2014 wurde eine Neufassung vorbereitet, die die rechtswirksamen Änderungen bis zur 40. Änderung beinhaltet. Sie ist Grundlage für das Entwicklungskonzept.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche (ha)</b>
Wohnbauflächen	440,0
Gemischte Bauflächen	33,2
Gewerbliche Bauflächen	271,1
Flächen für den Gemeinbedarf	25,9
Straßen	99,1
Bahnanlagen	12,4
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	20,7
<b>Bilanz Siedlungsflächen</b>	<b>902,4</b>
Grünflächen	85,6
Wasserflächen	12,5
Regenrückhaltebecken	1,1
Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen	1,3
Flächen für die Landwirtschaft	5.744,5
Flächen für Wald	390,2
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>7.137,6</b>

*Tabelle 1: Flächenbilanz des Flächennutzungsplans*  
Bilanzierung der digitalen Planzeichnung, Stand 10.2014

14 ha sind überlagert mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

## 2.1.2. BEBAUUNGSPLANUNG, SATZUNGSBEREICHE

In den Jahren 2006 bis 2016 wurden 3 Bebauungspläne (Nr. 78, 80, 83) für 9,6 ha Wohnbauflächen sowie 1 Bebauungsplan (Nr. 84) für 4 ha Gewerbeflächen aufgestellt. Insgesamt sind planungsrechtlich über Bebauungspläne 318 ha als Wohngebiet, 31 ha als Mischgebiet sowie 217,22 ha als Gewerbe- oder Industriegebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan 85 für ca. 1,4 ha Wohnbaufläche war zu diesem Zeitpunkt im Verfahren.

In Verl sind 10 Satzungsbereiche gemäß § 34 BauGB festgesetzt, die zum Teil an vorhandene Baugebiete angrenzen, zum Teil als Splittersiedlungen isoliert liegen. Neu sind Bereiche im Bereich Eiserstraße und Bornholte-Bahnhof. Die 65 ha Satzungsbereiche umfassen im Wesentlichen den vorhandenen Baubestand; bauliche Ergänzungen sind nur in geringem Umfang möglich.

Die Auslastung der Baugebiete und ihre Flächenpotenziale sind mit Stichtag 31.12.2016 in den Kapiteln 3.5.5 und 3.4.6 ermittelt. In Karte 1 'Planungsrecht' sind die Geltungsbereiche aller rechtskräftigen Bebauungspläne mit Stand von Januar 2018 abgegrenzt.

## 2.1.3. RAHMENPLÄNE

### Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte Verl

Die Ortsmitte von Verl war lange nicht als Zentrum der Stadt ablesbar und wies keine ausreichenden räumlichen Qualitäten auf, um die Stadt in der regionalen Städtekonkurrenz zu behaupten und den Einzelhandel in Verl attraktiv zu machen. Die Paderborner Straße / Gütersloher Straße wirkten als Trennung zwischen dem historischen Verl im Norden und dem neuen Einkaufsbereich im Süden. Durch die Entscheidung zum Bau der Ortsumgehung war absehbar, dass sich mit der Entlastung des Zentrums vom Durchgangsverkehr neue Möglichkeiten zur Bildung eines attraktiven Zentrums ergeben würden.

Der „Städtebauliche Rahmenplan Ortsmitte Verl“<sup>1</sup> enthält als Fortführung eines beschränkten Wettbewerbs einen Maßnahmenkatalog zur Umgestaltung des Stadtzentrums, aufgeteilt in verschiedene Planungsbereiche (Ortsmitte, Straßen, Ortseingänge), die zum Teil inzwischen umgesetzt wurden. So wurde bspw. die Ortsdurchfahrt neu gestaltet und von einer verkehrsdominierten Straßenachse in einen fußgängerfreundlichen Raum mit hoher Aufenthaltsqualität umgestaltet. Die im Rahmenplan vorgeschlagenen Maßnahmen greifen u.a. Planungen des Heimatvereins auf und umfassen weiterhin:

- Historischer Stadtrundgang (Heimatverein)
- Bildung einer Abfolge städtischer Plätze / Trittsteine zwischen dem Mühlengebäude am Ölbach und dem Marktplatz
- Neugestaltung des Rathausplatzes und Schaffung eines Übergangs vom Rathausplatz zur „Bürmschen Wiese“

---

<sup>1</sup> Planungsgemeinschaft club L94 Landschaftsarchitekten, B+H Architekten und BSV Aachen, Januar 2013

- Ausbildung der „Bürmschen Wiese“ als grüne Mitte
- Aufwertung des Denkmalplatzes als Trittstein und Anschluss an die historische Nord-Süd-Achse
- Schaffung eines neuen Quartiers am Marktplatz
- Umgestaltung des Busbahnhofs
- Schaffung eines räumlich gefassten Angers an der Gütersloher Straße,
- Umgestaltung der Ortseingänge an den Enden der Nord-Süd- und der Ost-West-Achse

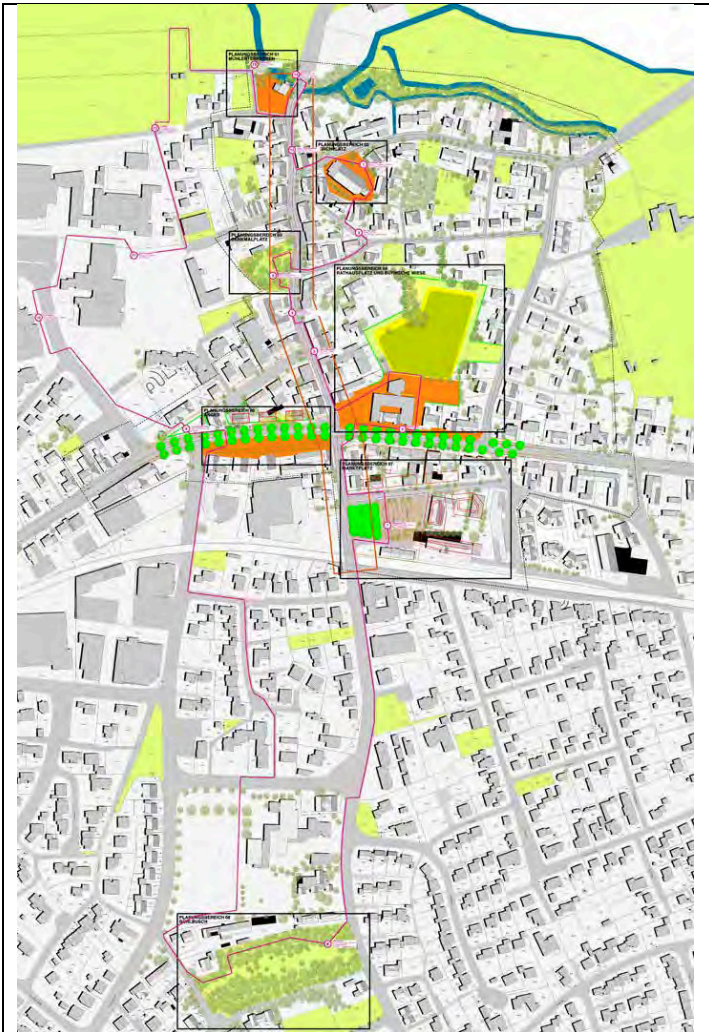


Abbildung 5: Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte Verl

Planungsgemeinschaft club L94 Landschaftsarchitekten, B+H Architekten und BSV Aachen

## Dorfentwicklungskonzept Kaunitz

Das Dorfentwicklungskonzept Kaunitz aus dem Jahr 2002 ist inzwischen in vielen Bereichen umgesetzt.

### **Städtebauliches Konzept zentrale Ortslage Sürenheide**

2014 wurde ein städtebauliches Konzept zur Umgestaltung des Sürenheider Zentrums und zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erstellt. In Arbeitsgruppen wurden Planungsbedarfe identifiziert und Maßnahmen festgelegt. Als ein erstes Ergebnis eröffnete 2016 ein neuer Supermarkt an der Thaddäusstraße. Zwischenzeitlich sind mehrere kleine Maßnahmen umgesetzt und die Planung von zwei neuen Kunstrasenplätzen ist in Arbeit.

### **Dorfentwicklungskonzept Bornholte-Bahnhof**

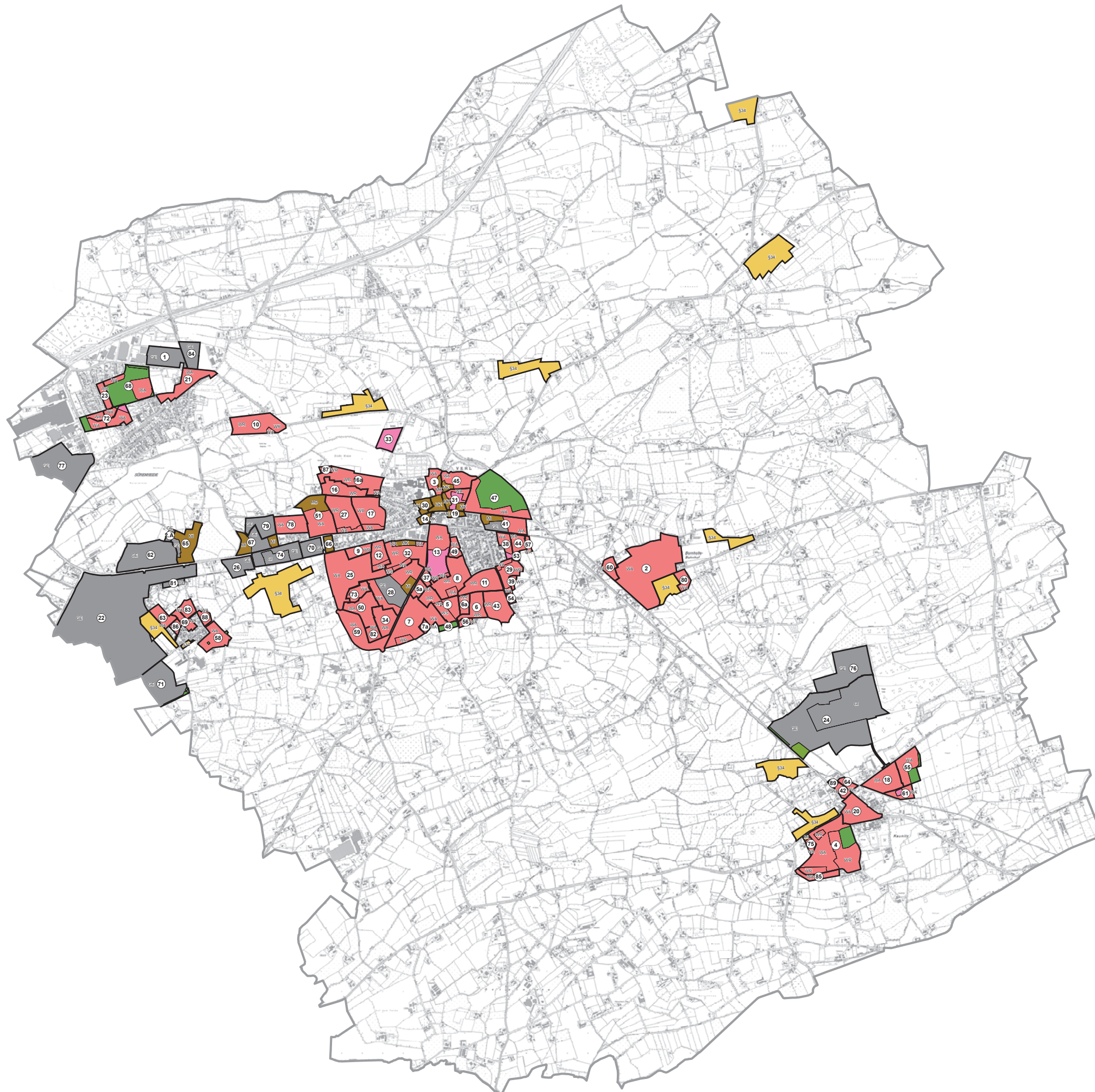
Die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und Ergänzung fehlender Angebote sowie die Verbesserung des Wohnumfeldes sind Themen des Dorfentwicklungskonzeptes Bornholte-Bahnhof. So wurde u.a. die Einrichtung eines Bürgerladens erörtert. Zu den ersten Umsetzungsmaßnahmen zählt die Ausweisung des Schmiedestrangs zwischen der Paderborner Straße und dem Veilchenweg als Fahrradstraße für eine zunächst zweijährige Probephase. Für die Umgestaltung der Bergstraße mit Geh-/Radwegen, Querungshilfen, Geschwindigkeitsreduzierungen und Parkplätzen wird derzeit eine Vorentwurfsplanung erstellt.

#### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Der Flächennutzungsplan der Stadt Verl stellt ca. 900 ha Siedlungsfläche dar; ca. 470 ha sind Wohn- und Mischgebiete, ca. 270 ha gewerbliche Bauflächen.
- In den letzten 10 Jahren wurden 3 Bebauungspläne für ca. 9,6 ha Wohnbauflächen, 1 Bebauungsplan für ca. 4 ha Gewerbeflächen aufgestellt und 1 Satzungsgebiet neu abgegrenzt.
- Mit der noch laufenden Umsetzung des Rahmenplanes für den Stadtkern sowie der Dorfentwicklungskonzepte Kaunitz, Sürenheide und Bornholte-Bahnhof werden die Ortsteile stadtgestalterisch aufgewertet.



# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030



## PLANUNGSRECHT

Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne mit Nummer

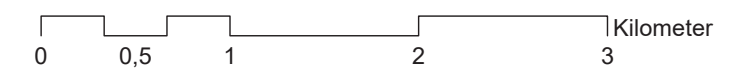
### Nutzungen

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- MD Dorfgebiete
- GI Industriegebiete
- GE Gewerbegebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
  
- §34 Satzung §34 BauGB

Grundlage: Landesvermessung NRW, Stadtverwaltung Verl



Maßstab: Im Original 1:20.000 (DIN A1)  
Stand: März 2018



## 2.2. Ziele übergeordneter / überörtlicher Planungen

### 2.2.1. LANDESPLANUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen fest. Der bisher gültige LEP stammt aus dem Jahr 1995. Auf Grund neuer Rechtsgrundlagen, veränderter Rahmenbedingungen (bspw. demografischer Wandel, Klimawandel, fortschreitende Globalisierung der Wirtschaft) und veränderter Zielsetzungen zur Raumentwicklung (bzgl. Siedlungsentwicklung, Gewerbe- und Industriestandorte, erneuerbare Energien etc.) wurde in Nordrhein-Westfalen der LEP neu aufgestellt. Er ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten.<sup>2</sup>

Leitvorstellung des neuen LEP „ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt.“

Da die zentralörtliche Gliederung des LEP 1995 auch im neuen LEP beibehalten wird, ist Verl weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen. Das Wachstum auf inzwischen über 25.000 Einwohner und die damit verbundenen neuen Aufgaben als Stadt wurden nicht berücksichtigt.

#### Ziele und Grundsätze

Die Ziele der Raumordnung sind verbindlich zu beachten, während Grundsätze zu berücksichtigen sind und der Abwägung im Rahmen von Bauleitplänen unterliegen. Für das Entwicklungskonzept von Belang sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze:

#### 2. Räumliche Struktur des Landes

- 2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum  
Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden muss sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen. Bei bestehendem Siedlungsflächenbedarf [...] kann die Entwicklung eines kleineren Ortsteils vorgesehen werden, der dann regionalplanerisch als Siedlungsbereich festzulegen ist.
- 6. Festlegungen für den Siedlungsraum  
(das Gewerbeflächenkonzept enthält weitere Ziele und Grundsätze für die Gewerbeentwicklung)

---

<sup>2</sup> Im April 2018 hat die Landesregierung einige Änderungen vorbereitet. Je nach Dauer der Beratungen und des Beteiligungsverfahrens könnte der geänderte Plan im ersten Halbjahr 2019 in Kraft treten. Die voraussichtlichen Änderungen sind im Entwicklungskonzept nicht berücksichtigt.



- 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung  
Sofern der prognostizierte Bedarf die bisher planerisch gesicherten Flächenreserven übersteigt, können zusätzliche neue Flächen im Regionalplan ausgewiesen werden.
- 6.1-2 Grundsatz Leitbild „Flächensparende Siedlungsentwicklung“  
Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf 5 ha/Tag bis 2020 und langfristig auf "Netto-Null"
- 6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen  
Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.
- 6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung  
Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich.
- 6.2-2 Grundsatz Daseinsvorsorge  
Ausrichtung neuer Siedlungsflächen auf ÖPNV und Gemeinbedarfseinrichtungen

#### 7. Natur und Freiraum:

- 7.1-1 Grundsatz Freiraumschutz  
Sicherung und Entwicklung der Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktion des Freiraums
- 7.1-4 Grundsatz Bodenschutz  
Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens bei allen raumbedeutsamen Planungen
- 7.1-5 Ziel Grünzüge  
Regionale Grünzüge sind vor einer siedlungsräumlichen Inanspruchnahme zu schützen. Sie dürfen ausnahmsweise in Anspruch genommen werden, wenn für die siedlungsräumliche Entwicklung keine Alternativen außerhalb des betroffenen Grünzugs bestehen und die Funktionsfähigkeit des Grünzugs erhalten bleibt.
- 7.3-3 Grundsatz Waldarme und walddreiche Gebiete  
Hinwirken auf eine Waldvermehrung in waldarmen Gebieten (Gemeinden mit weniger als 20 % Waldanteil)
- 7.5-1 Grundsatz Räumliche Voraussetzung der Landwirtschaft  
Erhalt der räumlichen Voraussetzungen, dass sich die Landwirtschaft als raumbedeutsamer und für die Kulturlandschaft bedeutsamer Wirtschaftszweig entwickeln kann

Eine bedarfsgerechte Ausweisung von Siedlungsraum im Regionalplan vorausgesetzt, darf Freiraum nur dann für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn an anderer Stelle Siedlungsraum regionalplanerisch in Freiraum umgewandelt oder im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt wird. Der korrekten quantitativen Ermittlung der Bedarfe kommt somit eine große Bedeutung zu, da zu geringe Bedarfe die Entwicklungsoptionen einer Stadt oder Gemeinde stark einschränken können, zu hoch angesetzte Bedarfe durch die dadurch übermäßigen Siedlungsflächenausweisungen aber negative Auswirkungen auf Natur und Umwelt und indirekt auch auf weiche Standortfaktoren haben.

### Zeichnerische Festlegungen für das Stadtgebiet Verl

Die Darstellungsschwelle liegt maßstabsbedingt im LEP bei 150 ha, weshalb der LEP nur ein raumordnerisches Grundgerüst darstellen kann.

Die Ortslagen Verl, Verl-West, Sürenheide und Kaunitz inklusive Gewerbegebiet sind als Siedlungsraum, die übrigen Flächen im Stadtgebiet als Freiraum aus dem Regionalplan nachrichtlich übernommen. Dies gilt auch für den zwischen Verl-Mitte und Verl West verlaufenden Grünzug.

In der Karte der zeichnerischen Festlegungen besteht südlich und östlich des Siedlungsberreichs von Verl-Zentrum für die landwirtschaftlichen Flächen und die Fleckernheide eine Festlegung als „Gebiet für den Schutz der Natur“ (Ziel 7.2-2). Die Wasserläufe von Ölbach und Wapel sind als Überschwemmungsbereiche festgelegt; sie sind für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln (Ziel 7.4-6). Am östlichen Rand ragt aufgrund der Grundwasservorkommen die Festlegung „Gebiet für den Schutz des Wassers“ (Ziel 7.4-3) in das Stadtgebiet hinein.

In Verl sind keine 'Landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche' bzw. 'Historische Stadtkerne, Denkmäler und andere kulturlandschaftlich wertvolle Gegebenheiten' ausgewiesen.

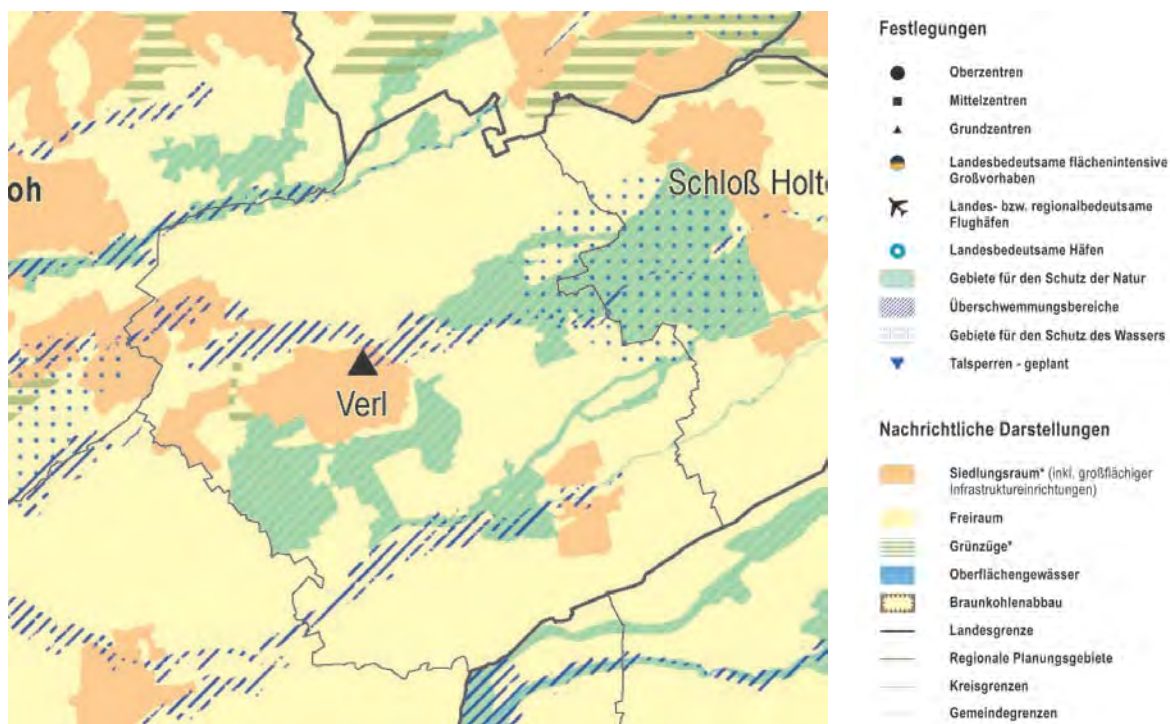


Abbildung 6: Landesentwicklungsplan NRW, Ausschnitt Verl  
Landesregierung NRW, Original 1:300.000

## 2.2.2. REGIONALPLANUNG

### GEP 2004

Der gültige Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan – GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wurde 2004 genehmigt. Zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan wird eine Neuaufstellung derzeit vorbereitet. Ab Ende 2017 werden Gespräche mit allen Kommunen geführt, um deren Entwicklungsvorstellungen zu berücksichtigen. Die Offenlage des Planentwurfs ist für 2019 vorgesehen, die Rechtskraft wird für Ende 2022 angestrebt.

Im Folgenden werden die Aussagen des geltenden Regionalplans (GEP 2004) erläutert (siehe Abbildung 7).

Im GEP 2004 sind die Stadtteile Verl mit Verl-West, Kaunitz und Sürenheide als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) ausgewiesen. Allgemeine Siedlungsbereiche beinhalten die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe. Die großflächigen Gewerbegebiete (Sürenheide, Waldstraße, Kaunitz) sind als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Insbesondere emittierende Betriebe sind in den GIB-Bereichen anzuordnen; es sollen nur in untergeordnetem Maße tertiäre Nutzungen angesiedelt werden.

Das übrige Stadtgebiet ist überwiegend als Freiraum- und Agrarbereich sowie zu einem geringen Anteil als Waldbereich ausgewiesen. Hier überwiegen die Freiraumfunktionen "Schutz der Natur" und "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung". Die Gewässerläufe sind darüber hinaus als Überschwemmungsbereiche ausgewiesen.

Die im GEP 2004 vorgesehenen Gewerbeflächenreserven sind inzwischen überwiegend mit Bebauungsplänen überplant und größtenteils bereits bebaut, so dass keine nennenswerten Flächenreserven regionalplanerisch vorbereitet sind.



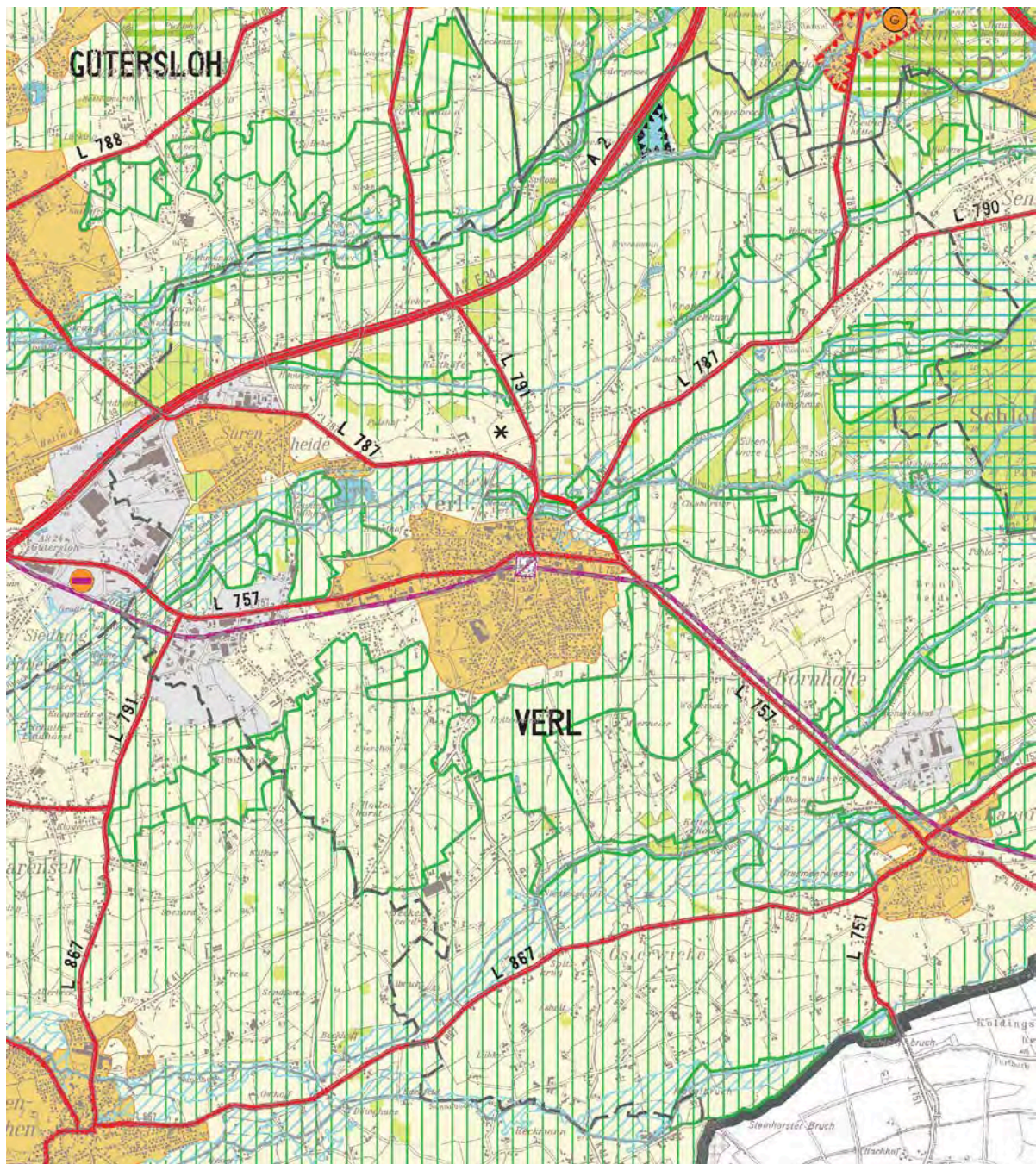


Abbildung 7: Zeichnerische Darstellung des Regionalplans 2004  
Bezirksregierung Detmold, ohne Änderungen

Auf dem Gebiet der Stadt Verl sowie an der Stadtgrenze Rietbergs wurden 4 Änderungsverfahren durchgeführt (siehe Abbildung 8):

- 6. Änderung:  
Rücknahme eines GIB und Neudarstellung eines AFAB mit Überlagerung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung auf dem Gebiet der Stadt Rietberg
- 14. Änderung:  
Erweiterung des ASB in Verl-West sowie östlich der Lindenstraße, zu reaktivierender / neuer Haltepunkt im Bereich Eiserstraße



- 15. Änderung:  
Erweiterung des BSN entlang des Ölbachs  
Rücknahme BSN westlich Brummelweg  
Darstellung eines GIB westlich Brummelweg  
Darstellung eines Regionalen Grünzugs östlich Hülshorstweg / Strothweg
- 25. Änderung:  
Rücknahme GIB sowie Darstellung AFAB und BSLE westlich Brummelweg  
Rücknahme Wald, AFAB und BSN sowie Erweiterung GIB Kaunitz

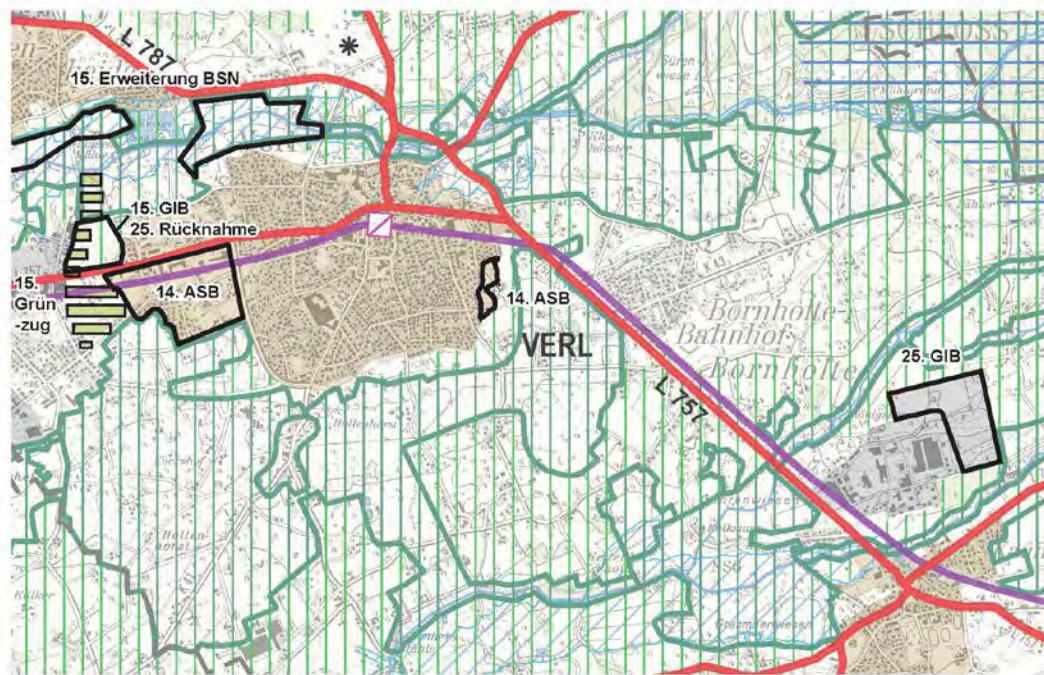


Abbildung 8: 6., 14., 15. und 25. Änderung des Regionalplans  
Darstellung BKR, Datengrundlage Bezirksregierung Detmold

### 2.2.3. LANDSCHAFTSPLANUNG

Der Landschaftsplan 'Sennelandschaft' umfasst das Gebiet der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock und Teile der Stadt Verl. Er trat am 27. April 1991 in Kraft.

Im Stadtgebiet Verl setzt der Landschaftsplan Sennelandschaft folgende Schutzobjekte fest:

- Naturschutzgebiet „Fleckernheide“,
- Naturschutzgebiet „Holter Wald“ (nur zu einem kleinen Teil auf dem Stadtgebiet Verl),
- Landschaftsschutzgebiet (alle Flächen im Geltungsbereich des Landschaftsplans, mit Ausnahme ausgesparter Bereiche),
- drei Naturdenkmale,
- mehrere geschützte Landschaftsbestandteile (u.a. im Bereich der Bachläufe).

Als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen werden u.a. die Wiederherstellung naturnaher Lebensräume, die Anpflanzung von Ufergehölzen, Gehölzstreifen und Bäumen oder die Entwicklung von Gewässerrandstreifen festgesetzt.

Der Landschaftsplan „Verl“, der das nicht vom LP Sennelandschaft abgedeckte Stadtgebiet Verls umfassen soll, wird derzeit nicht weiterbearbeitet.

Weitere Schutzgebiete sind über einzelne Verordnungen festgesetzt.

## 2.2.4. REGIONALE OSTWESTFALENLIPPE

Die Landesregierung setzt die in verschiedenen Landesteilen umgesetzte Strukturförderung REGIONALE in den Jahren 2022 und 2025 fort. Damit werden interkommunale Verbünde bei der Organisation von Projekten und Initiativen unterstützt, die aufbauend auf einem strategischen Leitkonzept regionale Qualitäten und Strukturen stärken und nachhaltig entwickeln wollen. Die Region Ostwestfalen-Lippe mit den Kreisen Gütersloh, Herford, Höxter, Lippe, Minden-Lübbecke und Paderborn sowie der kreisfreien Stadt Bielefeld wurde im März 2017 mit zwei anderen Regionen in NRW ausgewählt, ihr Konzept **Regionale OstWestfalenLippe** im Förderzeitraum bis 2022 auf den Weg zu bringen.

Unter dem Titel „Wir gestalten das neue Urban Land“ strebt die heterogen aufgestellte Region eine Verbesserung der allgemeinen Daseinsvorsorge an. So soll insbesondere die gleichmäßige Entwicklung von Stadtzentren und dörflichen Gebieten gefördert werden. In vier Aktionsebenen sollen Projekte entwickelt und umgesetzt werden:<sup>3</sup>

- **„Der neue Mittelstand“** bietet Fach- und Nachwuchskräften, aber auch Gründerinnen und Gründern hervorragende Arbeitsbedingungen und Entfaltungsmöglichkeiten.
- Mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln sichert **„Die neue Mobilität“** den Menschen auch ohne eigenes Auto die Erreichbarkeit von Wohnen, Leben und Arbeiten in Stadt und Land.
- **„Die neuen Kommunen ohne Grenzen“** setzen ihre Ressourcen über Verwaltungsgrenzen hinweg effizient ein, um den Menschen vor Ort eine optimale Daseinsvorsorge zu ermöglichen.
- **„Das neue Stadt Land Quartier“** verbindet in neuen Konzepten Wohnen, Arbeiten, Daseinsvorsorge und Kultur – und das sowohl in Städten als auch im ländlichen Raum.

---

<sup>3</sup> OWL OstWestfalenLippe Gesellschaft zur Förderung der Region mbH (2016): Wir gestalten das neue Urban Land, Bewerbung der Region OstWestfalenLippe um die REGIONALE 2022/2025

## ZUSAMMENFASSUNG

- Der Landesentwicklungsplan NRW wurde neu aufgestellt und ist am 8. Februar 2017 in Kraft getreten. Eines seiner Leitbilder ist die „Flächensparende Siedlungsentwicklung. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Im Jahr 2018 wurde ein Änderungsverfahren eingeleitet, das voraussichtlich 2019 rechtswirksam wird.
- Im Regionalplan sind die Stadtteile Verl mit Verl-West, Kaunitz und Sürenheide als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) ausgewiesen. Die großflächigen Gewerbegebiete (Sürenheide, Waldstraße, Kaunitz) sind als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.
- Nur ein Teil des Stadtgebietes ist über den Landschaftsplan 'Sennelandschaft' abgedeckt.
- Über die 'Regionale OstWestfalenLippe' wird die geplante Verbesserung der allgemeinen Daseinsvorsorge in der Region vom Land NRW gefördert.

### **3. HANDLUNGSFELDER DER STADTENTWICKLUNG**

## 3.1. Demographische Entwicklung

### 3.1.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BIS 2014

Die Stadt Verl hatte zum Stichtag 31.12.2014 insgesamt **25.006 Einwohner**; der Ausländeranteil lag bei 8,7 %. Im Vergleich zum Jahr 2009 (24.968 Einwohner) hat sich die Bevölkerungszahl demnach nur geringfügig verändert, im Vergleich zum Jahr 2004 (24.403 Einwohner) ist sie leicht gestiegen. Gegenüber der Volkszählung 1987 konnte Verl allerdings einen deutlichen Einwohnerzuwachs verbuchen. Die Zahlen sind jedoch nur bedingt vergleichbar, da die Werte von 2009 auf einer Fortschreibung älterer Zahlenwerte beruhen, die Zahlen von 2014 jedoch auf der Fortschreibung des Zensus 2011, in dessen Rahmen statistische Ungenauigkeiten bereinigt wurden (vgl. Abbildung 9).

Der eigene Einwohnerspiegel der Stadt Verl, der auch Zweitwohnsitze mit erfasst, weist zum Stichtag 01.01.2016 eine Einwohnerzahl von 26.020 aus. Die steigende Bevölkerungsentwicklung zeigt sich ebenfalls in IT.NRW-Daten mit einem Zuwachs von 506 Einwohnern auf 25.512 Einwohner zum 31.12.2015 – diese Werte lagen zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht vor.

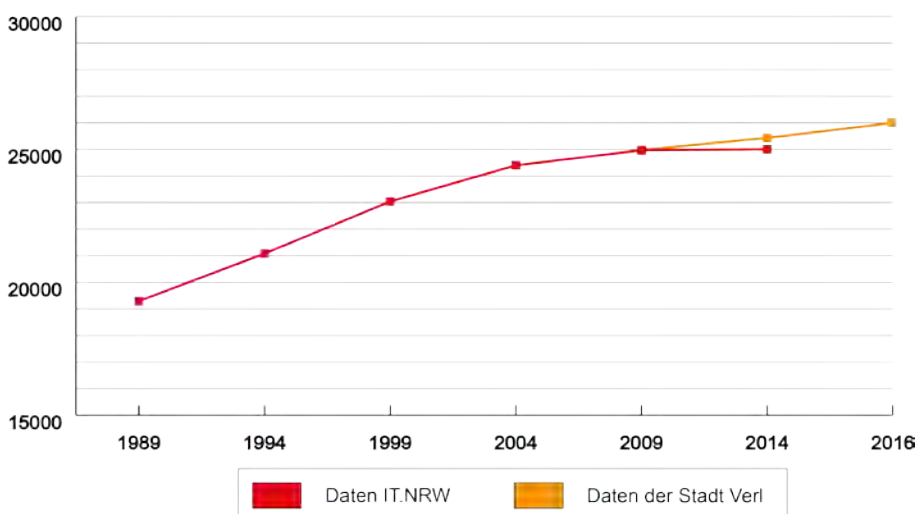


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung Verls seit 1989 bis 2014 / 2016

IT.NRW 2015 Bezugsdatum 31.12.; Stadt Verl 2009 bis 2016; Darstellung BKR

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Verl entspricht im Vergleich der letzten 4 Jahre der mittleren Entwicklung im Kreis Gütersloh, die im Vergleich zur bundes- und landesweiten Entwicklung positiver verläuft.

Jahr	Bevölkerungsstand am 31.12.	Lebend Geborene	Gestorbene	Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo	Gesamtveränderung
2000	<b>23.315</b>	276	206	70	1.350	1.147	203	<b>273</b>
2001	<b>23.768</b>	258	161	97	1.591	1.235	356	<b>453</b>
2002	<b>24.014</b>	239	180	59	1.530	1.343	187	<b>246</b>
2003	<b>23.997</b>	246	198	48	1.531	1.596	-65	<b>-17</b>
2004	<b>24.403</b>	207	194	13	1.787	1.394	393	<b>406</b>
2005	<b>24.754</b>	248	183	65	2.299	2.013	286	<b>351</b>
2006	<b>24.852</b>	210	181	29	2.128	2.059	69	<b>98</b>
2007	<b>24.949</b>	220	203	17	2.154	2.073	81	<b>98</b>
2008	<b>24.908</b>	227	188	39	2.233	2.314	-81	<b>-42</b>
2009	<b>24.968</b>	202	198	4	2.246	2.190	56	<b>60</b>
2010	<b>24.984</b>	228	203	25	2.113	2.124	-11	<b>14</b>
2011	<b>24.877</b>	239	202	37	1.992	1.857	135	<b>172</b>
2012	<b>24.892</b>	216	201	15	1.909	1.912	-3	<b>12</b>
2013	<b>24.947</b>	227	214	13	2.124	2.091	33	<b>46</b>
2014	<b>25.006</b>	226	196	30	2.211	2.198	13	<b>43</b>
<b>Mittel</b>		<b>231</b>	<b>194</b>	<b>37,4</b>	<b>1.947</b>	<b>1.836</b>	<b>110</b>	<b>148</b>
2015	25.512	264	188	76	2.808	2.371	437	506

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Verls 2000 – 2014

IT.NRW (Abruf 2015, Ergänzung für das Jahr 2015 im Sept. 2017)

\* bis einschl. 2010 Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987, ab 2011 auf Basis des Zensus 2011. Gesamtveränderung 2011 durch Änderung der Datengrundlage inkonsistent. Alle Gesamtveränderung ohne Bestandskorrekturen auf Grund nachträgliche berichteter Meldefälle.



## Natürliche Entwicklung und Wanderungsbewegungen

In Verl werden mehr Kinder geboren als Menschen sterben. Die positiven Saldi der **natürlichen Bevölkerungsentwicklung** liegen im Mittel bei 37,4. Für das Jahr 2016 ergibt sich, auf Grundlage der Demografiedaten der Stadt Verl ein positiver Saldo von 68 Menschen

Im Mittel der letzten 15 Jahre von 2000 bis 2014 wurden in Verl 231 Kinder geboren – die Zahl schwankte zwischen ca. 200 und 270 Lebendgeburten. Gemäß den demografischen Daten der Stadt Verl weist das Jahr 2016 mit 269 Geburten am oberen Ende dieses Korridors einzuordnen.

Im Mittel der letzten 15 Jahre von 2000 bis 2014 starben in Verl 194 Menschen. Auch die Zahl der Sterbefälle weist relativ große Schwankungen auf. Für das Jahr 2016 sind im stadteigenen Einwohnerspiegel 201 Sterbefälle verzeichnet.

Gemäß dem 'Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015' weisen die Gemeinden im Kreis Gütersloh zumeist eine „im Vergleich mit dem Bundeschnitt überdurchschnittliche Fertilitätsrate auf“. (Demografiebericht S. 17) Für Verl wird für den Zeitraum 2010 – 2014 eine Rate von 1,56 (arithmetisches Mittel) angegeben. Im Zeitraum 2006-2009 lag die Fertilitätsrate noch bei 1,36; sie ist also entgegen dem bundesweiten Trend in den letzten Jahren gestiegen. Auch in Verl liegt die Fertilitätsrate damit allerdings deutlich unterhalb des für eine unabhängig von Wanderungsbewegungen konstante Bevölkerungszahl erforderlichen Wertes von 2,1.

Seit 2000 ist der **Wanderungssaldo** in den meisten Jahren positiv; er liegt im Mittel der letzten 15 Jahre bei +110 Personen. Nach den eigenen Daten der Stadt Verl sind im Jahr 2016 ebenfalls Wanderungsverluste zu verzeichnen. Die Wegzüge übertreffen die Zuzüge um 66 Personen. In der Altersgruppe der 25-65-Jährigen treten negative Wanderungssaldi häufiger und in größerem Umfang auf als in den anderen Altersgruppen. Dies ist auf die größere Mobilität dieser Gruppe zurückzuführen, die für den Arbeitsplatz oder um Wohneigentum zu bilden, ggf. die Stadt verlässt. Jugendliche und Senioren wechseln weniger stark ihren Wohnstandort; Jugendliche tun dies insbesondere gemeinsam mit ihren Eltern.

Auffällig sind geografische Schwerpunkte der Wanderungsbewegungen. Gemäß dem 'Demografiebericht für den Kreis Gütersloh'<sup>4</sup> machen Zuzüge aus Polen einen ausgesprochen hohen Anteil der Zuzüge aus dem Ausland nach Verl aus; in absoluten Zahlen bilden Zuwanderer aus Polen die mit Abstand größte Gruppe der Zuzüge von jenseits der deutschen Grenze. In den Jahren 2010 bis 2014 übersiedelten insgesamt 3.584 Personen von Polen nach Verl. Da im gleichen Zeitraum auch über 3.000 Personen Verl in Richtung Polen verließen, belegt dies die rege Wanderungsbewegung von Arbeitnehmern, die zeitweilig einer Arbeit in Verl nachgehen und dann in ihre polnische Heimat zurückkehren.

Der **Gesamtsaldo** ist starken Schwankungen ausgesetzt, die im Wesentlichen von den Wanderungsbewegungen verursacht sind (vgl. Tabelle 2 und Abbildung 10).

Der mittlere jährliche Wert der letzten 15 Jahre zwischen 2000 und 2014 liegt bei +148 Personen. Nachdem in der ersten Hälfte des Jahrzehnts die Bevölkerung in mehreren Jahren

---

<sup>4</sup> Kreis Gütersloh, pro Wirtschaft GT (Hg.) (2016): Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015, Gütersloh

um über 400 Personen gewachsen ist (bspw. in 2001 und in 2004), hat sich das Wachstum in den letzten Jahren merklich abgeschwächt. Im Jahr 2016 ist die Verler Bevölkerung auf Grundlage der eigenen Erhebungen der Stadt Verl, mit einem minimalen Wachstum von 2 Personen nahezu konstant geblieben. Die gleichbleibend niedrige Geburten-Sterberate kann negative Wanderungssaldi im Allgemeinen nicht ausgleichen. Bevölkerungswachstum kann demnach praktisch nur über positive Wanderungsbewegungen erreicht werden. Dies wird angesichts bundesweit zu verzeichnender demographischer Trends in Zukunft voraussichtlich immer schwieriger.

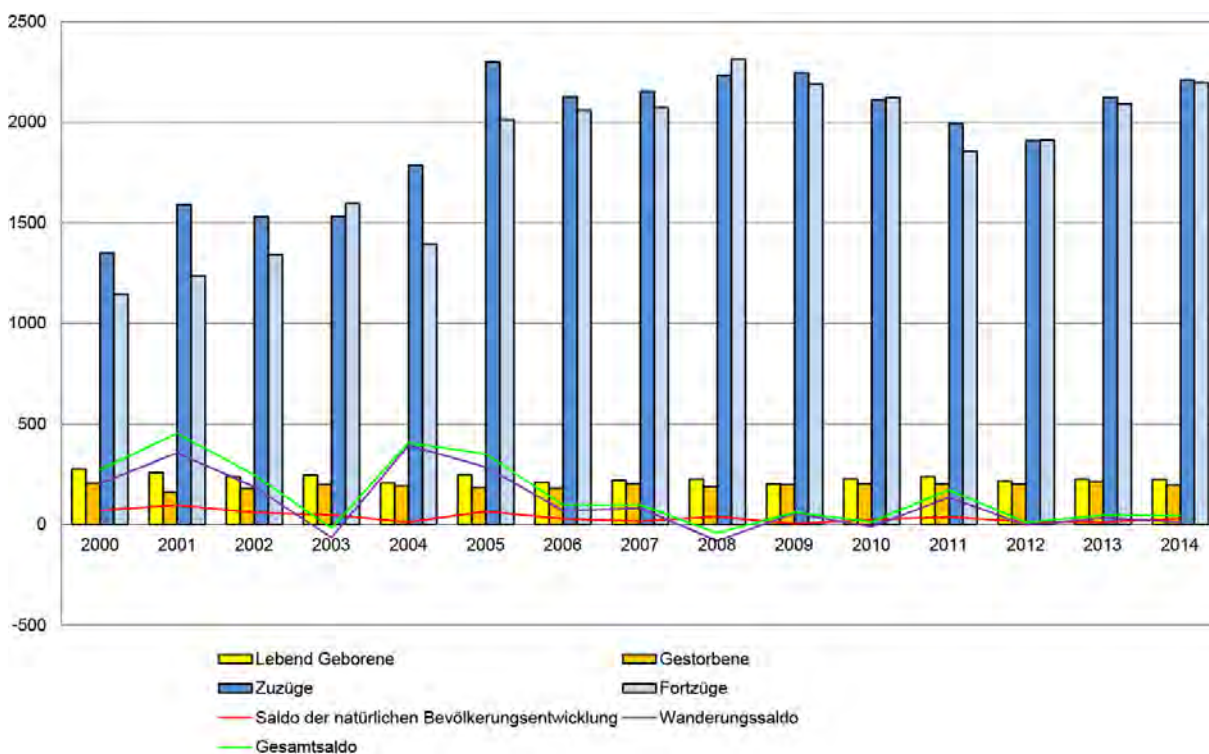


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung Verls von 2000 bis 2014  
IT.NRW, Stichtag 31.12.

### 3.1.2. BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

Im Jahr 2014 betrug das Medianalter<sup>5</sup> in Verl 42,9 Jahre. Damit ist im regionalen Vergleich die Bevölkerung Verls (immer noch) jung. Insbesondere die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen – die Gruppe der mitten im Berufsleben Stehenden – ist in Verl im Vergleich zu Kreis, Regierungsbezirk und Land deutlich über-, die Gruppe der Personen über 65 Jahre (noch) klar unterrepräsentiert. Bei den übrigen Altersgruppen sind die Unterschiede nicht so eklatant. Abbildung 11 zeigt die Altersstruktur in differenzierten Altersgruppen im regionalen Vergleich.

<sup>5</sup> „Das Medianalter stellt das Alter des "mittleren" Einwohners dar, wenn alle Einwohner eines Gebiets in der Reihenfolge ihres Alters "sortiert" werden. Jeweils die Hälfte der Einwohner des Gebiets ist also jünger bzw. älter als das Medianalter.“ (Kreis Gütersloh, pro Wirtschaft GT (Hg.) (2016): Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015, Gütersloh; S. 35)

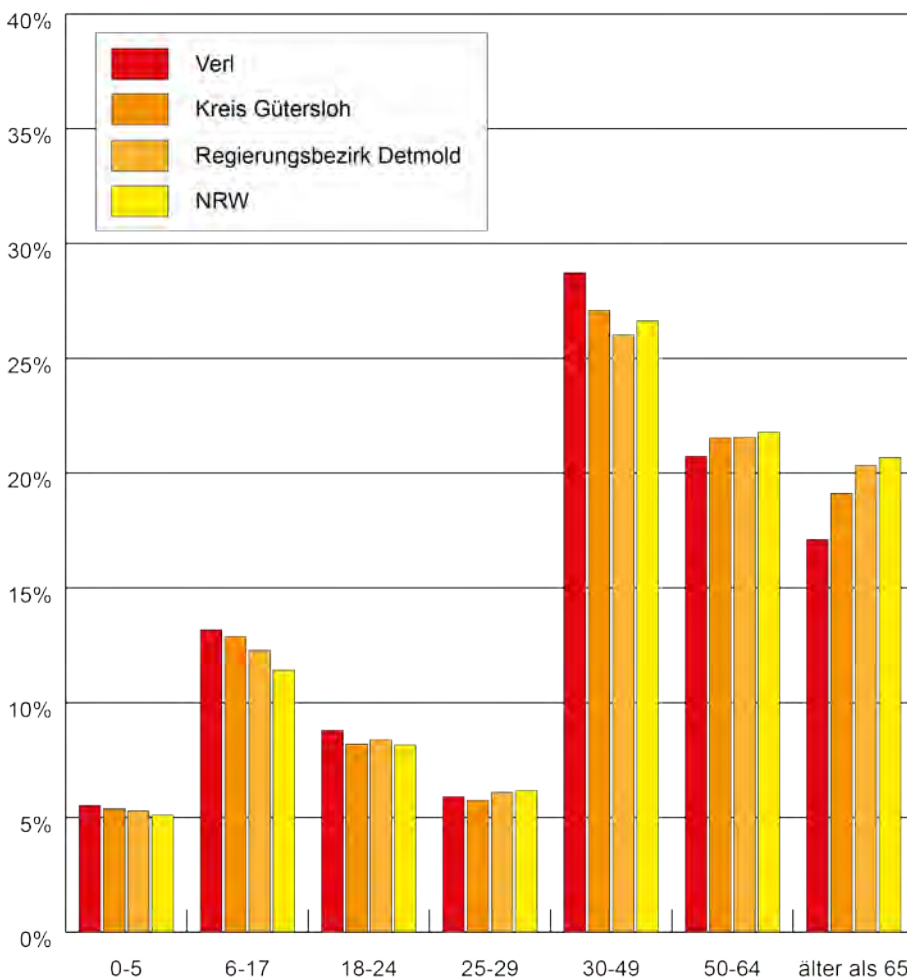


Abbildung 11: Altersstruktur der Bevölkerung Verls im regionalen Vergleich  
IT.NRW, Stichtag 31.12.2014

Ein Blick auf die Entwicklung der letzten 10 Jahre von 2004 bis 2014 zeigt, dass sich die Altersgruppen auch in Verl, wie in vielen Städten und Regionen Deutschlands, in den letzten Jahrzehnten verschoben haben. Die allgemein zu beobachtende Zunahme der älteren Bevölkerung tritt bisher in Verl jedoch noch etwas weniger stark zutage als in den Vergleichsräumen.

In der nachfolgenden Abbildung 12 ist die langsame Verschiebung der Altersgruppen seit 2004 bis 2014 ablesbar: der 'Baumstamm' wird unten schlanker, und die Jahrgänge um 1940 sind seit einiger Zeit im Rentenalter. Die „Babyboomer“ (Geburtsjahrgänge 1955 bis 1965) nähern sich langsam dem Ruhestand. Die Zahl der Hochbetagten (älter als 80 Jahre) ist deutlich gestiegen. In Verl waren im Jahr 2014 insgesamt 148 Personen 90 Jahre oder älter. Auch wenn die Anzahl der Senioren in Verl zugenommen hat und weniger Kinder geboren werden, bleibt sie im Regionalvergleich eine Stadt mit 'junger' Bevölkerung, die von den Problemen, die landesweit aufgrund der demographischen Veränderungen mit zunehmender Anzahl von (nicht erwerbstätigen) Senioren festzustellen sind, noch vergleichsweise wenig betroffen ist.

Der Anteil der weiblichen Bevölkerung beträgt insgesamt 49,1 % (12.273 Personen). In der Gruppe der über 80-Jährigen sind jedoch deutlich mehr Frauen zu verzeichnen.

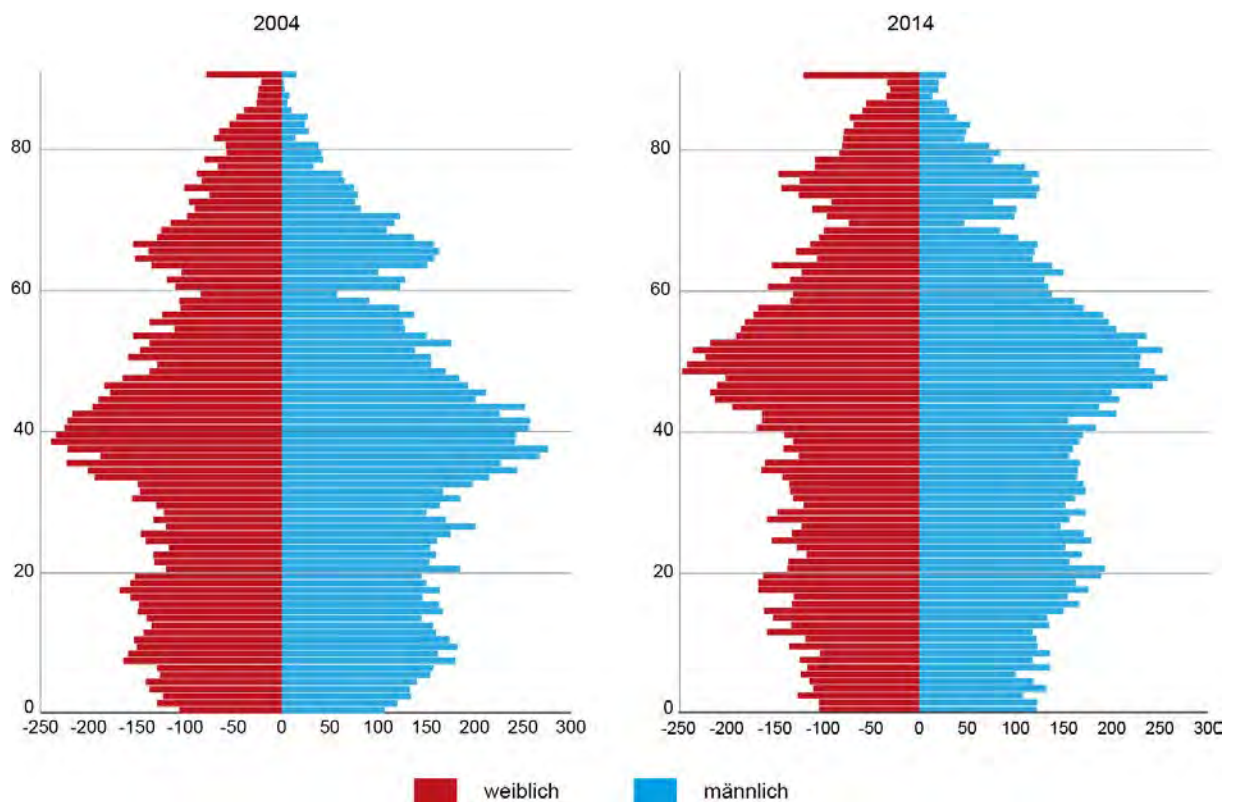


Abbildung 12: Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung Verls 2004 und 2014  
IT.NRW; Stichtag 31.12.

In der Stadt Verl lebten zum Stichtag 31.12.2014 insgesamt 2.181 Nicht-Deutsche, dies entspricht einem Anteil von 8,72 % an der Gesamtbevölkerung. Dieser Wert liegt über dem durchschnittlichen Anteil im Regierungsbezirk Detmold (7,59 %), aber deutlich unter dem Wert im Kreis Gütersloh (9,60 %) und auf Landesebene (10,46 %) (IT. NRW).

### 3.1.3. ENTWICKLUNG DER BEVÖLKERUNG

#### Allgemeine demografische Entwicklung

Nach den Bevölkerungsvorausrechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Einwohnerzahl Deutschlands bis zum Jahr 2060 von heute ca. 80 Mio. auf dann gut 73 Mio. Einwohner zurückgehen.<sup>6</sup> Wenn geringere Zuwanderungsraten angenommen werden, verringert sich die Bevölkerungszahl sogar auf 67,6 Mio.

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt: Lange Reihen: Bevölkerung nach Altersgruppen, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Wiesbaden

Aufgrund der geringen Geburtenrate nimmt jede Kindergeneration im Vergleich zu ihrer Elterngeneration zahlenmäßig ab. Dies wird nur teilweise durch Zuwanderung jüngerer Menschen ausgeglichen werden können. Verbunden mit der höheren Lebenserwartung verändert sich dadurch auch die Altersstruktur der Bevölkerung. Je nachdem, welche Annahmen hinsichtlich der Entwicklung der Geburtenrate, der Lebenserwartung und der Zuwanderung zugrunde gelegt werden, ergeben sich mehr oder weniger dramatische Verschiebungen der Generationenverhältnisse.

Die Bevölkerung im erwerbstätigen Alter (20 bis 65 Jahre) wird besonders stark schrumpfen und ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2060 nur noch bei ca. 52 % liegen.<sup>7</sup> Der Altenquotient (die Zahl von Einwohnern über 65 Jahren pro 100 Einwohner im erwerbstätigen Alter) wird je nach angenommenem Wanderungssaldo bei 61 bzw. 65 liegen. Dies hat vor allem Auswirkungen auf die sozialen Sicherungssysteme, da immer weniger Erwerbstätige immer mehr Rentner finanzieren müssen. Außerdem ergeben sich neue Herausforderungen für die soziale und Gesundheitsinfrastruktur.

### Bevölkerungsprognosen Verl

Die allgemeine demografische Entwicklung wird zunehmend Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung Verls haben. Bisher zeichnete sich Verl durch ein überdurchschnittliches Wachstum mit starken Wanderungsgewinnen aus. Besonders ausgeprägt war der Zuzug junger Familien. Die daraus resultierende überdurchschnittliche Geburtenrate und der im regionalen Vergleich niedrige Altersschnitt der Bevölkerung werden auch in den nächsten 10 bis 15 Jahren die Entwicklung Verls bestimmen. Nichtsdestotrotz machen die im vorangegangenen Abschnitt beschriebenen Trends auch vor der Stadt Verl nicht Halt. Sie werden hier aufgrund der voraussichtlich nur etwas später bzw. in etwas weniger dramatischer Form auftreten.

Für Verl liegen zwei Prognosen der künftigen Bevölkerungsentwicklung vor, die auf jeweils unterschiedlichen Annahmen fußen, jedoch beide einen weiteren Bevölkerungszuwachs erwarten, der zwischen **+1.050** und **+2.650 Einwohnern im Jahr 2030** liegen wird (vgl. Abbildung 13).<sup>8</sup>

#### Prognose IT.NRW

Die Bevölkerungsmodellrechnung des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen – Geschäftsbereich Statistik (IT.NRW) prognostiziert auf der Basis des Zensus 2011 und der Entwicklung der letzten Jahre für Verl eine Bevölkerungszunahme von 25.182 Einwohner am 1.1.2015 auf **26.884 Einwohner** am 1.1.2030. Bis 2040 wird ein Zuwachs auf 27.115 Einwohnern erwartet.

---

<sup>7</sup> Ebd.

<sup>8</sup> Zur Wohnungsbaunachfrage durch die Zuwanderung von Flüchtlingen gibt es eine Modellrechnung des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen und der NRW.BANK von Oktober 2015, die im Januar 2016 aktualisiert und um die Auswirkungen der demographischen Entwicklung bis 2020 ergänzt wurde. Dies ist noch nicht in die Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen eingeflossen.



### Bevölkerungsvorausberechnung des Kreises Gütersloh

Im 'Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015'<sup>9</sup>, der im Januar 2016 erschienen ist, werden bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 jeweils Korridore angegeben („untere Variante“ und „obere Variante“), die auf zwei Wanderungsannahmen beruhen. Die sogenannte „obere Variante“ geht als optimistische Variante davon aus, dass die höchsten Zuzugsraten aus den Jahren 2010 bis 2014 sich in die Zukunft fortsetzen, die „untere Variante“ setzt eher moderate Zuzugszahlen in die Zukunft fort. (Die Zahlen werden dabei jeweils gerundet.) Für Verl wird in beiden Varianten eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Auf der Grundlage der im Demografiebericht erläuterten Annahmen werden für Verl **26.260** (untere Variante) bis **27.850** (obere Variante) Einwohner in 2030 prognostiziert (vgl. Demografiebericht S. 122 u. 124).

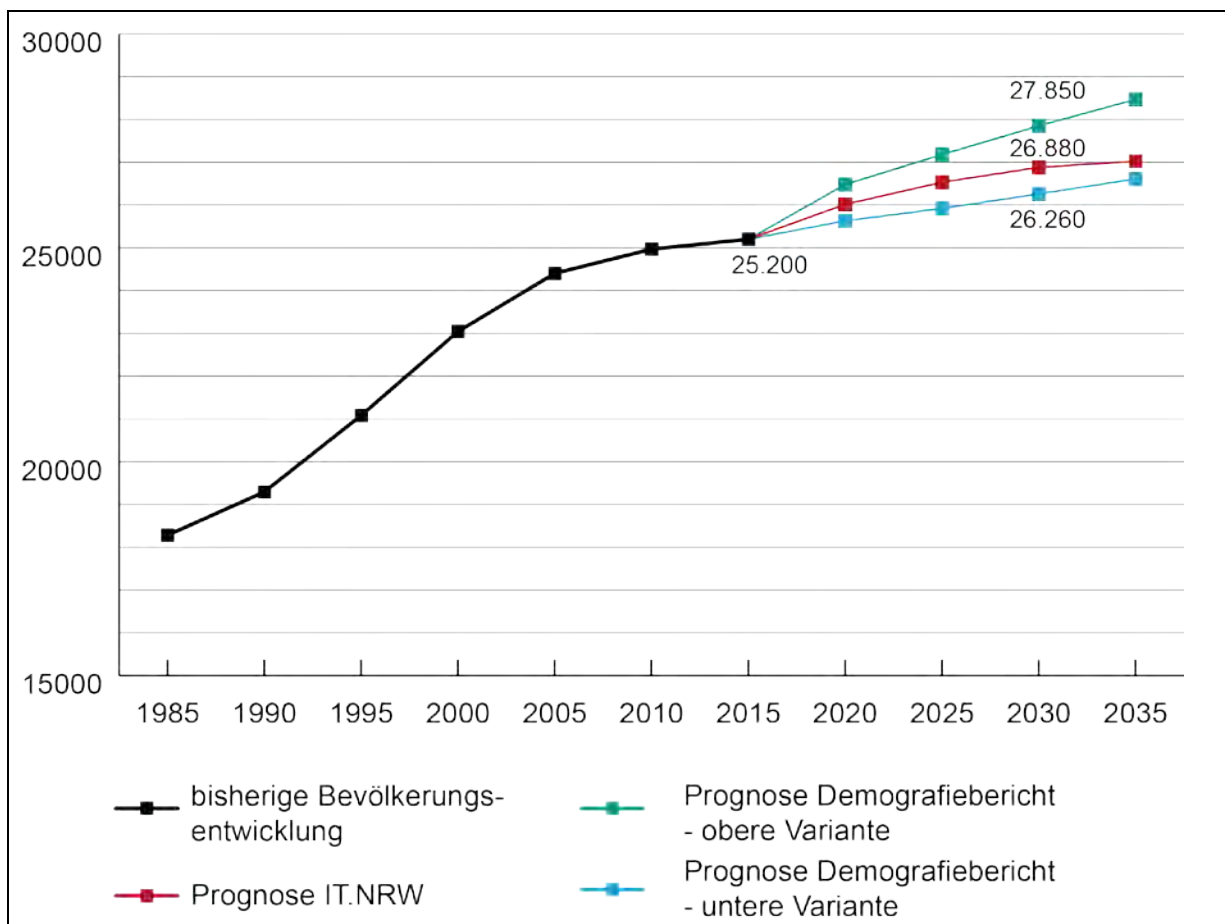


Abbildung 13: Bevölkerungsentwicklung und -prognosen 2035 für Verl

Darstellung BKR; Datenbasis: IT.NRW, Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015

<sup>9</sup> Kreis Gütersloh, pro Wirtschaft GT (Hg.) (2016): Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015, Gütersloh



### Bewertung der Prognosen

Unterschiede zwischen der Bevölkerungsvorausberechnung des Kreises Gütersloh und den Prognosen von IT.NRW haben mehrere Ursachen: Im Demografiebericht für den Kreis Gütersloh wurden – anders als in den Statistiken von IT.NRW – gemeindebezogene Daten und demografische Spezifika berücksichtigt. „Flächendeckende Bevölkerungsvorausberechnungen [...] erfordern aus methodischen und organisatorischen Gründen ein stark schematisiertes Vorgehen“ (Demografiebericht S. 10f), so dass gemeindebezogene Differenzierungen naturgemäß bei Prognosen für alle Städte, Gemeinden und Kreise von NRW nicht betrachtet werden können.

Beispielsweise wurden die Annahmen zu den Zuzügen mithilfe der Aussagen der Gemeindevorantwortlichen in Bezug auf Infrastrukturmaßnahmen und Planungsvorhaben modifiziert. Dem Demografiebericht liegen daher differenziertere Annahmen zugrunde als der Prognose des Landesbetriebs. Schließlich wurden als Ausgangsbasis die Einwohnerzahlen der lokalen Meldeämter verwendet, nicht die Daten der landesweiten amtlichen Statistik.

Die Prognose von IT.NRW liegt mit **26.884 Einwohnern im Jahr 2030** und einem Wachstum von **+ 1.680 Einwohnern** ziemlich genau zwischen der oberen und der unteren Variante des 'Demografieberichtes für den Kreis Gütersloh 2015'.

Für die weiteren Zielentwicklungen und Bedarfsermittlungen wird daher der Einfachheit halber auf die Zahlen von IT.NRW zurückgegriffen – dies in dem Wissen, dass die Beschränkung auf eine einzige Variante (wie dies bei den Prognosen von IT.NRW der Fall ist) das trügerische Bild einer „gesicherten“ Prognose liefert und die Unwägbarkeiten insbesondere künftiger Wanderungsbewegungen nicht ausreichend abbilden kann.

### Regionaler Vergleich

Mit der für alle Kommunen einheitlichen Datenbasis von IT.NRW können Entwicklungen im regionalen Vergleich analysiert werden. Abbildung 14 zeigt die Veränderung der Einwohnerzahlen in den 70 Städten und Gemeinden von Ostwestfalen-Lippe von 2015 bis 2030 in 6 Stufen zwischen einem Rückgang der Einwohner um –15 % und weniger bis zu einem Wachstum um +5 % und mehr. Verl gehört zu den insgesamt 7 Kommunen, in denen dieses hohe Wachstum erwartet wird. Die insgesamt positive Bevölkerungsentwicklung Verls ist alleine auf Wanderungsgewinne zurückzuführen, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung, wie in den meisten deutschen Städten und Gemeinden, negativ ist. Damit widersetzt sich Verl wie einige andere Kommunen im Kreis Gütersloh dem Trend für die gesamte Region Ostwestfalen-Lippe, für die überwiegend ein deutlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird.

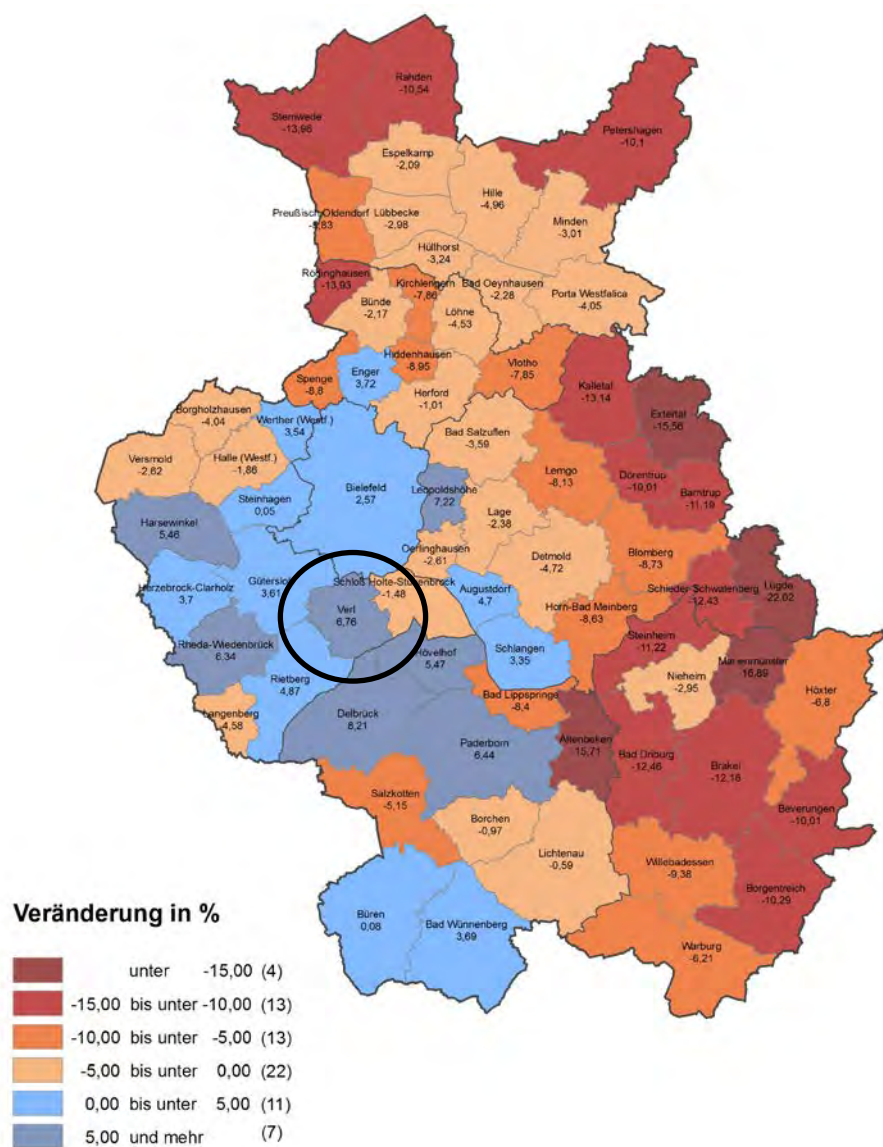


Abbildung 14: Veränderung der Einwohnerzahl in den Städten und Gemeinden von Ostwestfalen-Lippe von 2015 bis 2030

Darstellung BKR auf Grundlage der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW

### 3.1.4. ALTERSSTRUKTUR

Je geringer die Zuzugsraten, umso stärker wirkt sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung aus. Daher weist der ‘Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015‘ für die „obere Variante“ und die „untere Variante“ unterschiedliche Werte bezüglich der Altersstruktur aus. Das Medianalter<sup>10</sup> der Bevölkerung Verls wird demnach von 42,9 im Jahr 2014 auf 45,1 (obere Variante, dargestellt in Abbildung 15) oder 45,8 (untere Variante) im Jahr 2030 steigen.

<sup>10</sup> Das Medianalter ist das mittlere Alter der Bevölkerung in einem Teilraum.

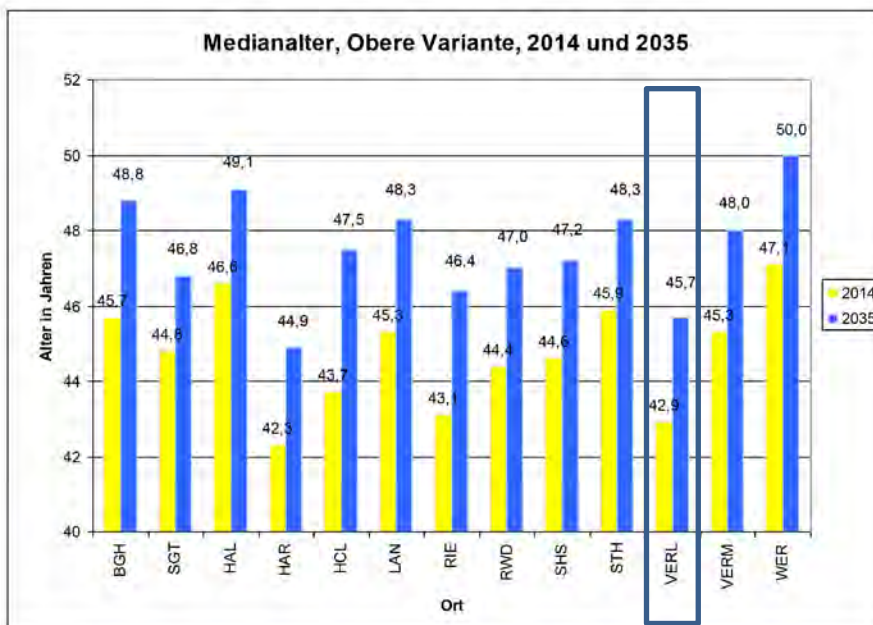


Abbildung 15: Medianalter in den Gemeinden des Kreises Gütersloh, obere Variante, 2014 und 2035

pro Wirtschaft GT, Demografiebericht Abb. 18, S. 36

Der Status Verls als vergleichsweise „junge Stadt“ wird sich also auch in der Zukunft fortsetzen, da die meisten Städte und Gemeinden des Kreises zum Teil deutlich höhere Medianalter aufweisen (Demografiebericht, S. 36). Gleichwohl zeigt diese Prognose auch für Verl einen starken Anstieg des Medianalters um fast 3 Jahre. Die damit einhergehende Alterung der Bevölkerung wird auch in Verl neue Handlungsbedarfe erzeugen und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die soziale Infrastruktur haben.

Eine differenziertere Übersicht zur Altersstruktur sind in Tabelle 3 und Abbildung 16 ablesbar. Sie zeigen deutlich den Rückgang des Anteils der jungen Bevölkerung bis zum Jahr 2030. Zugleich wird der Anteil der Einwohner über 65 Jahre (Rentnergeneration) von heute ca. 17 % auf 25 % im Jahr 2030 steigen.

Altersgruppen	Verl 2015		Verl 2030		Veränderung	
	Bevölkerungsstand		Prognose IT.NRW		2015-2030	
<b>Insgesamt</b>	<b>25.182</b>	<b>100,0%</b>	<b>26.884</b>	<b>100,0%</b>	<b>+1.702</b>	<b>+6,8%</b>
Unter 3	690	2,74%	661	2,46%	-29	-4,2%
3-6	705	2,80%	699	2,60%	-6	-0,9%
6-10	987	3,92%	958	3,56%	-29	-2,9%
10-16	1.653	6,56%	1.427	5,31%	-226	-13,7%
16-18	625	2,48%	480	1,79%	-145	-23,2%
18-25	2.177	8,65%	1.673	6,22%	-504	-23,2%
25-30	1.550	6,16%	1.450	5,39%	-100	-6,5%
30-50	7.318	29,06%	7.421	27,60%	+103	+1,4%
50-65	5.196	20,63%	5.687	21,15%	+491	+9,4%
65-75	2.100	8,34%	3.455	12,85%	+1,355	+64,5%
75 und mehr	2.181	8,66%	2.973	11,06%	+792	+36,3%
Männer	12.939		14.476		+ 1.537	
Frauen	12.243		12.408		+ 165	

*Tabelle 3: Bevölkerungsstand 2015 und Prognose 2030 nach Altersgruppen  
IT.NRW, Bevölkerungsmodellrechnung, Stichtag 1.1.*

Der in Abbildung 16 erkennbare Rückgang der „Elterngeneration“, also der Personen im Alter der Familiengründung, verstärkt den Überalterungseffekt und das negative natürliche Bevölkerungssaldo weiter, weil die Zahl der Menschen, die theoretisch Kinder bekommen könnten, immer geringer wird. Auffallend für die Altersstruktur Verls sind der deutliche Rückgang insbesondere junger Frauen sowie der hohe Zuwachs an Männern im erwerbsfähigen Alter. Dies kann der beruflichen Perspektive geschuldet sein, die in Verl wenig 'typische Frauenarbeitsplätze' bietet, jedoch einen hohen Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe.

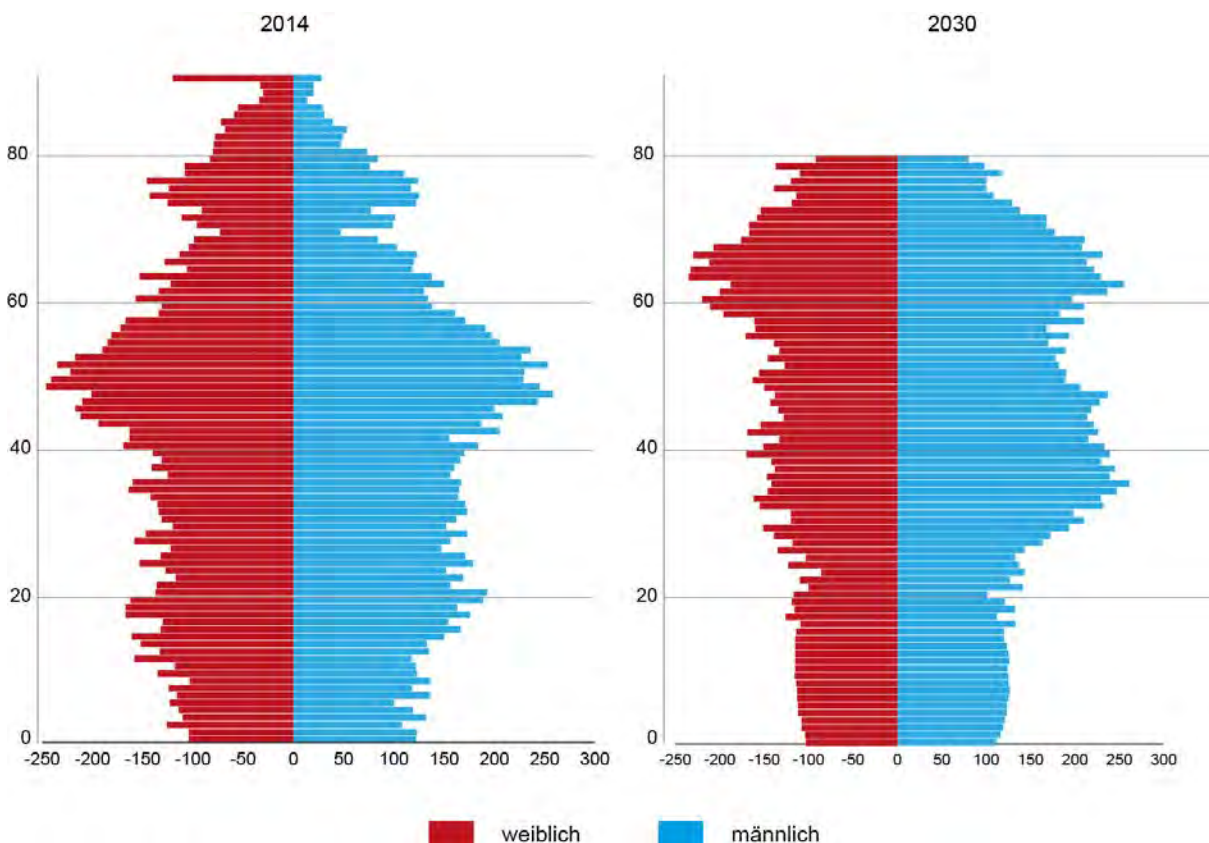


Abbildung 16: Vergleich der Altersstruktur der Bevölkerung Verls 2014 und 2030

Quelle: eigene Darstellung, Datengrundlage: IT.NRW

Während für das Jahr 2014 in den Daten von IT.NRW die Personen über 90 Jahre zusammengefasst wurden, sind für 2030 die Personen über 80 Jahre zusammengefasst. Die daraus resultierende sehr große Zahl würde aufgrund der Proportionen der Wertachse zu einer optischen Verfälschung des Diagramms führen. Daher wurden diese Werte in der obigen Abbildung weggelassen.

## ZUSAMMENFASSUNG

- Verl verfügt im regionalen Vergleich über eine ‚junge‘ Bevölkerung; die Gruppe der 30-50-Jährigen ist wesentlich größer als in den Vergleichsräumen. Die Überalterung ist in Verl noch etwas weniger fortgeschritten als in den Vergleichsräumen.
- Das Bevölkerungswachstum Verls hat sich in den letzten Jahren verlangsamt. Der Gesamtsaldo der natürlichen und der Wanderungsbewegungen ist meist positiv. Das Bevölkerungswachstum Verls ist zu großen Teilen auf Wanderungsgewinne zurück zu führen.
- Für die weiteren Prognosen zur Altersstruktur der Bevölkerung und den Auswirkungen auf die Infrastruktur sowie zum Flächenbedarf für Wohn- und Gewerbeflächen wird eine Bevölkerungszahl von ca. **26.880 Einwohnern im Jahr 2030** zu Grunde gelegt.

- Dies sind ca. 1.700 Einwohner in den nächsten 16 Jahren (gerechnet ab 2014). Das jährliche Wachstum beträgt demnach durchschnittlich 106 Einwohner, die bei nahezu ausgeglichener Geburten-Sterbe-Rate neu nach Verl ziehen werden.
- Bis zum Jahr 2030 wird sich die Verschiebung in der Altersstruktur der Bevölkerung weiter fortsetzen und der Anteil der Älteren und Hochbetagten zunehmen.



## 3.2. Siedlungsstrukturelle Grundlagen

### 3.2.1. SIEDLUNGSGESCHICHTE UND -ENTWICKLUNG

#### Geschichte Verls

Die geschichtliche Entwicklung bis 2000 ist im ersten Entwicklungskonzept 2010 beschrieben. Wesentlich für die Neuausrichtung und künftige Entwicklung war die Erhebung Verls zur mittleren kreisangehörigen Stadt am 01. Januar 2010.

#### Historische Entwicklung der Siedlungsstruktur

Verl entstand nicht – wie viele andere Siedlungen – im Sinne eines konzentrischen Wachstums im Anschluss an bereits bestehende Siedlungsbereiche, sondern durch das Zusammenwachsen größerer zusammenhängender Siedlungsbereiche, zerstreuter Siedlungssplitter und Einzelhöfe „nach innen“.

Das stärkste Siedlungswachstum verzeichnete Verl in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Insbesondere die Wohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre prägen das Bild der Stadt (gelbe Darstellung in Abbildung 17)

Wesentliche Veränderungen der letzten 10 Jahre erfolgten insbesondere im Bereich der Gewerbeflächen (u.a. Erweiterung Gewerbegebiet Waldstraße/Thaddäusstraße in Sürenheide und Erweiterung Nobilia in Kaunitz) sowie durch einige kleinere Arrondierung der Wohn- und Mischgebietsflächen an den Siedlungsrändern.

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 St-Anna-Kirche von 1801, der umgebenden Kirchringbebauung und denkmalgeschützten Einzelgebäuden, die mit der Umgestaltung des Ortskernes aufgewertet wurden. Die Ortskerne von Verl-Mitte und Kaunitz sind als Denkmalgebiete festgesetzt. Im Außenbereich befinden sich einzelne denkmalgeschützte, bzw. denkmalwerte baulichen Anlagen, wie historische Hofanlagen, Mühlen, Kapellen, Bildstöcke oder Wegekreuze.

Das Denkmalverzeichnis der Stadt Verl listet insgesamt 69 Denkmäler.

Beispiele für herausragende Architektur sind der Erweiterungsbau des Rathauses und das neu errichtete Feuerwehrgerätehaus am Florianweg, die im Jahr 2010 bzw. 2015 durch das NRW-Bauministerium zusammen mit der Architektenkammer NRW als vorbildliche Bauwerke ausgezeichnet wurden.

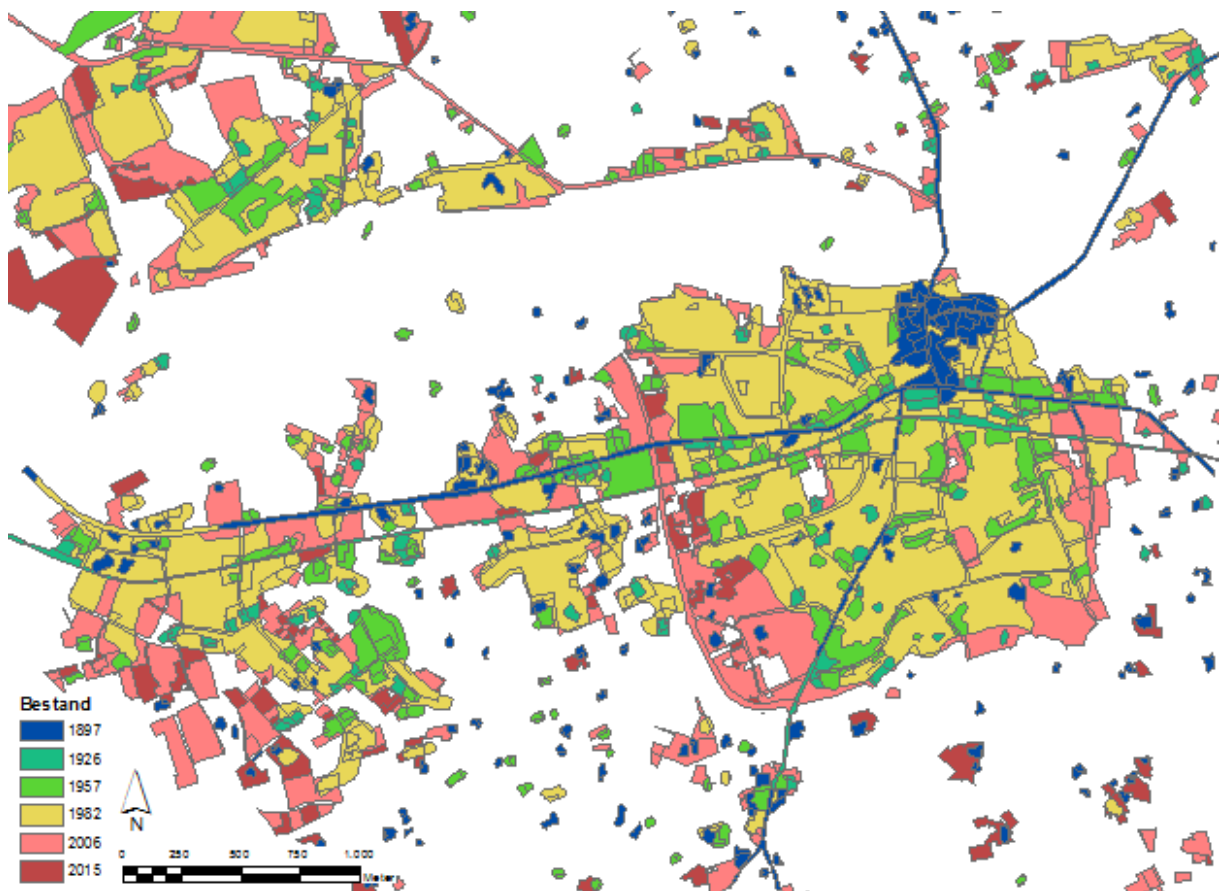


Abbildung 17: Siedlungsentwicklung der Stadt Verl bis 2015 (Ausschnitt)  
Darstellung BKR

### 3.2.2. SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Siedlungsstruktur der Gesamtgemeinde leitet sich in wesentlichen Teilen aus den natürlichen und topographischen Gegebenheiten 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 Stadt in Zonen dichter Besiedlung, in denen jeweils auch die geschlossenen Ortsteile liegen, und in Zonen geringer Siedlungsdichte.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungsverteilung innerhalb der Stadt Verl zeigt sich, dass etwa ein Drittel im Ortskern Verl, ein Drittel in den Siedlungsbereichen Sürenheide, Bornholte-Bahnhof und Kaunitz und ein Drittel außerhalb der geschlossenen Siedlungsbereiche lebt. Die dort zahlreich vorhandenen Einzelhöfe und Wohnhäuser in Streu- und Splittersiedlungen stellen ein Charakteristikum der Siedlungsstruktur Verls dar.

Im Laufe der Zeit sind diese zwar teilweise zu größeren Siedlungsbereichen zusammengewachsen, dennoch ist die heterogene Siedlungsstruktur auffällig. Die zerstreute Siedlungsstruktur birgt in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen ein relativ hohes Konfliktpotenzial aufgrund einzuhaltender Schutzabstände zu empfindlicher Wohnnutzung.

Die in den letzten Jahrzehnten entstandenen Wohnsiedlungen sind wesentlich durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken geprägt.

Gewerbenutzungen finden sich in großflächigen Gewerbegebieten im Bereich Sürenheide, im Bereich Eiserstraße sowie nördlich von Kaunitz. Darüber hinaus gibt es vereinzelte Gewerbestandorte im Außenbereich sowie gewerbliche Nutzungen innerhalb der Siedlungsbe-  
reiche.

### 3.2.3. FLÄCHENNUTZUNGEN

Die Auswertung der statistischen Daten von IT.NRW zeigt die stetige Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen der letzten 10 Jahre um 150 ha. Gleichzeitig verringert sich der Anteil der Landwirtschaftsflächen, die jedoch mit knapp 70 % weiterhin den größten Teil der Stadtfäche einnehmen.

Mit einem Zuwachs von 50 ha wurde der sehr niedrige Waldflächenanteil etwas erhöht. Dies ist u.a. auf eine Aufforstung als Ausgleichsmaßnahme für die Erweiterung des Nobilia-Betriebsgeländes in Kaunitz zurückzuführen.

		2004		2014	
		Fläche (ha)	Anteil	Fläche (ha)	Anteil
Siedlungsflächen	Gebäude- und zugehörige Freifläche, Betriebsflächen	955	13,4 %	1.065	14,9 %
	Verkehrsfläche	405	5,7 %	416	5,8 %
	Erholungsfläche	36	0,5 %	65	0,9 %
<b>Zwischensumme Siedlungsfläche</b>		<b>1.396</b>	<b>19,6 %</b>	<b>1.546</b>	<b>21,6 %</b>
Freiflächen	Landwirtschaftsfläche	5.215	73,1 %	4.966	69,6 %
	Waldfläche	453	6,3 %	507	7,1 %
	Wasserfläche	55	0,8 %	76	1,1 %
	Unland	6	0,1 %	32	0,5 %
	sonstige	10	0,1 %	11	0,1 %
<b>Zwischensumme Freifläche</b>		<b>5.747</b>	<b>80,4 %</b>	<b>5.631</b>	<b>78,4 %</b>
Summe		7.137	100,0 %	7.137	100,0 %

Tabelle 4: Flächennutzungen der Stadt Verl 2004 und 2014

IT.NRW - Geschäftsbereich Statistik (Landesdatenbank NRW); Katasterfläche nach Nutzungsarten am 31.12.

Der Anteil der Landwirtschaftsflächen ist in Verl höher als in allen anderen Vergleichsräumen (Abbildung 18). Hingegen ist der Anteil sonstiger Freiflächen (u.a. Wald- und Wasserflächen) im Landesschnitt mehr als dreimal so hoch. Auch verglichen mit den anderen Vergleichsräumen zeigt sich der sehr niedrige Anteil dieser Flächenkategorie in Verl.

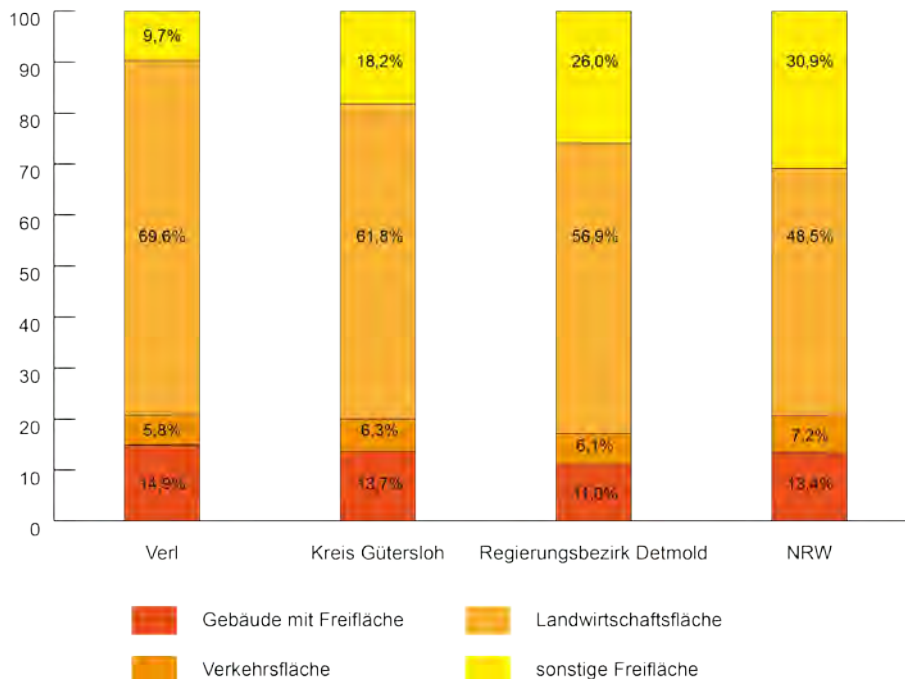


Abbildung 18: Flächennutzungen 2014 im regionalen Vergleich

Quelle: IT.NRW Geschäftsbereich Statistik: Landesdatenbank NRW; unter 'sonstige Freifläche' sind hier die Kategorien Moor, Heide, Unland, Waldfläche, Wasserfläche, Erholungsfläche und 'sonstige Flächen' der Landesdatenbank NRW zusammengefasst.

In Verl übersteigt die anteilige Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke (ohne Erholungsflächen) mit insgesamt 20,7 % die Durchschnittswerte für den Kreis Gütersloh (20,0 %) sowie den Regierungsbezirk Detmold (17,1 %) und entspricht in etwa dem Durchschnittswert für Nordrhein-Westfalen einschließlich seiner dicht besiedelten Agglomerationsräume (20,6 %). Dies spiegelt die vorherrschende Siedlungsstruktur mit überwiegender Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstückszuschnitten, einem geringen Anteil verdichteter Siedlungsbereiche und großflächigen Gewerbegebieten mit flächenintensiven Betrieben wider.

Die Siedlungsfläche für Wohnen und Gewerbe je Einwohner ist mit 609 m<sup>2</sup> pro Einwohner in Verl entsprechend hoch (Abbildung 19). Die durch IT.NRW ermittelten Siedlungs- und Verkehrsflächen sind in allen Vergleichsräumen seit den 1990er Jahren massiv gestiegen. Die Werte für den Kreis Gütersloh und den Regierungsbezirk ähneln denen in Verl. Verglichen mit dem Landesdurchschnitt von 442 m<sup>2</sup> liegen die Werte in Verl um etwa ein Drittel höher. Auch dies ist auf die lockere Siedlungsstruktur mit entsprechend aufwändigen Erschließungen und flächenintensive Betriebe zurückzuführen.

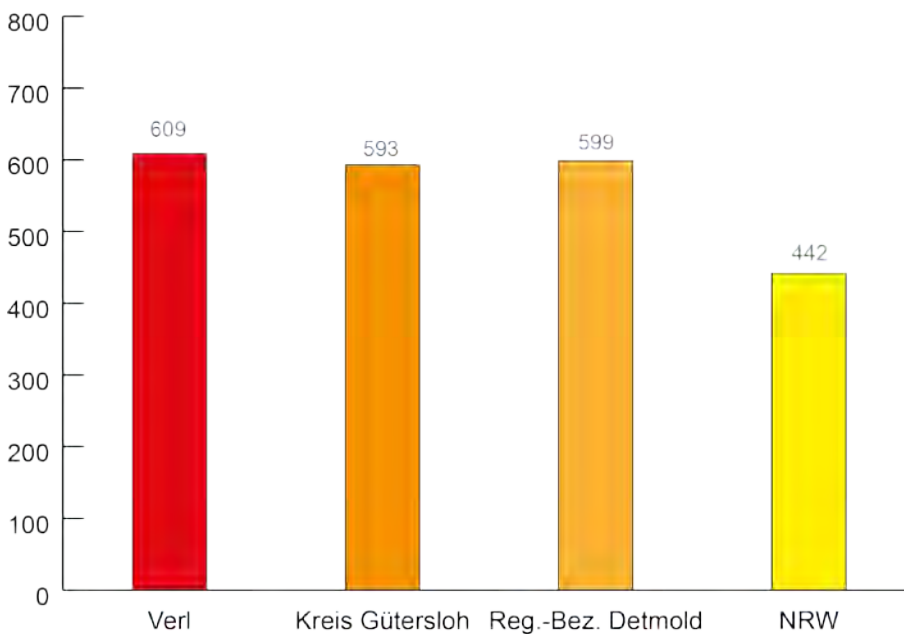


Abbildung 19: *Flächeninanspruchnahme (Siedlungs- und Verkehrsfläche) in m² pro Einwohner zum 31.12.2013*

Quelle: IT.NRW Geschäftsbereich Statistik: Landesdatenbank NRW<sup>11</sup>, Darstellung BKR

### 3.2.4. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung Verls obliegt der Vereinigten Gas- und Wasserversorgung GmbH (VGW), Rheda-Wiedenbrück. Sie gewinnt u.a. im Osten des Stadtgebiets Verls und in Schloß Holte-Stukenbrock durch eine Galerie von 12 Brunnen Trinkwasser (Wasserwerk Verl-Mühlengrund) – 4 Brunnen wurden 2013 wegen geringer Ergiebigkeit still gelegt. Entsprechende Wasserschutzgebiete (I, II, IIIA und IIIB) wurden 1984 ausgewiesen. Sie liegen teilweise im Stadtgebiet Verl, teilweise im Stadtgebiet Schloß Holte-Stukenbrock. Die Förderbewilligung in einem Einzugsgebiet von 1.080 ha wurde mit einer Menge von 1,7 Mio. m³/a bis 2046 verlängert.

#### Entwässerung

Die geschlossenen Siedlungsbereiche des Stadtgebiets und die Mehrzahl der Streusiedlungen sind an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen, die von der Stadt Verl betrieben wird. Neben dem zentralen Klärwerk Verl-West (südlich des Haltepunktes Varensell), in dem der größte Teil der städtischen Abwässer gereinigt wird, betreibt die Stadt im Ortsteil

<sup>11</sup> Da die Bevölkerungszahlen zum Zeitpunkt der Ermittlung dieses Wertes nur zum Stichtag 31.12.2013 zur Verfügung standen, wurde die Flächeninanspruchnahme nicht auf den aktuellsten verfügbaren Stand der Flächennutzungen (31.12.2014), sondern auf den Stand zum 31.12.2013 bezogen.



Sende ein Gemeinschaftsklärwerk, in der auch Abwässer der Nachbargemeinde Schloß Holte-Stukenbrock behandelt werden.

## **Energieversorgung**

### Elektrizität

Seit der Fusion der Vereinigten Elektrizitätswerke Westfalen (VEW) mit RWE im Jahr 2000 werden die Haushalte in Verl überwiegend von RWE mit Elektrizität versorgt. Im Jahr 2013 wurde gemeinsam mit den Gemeindewerken Steinhagen die „StadtWerk Verl GmbH (SWV)“ gegründet, an der die Stadt Verl 51 % hält. Die SWV fungiert seitdem als örtlicher Strom- und Gasversorger und liefert ausschließlich Strom aus erneuerbaren Energien, der durch die Gemeindewerke Steinhagen produziert wird. Zum 01. Januar 2017 wurde ein Anteil von knapp 75% des Stromnetzes von RWE (Innogy) durch die SWV übernommen.

### Gasversorgung

Die Stadt Verl wird von drei Gashochdruckleitungen tangiert:

- Die Wintershall Gas GmbH betreibt eine Erdgasfernleitung, die von Norden her bis in die Ölbachau führt und dann der Aue nach Südwesten folgt.
- Eine weitere Gasleitung der RWE Gas AG verläuft östlich des Tellersees und der Ortslage Verl-Zentrum und östlich an Kaunitz vorbei Richtung Hövelhof.
- Südlich von Sürenheide zweigt eine Gasleitung von der oben beschriebenen Leitung ab und verläuft Richtung Gütersloher Straße und Westfalenweg und weiter ins Stadtzentrum Verl hinein und von dort aus entlang der Paderborner Straße bis zum Gewerbegebiet Kaunitz.
- Die RWE Gas AG betreibt eine Hochdruckgasleitung nach Verl, die am Strothweg in eine Verteilerstation mündet. Von dort aus wird das Gas über andere Leitungen im Stadtgebiet verteilt.

Zum 01. Januar 2016 übernahm die SWV das örtliche Gasnetz von RWE mit circa 4.000 Hausanschlüssen und stieg damit neben dem Vertrieb auch in den Netzbetrieb ein. Das Gas wird ebenfalls durch die Gemeindewerke Steinhagen geliefert.

### Regenerative Energien

2011 erfolgte die Gründung eines städtischen Eigenbetriebs (Versorgungs- und Bäderbetrieb Verl – VBV), um die innerstädtische Versorgung von Erdgas auf Fernwärme aus Bioenergie umzustellen. 2014 wurde am Freibad Verl das Holzheizwerk für Waldhackschnitzel und Landschaftspflegeschnitt als Brennstoff errichtet und eine Fernwärmetrasse zum Zentrum verlegt. Das Fernwärmenetz wird kontinuierlich erweitert und neben zunächst öffentlichen bzw. kirchlichen Einrichtungen sind inzwischen auch private Kunden an die Wärmeversorgung angeschlossen. Das Fernwärmesystem wird durch einen 30.000 Liter Wasser fassenden Pufferspeicher am Meierhof, ein Biogas- und drei Erdgas-Blockheizkraftwerke ergänzt. Der durch die Kraft-Wärme-Kopplung zusätzlich produzierte Strom wird in kommunalen Einrichtungen (beispielsweise im Rathaus, Freibad und Schulzentrum) direkt genutzt bzw. bei

Überproduktion ins Stromnetz eingespeist. Die gesamte thermische Leistung beträgt über 3 Megawatt, was zu einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von rund 2.700 Tonnen/Jahr beiträgt und einer Verringerung um mehr als zwei Drittel der ehemals durch Wärmeerzeugung mit dezentralen Gaskesseln verursachten CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>12</sup>

In Sende steht seit 2003 eine Windkraftanlage mit einer Leistung von 600 KW. Im Grenzbe- reich zu Bielefeld wurden 2017 drei 200 m hohe Windenergieanlagen in Betrieb genommen – eine Anlage steht auf Verler Stadtgebiet. Insgesamt erwarten die Stadtwerke Bielefeld<sup>13</sup> und Gütersloh von ihrem gemeinsamen Windpark 'Hasselbach' einen jährlichen Energieer- trag von rund 21,9 Millionen Kilowattstunden, dies entspricht regenerativem Strom für etwa 7.800 Haushalte und einer Einsparung von etwa 15.000 Tonnen CO<sub>2</sub>.

## Kommunikation

Die Stadt Verl hat in den letzten Jahren den Ausbau der Internetversorgung gefördert und u.a. seit 2011 das Glasfasernetz der Telekom in der Kernstadt ausgebaut. Mit neuen Vertei- lerkästen auf der Straße und direkten Wohnungsanschlüssen kann die Datengeschwindigkeit deutlich erhöht werden.

Der Breitbandausbau soll auch künftig weiter vorangetrieben werden, schwerpunktmäßig in Gewerbegebieten und einzelnen Außenbereichen, die trotz der bisherigen Maßnahmen noch unterversorgt sind. Darüber hinaus will die Deutsche Telekom in Eigeninitiative das restliche Ortsgebiet mit schnellen Vectoring-Anschlüssen (mit Geschwindigkeiten bis zu 100 Mbit/s) bis spätestens 2018 versorgen.

## Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung Verls erfolgt durch den Kreis Gütersloh i.W. über eine Verbrennungsan- lage. Ca. 500 m westlich der Stadtgrenze wird auf Gütersloher Stadtgebiet eine Müllum- schlag- und Gewerbemüllsortieranlage betrieben. Am Wertstoffhof am Westfalenweg können alle Arten von Wertstoffen, Sondermüll und Gartenabfällen abgegeben werden. Für Garten- abfälle besteht zusätzlich in Kaunitz eine Abgabestelle sowie temporär am ehemaligen Bornholter Klärwerk in der Marienstraße.

Trotz steigender Bevölkerungszahl verringerte sich das Abfallaufkommen in den vergange- nen Jahren kontinuierlich (2008: 3.115,29 t – 2015: 2.307,69 t). Das Rest- und Sperrmüllauf- kommen liegt in der Stadt Verl 2015 mit insgesamt 77,33 kg je Einwohner um ca. 40 % un- terhalb der durchschnittlichen Abfallmenge, die in 2015 im Kreis Gütersloh angefallen ist (128,29 kg/E/a). Im Verhältnis zur Abfallmenge des Bundeslandes NRW (213 kg/E/a) liegt das Verler Abfallaufkommen sogar um ca. 63 % unterhalb des Durchschnittswertes. Diese Zahlen stehen für einen funktionierenden und gelebten Umweltschutzgedanken in der Verler Bevölkerung. Wiederverwertete, nicht verbrannte Abfälle sind aktiver Ressourcenschutz und tragen durch CO<sub>2</sub>-Einsparung zudem aktiv zum Klimaschutz bei.

<sup>12</sup> EnergieAgentur.NRW GmbH (2016): Verl: Biomasseheizwerk und Biogas im Verbund; homepage Stadt Verl

<sup>13</sup> Stadtwerke Bielefeld 2017, <https://www.stadtwerke-bielefeld.de>

Klärschlamm aus den Kläranlagen Verl Sende und Verl West wurde bis 2015 auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht. Seit 2016 wird der Klärschlamm etwa hälftig einer Klärschlammverbrennung zugeführt.

### 3.2.5. ENTWICKLUNGSZIEL SIEDLUNGSSTRUKTUR



Abbildung 20: Entwicklungsziel Siedlungsstruktur

Die bisher verfolgte Siedlungsentwicklung mit den vorrangigen Zielen zum

- **Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Verl**
- **Erhalt des eigenständigen Charakters der Ortsteile**

soll weiterhin Gültigkeit haben. Neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollen verstärkt die Potenziale der Innenentwicklung durch Nachverdichtungs- und Umbaumöglichkeiten genutzt werden, um den Flächenverbrauch einzudämmen und die vorhandenen, durch kurze Wege erreichbaren Infrastrukturen zu sichern.

Der Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit soll auf der Entwicklung **Verl-West** liegen. Hier gilt es, die naturräumlichen Qualitäten, die heterogene Siedlungsstruktur und den Übergang zum Gewerbegebiet zu gestalten. **Kaunitz** und **Sürenheide** sind in den vergangenen Jahren mit neuen Wohngebieten deutlich gewachsen – hier soll der Entwicklungsspielraum auf kleinere Arrondierungen gelegt werden. Da der Ortsteil **Bornholte-Bahnhof** im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist, sind aus regionalplanerischer Sicht nur kleinere Erweiterungen zulässig. Für eine Verbesserung der Versorgungssituation ist hingegen ein größerer Siedlungszuwachs erforderlich. Entsprechend wird die Darstellung als ASB für die Neuaufstellung des Regionalplans angestrebt. **Sende** soll als eigenständiger Ortsteil ebenfalls in die Darstellung aufgenommen werden, um eine Sicherung im Rahmen der Ei-

genentwicklung zu ermöglichen – dies sind etwa 5 % des Anteils bezogen auf die bestehende bauliche Nutzung.

Die räumliche Entwicklung soll flächenschonend und unter Berücksichtigung umweltfachlicher Restriktionen erfolgen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und gesundheitlichen Beeinträchtigungen soll das Nebeneinander gewerblicher Nutzungen und Wohnbebauung gesteuert werden. Um weitere Zersiedlung zu vermeiden und um die Ortsteile klar abzugrenzen, werden auch Ziele und Grundsätze der Landesplanung übernommen:

- **Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung umweltfachlicher Restriktionen**
- **Vermeidung von Gemengelagen**
- **Vermeidung von Siedlungsbändern**
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

Um dieses Ziel zu erreichen, sind vorrangig Baulücken zu schließen und Möglichkeiten für Umbauten und Nachverdichtungen zu ermöglichen (siehe auch Kap. 3.5.6, Entwicklungsziele Wohnen). Eine bandartige Entwicklung und somit das Zusammenwachsen der Ortsteile soll unterbunden werden und zugleich die Eigenständigkeit sichern. Zugleich sollen die vorhandenen Grünstrukturen in den Siedlungsgebieten erhalten werden und öffentliche Grünanlagen und Grünwegeverbindungen bei Siedlungserweiterungen frühzeitig mit berücksichtigt werden (siehe auch Kap. 3.8.3 Freiraumkonzept).

Ein weiteres Ziel betrifft über das Handlungsfeld Siedlungsstruktur hinaus den qualitativen Wert neuer Gebäude und baulichen Anlagen. Diese Qualitätsoffensive wurde in den letzten Jahren verstärkt verfolgt und soll auch künftig als Entwicklungsziel mit hohem Identifikationswert beachtet werden:

- **Qualitätsoffensive – regionale Baukultur**

### **3.2.6. MAßNAHMEN**

#### Darstellung von Bornholte-Bahnhof und Bereich Eiserstraße als ASB im Regionalplan

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Detmold werden die Weichen für die Siedlungsentwicklung der nächsten 20 Jahre vorbereitet. Wichtige Maßnahmen für Verl sind die Darstellung eines ASB für den Ortsteil Bornholte-Bahnhof und die Erweiterung im Bereich Eiserstraße sowie die Entwicklung bzw. Teilhabe an einem interkommunalen Industrie- und Gewerbegebietes.

#### Entwicklungsstudie / Rahmenplan Verl – Eiserstraße

Der Bereich zwischen dem Gewerbegebiet Eiserstraße und dem Westring ist durch seine heterogene Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Im Osten bilden Wohn- und Gewerbenutzungen eine schwierige Gemengelage, im Westen grenzen Wohnnutzungen an landwirtschaftliche Höfe und im mittleren Bereich bildet der kleinteilig strukturierte Freiraum mit wertvollem

Feuchtgrünland und Hecken einen wichtigen Trittstein im Biotopverbund. Mit einer Rahmenplanung sollen diese drei konkurrierenden Nutzungen näher untersucht werden und Lösungen für eine zukünftige Entwicklung aufgezeigt werden.

#### Städtebauliche- und Architektonische Wettbewerbe

Wettbewerbe bieten qualifizierte Entwürfe und Ideen für die Umsetzung städtebaulicher und architektonischer Ziele mit überdurchschnittlicher Qualität.

#### Gestaltungshandbuch

Ein Gestaltungshandbuch kann überdies zu einer größeren harmonischen Geschlossenheit mit eigener Identität der Baugebiete beitragen.

#### Stadtmarketing fortentwickeln

Die Attraktivität der Stadt soll durch gezieltes Marketing noch weiter gesteigert werden. Zielgruppe sollen neben den Verler Bürgern auch Unternehmen und Touristen sein.

#### Kooperation in der Region

Die Kooperation in der Region wird zunehmend zu einem Standortvorteil im Wettbewerb mit anderen Regionen in NRW und in Deutschland und soll daher in vielen Handlungsfeldern ausgebaut werden.

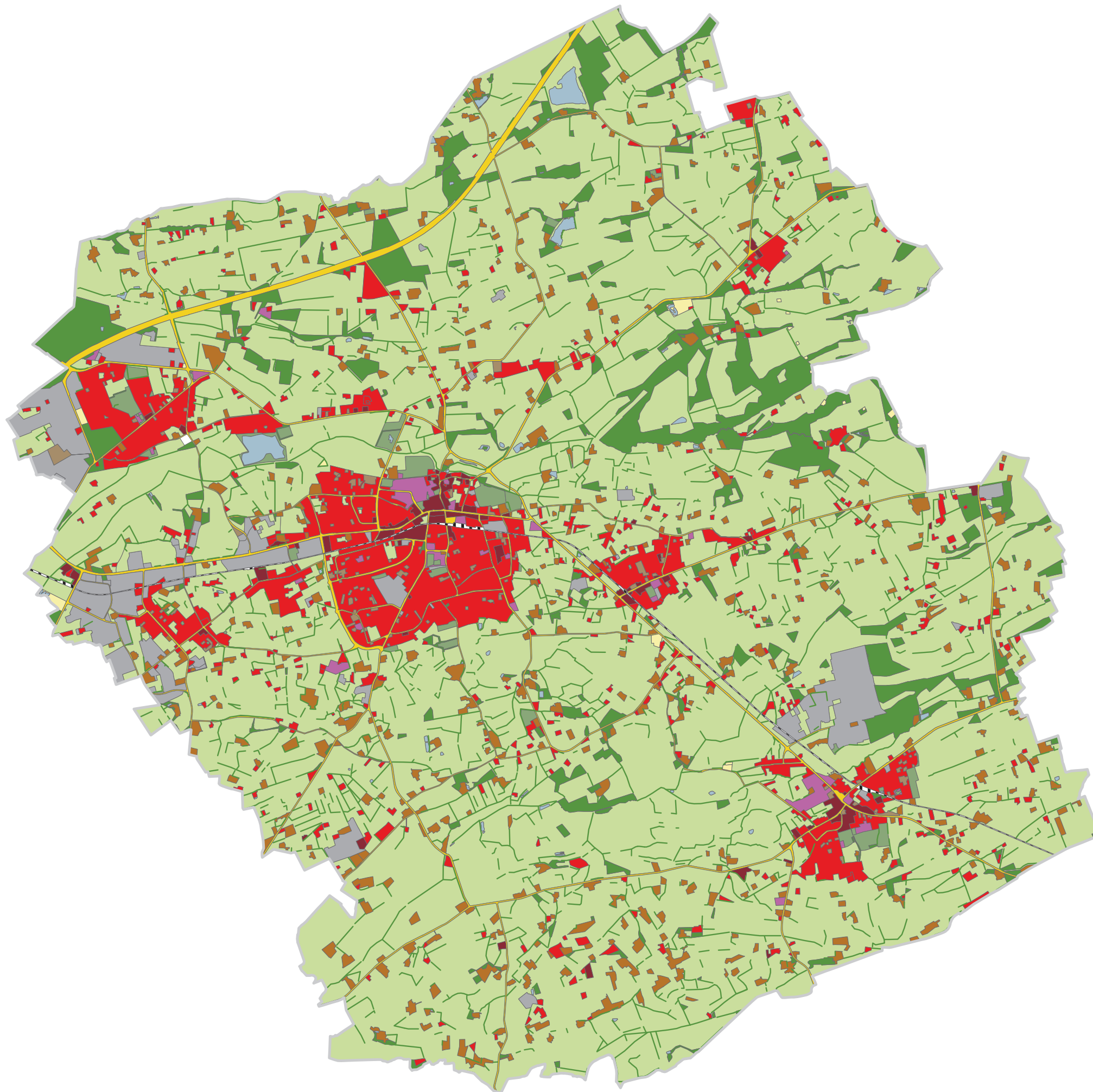
### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie die Flächeninanspruchnahme pro Einwohner sind in Verl weit überdurchschnittlich.
- Die Siedlungsstruktur Verls ist wesentlich von großen, homogenen Wohnsiedlungsbereichen mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Der ehemals ländlich ausgebildete Siedlungscharakter ist inzwischen von städtischen Siedlungsstrukturen überprägt.
- Die Bedeutung der Hauptsiedlungsbereiche Verl-Zentrum und Sürenheide wurde durch die Konzentration der Siedlungsentwicklung weiter gestärkt.
- Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete wurden großflächig erweitert.
- Der Außenbereich ist von einer kleinteiligen parkähnlichen Landschaft mit zahlreichen Streusiedlungen und Einzelhöfen geprägt.
- Der Anteil der Flächen für Gebäude mit dazu gehörigen Freiflächen ist in den letzten 10 Jahren von 13,4% auf 14,9 % gestiegen. Der Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsflächen betrug zwischen 2004 und 2014 insgesamt 150 ha.



- Verl investiert in den Ausbau regenerativer Energien mit modernen und effizienten Anlagen und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.
- Mit der Gründung eines städtischen Eigenbetriebs (Versorgungs- und Bäderbetrieb Verl – VBV) wurde die innerstädtische Versorgung von Erdgas auf Fernwärme aus Bioenergie umgestellt – ein Schritt auf dem Weg zu einer energieautarken Stadt.
- Der Ausbau der Internetversorgung und des Glasfasernetzes in der Kernstadt wird derzeit stark ausgebaut – die Voraussetzungen für das Ziel 'Verl digital'.
- Die **Entwicklungsziele** lauten:
  - Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Verl
  - Erhalt des eigenständigen Charakters der Ortsteile
  - Innenentwicklung vor Außenentwicklung
  - Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung umweltfachlicher Restriktionen
  - Vermeidung von Siedlungsbändern
  - Vermeidung von Gemengelagen
  - Qualitätsoffensive – regionale Baukultur
- Die wichtigsten **Maßnahmen** lauten:
  - Darstellung von Bornholte-Bahnhof und Bereich Eiserstraße als ASB im Regionalplan
  - Entwicklungsstudie / Rahmenplan Verl - Eiserstraße
  - Städtebauliche und architektonische Wettbewerbe
  - Gestaltungshandbuch
  - Stadtmarketing fortentwickeln
  - Kooperation in der Region

# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030



## REALNUTZUNGSKARTIERUNG

### Bauflächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Flächen mit landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäuden oder gemischte Nutzungen im Außenbereich
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen

### Grün- und Freiflächen

- Flächenrelevante Brachen
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen, Baumschulen
- Öffentliche Grünflächen, Sportplätze, Kleingartenanlagen
- Wasserflächen
- Wald, Gehölzgruppen, Alleen und Hecken

### Verkehrsflächen

- Klassifiziertes Straßennetz
- Flächen für Bahnanlagen

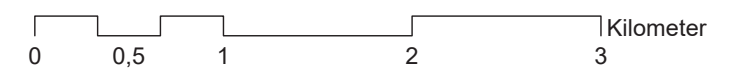
### Sonstige Flächen

- Ver- und Entsorgungsanlagen

Grundlage: Luftbildauswertung  
Quelle: Landesvermessung NRW, Digitale Orthophotos 2014



Maßstab: Im Original 1:20.000 (DIN A1)  
Stand: März 2018



## 3.3. Umwelt

### 3.3.1. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

Die natürlichen Grundlagen sind ausführlich im Entwicklungskonzept Verl 2010 beschrieben. In Bezug auf die Themen naturräumliche Einordnung, Geologie / Hydrologie sowie Böden sind naturgemäß keine grundlegenden Änderungen zu verzeichnen. Die damals getroffenen Aussagen können daher weiterhin eine Grundlage für die Fortschreibung des Entwicklungskonzepts Verl 2030 bilden.

Die wichtigsten Aspekte werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

- Verl liegt in der Großlandschaft des Norddeutschen Flachlandes, innerhalb der Westfälischen Bucht, Teilbereich östliches Sandmünsterland (Ostmünsterland).
- Der geologische Untergrund des gesamten Raumes wird durch undurchlässige Mergelschichten aus der oberen Kreide gebildet; darüber lagern Sanderflächen der vorletzten Eiszeit, vereinzelt durchragt von lehmigen Grundmoränen. Überlagert werden diese Schichten von Bach- und Flussablagerungen sowie Windablagerungen aus der letzten Eiszeit (Fein- und Mittelsande der Niederterrasse, Flugsande, stellenweise Dünen).
- Die Landschaft ist durch ein nahezu ebenes bzw. sehr flach hügeliges Relief mit geringer Neigung in südwestliche Richtung geprägt.

Verschiedenen ökologischen Aspekten wird jedoch heute mehr Beachtung geschenkt als noch Ende der 1990er Jahre und in einigen Bereichen haben sich die Bewertungsmaßstäbe verändert. Diese Aspekte werden detaillierter dargestellt, um im Rahmen der jetzigen Fortschreibung des Entwicklungskonzepts den Umweltaspekten ausreichend Raum einräumen zu können.



Abbildung 21: Ölbach, Heidewald

Foto BKR



### 3.3.2. NATUR

#### Biotopstrukturen

Der **Außenbereich** des Gemeindegebietes ist insgesamt durch eine **kleinteilige Biotopstruktur** mit einem Wechsel von meist intensiv genutzten Grünlandbereichen und Ackerflächen gekennzeichnet. Auf diesen **intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen** sind hauptsächlich häufig vorkommende Arten zu verzeichnen, so dass sie nur von **geringem bis mittlerem ökologischen Wert** sind. Bereichsweise kommen allerdings seltene und planungsrelevante Feldvogelarten vor (s.u. Artenschutz).

Der **Grünlandanteil** an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist entsprechend den Bodenverhältnissen mit ca. 40 %<sup>14</sup> noch hoch, hat jedoch im Vergleich zum Jahr 1998 um rund 7 % abgenommen – der Anteil der Maisanbauflächen hat hingegen deutlich zugenommen. Dort, wo innerhalb der feuchten Niederungen eine **extensivere Nutzung der Grünlandbereiche** existiert, haben sich bereichsweise **sehr wertvolle und schutzwürdige** Feucht- und Nasswiesen entwickelt. Das ist auf größeren zusammenhängenden Flächen der Fall z. B. im NSG Grasmeeerwiesen und auf einigen weiteren Flächen verstreut im Gemeindegebiet wie z. B. im ‚Grünlandkomplex südwestlich von Verl‘ dem ‚Grünland in der Ölbachniederung westlich Verl‘ und dem ‚Grünlandkomplex in der Niederung des Ölbaches nördlich Bornholte Bahnhof‘. Der fortschreitende Grünlandumbruch mit der Umwandlung zu Ackerflächen führt zu einer stetigen Abnahme dieser ökologisch wertvollen Biotope.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind gegliedert durch zahlreiche kleinräumige **Ge- hölzstrukturen**, 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 rund 7 %<sup>14</sup> (Nordrhein-Westfalen rund 27 %<sup>15</sup>). 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 sehr hohen ökologischen Wert** besitzen.

**Größere Waldbereiche** von deutlich mehr als 2 ha mit **sehr hohem ökologischen Wert** gibt es im Bereich der Biotopkatasterflächen ‚Kiefern-mischwald nördlich Suerenheide‘, ‚zwischen Ölbach und Landerbach nordöstlich von Verl‘ und östlich des Gewerbegebietes

---

<sup>14</sup> Digitale Liegenschaftskarte aus Alkis der Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015“

<sup>15</sup> Landesbetrieb Wald und Holz NRW; Datenabruf 17.11.2015 <https://www.wald-und-holz.nrw.de/wald-und-holz-nrw/wald-in-nrw/zahlen-und-fakten.html>

Kaunitz (Wald-Grünlandkomplex nördlich Hof Johannliemke). Es handelt sich hierbei überwiegend um Kiefern-mischwälder mit teilweise ausgeprägter Strauch- und Krautschicht.

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

Bei den meisten der vereinzelt vorkommenden **Feuchtwaldbereichen** (Erlen- und Erlenmischwald bspw. am Ölbach, Neuen Ölbach und am Wapelbach) handelt es sich überwiegend um jüngere Bestände mit hohem ökologischem Potenzial. Eine Ausnahme bildet ein Erlen-Altholzbestand nördlich des Ölbaches, der von **sehr hohem ökologischem Wert** ist.

Die **Fließgewässer werden teilweise von Ufergehölzen** gesäumt, wobei insbesondere entlang von 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. Trotz der anthropogenen Beeinflussung der Bäche weisen diese ein **sehr hohes ökologisches Potenzial** auf.

Der am meisten verbreitete **Nutzungstyp der bebauten Bereiche** ist die durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnete Einzel- und Reihenhausbebauung, 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 strukturarmer 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.

**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.

Größere Neuversiegelungen in den letzten Jahren fanden hauptsächlich bei Erweiterungen von Gewerbegebieten in Kaunitz und Sürenheide statt (Vergleich der Realnutzungskarten der Konzepte Verl 2020 und 2030). Gleichwohl zeigt sich zunehmend ein **Wandel der Landschaft** durch die Industrialisierung der Agrarwirtschaft, Grünlandumbruch, den Verlust von



Feldgehölzen sowie dem höheren Nutzungsdruck durch Sport und Freizeit auch in sensible Bereiche der Natur- und Kulturlandschaft.

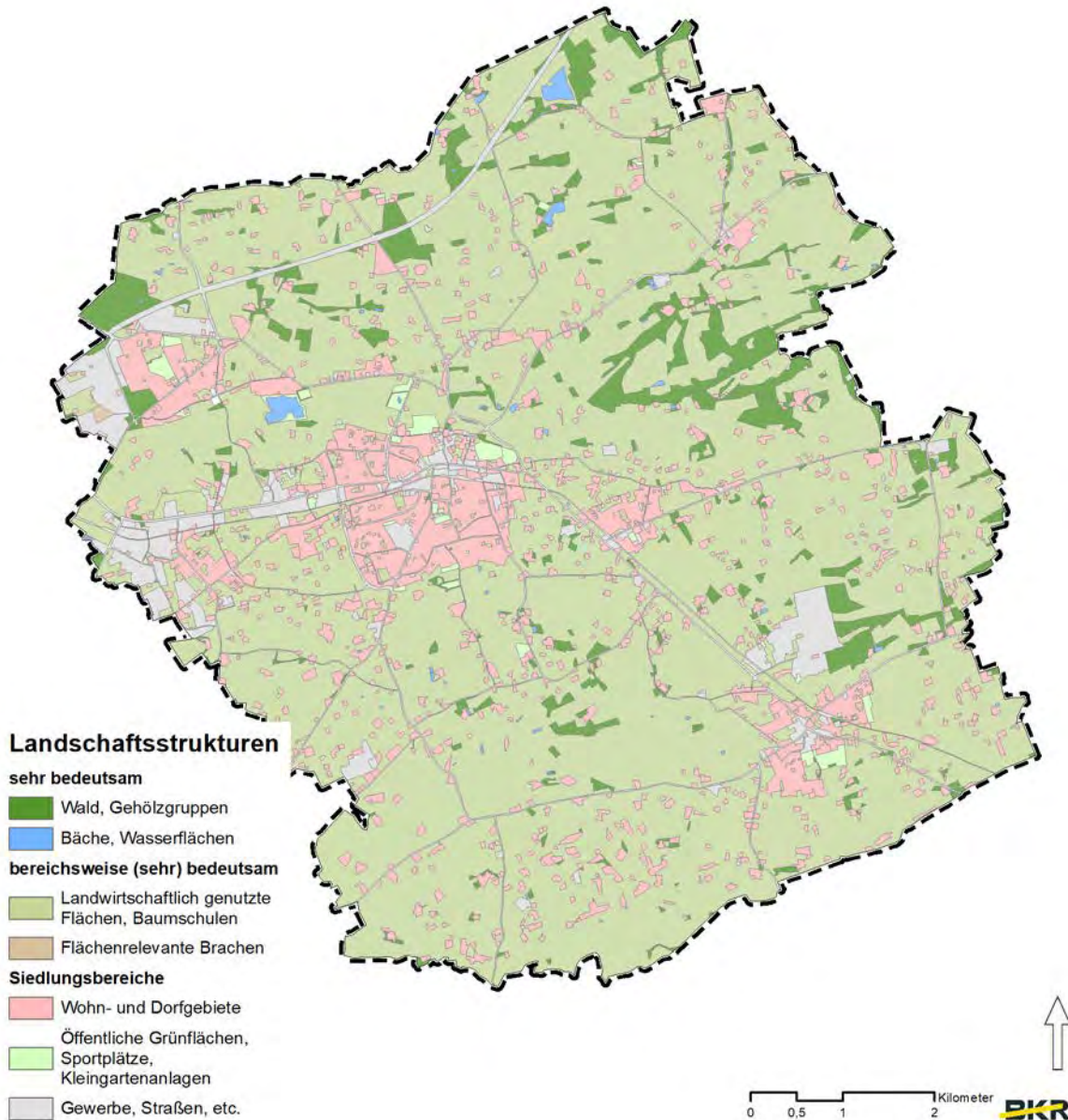


Abbildung 22: Biotop- und Landschaftsstrukturen  
Realnutzung 2017 (BKR)

## Schutzgebiete

Teile des **FFH-Gebiets** DE-4117-301 ‚Sennebäche‘ liegen auf Verler Stadtgebiet. Dieses Natura 2000-Schutzgebiet umfasst die Gewässerläufe von Rodenbach und Wapelbach. Weiterhin liegt am Ölbad ein kleiner Teil des ansonsten auf Holter Stadtgebiet befindlichen FFH-Gebiets DE-4117-302 ‚Holter Wald‘ im Stadtgebiet Verls.

Das **Vogelschutzgebiet** DE-4116-401 ‚Rietberger Emsniederung mit Steinhorster Becken‘ (Gesamtfläche ca. 928 ha), das überwiegend auf dem Gebiet von Rietberg und Delbrück liegt, ragt zu einem kleinen Teil im Süden in das Verler Stadtgebiet.

Westlich von Kaunitz, an Wapel- und Rodenbach liegt das **Naturschutzgebiet** NSG GT-003 ‚Grasmeerwiesen‘ (131,57 ha). Das mit einer Fläche von nur 10,55 ha sehr kleine Naturschutzgebiet GT-000 ‚Fleckernheide‘ befindet sich zwischen dem Holter Wald und Verl-Zentrum. Geringe Teilflächen des insgesamt 229 ha umfassenden NSG GT-030 ‚Grosse Wiese‘, das überwiegend auf dem Stadtgebiet von Gütersloh liegt, ragen im Norden in das Stadtgebiet von Verl herein.

Darüber hinaus liegen im gesamten Stadtgebiet verschiedene kleinere **Biotope**, die gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind.

Nahezu der gesamte verbleibende Freiraum des Stadtgebietes ist als **Landschaftsschutzgebiet** LSG ausgewiesen.

Der Regionalplan (vgl. Kap. 2.2.2) stellt im Stadtgebiet weite Bereiche mit der Freiraumfunktion **Schutz der Natur** dar, die nicht als NSG oder FFH-Gebiet ausgewiesen sind. Insbesondere liegen hier ausgedehnte Bereiche am Ölbach und seinen Zuflüssen im Osten, am südlichen Ortsrand von Verl sowie kleinere Bereiche am westlichen Ölbach zwischen Sürenheide und Verl, abschnittsweise entlang von Dalkebach, Menkelbach, Rodenbach und östlich von Kaunitz. Zwischen Verl-Zentrum und dem Siedlungsbereich Strothweg verbindet ein **Grünzug** den Freiraum entlang des Ölbachs mit dem Freiraum südlich der Gütersloher Straße.

### **Biotopkataster, Biotopverbund**

Neben den festgesetzten Schutzgebieten sind im Stadtgebiet viele Flächen im Biotopkataster des LANUV aufgenommen. Das Biotopkataster dokumentiert in Verl 81 BK-Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 1.628 ha (Stand 2016) und verzeichnet damit einen Flächenrückgang im Vergleich zum Jahr 2006 (2006 etwa 120 Flächen mit rd. 1.650 ha). Zu den größten und bedeutendsten der verbleibenden Flächen gehören

- das ‚Gebiet zwischen Landerbach und Ölbach‘ im Osten der Gemeinde (inklusive des kleinen NSG Fleckernheide; regionale Bedeutung und GEP-Darstellung als BSN),
- die ‚heckenreiche Landschaft südlich des Ortsteils Verl‘ (lokale Bedeutung und GEP-Darstellung als BSN),
- das ‚Naturschutzgebiet Grasmeerwiesen‘ (westlich von Kaunitz, landesweite Bedeutung)
- der ‚Gründlandkomplex südwestlich und westlich des Ortsteils Verl‘ (regionale Bedeutung und GEP-Darstellung als BSN)
- die ‚Kulturlandschaft am Menkebach und die Menkebachniederung‘ sowie weitere Abschnitte des Menkebaches (lokale Bedeutung, bereichsweise GEP-Darstellung als BSN)
- der ‚Gründlandkomplex in der Niederung des Ölbaches nördlich Bornholte Bahnhof‘ (regionale Bedeutung, NSG-würdig, GEP-Darstellung als BSN)

Das Gebiet zwischen Landerbach und Ölbach, die Fläche südlich Verls und die Kulturlandschaft am Menkebach werden mit ‚stark beeinträchtigt, negative Entwicklungstendenz‘ be-

wertet. Die Beeinträchtigung der übrigen aufgezählten Flächen wird ‚mäßig‘ eingeschätzt. Landesweite Bedeutung wird den Naturschutzgebieten Grasmeeerwiesen und Große Wiese (am nördlichen Ortsrand) attestiert.

Ergänzend zu den Biotopkatasterflächen wird vom LANUV ein Verbundkorridorsystem konzipiert (Fachbeitrag des LANUV für den Regionalplan, Datenstand 2016). Als Kernflächen enthält das Verbundkonzept die bestehenden Schutzgebiete und Biotopkatasterflächen sowie als Verbindungsflächen Bereiche mit Bedeutung für die Ausbreitung und den Austausch innerhalb der Arten. Die Verbundflächen verlaufen oft entlang der Bachsysteme oder stellen Trittsteine z. B. in Ortsrandbereichen dar. Ein großflächiger Verbundkorridor liegt am südlichen Ortsrand von Verl ‚Kulturlandschaft um Verl‘, der über eine schmale Verbindung mit einem zweiten großflächigen Komplex hochwertiger Flächen am östlichen Ölbachbereich ‚Grünlandkomplex nördlich Bornholte Bahnhof‘/‚Offene Kulturlandschaft nordöstlich Bornholte‘ verbunden ist. Weitere bedeutende Korridore verlaufen entlang von Dalkebach, Menkebach, Wapelbach/Rodenbach und Sennebach.



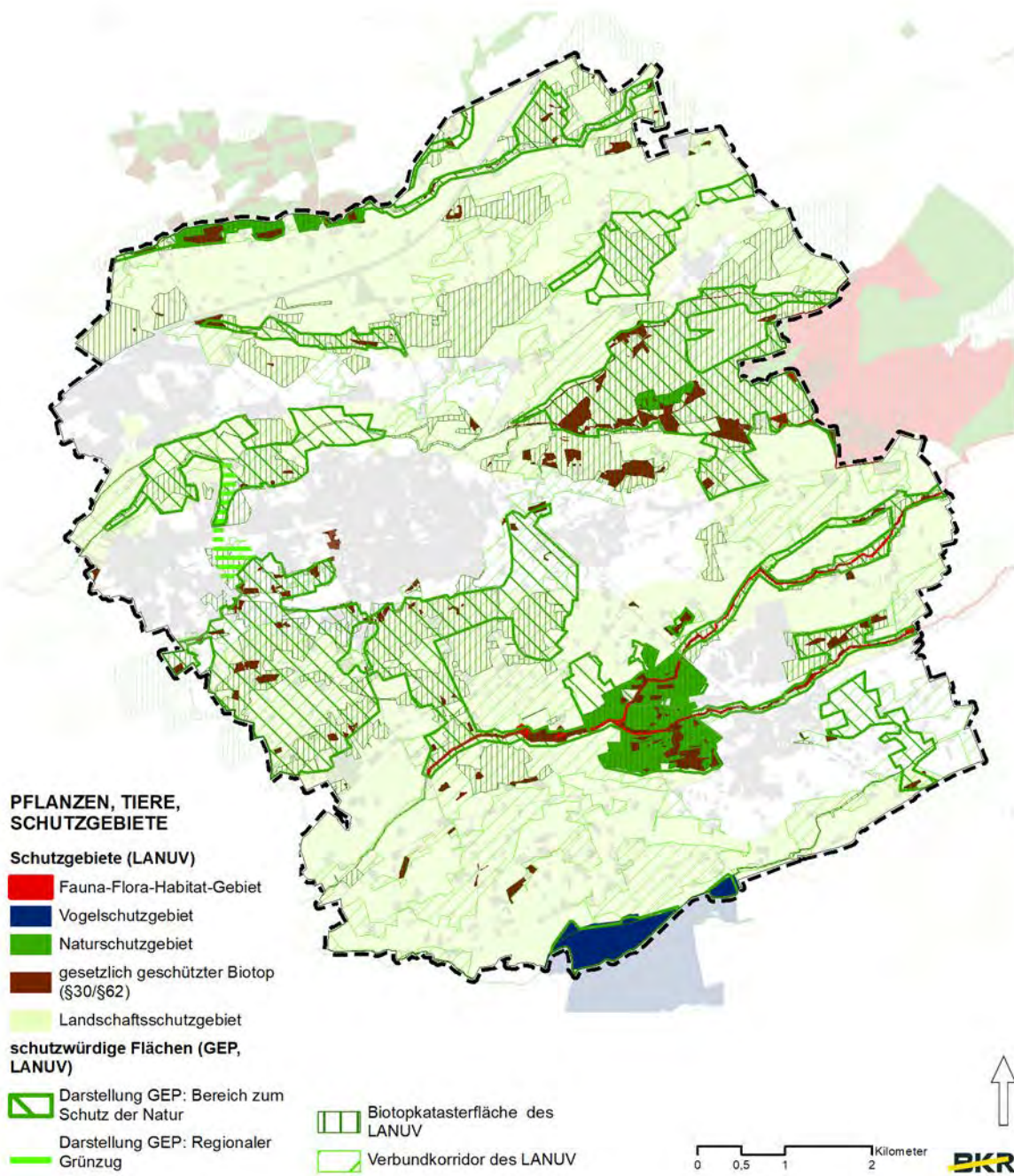


Abbildung 23: Schutzgebiete und schutzwürdige Flächen  
 Daten LANUV (Stand 2016), GEP Bezirksregierung Detmold (Stand 2016), Darstellung BKR

### Artenschutz

Mit der Umsetzung europäischen Rechtes in das nationale Naturschutzrecht kommt dem rechtlichen Schutz bestimmter heimischer Tier- und Pflanzenarten verstärkte Bedeutung zu. Dieser spezielle Schutz gilt für sogenannte streng geschützte Arten gemäß BNatSchG und für alle europäischen Vogelarten. Er betrifft sowohl den Schutz der Tiere und Pflanzen selbst als auch den Schutz ihrer Lebensstätten.

Die mit Feuchtgebieten angereicherte, z.T. strukturreiche Parklandschaft bietet vielfältige Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen, darunter auch zahlreiche planungsrelevante Tierarten. Diese stellen eine vom LANUV getroffene naturschutzfachlich begründete Auswahl streng geschützter und europäischer Vogelarten dar<sup>16</sup>.

In Bereichen der kleinteiligen, **ortsnahen Kulturlandschaft** mit strukturreichen Grünländern/Obstwiesen und extensiven Gärten finden sich zahlreiche Vorkommen des höhlenbrütenden **Steinkauz**. Schwerpunktbereiche dieser Art sind die versprengten Siedlungsbereiche südöstlich von Kaunitz und östlich von Bornholte Bahnhof, Bereiche im Süden des ‚NSG Grasmeeerwiesen‘ sowie die südwestlichen Ortsrandbereiche von Verl.

Auch in den **Siedlungsgebieten** sind planungsrelevante Arten anzutreffen. In Verzahnung mit einem strukturreichen Umfeld kommen z. B. **Rauch- und Mehlschwalbe** oder auch typische „Gebäudefledermäuse“ wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus vor. An einem Hof südlich des ‚NSG Grasmeeerwiesen‘ brüten **Weißstörche**.

Die zum Teil geschützten oder im Biotopkataster des LANUV geführten **Feuchtwiesenkomplexe** stellen sehr wertvolle Lebensräume für brütende Watvögel dar. Hier sind insbesondere die zahlreichen bekannten Vorkommen des **Großen Brachvogels** zu nennen, der im Stadtgebiet ein Schwerpunktorkommen im Bereich des NSG ‚Grasmeeerwiesen‘ aufweist und auch in den oft nur im Biotopkataster erfassten Feuchtwiesenrelikten aufgenommen wurde. Zu nennen sind auch vereinzelt rastende **Kraniche** im NSG. An **weiteren Wasservögeln** in ungünstigem oder schlechtem EHZ kommen vereinzelt Flussregenpfeifer, Knäkente, Bekassine und Uferschnepfe vor. Auch die ursprüngliche Feuchtwiesenart Kiebitz findet sich vereinzelt in den Feuchtbereichen, weist ihre Schwerpunktorkommen (zur Brutzeit) allerdings in der offenen Feldflur auf. Schwerpunkte der im Stadtgebiet noch sehr zahlreichen **Kiebitzvorkommen** liegen vor allem westlich des ‚NSG Grasmeeerwiesen‘ sowie in der Feldflur im Südwesten des Stadtgebietes vor, jedoch finden sich zahlreiche Fundpunkte auch im übrigen Stadtgebiet.

Neben dem Kiebitz kommen in der **offenen Feldflur** an planungsrelevanten Feldvogelarten zudem noch die **Feldlerche** sowie vereinzelt das **Rebhuhn** vor. Diesen **Feldvogelarten ist eine besondere Aufmerksamkeit** zu widmen, da sie in Bereichen vorkommen, denen aus naturschutzfachlicher Sicht oft wenig Wert beigemessen wird.

Zwei weitere Arten stellen die **Heidelerche** und der **Kuckuck** dar, die vereinzelt im Stadtgebiet vorkommen. Weiterhin sind einige Brutplätze des **Rotmilans** sowie des **Baumfalken** im Stadtgebiet bekannt.

Eine vollständige Liste der dem LANUV bekannten Vorkommen planungsrelevanter Tierarten befindet sich in Anhang 5.1.

---

<sup>16</sup> Vgl. hierzu auch MKULNV (2007): Geschützte Arten in NRW  
Grundlagen für die folgende Beschreibung stellen das Fundpunktkataster und die Messtischblattdaten des LANUV dar, worin bekannte Fundorte planungsrelevanter Tierarten zusammengestellt bzw. bekanntermaßen im jeweiligen Messtischblatt vorkommende Arten aufgelistet werden, dies jedoch ohne den Anspruch auf Vollständigkeit



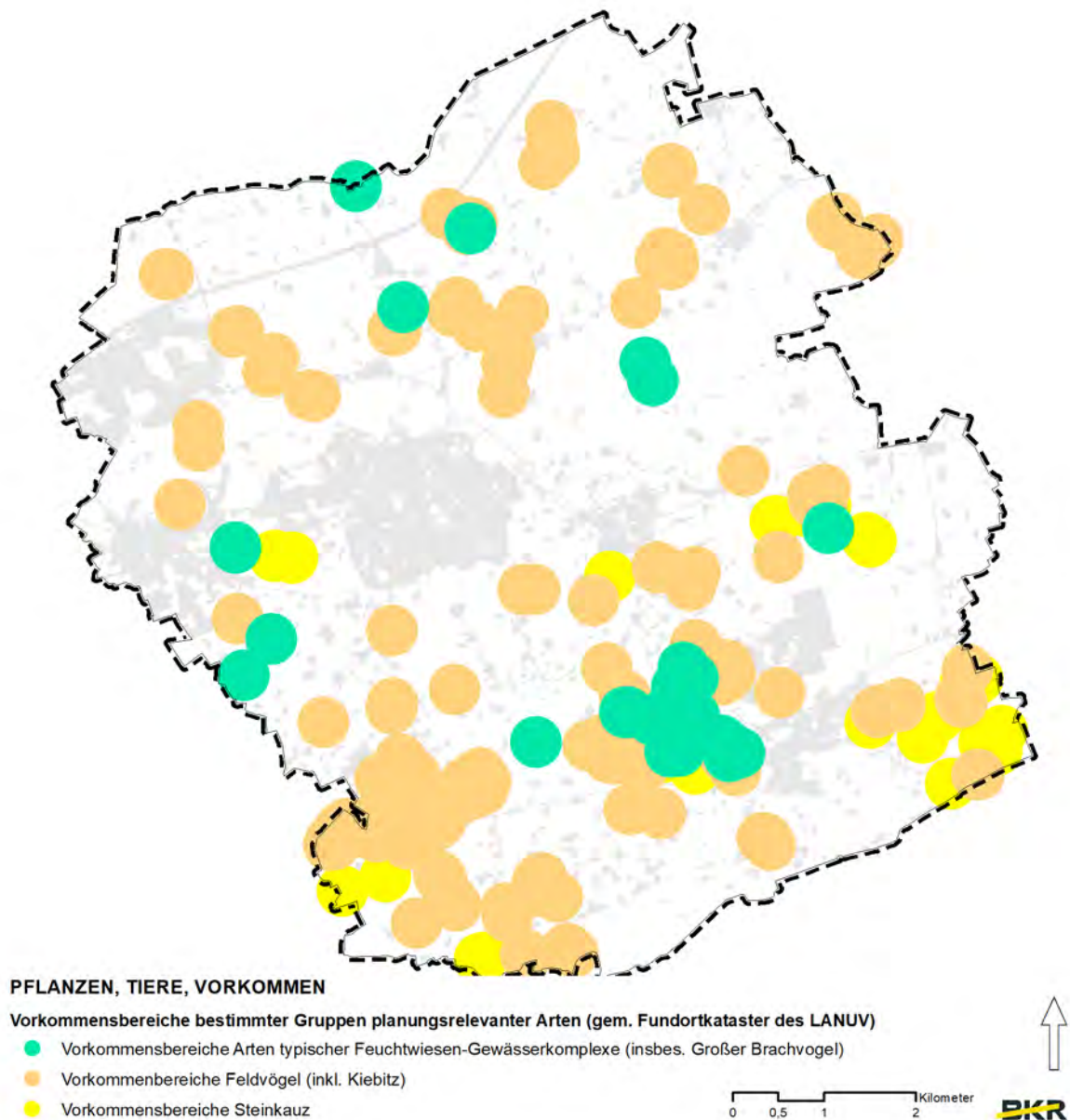


Abbildung 24: Vorkommensbereiche planungsrelevanter Tierarten

Fundortkataster des LANUV NRW (Stand 2016), Darstellung BKR

Als Schwerpunkttarten für den Raum können zum einen die „Wiesenvögel“ Kiebitz (RL NRW 3) und Brachvogel (RL NRW 2) sowie zum anderen der Steinkauz (RL NRW 3S) als Charakterart strukturreicher Ortsränder benannt werden (vgl. auch Artenschutzhandbuch des Kreises Gütersloh, BS Gütersloh/Bielefeld). In den letzten Jahren wurde ein deutlicher Rückgang der Bestände beobachtet.

Insbesondere für den stark gefährdeten Großen Brachvogel kommt der Stadt Verl im Kreisgebiet auch eine besondere Bedeutung zu.

### 3.3.3. BODEN

#### **Schutzwürdigkeit der Böden**

Die Bodenentstehung und die im Naturraum vorkommenden Böden sind im Entwicklungskonzept Verl 2010 ausführlich beschrieben. Insgesamt dominieren hier Böden, die sich aus sandigem Ausgangsmaterial unter größerem oder geringerem Grundwassereinfluss gebildet haben. Im Vergleich zum EK Verl 2010 zusätzliche Aspekte zur Schutzwürdigkeit der Böden ergeben sich aus den Bewertungen des Geologischen Dienstes NW auf der Grundlage des BBodSchG.

Der Geologische Dienst NW weist Böden als schutzwürdig aus, die in besonderem Maße die Bodenfunktionen nach BBodSchG erfüllen (z. B. Lebensraumfunktion: Teilfunktion, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, etc.). Diese werden in drei Stufen der Schutzwürdigkeit eingeteilt: schutzwürdig (sw1), sehr schutzwürdig (sw2), besonders schutzwürdig (sw3).

In Verl betrifft dies weite Teile der Böden des Gemeindegebietes. Es handelt sich zum einen um Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial (Niedermoorböden mit sw2, tiefgründige Sandböden mit überwiegend sw und vereinzelt sw1) und zum anderen um den Plaggensch mit seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung (sw2).

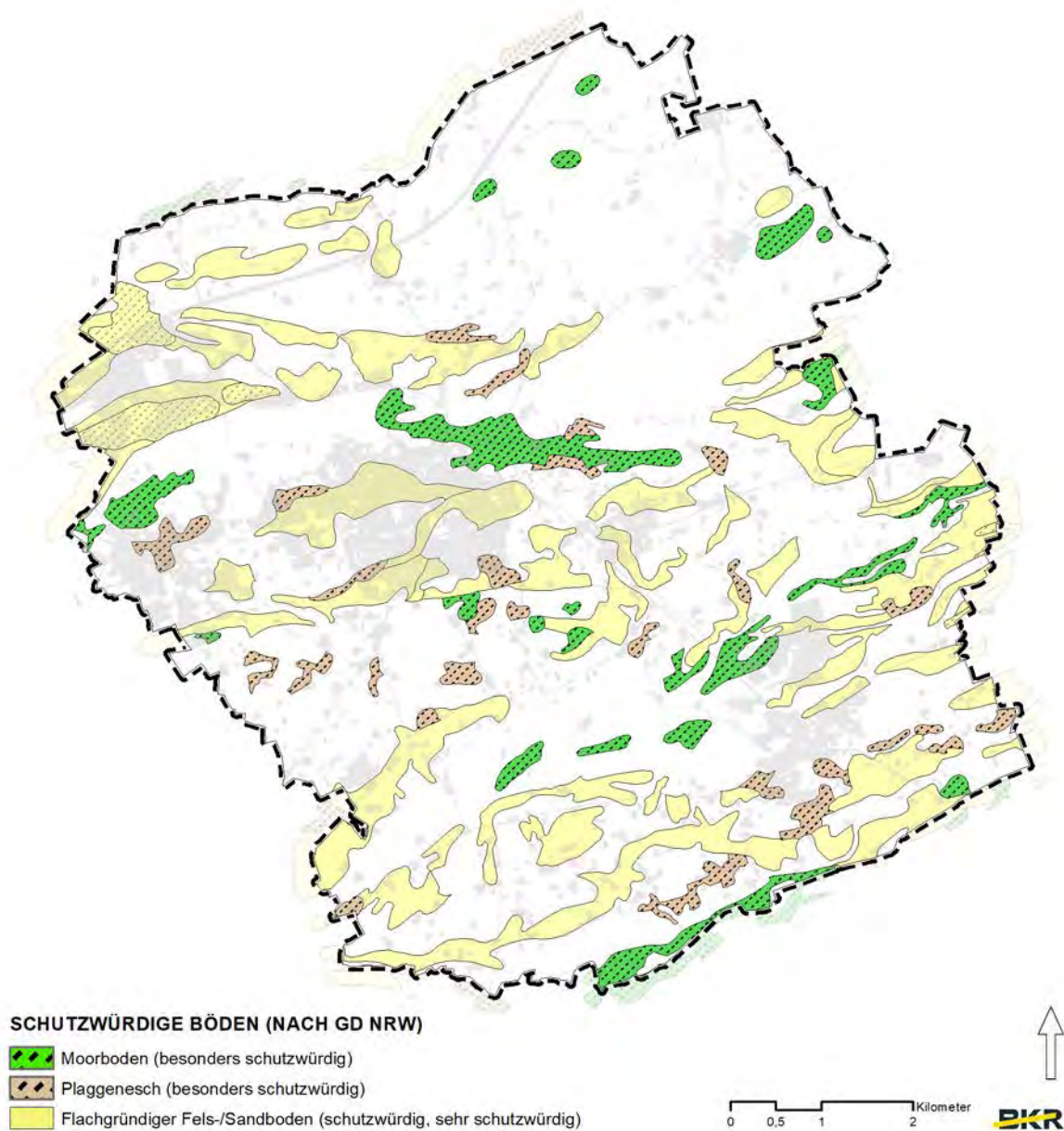


Abbildung 25: Schutzwürdige Böden im Stadtgebiet

Daten des Geologischen Dienstes NRW (Stand 2016), Darstellung BKR

## Bodenbelastung

Der Kreis Gütersloh führt ein Kataster über Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen, in dem Flächen registriert sind, die durch früheren Umgang mit umweltgefährdenden Abfällen und Stoffen belastet sind.

Lokale Belastungen liegen im Stadtgebiet auf den Flächen der ehemaligen Mülldeponie in Bornholte-Bahnhof vor. 5 der insgesamt 11 Altablagerungen sind in den Jahren 2000 und 2001 saniert worden. Eine weitere Deponie wird im Jahr 2016/17 abgedeckt.

Im Abstrom des Deponiekonglomerats wird aktuell noch eine geringe, unterhalb der Schadstoffschwellenwerte liegende CKW-Belastung gemessen. Aus Sicht der Stadt Verl ist es erstrebenswert, dass alle Altablagerungen in Verl Bornholte saniert werden, um auch die restliche CKW-Belastung des Grundwassers einzudämmen.

### **3.3.4. WASSER**

Die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser wird auf der Grundlage aktueller Daten von LANUV und MKULNV NW neu bewertet. Es liegen hierzu umfangreiche aktuelle Informationen vor, die zur Erfüllung der Erfordernisse von Wasserhaushaltsgesetz und EU-Wasserrahmenrichtlinie erhoben wurden.

Als weitere Aspekte werden Überschwemmungspotenzial und Trinkwasserschutz aufgenommen.

#### **Grundwasser und Trinkwasserschutz**

In Verl liegen zwei Grundwasserlandschaften vor: die weiten Niederungsbereiche mit mächtigem Grundwasserleiter und die kleinräumiger abgegrenzten Grundmoränenbereiche mit flachem, oberflächennahem Grundwasserstockwerk. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit ergiebigen und sehr ergiebigen Grundwasservorkommen.

Der Grundwasserspiegel kommt mit zunehmendem Abstand vom Teutoburger Wald der Geländeoberfläche näher. Im Gemeindegebiet von Verl beträgt der Grundwasserflurabstand in den tieferliegenden Bereichen natürlicherweise nur wenige Dezimeter (Ausnahme Grundmoränen).

Die Grundwasservorkommen im Stadtgebiet werden durch die Wassergewinnungsanlage Verl-Mühlgrund genutzt. Im Osten Verls, an der Grenze zur Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock, liegt das Wasserschutzgebiet „Verl Mühlgrund“. Die Schutzzone I (Fassungsbereich) sowie die Schutzzone II (engere Schutzzone) liegen zum größten Teil auf Verler Stadtgebiet, weitere Flächen des Stadtgebietes liegen in der Schutzzone IIIA. (Quelle: ELWAS, LANUV NRW).

Gemäß den aktuellen Daten des LANUV<sup>17</sup> wird die chemische Qualität des Grundwassers im gesamten Gemeindegebiet als schlecht bewertet (erhöhte Nitrat-, Ammonium- und Cadmiumwerte). Der mengenmäßige Zustand wird als gut bewertet.

#### **Oberflächengewässer**

Auf Verler Stadtgebiet sind folgende, nahezu parallel in ost-westlicher bzw. nordost-südwestlicher Richtung aus dem Teutoburger Wald in die Ems fließenden Bäche bzw. Bachsysteme vorhanden:

---

<sup>17</sup> Quelle: ELWAS, 2. Bewertungsperiode 2007-2012, Datenabruf am 26.10.2015

- Dalkebach mit den Zuflüssen Hasselbach, Strothbach,
- Menkebach,
- Knisterbach
- Ölbach und Alter Ölbach mit dem Zufluss Landerbach und weiteren kleinen, namenlosen Zuflüssen
- Großer Bastergraben
- Wapelbach mit dem Zufluss Rodenbach sowie weiteren kleinen, namenlosen Zuflüssen
- Sennebach mit kleinen, namenlosen Zuflüssen.

Es handelt sich um sandgeprägte Tieflandbäche, kleine Bereiche sind organisch geprägt. Die Bachläufe werden auf einem Großteil ihrer Fließstrecke von Ufergehölzen, stellenweise von standortgerechten Erlen- und Weidenufergehölzen gesäumt. Eine Ausnahme stellt der Menkebach dar, der nur bereichsweise Ufergehölze aufweist.

Zusätzlich zu den Bächen wird das Gemeindegebiet von einem teilweise dichten Netz von nicht ständig wasserführenden Entwässerungsgräben durchzogen, die zum Teil Ufergehölze aufweisen, ansonsten teilweise stark verkrautet sind. Es existieren außerdem zahlreiche kleinere Teiche, meist Fischteiche, sowie zwei größere Abgrabungsgewässer, der Verler See und der Tellersee.

Die verfügbaren aktuellen Daten zur **Bewertung** der Qualität der Bäche für Natur und Landschaft treffen zum Teil unterschiedliche Aussagen (Daten von LANUV, MKULNV und Kreis Gütersloh).

Gemäß den Daten des LANUV<sup>18</sup> zeigen sich in der ökologischen Gesamtbewertung alle bewerteten Bäche im Stadtgebiet als anthropogen überprägt und meist wenig naturnah. Bis auf den Rodenbach ist der ökologische Zustand aller Bäche als unbefriedigend oder schlecht bewertet, der des Rodenbaches als mäßig<sup>19</sup>. Schwerpunktmäßig im Osten des Stadtgebietes sind einige Bachabschnitte in der Strukturkartierung als nur mäßig verändert beschrieben (insbesondere Bereiche des Dalkebaches sowie kleine Abschnitte von Landerbach und Wapelbach). Alle weiteren fallen in die Kategorien deutlich, stark, sehr stark und vollständig verändert.

Im Bewirtschaftungsplan des MKULNV<sup>20</sup> werden nur Wapelbach mit Rodenbach und Bereiche des Dalkebaches in die Kategorie ‚natürlich‘ eingeordnet, alle übrigen werden als ‚erheblich veränderte Wasserkörper‘ bezeichnet. Das ökologische Potenzial wird zumindest für den Sennebach und den Landerbach als gut und besser bewertet. Der Kreis Gütersloh bewertet die Qualität der Gewässer zum Teil etwas positiver<sup>21</sup>.

---

<sup>18</sup> Quelle: ELWAS, Gewässerstrukturkartierung 2011-2013, Gesamtbewertung ökologischer Zustand 2009-2011; Datenabruf am 26.10.2015

<sup>19</sup> Die schlechte Bewertung des ökologischen Zustandes resultiert zumeist aus dem schlechten Fischbestand

<sup>20</sup> Quelle: MKULNV (Entwurf 2014): Steckbriefe der Planungseinheiten im Teileinzugsgebiet Ems NRW

<sup>21</sup> Kreis Gütersloh – WRRRL (o.J.): Beschreibung der Gewässer und Erläuterung der Maßnahmen; Datenabruf 9.11.2015



Insgesamt ist festzustellen, dass die Gewässer trotz ihrer mehr oder weniger starken anthropogenen Überprägung wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernehmen und zum Teil große Entwicklungspotenziale aufweisen.

## Überschwemmungsgebiete

(Quelle: ELWAS, LANUV NRW)

Mit der Festsetzung von Überschwemmungsgebieten (HQ 100) werden Flächen abgegrenzt, die bei einem Hochwasser, das statistisch in hundert Jahren nur einmal auftritt, überflutet werden. In bereits besiedelten Bereichen sollten Vorsorge- und Schutzmaßnahmen gegen Hochwasserschäden getroffen werden.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Sennebachs im Süden sowie von Dalke/Bullerbach im Norden ragen in das Stadtgebiet von Verl hinein. Weitere Überschwemmungsgebiete sind entlang des Knisterbachs, Ölbachs sowie Wapelbachs festgesetzt. Für den Knisterbach wurde die Abgrenzung neu ermittelt und im Dezember 2017 eine Änderung der Verordnung angekündigt. Für weitere Gewässerabschnitte sind ebenfalls neue Berechnungen geplant, die zu einer veränderten Abgrenzung führen können.

Der Überflutungsbereich des Ölbachs (10-jährlicher Abfluss HQ 10) umfasst (unbesiedelte) Teile von Sürenheide und den nördlichen Teil von Verl-Zentrum. Sürenheide liegt außerdem zu einem Teil innerhalb des HQ 10 des Knisterbachs. Kleinere, überwiegend unbesiedelte Bereiche von Kaunitz unmittelbar am Gewässer liegen innerhalb des HQ 10 des Wapelbaches. Diese Flächen unterliegen damit einer großen Hochwassergefahr und werden mit hoher Wahrscheinlichkeit regelmäßig überflutet.

Kleinere besiedelte Flächen von Kaunitz liegen innerhalb von Überschwemmungsgebieten des HQ 100 der Wapel. Das HQ 100 des Ölbachs betrifft weitere Bereiche des Verler Zentrums bis fast an das Rathaus. Das HQ 100 des Knisterbachs betrifft größere besiedelte Bereiche in Sürenheide.

Das Hochwasserrisikomanagement der Bezirksregierung Detmold sieht für die Risikogewässer Ölbach, Dalkebach, Knisterbach und Wapelbach einige Maßnahmenplanungen vor.<sup>22</sup> Dazu zählt u.a. die Aufstellung und Aktualisierung von Alarm- und Einsatzplänen für den Hochwasserfall (Gefahrenabwehrplan), die Dokumentation von Ereignissen und Schäden sowie Informationen der Öffentlichkeit. Des Weiteren sind Hinweise und Auflagen bei Baugenehmigungen zu beachten.

---

<sup>22</sup> Bezirksregierung Detmold, MKULNV (2015): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW, Kommunensteckbrief Verl Dezember 2015

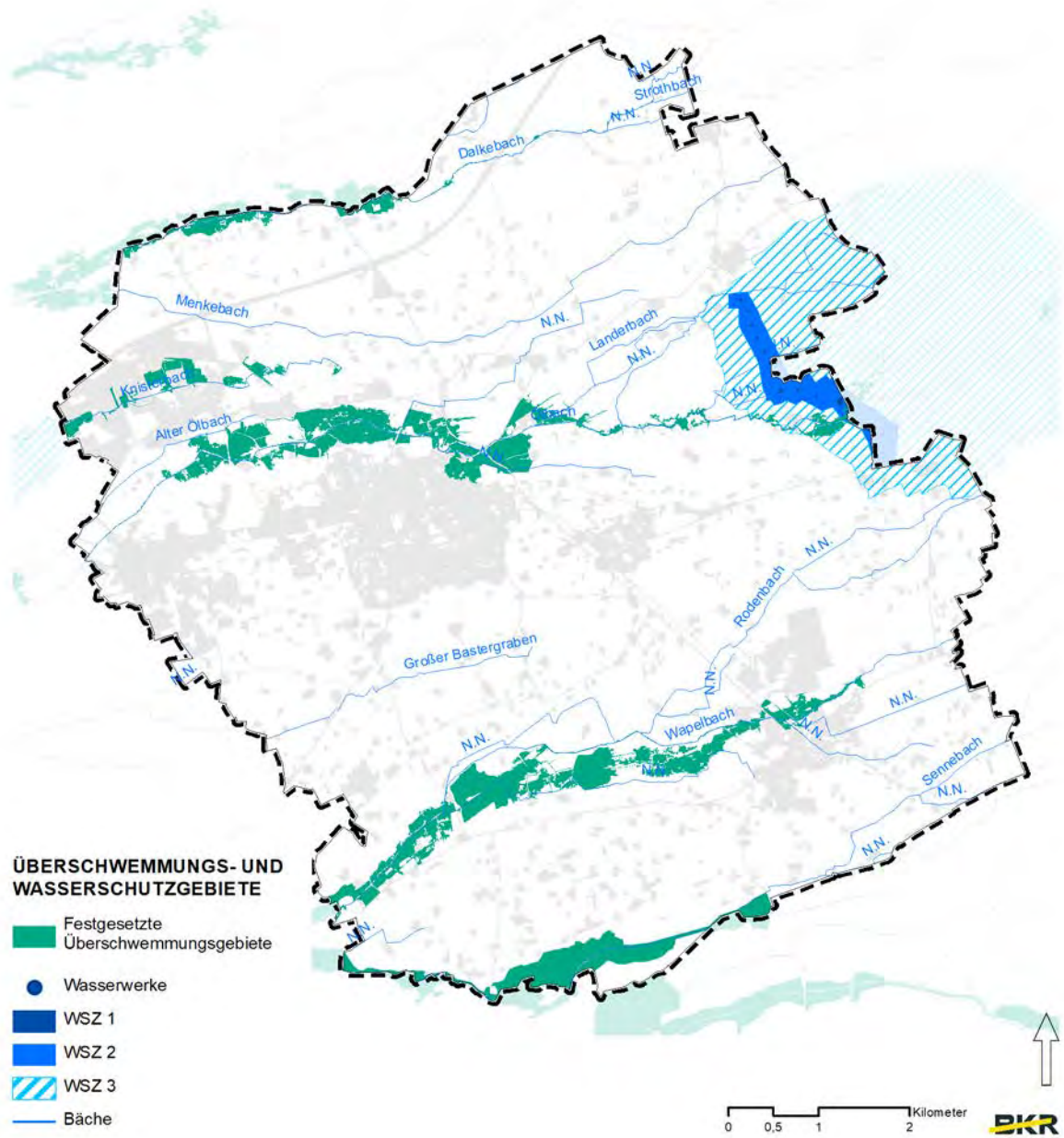


Abbildung 26: Bäche, Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete

Daten des ELWAS-Informationssystems (Stand 2016/2017), pbh Planungsbüro Hahm / Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker MBH (2015)

### 3.3.5. KLIMA

#### Klimadaten Verl

(Quelle Klimaatlas NRW 1960 und laufend aktualisierte Onlineversion, Datenabruf 12.2015)

Verl gehört der gemäßigten Klimazone Mitteleuropas an. Die Winter sind unter dem herrschenden atlantischen Einfluss vergleichsweise mild, die Sommer mäßig warm. Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9-10°C bei einer relativ gedämpften Jahrestemperaturamplitude von rd. 16 C. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt im langjährigen Mittel rd. 770 bis 830 mm mit einem Niederschlagsmaximum in den Sommermonaten. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Die mittlere Häufigkeit von Schwachwinden mit Windgeschwindigkeiten von > 1,5 bis 2 m/s ist mit 20-25 % vergleichsweise hoch. Die Stadt liegt in einer Talnebelzone mit häufig auftretendem Strahlungsnebel an 70 bis 100 Tagen im Jahr.

#### Lokalklima

Es ist davon auszugehen, dass im Großteil des Stadtgebietes außerhalb der Siedlungsflächen ein Freilandklima vorherrscht. Im Bereich von Äckern und Grünland kommt es zu einer vergleichsweise schnellen und starken nächtlichen Abkühlung der Luft (nächtliche Kaltluftentstehung). In den wenigen größeren Waldbereichen ist ein sogenanntes Waldklima mit geringeren Tagesgängen der Temperatur und einer erhöhten Luftfeuchtigkeit zu erwarten. In Siedlungsbereichen mit höheren Versiegelungsgraden und wenigen Vegetationsflächen kommt es aufgrund der Wärmeleit- und -speichereigenschaften von Asphalt, Beton, Dachziegeln etc. tagsüber zu einer verstärkten Aufheizung und nachts zu einer abgeschwächten Abkühlung (Siedlungsklima). Diese lokalklimatischen Effekte treten besonders in windarmen (austauscharmen) Wetterlagen zu Tage.

Da die meisten Siedlungsbereiche im Stadtgebiet einen vergleichsweise geringen Versiegelungsgrad und eine vergleichsweise gute Durchgrünung aufweisen, ist kaum mit flächenhaften Ausprägungen von Wärmeinseln zu rechnen. Allerdings ist in der Planungskarte des Klimaatlas NRW der Stadtkern Verls als Bereich geringer Durchlüftung dargestellt. Bei austauscharmen Wetterlagen mit geringer Durchlüftung ist eine kleinräumige Ausprägung von Wärmeinseln im Stadtkernbereich oder auch im Kernbereich großer Gewerbegebiete daher nicht auszuschließen. Zudem kann sich hier bei längerer Windstille eine sogenannte Inversionsschichtung ausbilden, bei der auch der vertikale Luftaustausch durch einen „Warmluftdeckel“ in mittlerer Höhe unterbunden wird. Findet in solchen Bereichen ein höherer Schadstoffausstoß z. B. durch Verkehr oder Hausbrand statt, können sich die Schadstoffe in der Luft ansammeln und lokal zu erhöhten Schadstoffkonzentrationen in der Luft führen (vgl. Kap. 3.3.6 Luft).

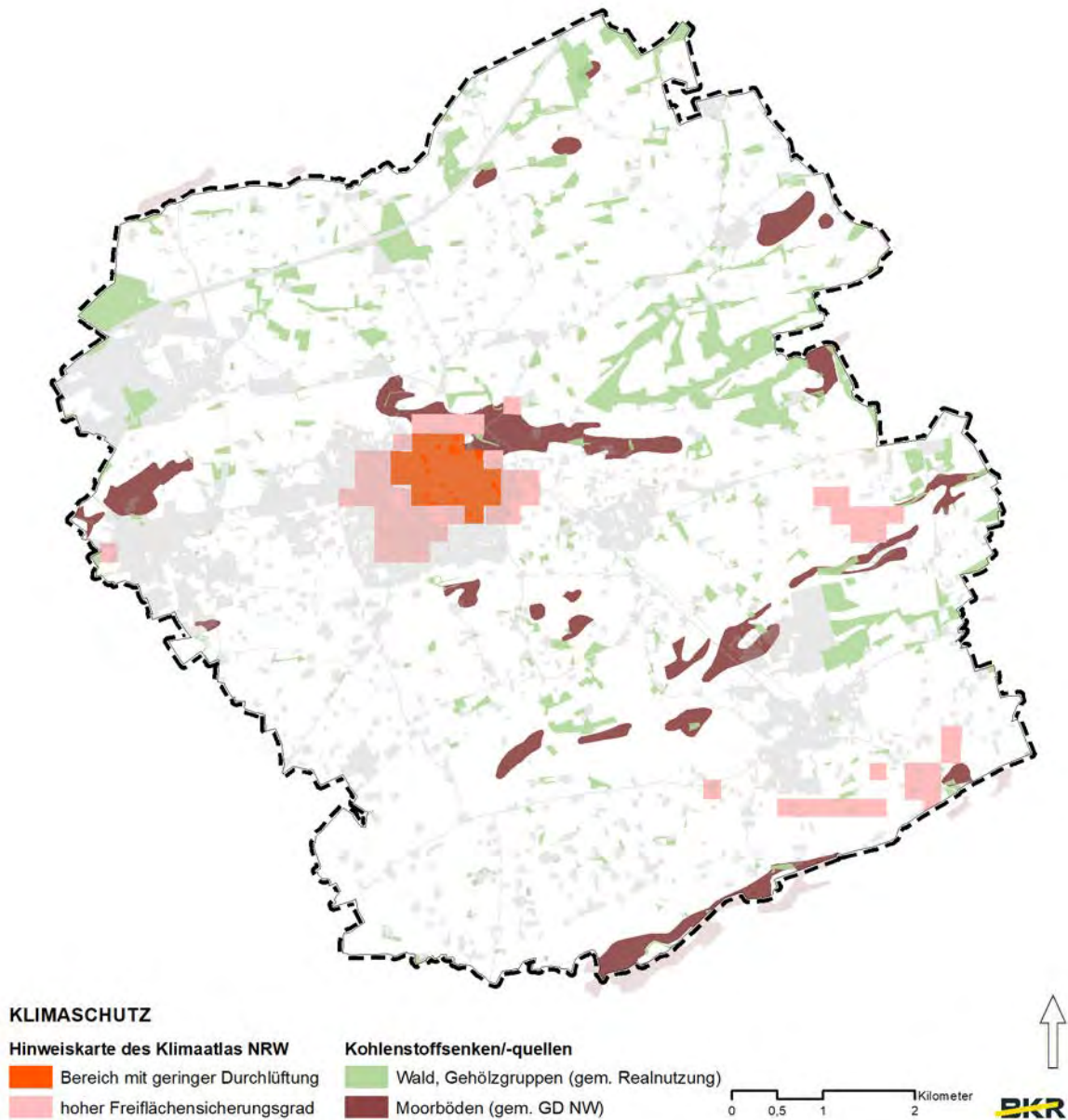


Abbildung 27: *Klimasituation in Verl*  
 Klimaatlas NRW (Stand 2016), Darstellung BKR

### Klimaschutz

Als Hauptursache für den derzeitigen Klimawandel wird in Forschung und Wissenschaft der immense globale Ausstoß von Treibhausgasen (wie insbesondere Kohlendioxid, Methan, etc.) angesehen, der hauptsächlich aus Verbrennungsprozessen, Landumwandlungen und Tierhaltung resultiert.

Die Bundesregierung hat sich daher zum Ziel gesetzt, den bundesweiten Ausstoß von Kohlendioxid und anderen Treibhausgasen bis 2020 um 40 % und bis 2050 um 80 bis 95 % zu



senken<sup>23</sup>. Für den Klimaschutz kommen aufgrund ihrer Treibhausgasspeicherung bestimmten Strukturen besondere Bedeutungen zu. Im Stadtgebiet von Verl betrifft dies insbesondere die verbliebenen Moorböden sowie Waldflächen.

Im Referenzjahr für das Klimaschutzkonzept 2010 hat die Stadt Verl 1.023.233 MWh Endenergie (Strom und Brennstoffe) verbraucht. Hiervon stammen 42 % aus dem Wirtschaftssektor, 36 % aus dem Verkehrssektor und 21 % aus dem Haushaltssektor. Auffällig ist der hohe Anteil des Energieträgers Heizöl zur Deckung des Brennstoffbedarfs.<sup>24</sup>

Es resultieren 320.076 t CO<sub>2</sub>-Emissionen, die auf dem Stadtgebiet ausgestoßen worden sind (46 % aus dem Wirtschaftssektor, 34 % aus dem Verkehrssektor, 19 % aus dem Haushaltssektor). Dies entspricht 12,8 t pro Einwohner, womit Verl über dem bundesweiten Durchschnitt von 10 t pro Einwohner liegt. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß, der durch bestimmte Landnutzungen hervorgerufen wird, wie z. B. durch Grünlandumbruch und anschließende Ackernutzung, wurde hierbei nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2010 wurden auf dem Stadtgebiet Verl 14.433 MWh regenerativ erzeugter Strom eingespeist, der sich im Wesentlichen auf die drei Energieträger Biogas (66 %), Photovoltaik (31 %) und Wind (3 %) aufteilt. Hinzu kommt ein geringfügiger Anteil von unter 1 % durch Energieerzeugung aus Klär- und Deponiegasen sowie Wasserkraftanlagen. Insgesamt erreichte die regenerative Stromerzeugung im Jahr 2010, einen Anteil von 9,2 %, was deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt (20 % im Jahr 2010).

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Verl enthält eine **Maßnahmenkonzeption**, die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten sukzessive je nach Priorität umgesetzt werden. Damit kann bis zum Jahr 2030 eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 20 % (bezogen auf 2010) sowie die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien auf 30 % (Stromanteil) und 25 % (Wärmeanteil) erreicht werden.

## Klimawandelanpassung

Die wissenschaftlichen Erkenntnisse der vergangenen Jahre zeigen, dass derzeit schnellere und stärkere Klimaveränderungen stattfinden, als es in den vergangenen Jahrtausenden auf der Erde der Fall war. Demzufolge müssen sich auch Mensch und Umwelt schneller an die veränderten Bedingungen anpassen. Um die Schadensanfälligkeit zu reduzieren, ist es notwendig, Siedlungs- und Ökosysteme durch Anpassungsmaßnahmen robuster gegenüber den bereits eingetretenen und künftigen klimatischen Veränderungen zu gestalten. Betroffen hiervon sind z.B. siedlungsbezogene Infrastrukturen, landwirtschaftliche Nutzungen und wertvolle Biotope.

Relevante Effekte des Klimawandels und daraus abgeleitete Erfordernisse der Klimawandelanpassung im Raum Verl können insbesondere die Zunahme von Extremereignissen und die Anpassungen daran sein, wie etwa

---

<sup>23</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vom 28.09.2010.

<sup>24</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Verl, 2014



- ein häufigeres Auftreten von **Starkregenereignissen und Hochwässern** (insbesondere Sturzfluten in Versiegelungsbereichen und zunehmende Überflutungen entlang von Gewässern); es resultiert daraus eine hohe und weiter zunehmende Bedeutung von Abfluss-, Rückhalte und Versickerungsmanagement, insbesondere auch des Erhalts und Ausbaus von Retentionsräumen
- ein häufigeres Auftreten von **Starkwind- und Sturmereignissen**; es resultiert daraus insbesondere das Erfordernis der Überprüfung und Anpassung windanfälliger Strukturen (Bauwerke/Infrastruktur, Bäume)
- ein häufigeres Auftreten von **Hitze- und Trockenheitsperioden**; hieraus resultierende lokalklimatische Ungunstsituationen mit starken Überhitzungen sind im Stadtgebiet jedoch höchstens kleinflächig relevant (Siedlungskerne, großflächiges Gewerbe), hier sind Durchlüftungs- und Durchgrünungsmaßnahmen bedeutsam. Ansonsten können Trockenheitsperioden für die Landwirtschaft insbesondere auf den verbreiteten Sandböden relevant sein und vermehrt Bewässerungen erfordern.
- Auch für verschiedene Lebensräume und ihre tierischen und pflanzlichen Bewohner können sich durch die Effekte des Klimawandels **zusätzliche Belastungen** ergeben. Bedeutsam sind diesbezüglich lokale Maßnahmen zur Überwachung, Erhaltung und Vernetzung relevanter Biotope. Im Raum Verl ist diesbezüglich insbesondere die hohe Anfälligkeit von Feuchtlebensräumen relevant.
- Darüber hinaus ist auch mit einer weiter ansteigenden Anzahl von **Klimaflüchtlingen** aus stark vom Klimawandel betroffenen Regionen der Welt zu rechnen, relevante Aspekte hierzu sind Fragen der Unterbringung und der lokalen Integration.

### 3.3.6. LUFT

Das Luftqualitätsüberwachungssystem (LUQS) des LANUV NRW erfasst und untersucht die Konzentrationen verschiedener Schadstoffe in der Luft. In der Stadt Verl existiert keine Messstation, daher werden zur Beschreibung der Vorbelastung im Stadtgebiet die Werte der nächstliegenden Messstation Bielefeld-Ost zur näherungsweise Betrachtung herangezogen. Für das Stadtgebiet Verl ist davon auszugehen, dass allgemein ein geringeres Konzentrationsniveau als im benachbarten Verdichtungsraum Bielefeld vorliegt.

Schadstoff	Beurteilungsgröße	Station Bielefeld Ost	39. BImSchV (2010)
NO <sub>2</sub>	Jahresmittel	22 µg/m <sup>3</sup>	40 µg/m <sup>3</sup>
	Stundenwert	102 µg/m <sup>3</sup>	Grenzwert: 200 µg/m <sup>3</sup> an max. 18 Tagen / a
Ozon	Jahresmittel	40 µg/m <sup>3</sup>	--
	8-Stundenwert >120 µg/m <sup>3</sup>	an 5 Tagen	Zielwert: max. 25 Tage / a
PM <sub>10</sub>	Jahresmittel	19 µg/m <sup>3</sup>	Grenzwert: 40 µg/m <sup>3</sup>
	Tagesmittel > 50 µg/m <sup>3</sup>	an 8 Tagen	Grenzwert: max. 35 Tage / a
PM <sub>2,5</sub>	Jahresmittel	16 µg/m <sup>3</sup>	Grenzwert: 25 µg/m <sup>3</sup>

Tabelle 5: Luftschaadstoffkonzentrationen 2014  
LANUV NRW (2015)

Die Werte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) der Station Bielefeld-Ost liegen im Bereich zwischen den höheren Belastungen des Rhein-Ruhr-Gebiets und den niedrigeren Konzentrationen der Waldstationen. Die Ozon-Konzentration liegt im Jahresmittel leicht über den im Rhein-Ruhr-Gebiet gemessenen Werten, jedoch deutlich unter denen der Waldstationen. Im Vergleich zu den Werten vor 10 Jahren sind die lufthygienischen Belastungen durch Stickstoffdioxid weiter reduziert, die Ozon-Werte jedoch nahezu unverändert. Die gemessenen Feinstaubbelastungen für PM10 sind in den letzten Jahren leicht zurückgegangen.

Luftschadstoffe werden zu großen Teilen durch Wirtschaft und Verkehr sowie auch durch Privathaushalte (Feinstaub aus Kleinfeuerungsanlagen) verursacht, so dass die Immissions-situation kleinräumig sehr unterschiedlich ist. Im Stadtgebiet sind erhöhte Konzentrationen entlang der Autobahn sowie an der Gütersloher und Paderborner Straße insbesondere in bebauten Bereichen während austauscharmer Wetterlagen zu erwarten (vgl. Lokalklima).

Weiterhin sind als örtliche Emissionsquellen für Luftschadstoffe sowie auch für störende Gerüche im Stadtgebiet die Gewerbe- und landwirtschaftlichen Intensivbetriebe sowie Biogasanlagen und Schlachthöfe zu berücksichtigen

### 3.3.7. LÄRM

Zur Unterstützung der Gemeinden z. B. bei der Aufstellung von Lärmbelastungskarten hat das LANUV eine landesweite grobe Übersicht der Geräuschbelastung erarbeitet. Ausgehend von vorhandenen Daten werden die Schallpegel berechnet, die durch verschiedene Geräuschquellen in der Fläche hervorgerufen werden können. Für den Raum Verl liegen Daten für den **Straßenverkehrslärm** entlang von Autobahn und Gütersloher sowie Paderborner Straße vor.

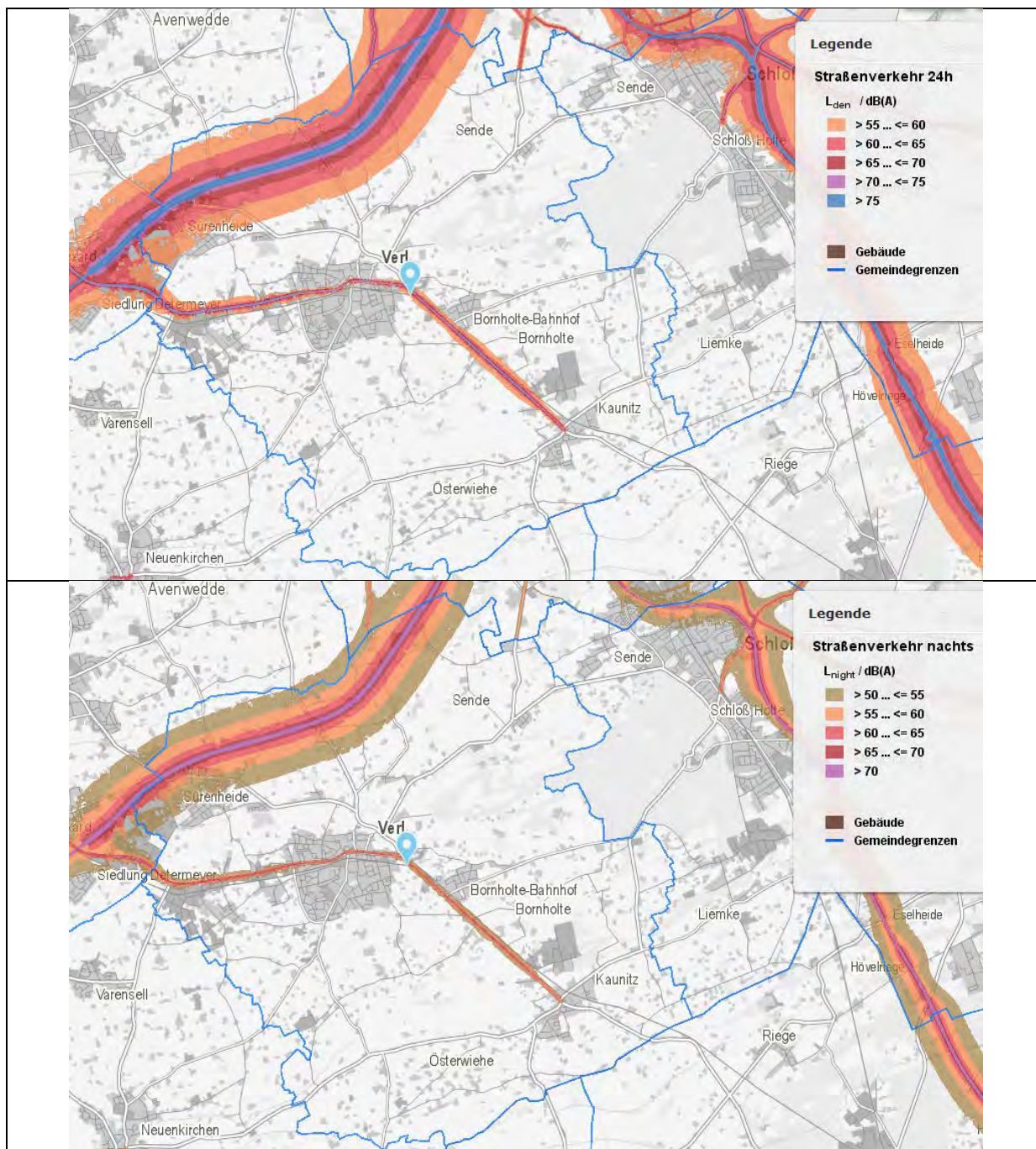


Abbildung 28: Straßenverkehr (L<sub>den</sub> und L<sub>night</sub>)

Umgebungslärmportal des MKULNV, Datengrundlage 2012

Die höchste Lärmbelastung in Verl geht von der Autobahn aus. Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) werden erst in einer Entfernung von mehr als 800 m eingehalten. Dies betrifft vor allem Bereiche des Ortsteils Surenheide und die Splittersiedlung Pausheide.

Auch entlang der stark befahrenen Straßen Gütersloher Straße und Paderborner Straße bestehen erhebliche Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr. Direkt angrenzend werden bereichsweise für 24 Stunden (L<sub>den</sub>) Werte über 75 dB(A) und für den Nachtzeitraum Werte

über 65 dB(A) dargestellt. Damit werden entlang dieser Straßen die Schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) sowie für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) übertraffen. Die Anwohner dieser Straßen sind hohen Belastungen ausgesetzt, da z. B. ungestörter Schlaf bei teilweise geöffneten Fenstern bei Werten über 45 dB(A) nicht mehr möglich ist (WHO 2009: Empfehlung nächtlicher durchschnittlicher Geräuschpegel von maximal 40 dB(A)).

Lärminderungseffekte für den Ortskern durch die neue Umgehungsstraße werden erst in den nächsten Lärmbelastungskarten ablesbar sein.

Für **Industrie- und Gewerbelärm** liegen seitens des LANUV für das Stadtgebiet keine Daten und Darstellungen vor. Diesbezüglich sind in Verl lokale Emissionen an Gewerbestandorten, landwirtschaftlichen Intensivbetrieben oder Biogasanlagen zu erwarten.

### 3.3.8. RESTRIKTIONEN UND RAUMWIDERSTAND

#### Restriktionen

Umweltfachliche Restriktionen können die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen erheblich erschweren und aufgrund hoher Auflagen finanziell belasten.

Bei der Standortwahl ist es daher notwendig, auf einheitliche und abgestimmte Kriterien zurückzugreifen, die auf das gesamte Stadtgebiet angewendet werden. Dies erfolgt methodisch durch die hier durchgeführte zweistufige Standortsuche, die anhand verschiedener raum- und umweltplanerischer Kriterien die unterschiedliche Eignung von Gebieten und die jeweiligen Restriktionen und Hemmnisse für ihre Nutzung aufzeigt.

Die in den o.g. Kapiteln aufgezeigten Raumnutzungen und Schutzkriterien sind als Restriktionen in Karte 3 zusammengefasst. Diese Daten stellen die fachliche Grundlage für die Raumwiderstandsanalyse.

#### Raumwiderstandsanalyse

Die Raumwiderstandsanalyse basiert auf der GIS-gestützten Überlagerung von Raumnutzungen sowie -funktionen im gesamten Verler Stadtgebiet. Sie dient dazu, durch eine Abstufung unterschiedlicher raumplanerischer, umweltrechtlicher und -fachlicher Restriktionen relativ konfliktarme Bereiche für die Inanspruchnahme durch Bauflächen abzugrenzen. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter

- Lebensraumfunktion und Biotopverbund
- Landschaft
- Wasserhaushalt
- Bodenfunktionen
- Klimafunktionen
- Mensch (Gesundheit)



wurde in den drei Stufen 'sehr hoch', 'hoch' und 'mittel' durchgeführt.

Grundsätzlich reicht die Belegung *einer* Fläche mit der fachlichen Bewertung zur Einordnung in diese Raumwiderstandsklasse aus.

Die Gesamtbewertung des Raumwiderstandes ergibt sich abschließend aus einer Überlagerung der Einzelwiderstände. Das Ergebnis zeigt Gebiete mit unterschiedlicher Konfliktdichte hinsichtlich verschiedener raumstruktureller, umweltfachlicher und -rechtlicher Raumwiderstände. Dabei werden Bereiche mit hoher Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung („Flächen geringer Eignung“) und so genannte „Weißflächen“ herausgearbeitet, die sich grundsätzlich für die Siedlungsentwicklung eignen könnten.

Die Bewertungskriterien für die Raumwiderstandsanalyse werden u.a. abgeleitet aus den

- Darstellungen des Regionalplans (Vorrang- und Vorbehaltsgebiete)
- Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans bzw. den Daten des LANUV: Angaben zum naturschutzrechtlichen Schutzstatus einschließlich der Natura 2000-Gebietskategorien (FFH- und Vogelschutzgebiete),
- Darstellungen des kommunalen Flächennutzungsplans und der Realnutzung,
- weiteren fachplanerischen Vorgaben und Festlegungen, wie etwa Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten sowie
- Biotopkataster- und Verbundflächen des LANUV (ohne rechtlichen Schutzstatus).

Zusätzlich werden erforderliche Pufferflächen um Schutzgebiete sowie Abstandsflächen zu empfindlichen Wohnnutzungen als sogenannte 'weiche Kriterien' in die Bewertung einbezogen.



Schutzgut	Raumwiderstand		
	sehr hoch	hoch	mittel
<b>Wasser</b>	festgesetzte Überschwemmungsgebiete Wasserwerke/ Trinkwasserbrunnen/ WSG Z1 Oberflächengewässer	WSG Z 2	WSG Z 3
<b>Tiere/ Pflanzen</b>	bekannte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in schlechtem EHZ gesetzlich geschützter Biotop (§30/§62) FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet (NSG)	bekannte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in ungünstigem EHZ Biotopkatasterflächen des LANUV Realnutzungskategorien Wald und Wasserflächen BSN aus GEP 300m-Puffer europäischer Schutzgebiete	bekannte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten von besonderem Interesse aber günstigem EHZ (Weißstorch, Steinkauz) Verbundkorridore des LANUV Landschaftsschutzgebiet (LSG) 300m-Puffer NSG
<b>Boden</b>		Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit gem. GD (Moorböden, Plaggenesch)	sehr schutzwürdige Böden gem. GD (bestimmte flachgründige Fels-/ Sandböden)
<b>Land-schaft</b>		Wald Grünzug aus GEP/LEP	Landschaftsschutzgebiet
<b>Klima</b>		Moorböden, Waldflächen	
<b>Mensch</b>	Hochspannungsleitungen Hochdruckgasleitung	Umfeld von emittierenden landwirtschaftlichen Betrieben und Sportanlagen	
<b>Kultur-u. Sachgut</b>	<i>Keine Informationsgrundlagen für den Außenbereich vorliegend</i>		

Tabelle 6: Kriterien für die Raumwiderstandsanalyse  
Darstellung BKR

Mit der Raumwiderstandsanalyse steht der Stadt Verl eine Entscheidungsgrundlage zur Verfügung, die Bauflächenentwicklung räumlich zu steuern, verbunden mit der Möglichkeit, die grundsätzliche Realisierungs- und Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben auszuloten.

Die **Restriktions-** und **Ausschlusskriterien** für die Standortsuche von Wohnbauflächen unterscheiden sich geringfügig von den im Gewerbekonzept aufgezeigten Kriterien.

Die Flächen mit einem sehr hoch bewerteten Raumwiderstand, wie bspw. Naturschutzgebiete sowie gesetzliche Überschwemmungsgebiete, sind einem TABU für eine potenzielle bauliche Nutzung an einem Standort gleichzusetzen. Hohe und mittlere Raumwiderstände stel-

len hingegen einen **WARNHINWEIS** dar, dass neue Bauflächen hier auf raumstrukturelle, umweltfachliche und umweltrechtliche Widerstände trifft, die zum Teil der Abwägung unterliegen oder auf die im Rahmen einer konkreten Planung durch Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung reagiert werden kann.

Karte 4 zeigt die Überlagerung der Bewertungsstufen für den Raumwiderstand. Restriktionsarme Bereiche lassen sich nur kleinflächig identifizieren. Der hochwertige und zu großen Teilen unter Schutz stehende Freiraum führt zu einem flächenhaft hohen, zum Teil sehr hohen Widerstand im Stadtgebiet. Mit einem gewissen Aufwand für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist nahezu überall zu rechnen.

### 3.3.9. ENTWICKLUNGSZIEL UMWELT

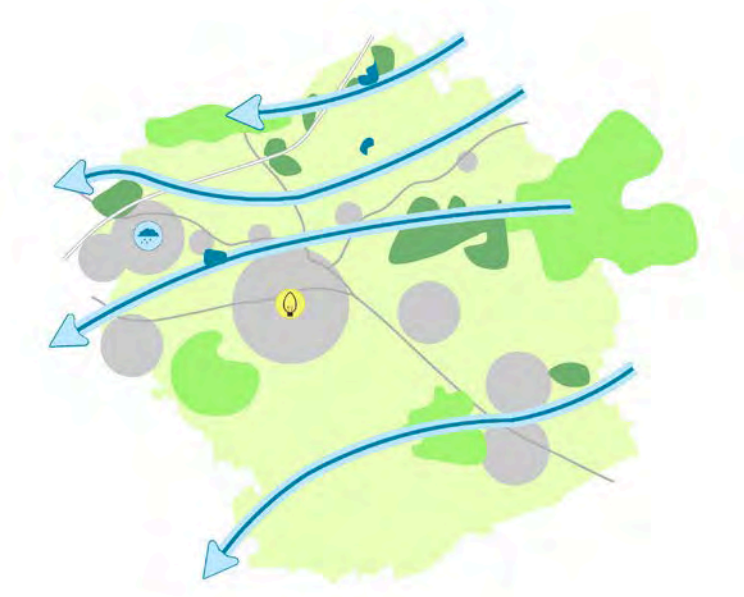


Abbildung 29: Leitbild Umwelt

Bisher war das Handlungsfeld Umwelt zusammen mit der Freiraumentwicklung betrachtet worden. Im Entwicklungskonzept Verl 2030 werden die neuen naturschutzrechtlichen Anforderungen sowie die Herausforderungen zur Anpassung der Kommunen an den Klimawandel und entsprechende Klimaschutzziele in den Vordergrund gestellt.

Analog zu den Zielen der Freiraumentwicklung, die Münsterländer Parklandschaft als Kulturlandschaftsraum mit ihren kleinen Wäldchen sowie Gewässer- und Auenstrukturen zu wahren und den seit Jahren zu beobachtenden Rückgang der Wat- und Wiesenvögel zu stoppen, lautet ein Ziel

- **Schutz und Verknüpfung der ortstypischen Biotopstrukturen (insbesondere Feuchtbiotopkomplexe und Grünland)**
- **Schutz und Förderung von bedeutsamen Artenvorkommen (insbesondere Feuchtwiesenvögel)**

Während große Städte im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel vorrangig Maßnahmen gegen die Überhitzung ihrer Verdichtungsräume ergreifen müssen, liegt der Fokus in Verl zum einen auf Maßnahmen zum Schutz gegen Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen und Hochwässern zum anderen auf dem Erhalt gegen Trockenheit sensibler Feuchtbiotopkomplexe. Innerhalb der neu ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete liegen Risiken für die bestehende Bebauung vor. Zum Hochwasserschutz sind hier weiteren baulichen Entwicklungen Grenzen gesetzt. Mit dem Ausbau eines kommunalen Fernwärmenetzes auf Basis regenerativer Energien leistet die Stadt Verl ihren Beitrag zum Klimaschutz. Weitere Ziele betreffen daher die

- **Anpassung an den Klimawandel (Schutz gegen Überschwemmungen)**
- **autarke Energieversorgung**

Die Stadt Verl formuliert als vorrangiges **Klimaschutzziel** die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dies soll durch den sogenannten „Dreiklang“ von Energieeinsparung, Energieeffizienz und Ausbau erneuerbarer Energien erreicht werden. Um die kommunale Klimaschutzarbeit zielgerichtet zu betreiben, hat die Stadt Verl in ihrem Integrierten Klimaschutzkonzept bezogen auf das Jahr 2010 zwei Zielszenarien definiert:

- **Referenzszenario:** Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 20 % bis zum Jahr 2030 dies beinhaltet eine klimaneutrale Stadtverwaltung sowie die Umsetzung von 10 Zukunftsprojekten der Energieversorgung
- **Visionäres Zielszenario:** Klimaneutrale Gesamtstadt Verl mit einer CO<sub>2</sub>-Emissionsreduzierung über alle Energiearten auf Null dies beinhaltet ohne Zielzeitpunkt einen grundsätzlichen Weg zu einer bilanziell energieautarken Stadt

In der Bauleitplanung sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Insbesondere sollen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dies zielt insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Lärm, luftthygienischen Belastungen und Störfällen ab.

Die Vorbelastungen des Grundwassers, des Bodens und der Luft mit Schadstoffen und Feinstaub, Lärmbelastungen durch Verkehr, Gewerbe oder Sport- und Freizeitveranstaltungen sowie klimatische Belastungen bei Hitze können das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen beeinträchtigen. Besonders betroffen von diesen Umwelteinflüssen sind chronisch Kranke, Kinder und ältere Menschen. Ziel der Stadt Verl ist es daher, Gesundheitsrisiken frühzeitig zu erkennen und Gefährdungen zu vermeiden:

- **Gesunde Stadt Verl**

### 3.3.10. MAßNAHMEN

#### Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes

Das Klimaschutzkonzept der Stadt Verl stellt eine Maßnahmenkonzeption in den Handlungsfeldern „Wohnen im Wandel“, „Energieeffizienz in Unternehmen“ und „Energieversorgung von morgen“ sowie ergänzende übergeordnete Maßnahmen dar. Zu den sogenannten TOP-Projekten gehören z. B. Pilotprojekte zur Quartiersentwicklung unter Klimaschutzaspekten, Projekte der Stadtwerke Verl zur Eigenstromerzeugung aus Erneuerbarer Energie, Ausbau des bestehenden Nahwärmenetzes, Initiierung von Bürgerwindanlagen, Energieberatungsangebote für Betriebe, Schaffung eines Informationspools mit aktuellen Förderkulissen, Reaktivierung der Eisenbahnlinie nach Gütersloh sowie auch die Initiierung und Durchführung von Energieprojekten in Schulen und Kindergärten und verstärkte Integration energetischer Themen in die Lehrpläne von Schulen. Diese Projekte sollen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten sukzessive je nach Priorität umgesetzt werden.

#### Förderung nachhaltiger Energieversorgung im privaten und öffentlichen Bereich

Nachhaltige Energieversorgung basiert auf geeigneten Energieressourcen, einem geringen Energieverbrauch und begrenzt zugleich die negativen Auswirkungen der Energiebereitstellung fossiler und atomarer Energieträger. Die Unterstützung und Förderung einer nachhaltigen Energieversorgung im privaten und gewerblichen Bereich können einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz liefern. Dies könnten Beratungsangebote zu allgemeinen finanziellen Förderungen (z.B. durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau) oder Anreize bei der Umstellung auf Fernwärme, Wärmepumpen-, Photovoltaik- und Solaranlagen sein.

#### Anpassung an den Klimawandel – Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Hochwasser und zur Aufwertung der Gewässer im unbesiedelten Freiraum liegt beim Kreis Gütersloh eine ausführliche Maßnahmenplanung gem. Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) und WHG vor. Diese umfassen u. a. Laufverlängerungen, Neutrassierungen, Ausbuchtungen, Uferabflachungen und den Einbau von Strukturelementen, um den Bächen ein dynamischeres Fließverhalten zu geben. Diese Maßnahmen im aquatischen Bereich sind durch Gehölzpflanzungen zu ergänzen. Dadurch sollen das Hochwasser-Schadenspotential verringert und Hochwasserwellen gedämpft werden sowie neue aquatische Lebensräume geschaffen werden, die mit einem naturtypischen Uferbewuchs darüber hinaus zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen sollen. Im Naturschutzgebiet Grasmeeerwiesen ist ein weiteres Regenrückhaltebecken zur Entspannung der Hochwassergefährdung geplant.

In den Siedlungsbereichen sind hingegen Konzepte für Schutzmaßnahmen bei bestehenden Gebäuden und Vorsorgemaßnahmen bei Neuplanungen zu entwickeln.

#### Ausgleichflächenkonzept / Biotopentwicklung / Artenschutz

Zur Zusammenfassung der verschiedenen Vorschläge und der im Zusammenhang mit Eingriffen in den Naturhaushalt erforderlichen Kompensation wird empfohlen, ein gesamtstädti-

sches Ausgleichflächenkonzept zu erstellen, das den bisherigen Schwerpunkt zur Entwicklung der Bachläufe und Feuchtbiotopkomplexe sowie von Grünländern fortsetzt. Das „Arten-schutzhandbuch“ des Kreises Gütersloh und der Biologischen Station Gütersloh / Bielefeld e.V. gibt einen Überblick über die Großlandschaften und Lebensraumtypen im Kreis Gütersloh mit deren Leitarten bei Pflanzen und Tieren. Es soll bei der Planung von Naturschutz- und Ausgleichsmaßnahmen helfen und diese damit effizienter und wirksamer machen. Des Weiteren sollten die oben genannten Maßnahmen zum Hochwasserschutz eingebunden werden. Im Rahmen der Freiraumkonzeption können Besucherlenkungs-Konzepte in sensiblen Bereichen und Räume zur Naturbeobachtung beachtet werden (vgl. Maßnahme 'Machbarkeitsstudie Grasmeeerwiesen', Kapitel 3.8.4).

### Grünzug Verl-West

Sicherung des Biotopverbundes im Bereich des Regionalen Grünzugs zwischen der Ölbach-aue und dem Feuchtgrünland bei Verl-West unter Berücksichtigung einer neuen Grünwege-verbinding (siehe Freiraumkonzept).

### Minderung von Umweltbelastungen

Zur Umsetzung des Ziels 'Gesunde Stadt' gehören verschiedene Maßnahmen, die noch ge-nauer zu bestimmen sind. Zur Verbesserung der Grundwasserqualität sind beispielsweise neben kontinuierlichen Kontrollen Barrieren gegen Verunreinigungen und Maßnahmen, um gesundheitliche Risiken bei der Nutzung von Hausbrunnen oder über die Nahrungskette zu vermeiden. Zur Vermeidung von Hitzebelastungen ist beispielsweise auf eine ausreichende Belüftung und Durchgrünung der Wohn- und Gewerbegebiete zu achten.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

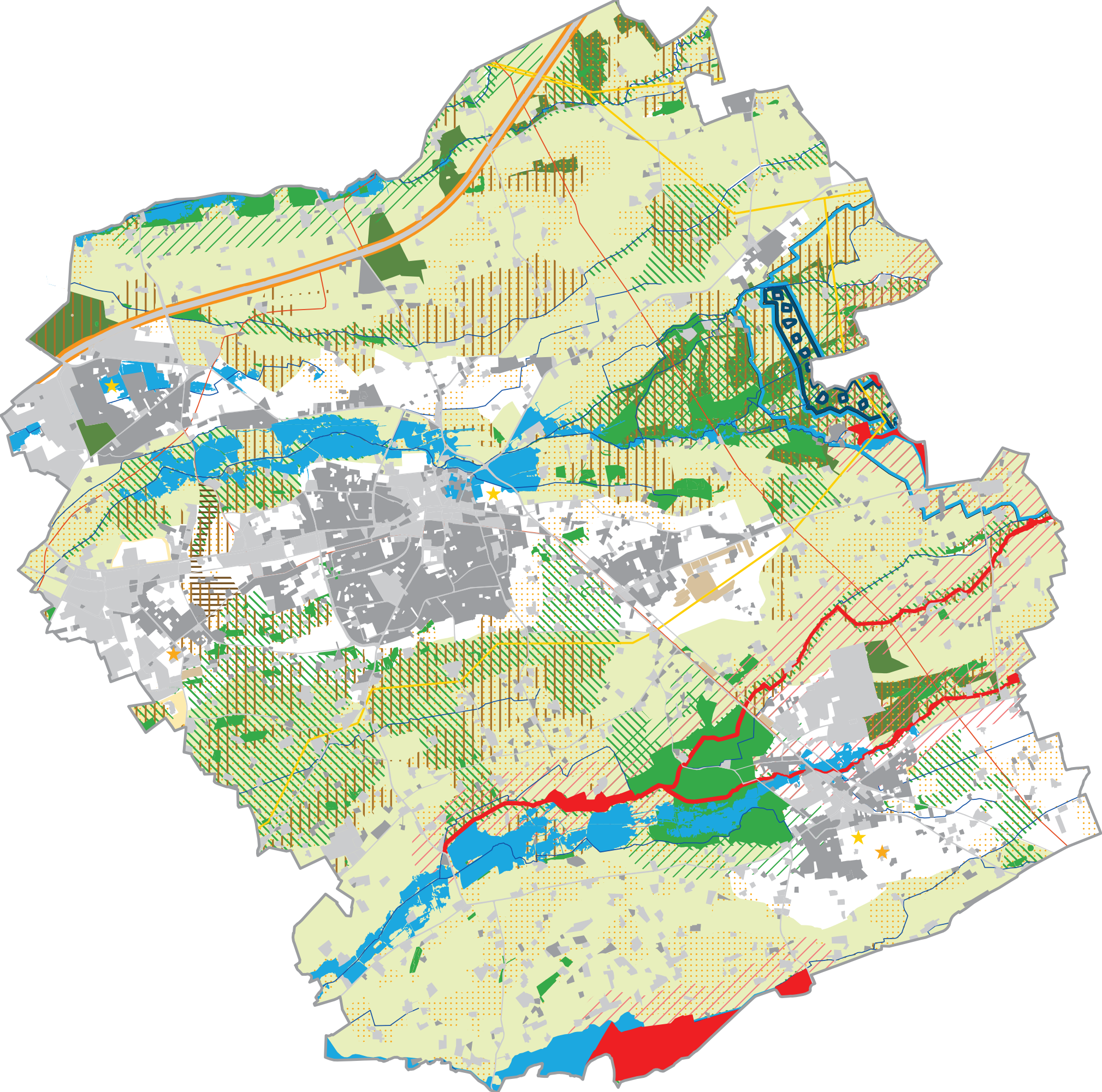
- Weite Teile der Böden im Stadtgebiet werden vom Geologischen Dienst NW als schutz-würdig (sw, sw1, sw2, sw3) bewertet, da sie besondere Standorteigenschaften und hohe Biotopentwicklungspotenziale aufweisen, bzw. von kulturhistorischer Bedeutung sind. Be-sonders bedeutend sind diesbezüglich gut ausgeprägte Sand-, Niedermoor- und Plag-genesch-Böden.
- Das Landschaftsbild Verls wird von einer für das Münsterland charakteristischen Park-landschaft mit einem kleinteiligen Wechsel von Acker- und Grünlandflächen sowie glie-dernden Hecken und baumumstandenen Einzelhöfen geprägt, wobei jedoch über die Zeit eine Zunahme von Ackerflächen zulasten der Grünlandflächen zu beobachten ist.
- Das Stadtgebiet liegt in einem Bereich mit ergiebigen Grundwasservorkommen. Gemäß den aktuellen Daten des LANUV wird die chemische Qualität des Grundwassers im ge-samten Gemeindegebiet jedoch als schlecht bewertet (erhöhte Ammonium-, Nitrat- und Cadmiumwerte). Die Schutzzonen I und II des Wasserschutzgebiets „Verl Mühlgrund“ lie-gen größtenteils auf Verler Stadtgebiet.



- Das Stadtgebiet ist von zahlreichen Bächen durchzogen, die in ost-westlicher Richtung in die Ems fließen. Diese sind zwar anthropogen überprägt, weisen jedoch meist eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt mit hohem Entwicklungspotenzial auf.
- Hochwasserschutz betrifft in Verl verschiedene Gebiete. Größere besiedelte Bereiche liegen in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Wapelbachs, kleinere innerhalb derer von Ölbach und Knisterbach und sind somit regelmäßig von Hochwasser gefährdet.
- Von besonderer ökologischer Bedeutung sind entlang der Gewässerläufe von Rodenbach und Wapel das FFH-Gebiet „Sennebäche“ und kleinere Bereiche von drei FFH- bzw. Vogelschutzgebieten, die auf das Verler Stadtgebiet reichen sowie die NSG „Grasmeerwiesen“, „Fleckenheide“ und „Große Wiese“.
- Bedeutende Vorkommen planungsrelevanter Arten finden sich zum einen innerhalb der strengen Schutzgebiete, zum anderen jedoch auch im Bereich der offenen Ackerflächen und (Feucht-)Grünländer sowie auch in noch erhaltenen strukturreichen Ortsrandbereichen, die höchstens dem Landschaftsschutz unterliegen oder ohne Schutzstatus sind.
- Die lufthygienische Belastung ist gekennzeichnet durch die Nähe zum Verdichtungsraum Bielefeld. Erhöhte lokale Belastungen sind entlang der Autobahn sowie an der Gütersloher und Paderborner Straße insbesondere in bebauten Bereichen während austauscharmer Wetterlagen, jedoch ohne relevante Grenzwertüberschreitungen anzunehmen.
- Siedlungsklimatische Belastungseffekte sind höchstens in geringem Umfang im Stadtkernbereich Verls sowie in den großen Gewerbegebieten zu erwarten. Zur Anpassung der Stadt an den Klimawandel ist vorrangig der Hochwasserschutz zu beachten.
- Verl verfolgt mit dem Klimaschutzkonzept seit 2010 umfangreiche Anstrengungen zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Demnach kann bis zum Jahr 2030 eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 20 % (bezogen auf 2010) sowie eine Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien auf 30 % (Stromanteil) und 25 % (Wärmeanteil) erreicht werden.
- Die Schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Kerngebiete und Mischgebiete werden im Ortszentrum Verl an der Gütersloher bzw. Paderborner Straße übertroffen. Entlang der Autobahn werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete erst in einer Entfernung von über 800 m eingehalten.
- Die **Entwicklungsziele** lauten:
  - Schutz und Entwicklung der ortstypischen Biotopstrukturen (insbesondere Feuchtbiotopkomplexe und Grünland)
  - Schutz und Förderung von bedeutsamen Artenvorkommen (insbesondere Feuchtwiesenvögel)
  - Anpassung an den Klimawandel (Schutz gegen Überschwemmungen)
  - autarke Energieversorgung
  - Gesunde Stadt Verl

- Die wichtigsten **Maßnahmen** lauten:
  - Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes
  - Förderung nachhaltiger Energieversorgung im privaten und öffentlichen Bereich
  - Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Freiraum und in den Siedlungsgebieten
  - Ausgleichflächenkonzept im Zusammenhang mit dem Freiraumkonzept (Schwerpunkte Feuchtbiotopkomplexe, Grünland und Artenschutz)
  - Grünzug Verl-West
  - Minderung von Umweltbelastungen

# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030



## RESTRIKTIONEN

- Wasser**
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
  - Wasserschutzzone II
  - Wasserschutzzone IIIa
  - Fließgewässer
- Tiere, Pflanzen, Biotope**
- Europäische Schutzgebiete
  - Schutzpuffer (300m) Europäische Schutzgebiete
  - Naturschutzgebiete & gesetzlich geschützte Biotope
  - Schutzpuffer (300m) Naturschutzgebiete
  - Waldfläche (> 5 ha) gemäß Realnutzungskartierung
  - Landschaftsschutzgebiet
  - GEP: Bereich zum Schutz der Natur
  - GEP: Regionaler Grünzug
  - Maßnahmenfläche gemäß BauGB
  - Biotopkataster
  - Verbundkorridor
- städtebauliche Restriktionen**
- Anbauverbotszone
  - Schutzabstand Hochspannungleitung
  - Schutzabstand Hochdruckgasleitung
  - Altablagerung
  - Geflügelzucht
  - Sportanlage
- Kartengrundlage**
- Wohnbauflächen
  - Siedlungsgefüge (ohne Wohnnutzung) & klassifiziertes Straßennetz gemäß Realnutzungskartierung

nicht dargestellt: Vorkommensbereiche planungsrelevanter Arten & schutzwürdige Böden

Grundlage: Realnutzungskartierung BKR 2018, Wasserdaten des LANUV / ELWAS / IT.NRW (Datenbereitstellung 2016), Landschaftsinformationssystem des LANUV NRW (Downloads & Datenbereitstellung 2016), GEP Bezirksregierung Detmold, TA Oberbereich Bielefeld (2017)

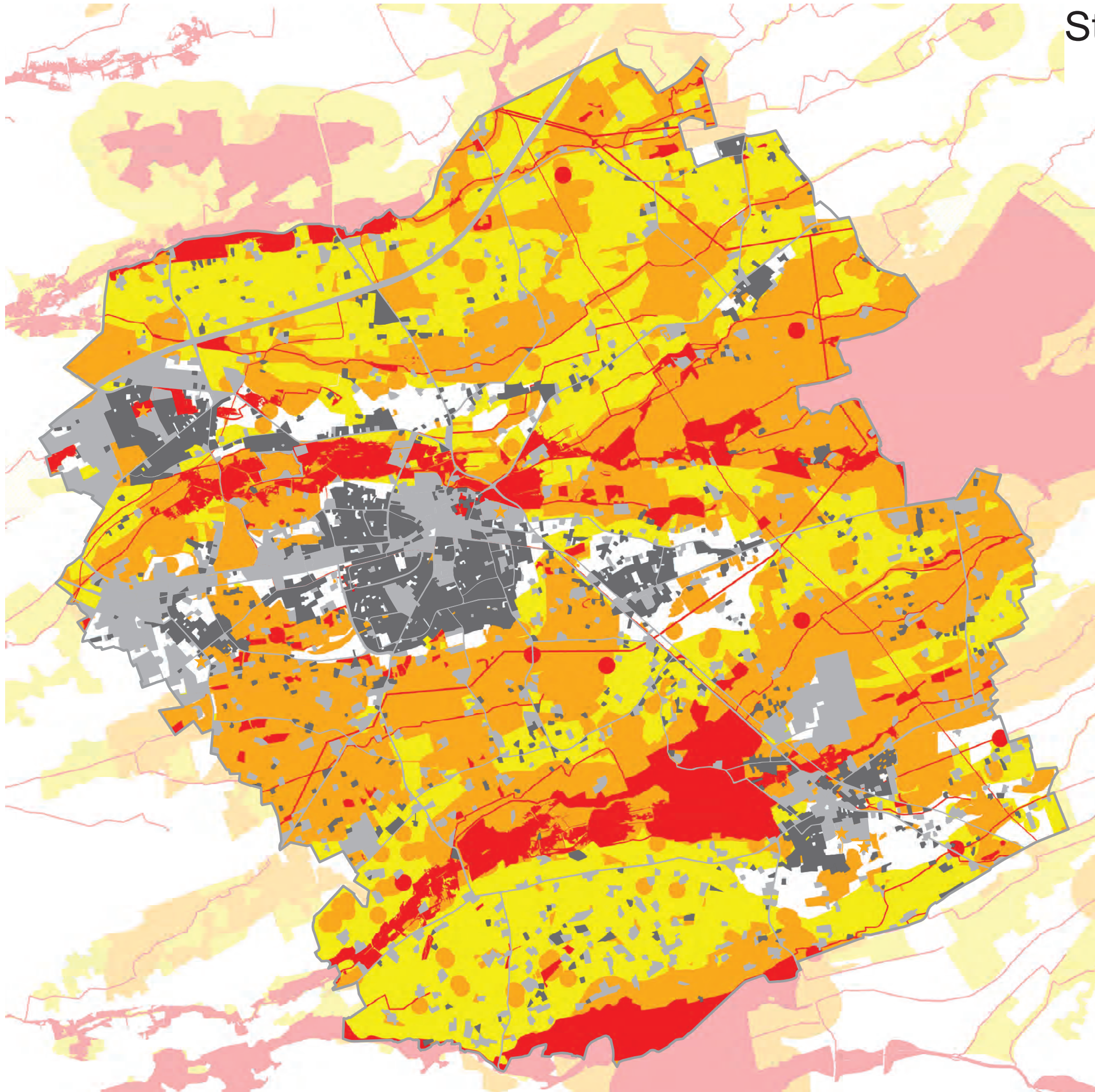


Maßstab: Im Original 1:20.000 (DIN A1)  
Stand: März 2018





# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030



## RAUMWIDERSTAND

- sehr hoch**
  - Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
  - Wasserwerke/Trinkwasserbrunnen/WSG Z1
  - Oberflächengewässer
  - Europäische Schutzgebiete (FFH, VSG)
  - Naturschutzgebiet (NSG)
  - gesetzlich geschützter Biotop (§30/§62)
  - bekannte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in schlechtem EHZ
  - Hochspannungsleitungen inkl. Schutzabstand
  - Hochdruckgasleitungen inkl. Schutzabstand
- hoch**
  - Wasserschutzgebiet Z2
  - 300-m-Puffer um Europäische Schutzgebiete
  - Biotopkatasterflächen des LANUV
  - Darstellung Bereich zum Schutz der Natur (BSN) aus GEP
  - Darstellung Grünzug aus GEP
  - bekannte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in ungünstigem EHZ
  - Maßnahmenflächen gem. BauGB des FNP Verl
  - Realnutzungskategorien Wald und Wasserflächen
  - Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit gem. Geologischer Dienst NRW (Moorböden, Plaggenesch)
  - Sportplätze / Geflügelzuchtbetriebe
  - Altablagerungen
- mittel**
  - Wasserschutzgebiet Z3
  - 300-m-Puffer um Naturschutzgebiete (NSG)
  - Landschaftsschutzgebiet (LSG)
  - Verbundbiotope des LANUV
  - bekannte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten von besonderem Interesse in günstigem EHZ (Weißstorch, Steinkauz)
  - sehr schutzwürdige Böden gem. Geologischer Dienst NRW (bestimmte flachgründige Felsböden)
- Siedlungsgefüge**
- Wohnbaufläche**

Grundlage: Realnutzungskartierung BKR 2018, Flächennutzungsplan der Stadt Verl 2014, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2017)



Maßstab: Im Original 1:20.000 (DIN A1)  
Stand: März 2018

0 0,5 1 2 3 Kilometer



## 3.4. Wirtschaft

### 3.4.1. INDUSTRIE UND GEWERBE

Am Wirtschaftsstandort Verl sind sowohl international agierende Unternehmen als auch familiengeführte Mittelstandsunternehmen und zahlreiche kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe beheimatet. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der A 2 ist der Standort Verl insbesondere für Gewerbe- und Industriebetriebe mit hohem Verkehrsanteil durch Zulieferung von Produktionsteilen sowie Auslieferung der Produktpalette interessant. Die Situation im gewerblichen Sektor hat sich in den letzten 10 Jahren nicht wesentlich verändert. Der überwiegende Teil der schon 2006 ansässigen Betriebe ist am Standort geblieben und viele haben reservierte Flächen für Betriebserweiterungen genutzt.

Abbildung 30 zeigt die Gewerbebestandorte (gewerbliche Baufläche im FNP) im Stadtgebiet Verl. Nicht dargestellt sind die zahlreichen Gewerbebetriebe im Außenbereich.

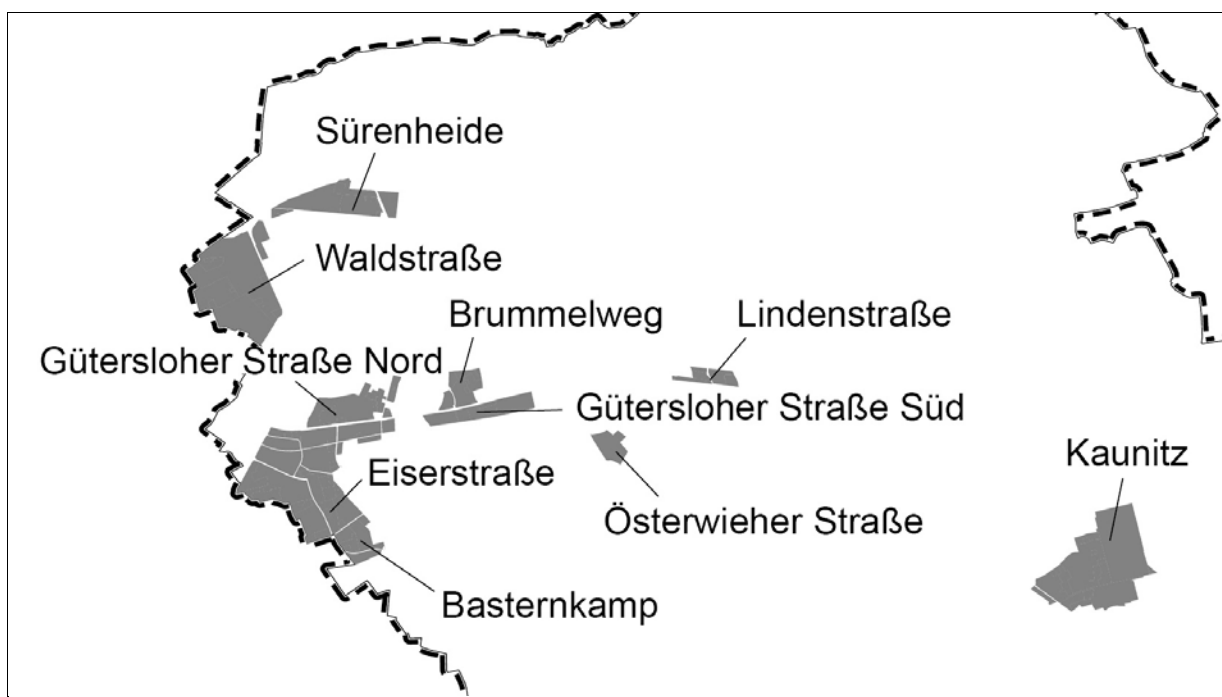


Abbildung 30: Gewerbegebiete in Verl  
Darstellung BKR

Nähere Angaben enthält das im Dezember 2016 erstellte 'Gewerbeflächenkonzept Verl 2030'.



### 3.4.2. HANDEL UND DIENSTLEISTUNGEN

Im Hinblick auf eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wurde im Jahr 2002 erstmalig ein „Einzelhandelsstrukturgutachten / Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl“ erarbeitet (Junker und Kruse, Dortmund, 2002). Dieses wurde im Jahr 2009 aktualisiert (Junker und Kruse: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl, Dortmund, 2009).

Das Einzelhandelskonzept hat für den Zeitraum bis 2020 in Abhängigkeit der Zielzentralitäten für verschiedene Versorgungsbereiche (Grundversorgung, mittel- und langfristiger Bedarfsbereich) nur geringfügige Entwicklungsspielräume identifiziert, die insbesondere die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Wohneinrichtungsbedarf und Baumarktsortimente betreffen. Für die Warengruppen Spielwaren, Unterhaltungselektronik/ Informationstechnik/ Telekommunikation und Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher sehen die Gutachter „hauptsächlich kleinere Arrondierungsspielräume, die zur Qualifizierung des innerstädtischen Angebotes beitragen können“ (Junker und Kruse 2009, S.61). Zielführend erscheint daher „weniger ein quantitativer Ausbau als vielmehr die räumlich-strukturelle Verbesserung der Angebotssituation“ (ebd., S.90).

Die damals ermittelten Zahlen zu Betrieben und ihren Verkaufsflächen und die Entwicklungspotenziale für Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente sind mittlerweile allerdings überholt, da die Erhebung bereits einige Jahre zurück liegt und die Aussagen auf der im Entwicklungskonzept Verl 2020 prognostizierten Bevölkerungsentwicklung beruhen. Prognosen über das Jahr 2020 hinaus liegen zum Thema Einzelhandel nicht vor. Grundsätzliche Aussagen des Einzelhandelskonzepts haben jedoch weiterhin ihre Gültigkeit.

Das Leitbild „räumlich-funktionale Gliederung“ des Einzelhandelskonzepts beruht auf folgender Strategie:

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes,
- Sicherung und Ausbau einer attraktiven Innenstadt,
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet,
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur,
- gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe,
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel,
- Verhinderung konterkarierender Planungen.

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Formulierung von städtebaulichen Empfehlungen für die Verler Innenstadt wurde auch eine „Verler Sortimentsliste“ zur Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung erstellt.

### 3.4.3. LANDWIRTSCHAFT

Daten nur für die Stadt Verl liegen für den Wirtschaftszweig Landwirtschaft nicht vor. Nachfolgend wird daher der Kreis Gütersloh im regionalen Vergleich beschrieben.

Zwischen 1999 und 2010 hat im Kreis Gütersloh nicht nur die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe insgesamt deutlich abgenommen (von 2.963 auf 1.628), die Struktur hat sich auch weiter zu großflächigen Betrieben hin verschoben. Im Jahr 2010 bewirtschafteten nur noch 109 Betriebe (6,7 %) Flächen unter 5 ha, die meisten Betriebe (insgesamt 1.191 oder 72,7 %) bewirtschafteten zwischen 5 und 50 ha. Der Anteil von Großbetrieben über 50 ha betrug 20,1 %; der Anteil von Betrieben mit Flächen über 100 ha hat sich im selben Zeitraum sogar mehr als vervierfacht und betrug in 2010 4,4 % (in 1999: 0,8 %).

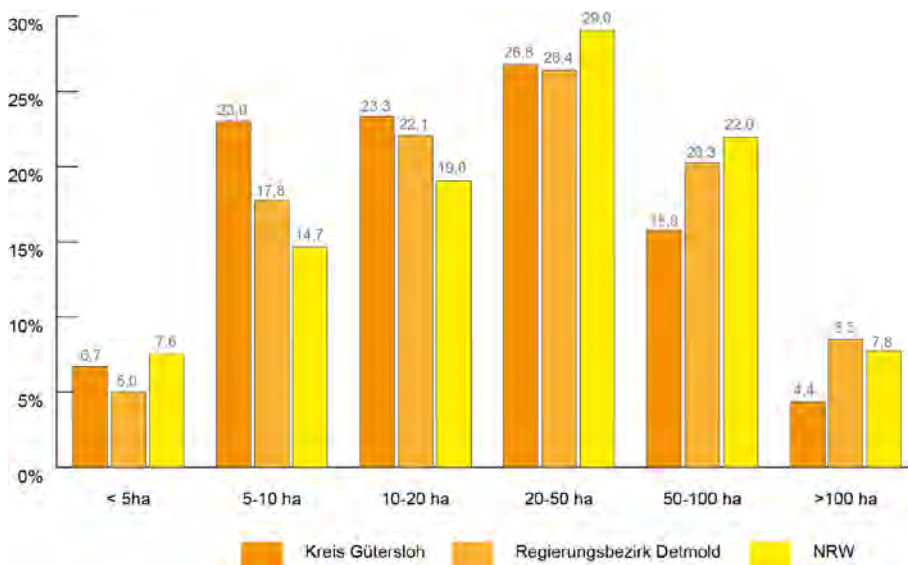


Abbildung 31: Landwirtschaftliche Betriebsgrößen 2010 im regionalen Vergleich

IT.NRW

Auch wenn keine neueren Zahlen vorliegen, so ist davon auszugehen, dass dieser grundsätzliche Trend auch in den vergangenen Jahren angehalten hat. Der Anteil der Großbetriebe liegt damit allerdings immer noch deutlich unter dem Landesschnitt von 29,7 %; der vergleichsweise große Anteil der kleineren Betriebe unter 10 ha spiegelt den hohen Anteil an Nebenerwerbslandwirtschaft im Kreis Gütersloh wider.

### 3.4.4. TOURISMUS

Der Tourismus spielt in Verl nur eine untergeordnete Rolle. Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe hat sich in den letzten 15 Jahren nicht verändert, die Bettenzahl hat sich dabei leicht erhöht, was auf Investitionen bzw. Erweiterungen vorhandener Betriebe zurückzuführen ist. Die Anzahl der Übernachtungen hat sich allerdings seit dem Jahr 2010 von 16.612 auf 32.476 in 2014 beinahe verdoppelt. Dies beruht auf einer verlängerten Aufenthaltsdauer sowie auf einer Erhöhung der angebotenen Bettentage (vermutlich vor allem aufgrund längerer Öffnungszeiten, kürzerer Betriebsferien u. dgl.) (Quelle: IT.NRW).

### 3.4.5. BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

#### Arbeitsplatzangebot und Beschäftigungsstruktur

Gemäß der Statistik der Bundesagentur für Arbeit waren am 30.06.2014 in der Stadt Verl insgesamt 13.799 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, davon 9.656 Männer und 4.143 Frauen.<sup>25</sup> Die Zahl der Beschäftigten hat seit 2006 – analog zum Rückgang der Arbeitslosigkeit – kontinuierlich zugenommen (in 2006: 10.087 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte).

##### Exkurs: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die in der gesetzlichen Kranken-, Renten- oder Pflegeversicherung und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile nach dem Recht der Arbeitsförderung gezahlt werden. Nicht zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zählen grundsätzlich die Selbständigen, mithelfenden Familienangehörigen, Beamten sowie die kurzfristig Beschäftigten.

Die Dichte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Verl liegt mit 809,5 pro 1.000 Einwohner im arbeitsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) weit über dem Landesschnitt (540,6) und auch deutlich über dem Durchschnitt im Regierungsbezirk Detmold und im Kreis Gütersloh (572,6 bzw. 657,8). Gegenüber dem Jahr 2004 hat sich der Abstand zu den Durchschnittswerten der Vergleichsräume nochmals deutlich erhöht. Neben dem überdurchschnittlichen Anteil an Personen im arbeitsfähigen Alter in der Bevölkerung Verls ist dieser ausgesprochen hohe Wert auch durch den wachsenden Anteil an Einpendlern zu erklären (vgl. Kapitel 3.6.5).

Die Erwerbsstruktur in der Stadt Verl ist im regionalen Vergleich durch einen sehr hohen Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und Handwerk geprägt. Besonders auffällig ist in diesem Bereich der Anstieg der Beschäftigten von 295 auf 521 pro 1.000 Einwohner. Der Dienstleistungssektor, der auf allen räumlichen Ebenen zugenommen hat, hat zwar in der Stadt Verl inzwischen auch ein höheres Gewicht, bleibt aber weiterhin unterdurchschnittlich entwickelt. Die Beschäftigten im Wirtschaftssektor „Handel, Gastgewerbe und Verkehr“ machten im Jahr 2014 ca. 17 % aller Beschäftigten aus, im Sektor „sonstige Dienstleistungen“ waren es knapp 18 %. Landesweit hatten diese Sektoren zusammen einen Anteil von über 70 % der Beschäftigten. Die Tertiärisierung ist in Verl demnach weiterhin noch wenig ausgeprägt.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> IT.NRW Stand 2015, Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

<sup>26</sup> Aufgrund des Wechsels in der Klassifizierung der Wirtschaftszweige (von WZS 2003 zu WZS 2008) wurden die im Entwicklungskonzept Verl 2020 dargestellten Berufsbereiche sinngemäß in die neuen Wirtschaftsbereiche nach WZS 2008 überführt; eine vollkommene Vergleichbarkeit der Daten ist dadurch jedoch nicht gegeben. Technische Berufe und Fertigungsberufe wurden zusammen der Kategorie „produzierendes Gewerbe“ zugeordnet, „Sonstige Arbeitskräfte“ wurden der Kategorie „sonstige Dienstleistungen“ zugeordnet. Die Sektoren G-I (Handel, Gastgewerbe und Verkehr) und J-U (Sonstige Dienstleistungen) der WZS 2008 wurden zur Kategorie „Dienstleistungen“ zusammengefasst. Eine leichte Unschärfe entsteht darüber hinaus durch abweichende Stichtage (31.12.2013 für die Einwohnerzahl, 30.06.2014 für die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten).

Der Anteil an Beschäftigten in der Landwirtschaft hat seit 2004 weiter abgenommen, liegt allerdings weiterhin über den Werten für den Kreis Gütersloh, den Regierungsbezirk und das Land NRW. Dennoch spielt die Landwirtschaft in der Wirtschaftsstruktur der Stadt Verl – anders als es die landwirtschaftlich geprägte Raumstruktur vermuten lässt – nur eine untergeordnete Rolle. Für sozialversicherungspflichtig Beschäftigte bietet die Landwirtschaft nur wenige Arbeitsplätze, da viele Höfe von Selbstständigen als Familienbetrieb geführt werden und die zunehmende Automation die Arbeitssituation verändert.

Abbildung 32 zeigt die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Wirtschaftszweigen im regionalen Vergleich sowie der Entwicklung von 2004 und bis 2014.

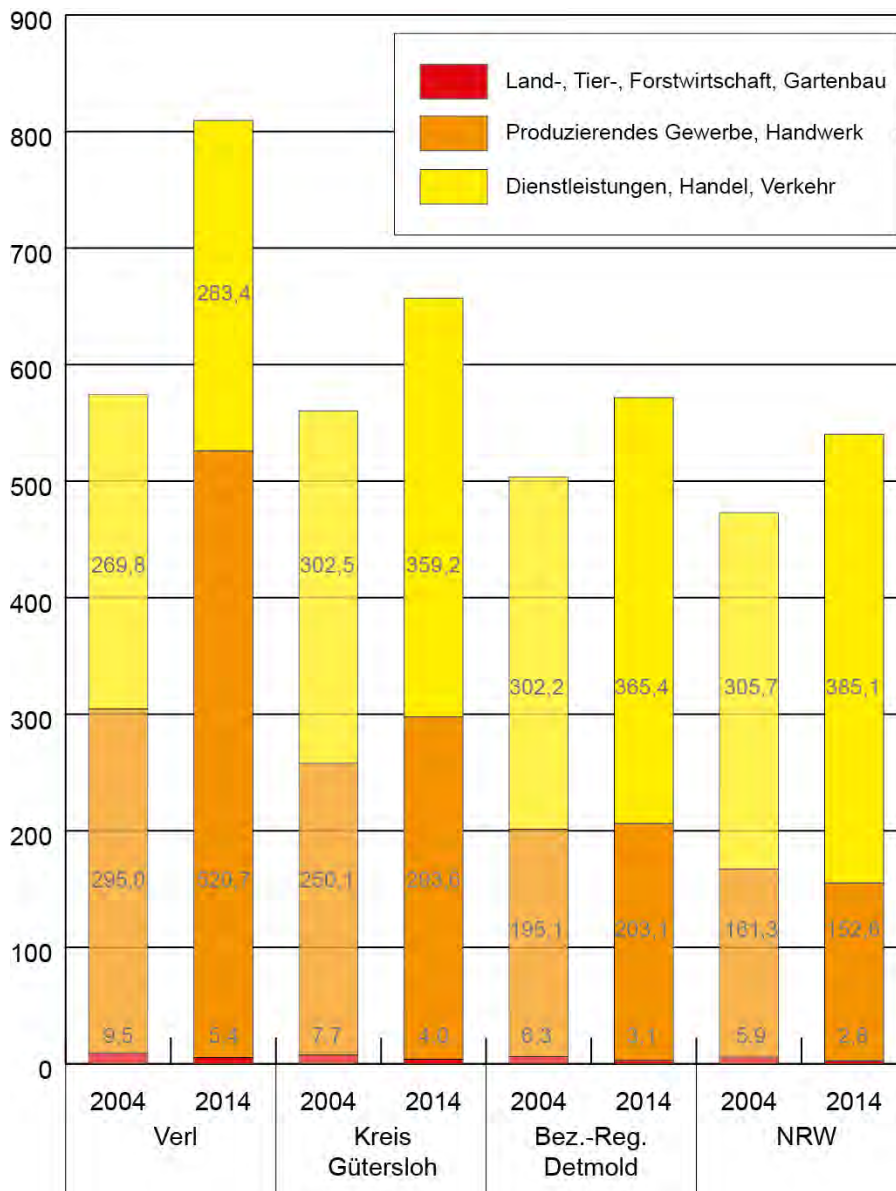


Abbildung 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Wirtschaftszweigen 2004 und 2014 im regionalen Vergleich

IT.NRW / Entwicklungskonzept Verl 2020, Darstellung BKR

Ein Vergleich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeits- und am Wohnort zeigt für Verl 14.819 Beschäftigte, die in einem Betrieb am Arbeitsort Verl tätig sind. 10.832 Beschäftigte verbleiben rechnerisch am Wohnort. Die Differenz von 3.987 Beschäftigten entspricht dem Pendlersaldo.<sup>27</sup>

## Arbeitslosigkeit

Detaillierte Zahlen für die Stadt Verl liegen nicht vor.

Die Arbeitslosenquote im Kreis Gütersloh lag zum Ende des ersten Quartals 2016 bei 5,5 % (2015: 6,1 %, 2005: 11,5 %). Seit 2005 ist die Quote somit um 6 %-Punkte gesunken. Die Arbeitslosenquote im Kreis Gütersloh ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt (31.03.2016: 8,8 %) unterdurchschnittlich. Im Land Nordrhein-Westfalen ist innerhalb der letzten 10 Jahre die Arbeitslosenquote um gut 4 %-Punkte und somit weniger stark als im Kreis Gütersloh gesunken (Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit, über IT.NRW). Dies verdeutlicht die dynamische Wirtschaftsentwicklung in der Region Ostwestfalen.

## Erwerbspersonenprognose

Am 31.12.2014 lebten gem. IT.NRW in Verl 25.006 Einwohner, davon 16.241 (64,9 %) im erwerbsfähigen Alter zwischen 25 und 65 Jahren. Bei einem Blick auf die **Altersstruktur der Erwerbstätigen** zwischen 25 und 65 Jahren zeichnet sich für die nächsten 5 Jahre bis zum Jahr 2020 ein leichtes Wachstum ab, das für weitere 5 Jahre stagnieren wird und bis zum Jahr 2030 auf heutiges Niveau zurückfallen wird. Bei einer Bevölkerungsprognose von 26.880 Einwohnern im Jahr 2030 entspricht die Gruppe der Erwerbsfähigen nur noch 60,4 % der Gesamtbevölkerung. Dieser Anteil wird in den darauf folgenden Jahren weiter deutlich sinken.

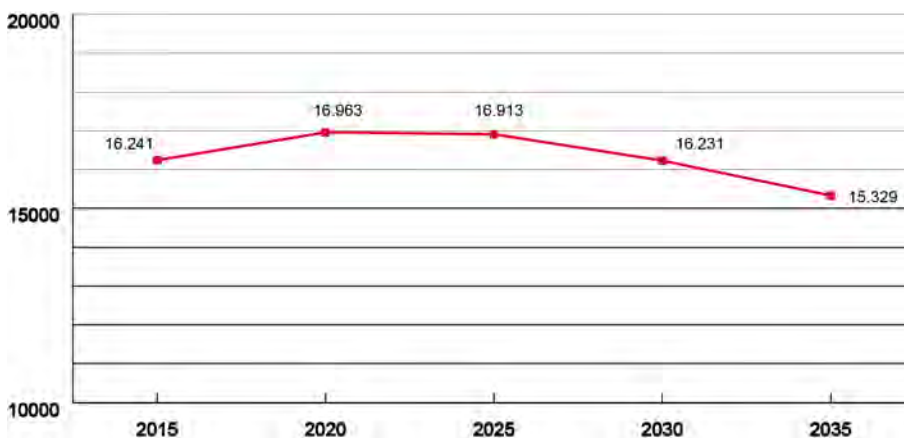


Abbildung 33: Prognose der Bevölkerung im Erwerbsalter 2015 bis 2035  
IT.NRW 2015, Darstellung BKR

<sup>27</sup> pro Wirtschaft GT GmbH 2016 nach Bundesagentur für Arbeit 30.06.2015, S. 51



### 3.4.6. GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE

Die Auswertung der vorhandenen Gewerbeflächen erfolgte als Fortschreibung der in den Entwicklungskonzepten Verl 2010 und Verl 2020 durchgeführten Kartierungen und ist wesentliche Datenbasis für die Prognosen des künftigen Gewerbeflächenbedarfs.

278,3 ha sind als Gewerbe- oder Mischgebiete planungsrechtlich vorbereitet. Davon sind 223 ha genutzt und 55,2 ha ungenutzt. Zurzeit können diese theoretisch verfügbaren Flächen jedoch nicht gewerblich entwickelt werden, da sie entweder betriebsgebunden sind oder nicht zum Verkauf stehen. Eine Fläche ist aufgrund der Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nicht baulich nutzbar.

Gewerbegebiet	Gesamtfläche	davon		ungenutzte Gewerbeflächen		
		genutzt	ungenutzt	betriebsgebunden	nicht verfügbar	nicht nutzbar
Sürenheider Straße	24,39	18,06	6,33	3,15	3,18	
Waldstraße	56,06	45,54	10,52	3,45	0	7,07
Eiserstraße	72,48	57,79	14,68	5,26	9,42	0
Basternkamp	10,40	8,31	2,09	1,43	0,66	0
Gütersloher Straße Nord	18,77	6,32	12,45	12,03	0,42	0
Gütersloher Straße Süd	13,08	13,08	0	0	0	0
Brummelweg	9,68	7,49	2,2	0,35	1,85	0
Österwieher Straße	6,51	6,51	0	0	0	0
Lindenstraße	6,96	6,96	0	0	0	0
Kaunitz	59,93	53,00	6,93	4,02	2,91	0
<b>in Gewerbegebieten</b>	<b>278,26</b>	<b>223,06</b>	<b>55,2</b>	<b>29,69</b>	<b>18,44</b>	<b>7,07</b>

Tabelle 7: Gewerbeflächen Verl 2016 in ha

Flächen gemäß FNP/ALKIS/Realnutzungskartierung (für genutzte Flächen); Stand August 2016

Die 18,44 ha ungenutzten und nicht betriebsgebundenen, jedoch seitens der Stadt Verl nicht verfügbaren Gewerbegrundstücke sind zwischen 0,25 ha und 2,75 ha groß und zum Teil ungünstig abgegrenzt. Nur 3 dieser ungenutzten Flächen sind größer als 2 ha. Vor 10 Jahren gab es noch Flächenangebote über 5 ha. Dies zeigt, dass in der Stadt Verl nur wenige größere und für Firmen attraktive Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet sind.

Während das Bruttobauland in 20 Jahren um ca. 76 ha erweitert wurde, wuchs die genutzte Fläche um gut 100 ha. Dies zeigt, dass betriebsgebundene Flächen zunehmend in Anspruch genommen wurden.

In Karte 5 sind die Baulandreserven innerhalb der Gewerbegebiete dargestellt.

### 3.4.7. WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG

Der Kreis Gütersloh hat sich zu einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands entwickelt. Kennzahlen zum Arbeitsmarkt und zur Wirtschaftskraft mit einem hohen Bruttoinlandsprodukt lassen auch künftig eine stabile und wachsende wirtschaftliche Entwicklung im Kreis erwarten.

Der derzeitige wirtschaftliche und technologische Wandel lässt zunehmende Veränderungen der Arbeitsprozesse und der Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche und betriebliche Entwicklung erwarten. Dafür steht der Begriff 'Industrie 4.0', der eine vierte industrielle Revolution mit neuen Formen der digitalen Organisation und Steuerung umschreibt. Die technologischen Innovationen mit zunehmender Automatisierung der Arbeitsabläufe sowie zunehmende Individualisierung von Produkten werden die traditionell starke Branche des produzierenden Gewerbes in Verl beeinflussen. Besonders mittelständische Betriebe stehen vor der großen finanziellen und technischen Herausforderung, sich den neuen Entwicklungen anzupassen. Dies betrifft einerseits bestimmte Branchen, wie z. B. Handwerk- und Logistikbetriebe, aber auch die Art und Anzahl der Arbeitsplätze. Zugleich bieten sich durch die Digitalisierung neue Möglichkeiten für internationale Beziehungen, aber auch für Heimarbeitsplätze. Aufgrund veränderter und immissionsärmerer Produktionsverfahren bieten sich darüber hinaus neue räumliche Möglichkeiten, wenn Betriebe wieder näher an die Wohnbebauung heranrücken können. Im Bereich des Einzelhandels gilt es, sich mit Kompetenz und Atmosphäre der Konkurrenz des Online-Handels entgegen zu stellen. Der Ausbau des Breitbandnetzes ist dazu eine wichtige Voraussetzung (siehe Kap. 3.2.4).

Der allgemeine gesellschaftliche Wandel wird weitere Auswirkungen auf die Arbeitssituation haben. Sogenannte weiche Standortfaktoren, wie bspw. die schulische Versorgung der Kinder, flexible Arbeitszeiten, Freizeitangebote und ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld werden immer mehr in den Vordergrund bei der Wahl eines Arbeitsplatzes treten. Mit Blick auf eine schrumpfende und älter werdende Gesellschaft und einem absehbaren Mangel an Fachkräften wird dieser Faktor eine wachsende Bedeutung erlangen.

Eine Besonderheit in Verl und auch in den anderen Kommunen des Kreises Gütersloh ist die hohe Standortbindung der Betriebe, die in den letzten Jahrzehnten an den bestehenden Standorten expandiert sind. Um diese inzwischen weltweit agierenden Unternehmen zu halten, müssen auch zukünftig die Bedingungen für herausragende Standortqualitäten gesichert und dazu weitere Flächenangebote bereitgehalten werden.

Die zunehmende Globalisierung erfordert eine enge Kooperation innerhalb der Region, um die Zukunft gemeinsam zu gestalten und so gegenüber anderen Wirtschaftsregionen im

Wettbewerb bestehen zu können. Insofern wird auch Verl von einem starken Wirtschaftsstandort Ostwestfalen profitieren.

So dürfen die Anstrengungen nicht nachlassen, optimale Rahmenbedingungen für zukunftsorientierte Unternehmen zu gewährleisten. Attraktive Angebote im sozialen Bereich, bezahlbarer Wohnraum sind neben der Verfügbarkeit von geeigneten Gewerbeflächen die wichtigsten Aspekte.

### 3.4.8. GEWERBEFLÄCHENBEDARF

Das Prognosemodell der Trendfortschreibung ist eine nachfrageorientierte Methode, mit der auf der Basis des Gewerbeflächenverbrauchs bis 2016 eine Fortsetzung der bisherigen Entwicklung bis zum Jahr 2030 berechnet wird. Der bisherige Flächenverbrauch wurde aus den Realnutzungskartierungen der Jahre 1996, 2000, 2007 und 2016 (im Sinne eines Gewerbeflächen-Monitorings) ermittelt. Insofern liegen Datengrundlagen für einen langen Zeitraum vor. Genauere Angaben enthält das 'Gewerbeflächenkonzept Verl 2030'.

In den Jahren

- zwischen 1996 und 2007 wurden im Durchschnitt 6,1 ha pro Jahr neu entwickelt
- in den 9 Jahren zwischen 2007 bis 2016 nur noch 3,9 ha pro Jahr.<sup>28</sup>

Da der zukünftige Bedarf auf Grundlage der realisierten Nachfrage in der Vergangenheit errechnet wird, reduzieren sich die prognostizierten Bedarfe, wenn bei fehlendem Angebot in der Vergangenheit nur eingeschränkt neue Gewerbeflächen verkauft und bebaut werden konnten. In der 'Boom-Phase' Ende der 1990er Jahre profitierte Verl u.a. von der Wiedervereinigung Deutschlands und der Lagegunst an der gestärkten Ost-West-Achse an der Autobahn A 2. Die sich abschwächende Gewerbeentwicklung der letzten Jahre lässt sich zum Teil auch auf die mangelnde Flächenverfügbarkeit zurückführen.

Da eine Fortsetzung dieser überdurchschnittlichen Entwicklung unwahrscheinlich ist, wurde die Bedarfsprognose auf der Basis des moderateren Gewerbeflächenverbrauchs der letzten 9 Jahre von 2007 bis 2016 erstellt. Als Trendfortschreibung der durchschnittlichen jährlichen Inanspruchnahme von **3,9 ha pro Jahr** bis zum Jahr 2030 ergibt sich ein Bedarf von 58 ha und eine Gesamtfläche von 280 ha. Unter Berücksichtigung eines Flexibilitätszuschlags von 20 % (+ 12 ha) errechnet sich für das Jahr 2030 eine genutzte **Gesamtfläche von 292 ha**.

Dies entspricht einem Gewerbeflächenbedarf von

- ca. **70 ha** gegenüber den heute laut Realnutzungskartierung genutzten Gewerbeflächen
- ca. **14 ha** gegenüber der heute bauleitplanerisch dargestellten Gewerbefläche.

---

<sup>28</sup> Die Prognose umfasst den Zeitraum von 9 Jahren, da für 2006 keine Datengrundlagen zur Gewerbeflächenutzung zur Verfügung stehen.

Genutzte Baufläche 2007: 188 ha, genutzte Baufläche 2016: 223 ha, 35 ha neue Gewerbeflächen in 9 Jahren, durchschnittlicher Verbrauch ca. 3,9 ha pro Jahr

Der Regionalplan stellt mit seiner 25. Änderung in Kaunitz 24,4 ha GIB für die Erweiterung der Firma Nobilia dar, die bisher noch nicht in den FNP übernommen sind.

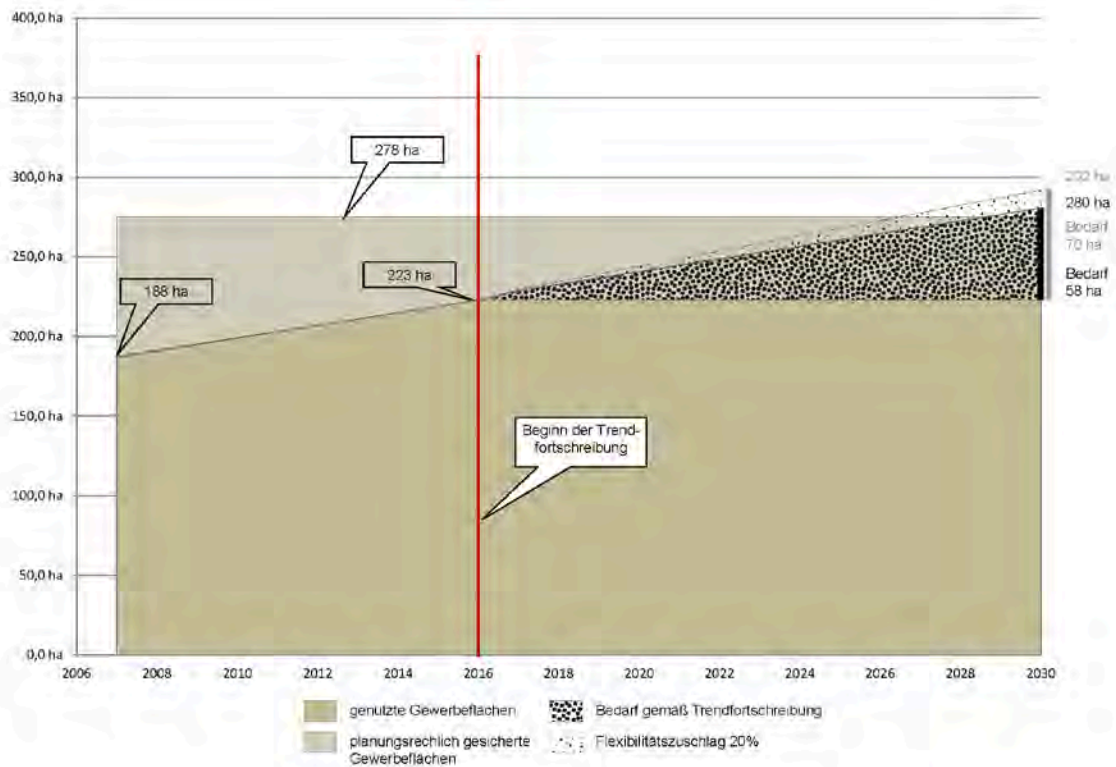


Abbildung 34: Trendfortschreibung 2030 auf Basis der letzten 9 Jahre von 2007-2016  
Darstellung BKR

## Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Gütersloh

Das 2016 von der Stadt Verl verabschiedete Gewerbeflächenkonzept war neben den anderen kommunalen Konzepten der kreisangehörigen Kommunen Grundlage für das Anfang 2017 verabschiedete 'Gewerbe- und Industrieflächenkonzept Kreis Gütersloh'. Die Ergebnisse dienen der Bezirksregierung Detmold als Fachbeitrag für die Neuaufstellung des Regionalplans.

### 3.4.9. ENTWICKLUNGSZIEL WIRTSCHAFT



Abbildung 35: Leitbild Wirtschaft

Das breitgefächerte Branchenspektrum mit einer Vielzahl kleiner und mittelständischer Betriebe und nur weniger Großbetriebe hat sich über viele Jahre als stabiler Faktor der Wirtschaftsentwicklung und des Arbeitsplatzangebotes erwiesen. Diese Struktur hat sich in den letzten Jahren aufgrund überdurchschnittlicher Expansionen einiger Verler Betriebe deutlich verändert. Die Stadt Verl hat diese Entwicklung mit der Bereitstellung neuer Bauflächen unterstützt und insofern diese Betriebsstandorte im Stadtgebiet sichern können. Damit einher gehen die Sicherung von Arbeitsplätzen und der kommunalen Wirtschaftskraft.

Für gewerbliche Nutzung geeignete Freiräume stehen in Verl kaum mehr zur Verfügung. Die Restriktionen bezüglich des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die enge Verzahnung zur bestehenden Wohnbebauung, die wesentlich auf der typischen gestreuten Siedlungsstruktur Westfalens beruht, schränken die Möglichkeiten für Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen stark ein. Die vorhandenen noch freien Gewerbeflächen sind überwiegend betriebsgebunden oder stehen aus privaten Gründen nicht zur Verfügung.

Das Gewebeflächenkonzept sieht drei Schritte für die künftige gewerbliche Entwicklung vor:

- Nachverdichtung vorhandener Gewerbestandorte
- Erweiterung vorhandener Gewerbestandorte und
- Begründung eines neuen interkommunalen Standortes

Die Stadt Verl strebt an, durch Umstrukturierungen auf den Betriebsgeländen (bspw. flächensparende Parkieranlagen anstelle großflächiger ebenerdiger Parkplätze) den Flächenbedarf zu reduzieren und eine sparsamere Flächennutzung zu erreichen. Da die Stadt Verl keinen direkten Einfluss auf die Nachverdichtungen innerhalb des Bestandes hat, gelingt dieses Ziel nur durch kooperative Gespräche mit den Betrieben.



Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sollten vorrangig emittierenden Betrieben und Firmen mit hohem Verkehrsaufkommen, 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.

Für Neuansiedlungen größerer Firmen bzw. großflächige Erweiterungswünsche vorhandener Betriebe soll ein interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden. Hier können Flächen für Betriebe mit größeren Abstandsklassen oder höherem Verkehrsaufkommen angeboten werden. In geringerem Umfang – insbesondere in der Nähe zu Wohnnutzungen – sind auch Betriebe mit kleinerem Flächenbedarf möglich.

Im Gewerbeflächenkonzept der Stadt Verl wurden 8 Ziele für die künftige Entwicklung festgelegt:

- **Sicherung von Arbeitsplätzen für die Verler Bevölkerung**
- **Standortsicherung der Großbetriebe im Stadtgebiet durch Entwicklung geeigneter Erweiterungsflächen**
- **Sicherung des Gewerbestandes der Stadt Verl für kleine und mittelständische Betriebe durch die Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte**
- **Aktivierung nicht genutzter Gewerbeflächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen**
- **Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen auf bestehenden Betriebsflächen**
- **Vorrangige Nutzung der bereits heute ausgewiesenen Gewerbeflächen für emittierende Betriebe mit erforderlichem Schutzabstand zu Wohnsiedlungen**
- **Neue Erweiterungsflächen für Betriebe mit eingeschränkten, wohnverträglichen Nutzungen**
- **Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes für die An- bzw. Umsiedlung von größeren Betrieben in Verbund mit einer oder mehreren Nachbarkommunen auf Verler Stadtgebiet und / oder im Stadtgebiet einer Nachbarkommune.**

Neben der Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft wird im Entwicklungskonzept ein weiteres Ziel ergänzt:

- **Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sichern und ausbauen, insbesondere im Zentrum Verls**

### **3.4.10. GEWERBEFLÄCHENKONZEPT VERL 2030**

Der Rat der Stadt Verl beschloss im November 2016 die Darstellung von 7 Flächen zur Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete in das Gewerbeflächenkonzept Verl 2030. Die neuen potenziellen Gewerbeflächen umfassen eine Gesamtfläche von brutto 75,6 ha. Da sich innerhalb der abgegrenzten Bereiche bereits heute einzelne bauliche Nutzungen befinden, liegt der Anteil baulich ungenutzter Flächen bei ca. 65 ha.

Standort	Gesamtfläche	davon	
		genutzt	ungenutzt
Kaunitz K1	24,4	0	24,4
Brummelweg BR2	4,5	0	4,5
Brummelweg BR1	5,5	0,3	5,2
Sürenheide S1	2,4	0	2,4
Sürenheide S2	14,6	4,2	10,4
Eiserstraße E1	8,5	1,8	6,7
Eiserstraße E2	15,7	4,5	11,2
<b>Gesamt Potenziale</b>	<b>75,6</b>	<b>10,8</b>	<b>64,8</b>

Tabelle 8: Flächenpotenziale zur Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte [brutto in ha]  
Gewerbeflächenkonzept Verl 2030, Stand 12.2016

Mit der Übernahme aller Flächenpotenziale zur Erweiterung der bestehenden Gewerbestandorte wären insgesamt ca. 354 ha Gewerbefläche brutto ausgewiesen. Die neuen Flächenpotenziale von 64,8 ha entsprechen etwa dem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 70 ha. Rein rechnerisch könnte die Stadt mit diesem neuen Angebot ihren Bedarf bis zum Jahr 2030 decken - gleichwohl sind auch bei diesen Flächen Restriktionen zur Verfügbarkeit nicht auszuschließen, so dass weitere Flächenpotenziale an einem neuen Standort entwickelt werden sollen.

Standort	Gesamtfläche	davon	
		genutzt	ungenutzt
Arrondierungs-Potenziale	75,6	10,8	64,8
+ 2016 Bestand	278,2	223,0	55,2
<b>= 2016 Planung</b>	<b>353,8</b>	<b>233,8</b>	<b>120,0</b>

Tabelle 9: Gewerbeflächen gesamt [brutto in ha]  
Stand 2016

Zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbestandorts laufen derzeit Gespräche mit einigen Nachbarkommunen, die sowohl die Beteiligung der Stadt an einem Standort auf dem Gemeindegebiet einer anderen Kommune betrifft, als auch das Angebot, sich an einem Standort in Verl zu beteiligen.

Die neuen potenziellen Gewerbeflächen eines interkommunalen Gewerbestandortes umfassen eine Gesamtfläche von brutto ca. 103 ha an der A 2. Diese Fläche könnte die Stadt Verl in Verhandlungen mit interessierten (Nachbar-)kommunen anbieten. Da sich innerhalb der abgegrenzten Bereiche bereits heute einzelne bauliche Nutzungen befinden, liegt der Anteil

baulich ungenutzter Flächen bei ca. 97 ha. In Tabelle 10 sind die Flächenangaben der beiden Standortbereiche zusammengestellt.

Standort	Gesamtfläche	davon	
		genutzt	ungenutzt
Interkommunal I1	83,7	5,1	78,6
Interkommunal I2	19,6	0,9	18,7
<b>Gesamt Potenziale</b>	<b>103,3</b>	<b>6,0</b>	<b>97,3</b>

Tabelle 10: Flächenpotenziale im interkommunalen GIB [brutto in ha]

Dieses Flächenpotenzial kann nicht alleine der Stadt Verl als gewerbliche Flächenreserve angerechnet werden, da der neue zu gründende Standort rechtlich nur als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden kann. Hier sind im weiteren Verfahren Abstimmungen mit einer oder mehrerer Nachbarkommunen erforderlich, um die anteilige Zuweisung der Flächen festzulegen.

Karte 5 zeigt die vorhandenen Gewerbegebiete mit ihren planerisch gesicherten Flächenreserven sowie die neuen Flächenpotenziale zur Erweiterung dieser Standorte und die potenzielle Neubegründung eines interkommunalen Gewerbebestandes.

### 3.4.11. MAßNAHMEN

Das Gewerbeflächenkonzept benennt neben der Vorbereitung und rein quantitativen Bereitstellung eines ausreichenden Flächenpools auch qualitative Maßnahmen, um langfristig als attraktiver Wirtschaftsstandort zu bestehen. Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wird eine Maßnahme zum Einzelhandel ergänzt.

#### Nachverdichtung vorhandener Gewerbebestände

- Gespräche mit Grundstückseigentümern zur Aktivierung nicht genutzter Gewerbeflächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbebestände
- Gespräche mit Eigentümern bestehender Betriebe zur effektiven flächensparenden Nutzung ihrer Betriebsflächen (Aufstockung von Gebäuden insbesondere für Büronutzung, Parkpaletten statt ebenerdiger Stellplatzanlagen).

#### Erweiterung vorhandener Gewerbebestände

- Grundstücksverhandlungen für die potenziellen Erweiterungsflächen zur Sicherung des Gewerbebestandes für kleine und mittelständische Verler (Stamm-)Betriebe.
- Standortsicherung der Großbetriebe im Stadtgebiet durch Unterstützung geeigneter Erweiterungsflächen zur Sicherung der langjährigen Verbundenheit und Identitätsstiftung mit der Kommune sowie der Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort.
- Verzicht auf flächenintensive Ansiedlungen mit geringer Arbeitsplatzdichte (z.B. Logistikunternehmen, großflächiger Einzelhandel).

- Vorrangige Bereitstellung der ausgewiesenen Gewerbeflächen mit Abstand zu Wohngebäuden für emittierende Betriebe mit erforderlichem Schutzabstand zu Wohnsiedlungen.
- Darstellung Gemischter Bauflächen im FNP für Betriebe mit eingeschränkten, wohnverträglichen Nutzungen.

#### Begründung eines neuen interkommunalen Gewerbestandortes

- Gespräche mit (Nachbar-)Kommunen zur Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes.
- Bei einer Entscheidung für den Verler Standort: Aufnahme weiterer Planungsschritte zur genauen Abgrenzung des Gebietes und Einleitung der planungsrechtlichen Schritte.
- Bei einer Entscheidung für den Verler Standort: Erstellung eines Verkehrsgutachtens und Beginn der Verhandlungen mit den übergeordneten Straßenbaubehörden für eine neue Autobahnanbindung Pausheide.
- Bei einer Entscheidung für einen Standort außerhalb Verls: Bereitstellung neuer Flächen innerhalb eines räumlich begrenzten Radius zur Vermeidung langer Anfahrtswege für die Verler Beschäftigten (z.B. 20 km).
- Vorrangige Bereitstellung der ausgewiesenen interkommunalen Gewerbeflächen für die An- bzw. Umsiedlung größerer Betriebe mit regionaler und internationaler Bedeutung.
- Ausweisung industrieller Bauflächen in einem ausgewogenen Verhältnis zu gewerblichen Bauflächen (Zonierung).
- Ausweisung von Bauflächen für nicht emittierende und kleinere Betriebe im Abstandsreich zu Wohnnutzungen (Zonierung).

#### Ausbau einer Grundversorgung im Bereich Verl-West und Eiserstraße

Analog zur angestrebten Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Verl-West und dem Bereich Eiserstraße sind Flächen für den Einzelhandel vorzuhalten.

#### **ZUSAMMENFASSUNG**

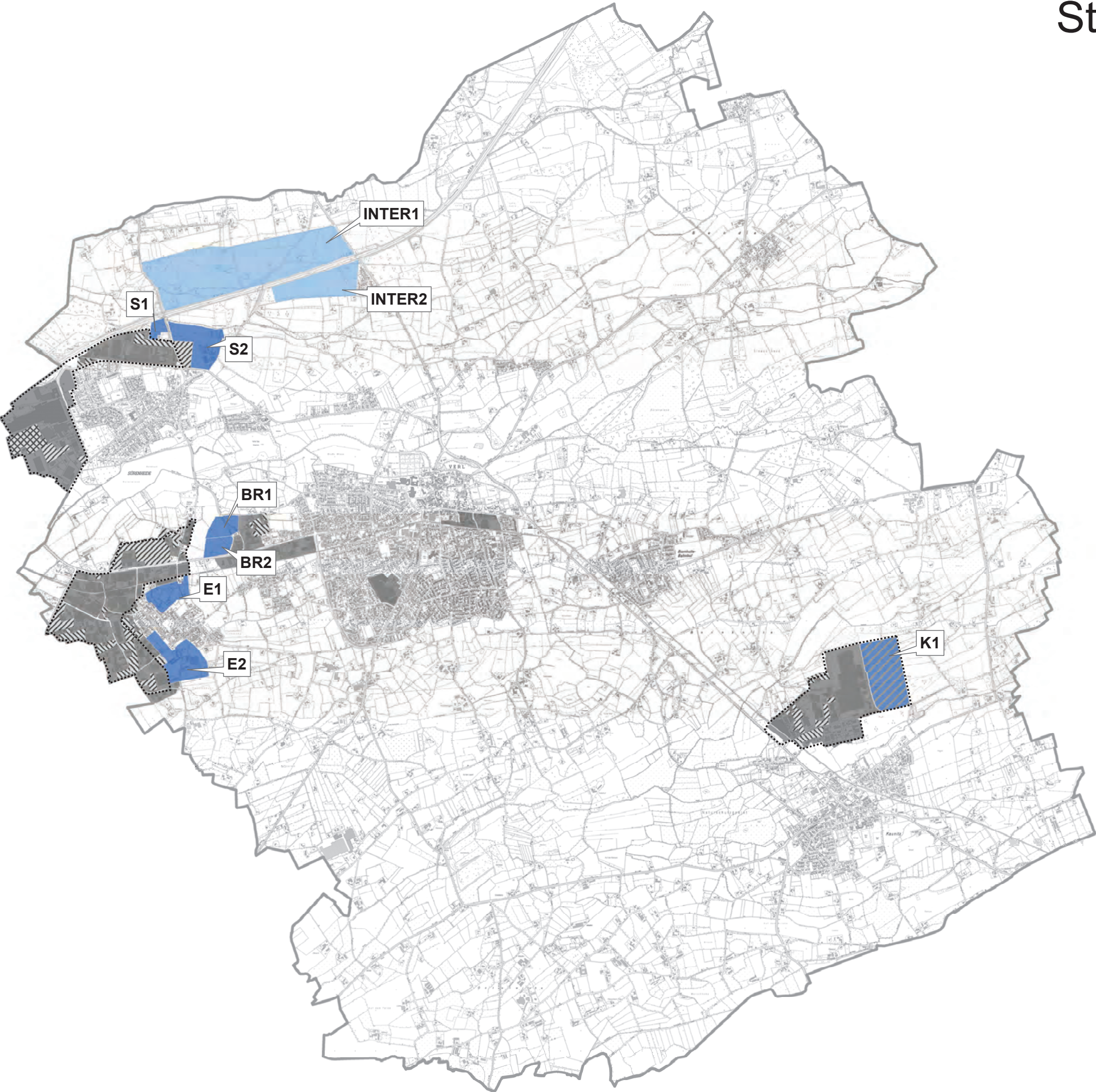
- Verl hat eine stabile, überwiegend mittelständisch geprägte und zum Teil international ausgerichtete Wirtschaftsstruktur, in der das produzierende Gewerbe dominiert. Die Landwirtschaft spielt für die örtliche Wirtschaft keine maßgebliche Rolle; hier besteht ein hoher Anteil Nebenerwerbsbetriebe. Die Tertiärisierung ist in Verl weiterhin gering ausgebildet.
- Die strukturelle Situation im gewerblichen Sektor hat sich in den letzten 10 Jahren nicht wesentlich verändert. Der überwiegende Teil der schon 1996 ansässigen Betriebe ist am Standort geblieben; viele haben reservierte Flächen für Betriebserweiterungen genutzt.
- In Verl gibt es über 800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner im erwerbsfähigen Alter. Dieser Wert ist in den vergangenen 10 Jahren deutlich gestiegen und übersteigt bei Weitem den Durchschnitt in den Vergleichsräumen.

- Die Erwerbsstruktur zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe aus. Der Anteil an Beschäftigten in der Landwirtschaft nimmt weiter ab, liegt aber noch klar über dem Landesschnitt.
- Die Arbeitslosigkeit im Kreis Gütersloh liegt deutlich unter dem landesweiten Durchschnitt.
- Die Digitalisierung und Automatisierung wird in den nächsten Jahren große Umbrüche mit sich bringen, die Auswirkungen auf bestimmte Berufsgruppen und die Beschäftigungssituation haben werden.
- Die Trendprognose ergibt für das Jahr 2030 einen Gewerbeflächenbedarf von insgesamt 292 ha. Dies ist ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen von 14 ha bezogen auf die planungsrechtlich dargestellte Gesamtfläche und 70 ha bezogen auf die genutzte Gewerbefläche.
- Innerhalb der über Bauleitpläne dargestellten bzw. festgesetzten Gewerbegebiete liegen 55 ha unbebaute Reserveflächen, die entweder betriebsgebunden oder nicht verfügbar sind. Die Stadt Verl kann keine frei verfügbaren Gewerbegrundstücke anbieten. Das ist etwa 1/5 der gesamten Gewerbefläche.
- Die betriebsgebundenen Reserveflächen wurden stark in Anspruch genommen, es gibt heute 17 ha weniger betriebsgebundene Reserven als 1996. Gleichwohl belegen sie über die Hälfte der ungenutzten Flächen.
- Für die Erweiterung vorhandener Gewerbebestände (Arrondierungsflächen) wurden 9 Standorte auf ihre städtebauliche Eignung sowie ihre Auswirkungen auf die Umwelt genauer geprüft und bewertet. Insgesamt 7 Flächen (davon eine Fläche als betriebsgebundene Arrondierung) mit einer Gesamtfläche von rd. 65 ha wurden aufgrund ihrer potenziellen Eignung in das Entwicklungskonzept übernommen.
- Die geringsten Restriktionen für eine großflächige Neuansiedlung bietet der bereits früher betrachtete Standort im Norden des Verler Stadtgebietes. Die dargestellten knapp 100 ha stehen jedoch nicht ausschließlich der Verler Wirtschaft zur Verfügung, sondern können nur im Verbund mit einer anderen Kommune zu entwickelt werden (Interkommunaler Standort).



- Die **Entwicklungsziele** lauten:
  - Sicherung von Arbeitsplätzen für die Verler Bevölkerung
  - Standortsicherung der Großbetriebe im Stadtgebiet durch Unterstützung geeigneter Erweiterungsflächen
  - Sicherung des Gewerbestandes Verler für kleine und mittelständische Betriebe durch die Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte
  - Aktivierung nicht genutzter Gewerbeflächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen
  - Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen auf bestehenden Betriebsflächen
  - Vorrangige Nutzung der bereits heute ausgewiesenen Gewerbeflächen für emittierende Betriebe mit erforderlichem Schutzabstand zu Wohnsiedlungen
  - Neue Erweiterungsflächen für Betriebe mit eingeschränkten, wohnverträglichen Nutzungen
  - Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes für die An- bzw. Umsiedlung von größeren Betrieben in Verbund mit einer oder mehreren Nachbarkommunen auf Verler Stadtgebiet und / oder im Stadtgebiet einer Nachbarkommune
  - Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sichern und ausbauen, insbesondere im Zentrum Verler
- Die wichtigsten **Maßnahmen** aus dem Gewerbeflächenkonzept beziehen sich auf die:
  - Nachverdichtung vorhandener Gewerbestandorte
  - Gespräche mit Eigentümern bestehender Betriebe zur effektiven flächensparenden Nutzung ihrer Betriebsflächen
  - Erweiterung vorhandener Gewerbestandorte
  - Begründung eines neuen interkommunalen Gewerbestandes
  - Ausbau einer Grundversorgung im Bereich Verler-West und Eiserstraße

# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030



## GEWERBEFLÄCHEN: BAULANDRESERVEN & ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

- Gewerbeflächen**
- bereits bebaute Fläche
  - betriebsgebundene Fläche
  - nicht verfügbare Fläche
  - nicht nutzbare Fläche
  - verfügbare Fläche
- Potenzial**
- Arrondierungsfläche
  - Interkommunaler Standort
  - betriebsgebundene Erweiterungsfläche
- Regionalplan**
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Gewerbeflächen:  
zusätzlicher Bedarf bis 2030: 70 ha  
Potenzial durch Arrondierungsflächen: 65 ha  
Potenzial durch interkommunalen Standort: 103 ha

Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5.000, Realnutzungskartierung BKR 2018, Digitale Orthophotos 2014, Flächennutzungsplan der Stadt Verl 2014, Realnutzungskartierung Bezirksregierung Detmold 2016, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2017)





## 3.5. Wohnen

### 3.5.1. WOHNUNGSBESTAND

#### Wohngebäude

Die Daten zum Wohnungsbestand, zur Bautätigkeit und zur Haushaltsstruktur basieren auf dem Zensus 2011.

In Verl waren 5.973 Wohngebäude sowie insgesamt 6.183 Gebäude mit Wohnraum gemeldet. 4.042 Einfamilienhäuser stellen den überwiegenden Anteil der Wohngebäude gefolgt von Zweifamilienhäusern mit 1.396 Gebäuden – das ist ein Anteil von 88%. In den Ein- und Zweifamilienhäusern sind 6.834 Wohnungen untergebracht. Demgegenüber gibt es nur 709 Mehrfamilienhäuser in Verl mit 3.303 Wohnungen.

Gebäude mit ...	1 Wohnung	2 Whg	3 - 6 Whg	7 - 12 Whg	über 13 Whg
<b>6.183 Gebäude</b>	4.024	1.396	700	48	15
100%	88%		12%		
<b>10.137 Wohnungen</b>	6.834		3.303		

Tabelle 11: Gebäude mit Wohnraum insgesamt in Verl  
IT.NRW, Zensus 2011, Stichtag 09.05.2011

Insgesamt waren 2011 10.137 Wohnungen registriert. Davon werden 54 % von den Eigentümern bewohnt und 44 % vermietet. Zum Vergleich: in NRW werden nur 40 % von Eigentümern bewohnt und 56 % vermietet. 225 Wohnungen sind als leer stehend registriert; dies ergibt einen Hinweis auf eine Leerstandsquote von 2,2 % - ein recht niedriger Wert, der auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweist. Zum Vergleich: im Regierungsbezirk Detmold sind es 3,7 % und in NRW 3,6 %. Ein Leerstand von bis zu 3 % wird als Fluktuations- und Renovierungsreserve angesehen.

In den 10 Jahren von 2001 bis zur Erhebung 2011 wurden 890 Wohngebäude mit 1.415 Wohnungen errichtet, deutlich weniger, als in den 10 Jahren davor zwischen 1991 bis 2000. Gleichwohl gehört Verl zu den Kommunen in Ostwestfalen-Lippe mit weiterhin überdurchschnittlicher Bauintensität. Entsprechend ist auch der Anteil der neueren Wohnungsbestände am gesamten Wohngebäudebestand überdurchschnittlich hoch. In den Anteilen des Neubaus am Gesamtbestand spiegelt sich die dynamische Bevölkerungsentwicklung Verls wider.

Die geringe Zahl von nur drei registrierten Ferienwohnungen zeigt, dass dieser Aspekt keine Rolle im Wohnungsbestand, aber auch keine Bedeutung für den Tourismus hat.

## Wohnflächen

Die Wohnfläche in Wohn- und Nichtwohng Gebäuden erhöhte sich von 96,6 ha am 31.12.2004 auf 116,4 ha zum 31.12.2013. Das ist ein jährlicher Zuwachs von 22 ha.

In Verl liegen die durchschnittlichen Wohnflächen von 128,0 m<sup>2</sup> für Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von 80,1 m<sup>2</sup> in Mehrfamilienhäusern über den regionalen Vergleichswerten. 772 Wohnungen (8 %) sind über 180 m<sup>2</sup> groß – in NRW liegt der Anteil unter 4 %. Dagegen stehen in Verl mit 808 Wohnungen (8,3 %) unter 59 m<sup>2</sup> nur wenige kleine Wohnungen zur Verfügung – der Anteil in NRW liegt bei 22,5 %.

Die durchschnittlich in Anspruch genommene Wohnfläche pro Person liegt mit 46,65 m<sup>2</sup> nur unwesentlich über dem Landesdurchschnitt von 45,16 m<sup>2</sup>. Dies zeigt, dass nach wie vor, Familien mit mehreren Personen in einer Wohnung leben. Im Vergleich zu 2004 sind die Wohnflächen pro Person in Verl um mehr als 7 m<sup>2</sup> gestiegen – Verl liegt damit nur etwas über dem Landestrend mit einer Zunahme von +6,8 m<sup>2</sup>.

Diese Steigerung liegt deutlich höher, als allgemein prognostiziert wurde. Ein Grund dafür war die Zunahme der Einpersonenhaushalte, die allgemein mehr Wohnfläche beanspruchen und das Verbleiben älterer Menschen in großen Wohnungen und insbesondere in Eigenheimen bei schrumpfender Haushaltsgröße.

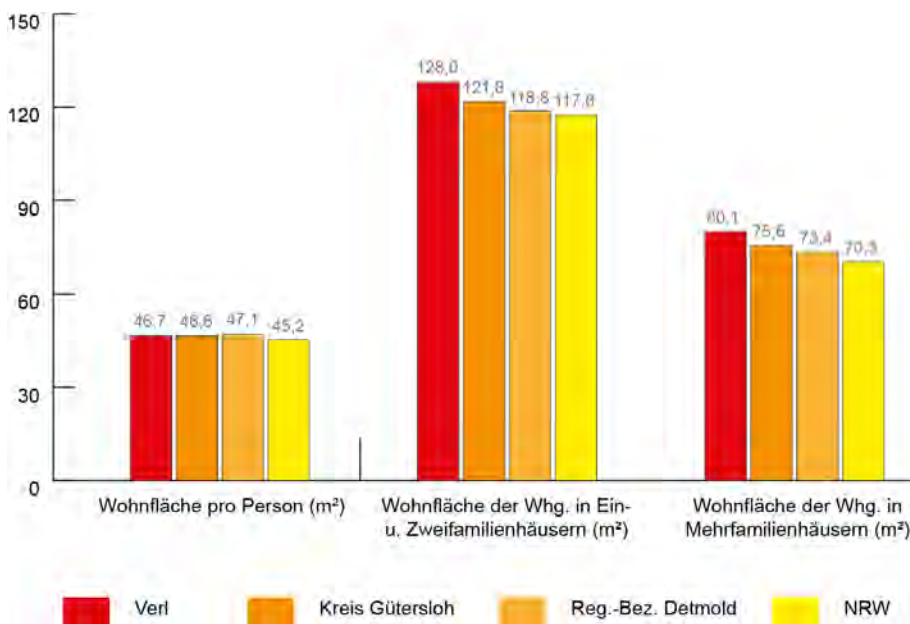


Abbildung 36: Wohnflächen pro Person, Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich  
eigene Darstellung; Datenquelle: IT.NRW; Stichtag: 31.12.2013

## Haushaltsstruktur

In Verl waren im Jahr 2011 9.637 Haushalte gemeldet. Im regionalen Vergleich gibt es in Verl einen vergleichsweise großen Anteil an Mehrpersonenhaushalten. Einpersonenhaushalte machen in Verl nur 26,36 % aller Haushalte aus, gegenüber 30,19 % im Kreis Gütersloh, 34,17 % im Regierungsbezirk Detmold und sogar 37,82 % landesweit (IT.NRW, Abruf am 24.07.2015). Die größte Gruppe unter den Verler Haushalten bilden Paare mit Kindern

(36,03 %). Dies bestätigt, dass Verl sich weiterhin aufgrund seiner Lage, seiner naturräumlichen Qualitäten und seiner Infrastruktur als Wohnstandort für Familien anbietet. Der Anteil der Alleinerziehenden entspricht mit 7,4 % den landesweiten Werten.

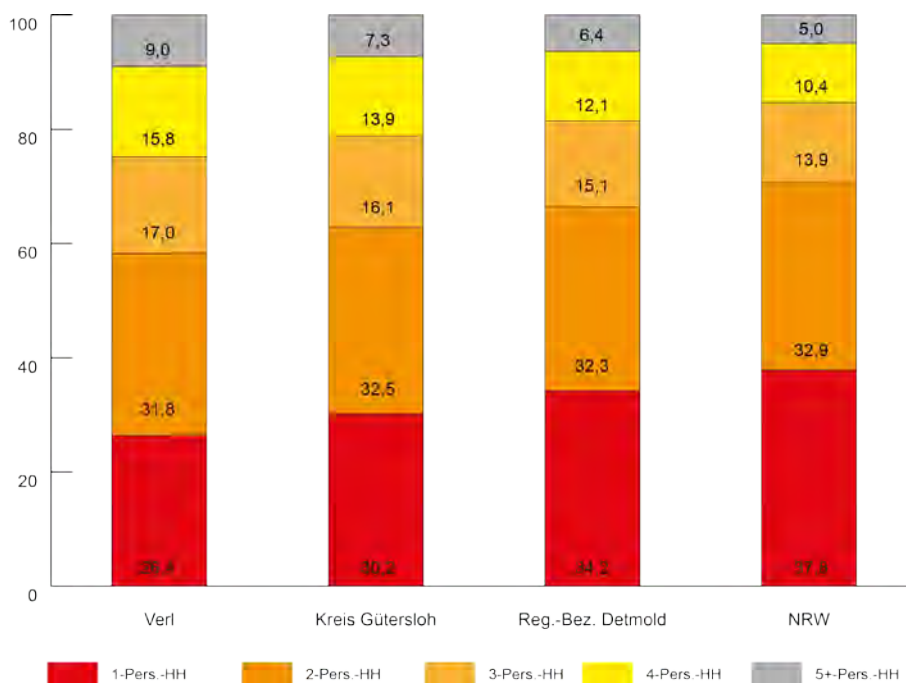


Abbildung 37: *Haushaltsgrößen im regionalen Vergleich*

eigene Darstellung; Datenquelle: IT.NRW; Zensus 2011, Stichtag 09.05.2011

Im Vergleich zu NRW, wo die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2011 (Zensus) bei 2,1 Personen lag<sup>29</sup>, hat sich der Trend zu kleineren Haushalten in Verl mit 2,6 Personen pro Haushalt noch nicht so stark manifestiert. Auch hier zeigt sich der Charakter Verls als familienorientierter Wohnstandort.

## Geförderter Wohnungsbau

Bundesweit hat der Bestand an geförderten Mietwohnungen erheblich abgenommen. Einerseits bedingt durch das Auslaufen der Bindungen, andererseits wurden in diesem Preissegment nur wenige Gebäude neu errichtet. Die Nachfrage nach preiswertem Mietwohnraum wird in erster Linie durch Haushalte mit niedrigem Einkommen bestimmt. Der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II (Hartz IV) ist hierfür ein Indikator. Er liegt in städtischen Bereichen deutlich höher als im Umland. 2015 lag der Anteil von Empfänger/innen von Leistungen nach SGB II an der Gesamtbevölkerung in NRW bei 9,0 %, in Verl jedoch unter 3 %.

<sup>29</sup> Zum Vergleich: im Jahr 2003 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in NRW bei 2,14 Personen. Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (unter [www.statistik-portal.de](http://www.statistik-portal.de), Abruf am 18.08.2015). (IT.NRW: 2005: 2,15; 2007: 2,11; 2010: 2,06; 2013: 2,05)



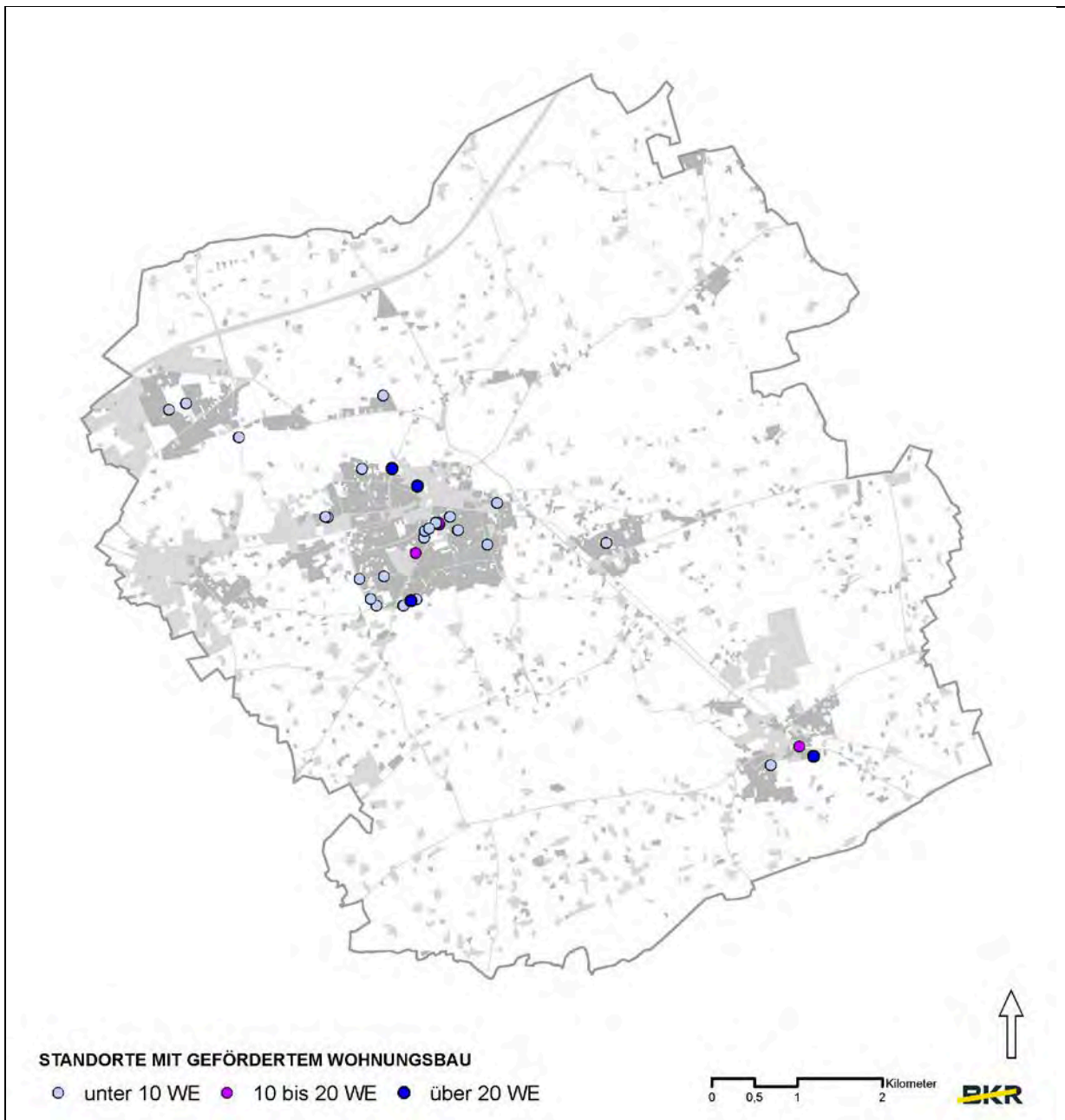


Abbildung 38: *Standorte mit gefördertem Wohnungsbau*  
Angaben Stadt Verl Mai 2017, Darstellung BKR

In Verl gibt es 240 geförderte Wohnungen, ca. 35 weitere Wohneinheiten sind in Planung (Mai 2017). Die Wohnungen befinden sich überwiegend in Verl-Mitte, 3 Objekte sind in Sürenheide, 2 Objekte in Kaunitz und ein Objekt in Bornholte-Bahnhof. Im Unterschied zu vielen anderen Städten, wo in den letzten und den kommenden Jahren die Bindefristen enden und ein Mietpreisanstieg zu einer Verdrängung der Bewohner führt, zeigen die Verler Objekte überwiegend noch langfristige Bindungen. Angaben zu ehemals gefördertem Wohnungsbau liegen nicht vor. Ehemalige Objekte in Sürenheide werden weiterhin preisgünstig angeboten und von Wanderarbeitern genutzt. Die räumliche Verteilung der Wohngebäude mit gefördertem Wohnungsbau zeigt Abbildung 38.

Bei einem Vergleich der Kommunen in Ostwestfalen-Lippe liegt der Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Geschosswohnungsbestand in Verl weit unter dem Durchschnitt.

Der Bedarf an geförderten Wohnungen wird für Verl als sehr hoch eingeschätzt. Neu auf den Wohnungsmarkt im preisgünstigen Sektor sind anerkannte geflüchtete Menschen die schwer vermittelbar sind. Im Mai 2017 waren in Verl von 326 Personen 109 anerkannt, eine weitere Zunahme der Anerkennungen ist absehbar.

Kommunale Steuerungsmöglichkeiten zur Verbesserung des Wohnraumangebotes im unteren Preissegment bieten sich durch

- Auflagen bei der Vergabe von städtischen Grundstücken
- Beratungsgespräche mit privaten Bauherren
- feste Quoten für den geförderten Wohnungsbau, die von Investoren ab einer bestimmten Grundstücksgröße einzuhalten sind  
(dieses Instrument eignet sich jedoch vorrangig in größeren Städten)

### 3.5.2. WOHNBAUFLÄCHENPOTENZIALE

Zur Ermittlung der zukünftigen Siedlungsflächendarstellung sind neben dem rechnerisch ermittelten Wohnbauflächenbedarf die vorhandenen Bauflächenpotenziale zu berücksichtigen.

Grundlagen für die Erhebung der Bauflächenpotenziale sind die Aktualisierung der Realnutzungskartierung aus dem Entwicklungskonzept Verl 2020, die Neufassung des Flächennutzungsplans der Stadt Verl (Stand FNP 2014, inkl. 40. Änderung) sowie die rechtsgültigen Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB (Stand 2016). Soweit Bebauungspläne oder Satzungen den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, sind diese aufgrund der Rechtsverbindlichkeit übernommen worden. Die innerhalb dieser planungsrechtlich vorbereiteten Bereiche dargestellten Wohn- und Mischbauflächen belaufen sich auf **556 ha** (Stichtag 24.05.2017, siehe Karte 5 und Tabelle 12). Dies ist im Vergleich zum Stand 2007 ein Zuwachs von 56 ha.

Die 194 ermittelten Reserveflächen bieten insgesamt **58 ha** mit sehr unterschiedlichen Größen zwischen ca. 250 m<sup>2</sup> bis 59.000 m<sup>2</sup>. **12,5 ha** verteilen sich auf viele kleine Flächen unter 0,2 ha, die oftmals nur Platz für ein einzelnes Einfamilienhaus bieten und für den Eigenbedarf zurückgehalten werden. Sie sind aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung von nachrangiger Bedeutung und werden von der Bezirksregierung nicht als Potenzial angerechnet. Somit verbleiben **45,6 ha** auf 70 Flächen, die größer als 0,2 ha sind. Davon bieten 10 über 1,0 ha große Flächen ein Baulandpotenzial von 21,8 ha. Eine kritische Prüfung der Potenzialflächen ergibt, dass **10,5 ha** voraussichtlich über das Jahr 2030 hinaus nicht verfügbar sind – darunter sind vier der größeren Standorte. Hier sind vor allem private Gründe entscheidend, auf die die Gemeinde Verl keinen Einfluss hat. Somit sind **23 ha** der ungenutzten Flächen nicht verfügbar und für die Stadt Verl verbleibt eine **nutzbare Wohnbaulandreserve von insgesamt 35 ha**. Dieser Wert wird bei der Ermittlung des Neubaufächenbedarfs berücksichtigt.

Im Vergleich zu 2007 ist die Gesamtgröße der Reservefläche nahezu identisch. Auffallend ist jedoch, dass heute deutlich mehr kleine Flächen unter 0,2 ha ungenutzt sind, also viele der vor 10 Jahren baurechtlich vorbereiteten Standorte zwischenzeitlich bebaut sind. Zugleich sind wenig neue größere Entwicklungsstandorte hinzugekommen, so dass insgesamt das vorhandene Innenentwicklungspotenzial vermehrt ausgeschöpft wurde.

	BKR Kartierung		Bezirksregierung	
	planungsrechtlich vorbereitet (FNP, BP, Satzung)		Flächennutzungsplan	
Ortsteil, Satzungsbereich	Gesamt- fläche	Reserve- flächen	Gesamt- fläche	Reserve- flächen
Verl	265,40 ha <sup>1</sup>	23,67 ha	258,58 ha	20,73 ha
Sürenheide	80,20 ha <sup>1</sup>	6,94 ha	77,08 ha	5,09 ha
Bornholte-Bhf	36,40 ha <sup>1</sup>	5,07 ha	34,36 ha	4,65 ha
Kaunitz	66,9 ha <sup>1</sup>	12,21 ha	66,27 ha	9,64 ha
Sende	12,05 ha <sup>1</sup>	1,42 ha	11,70 ha	1,48 ha
Eiserstraße	24,73 ha <sup>2</sup>	4,38 ha		
Verl-West	15,85 ha <sup>3</sup>	1,44 ha		
Bükersweg	6,73 ha <sup>3</sup>	0,66 ha		
Bornholte-Ost	3,76 ha <sup>3</sup>	0,07 ha		
Kaunitz Nord	6,52 ha <sup>3</sup>	1,32 ha		
Feldweg	7,13 ha <sup>3</sup>	0,54 ha		
Hölts Knapp	5,49 ha <sup>3</sup>	0,35 ha		
<b>Gesamt</b>	<b>556,16 ha</b>	58,07 ha	<b>447,99 ha</b>	
< 0,2 ha		12,52 ha		
<b>Potenzialflächen &gt; 0,2 ha</b>		<b>45,55 ha</b>		<b>41,59 ha</b>
davon > 1,0 ha		21,75 ha		
nicht verfügbare Potenzialflächen		10,5 ha		
<b>nutzbare Wohn- baulandreserve</b>		<b>35,0 ha</b>		

<sup>1</sup> FNP, BP    <sup>2</sup> Satzungsbereich, BP, Innenbereich    <sup>3</sup> Satzungsbereich

Tabelle 12: Wohnbauflächen in Verl 2016 in ha – Vergleich der verschiedenen Erhebungen

Datengrundlagen: Bezirksregierung Datenblatt 1.1.2016 mit Stichtag 1.1.2013; FNP 2014; Realnutzung BKR Mai 2017

Darüber hinaus wurde die Realnutzungskartierung der Bezirksregierung Detmold abgeglichen, die nur Flächen ab 0,2 ha berücksichtigt. Sie basiert auf der Grundlage des FNP, jedoch ohne die im FNP dargestellten Bereiche Eiserstraße und Verl-West. Die Gesamtfläche umfasst als Bruttobaufläche auch Straßen und Grünflächen, so dass die Gesamtsumme nicht den realen Bauflächen entspricht. Da diese Fortschreibung zum letzten Entwicklungskonzept nicht vorlag, sind durch die unterschiedliche Art der Erhebung die ermittelten Baulandreserven mit den Werten aus dem Entwicklungskonzept 2020 nur bedingt vergleichbar. Die Entwicklungen der letzten 2 Jahre lagen zum Stand der Auswertung nicht vor.

Das Baulückenkataster der Stadt Verl (Daten von Büro Röver, 04.2017) umfasst detailliert alle unbebauten Grundstücke der Bebauungspläne mit Angabe der planungsrechtlichen Festsetzungen. Demnach sind 22,4 ha sofort bebaubar, davon jedoch viele kleine Baulücken kleiner 0,2 ha.

### **3.5.3. ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES**

In Verl besteht weiterhin ein sehr hoher Bedarf an Wohnungen. Die Nachfrage nach Eigenheim für Familien, aber auch eine zunehmende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen in der Nähe von Grünanlagen und Versorgungseinrichtungen kann derzeit auf dem Wohnungsmarkt nicht gedeckt werden. Konkrete Angaben zur Bedarfsdeckung der unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilienhaus, Geschosswohnungen, Sozialwohnungen, barrierefreie Wohnungen, etc.) liegen nicht vor.

Die rasante Siedlungsentwicklung der Stadt Verl mit überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum, entsprechend zahlreichen neuen Wohnsiedlungen und großflächigen Gewerbegebieten ist bereits seit einigen Jahren abgeschwächt. Auch wenn die allgemeinen Tendenzen der Siedlungsentwicklung sich erst langsam abzeichnen, ist es nun an der Zeit, sich auf die künftigen Herausforderungen vorzubereiten. Eine zukunftsorientierte Stadtplanung muss in der Lage sein, flexibel und schnell zu reagieren, wie es beispielsweise gerade im Umgang mit der Situation der geflüchteten Menschen geschieht.

Die im Entwicklungskonzept Verl 2020 aufgeführten Aspekte und Randbedingungen zur allgemeinen Siedlungsentwicklung, die zum Teil durch politische Rahmenentscheidungen vorbereitet wurden, sind weitgehend bestätigt. Der abflachende Boom im Wohnungsbau resultiert u.a. aus der 2006 gestrichenen Eigenheimzulage und reduzierten Pendlerpauschale.

- Veränderte Lebensbedingungen und Flexibilität bei der Stellensuche erfordert auch Flexibilität des Wohnstandortes. Ehemals sehr enge (emotionale) Bindungen an das bisherige Wohngebiet verlieren an Bedeutung. Neben dem bisher üblichen Hauserwerb 'fürs Leben', werden immer öfter Immobilien 'für Lebensabschnitte' gesucht. All dies bedingt eine höhere Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt.
- Der Wohnungsmarkt wird vermehrt von Menschen über 50 Jahre belebt, die nach der 'Kinderphase (postfamiliale Phase)' mit veränderten Wohnwünschen und -bedürfnissen neuen Wohnraum suchen. Neben Umbaumaßnahmen am bestehenden Wohneigentum wird zunehmend der Umzug in kleinere, pflegeleichtere (Eigentums-)wohnungen beobachtet, wo Aufzug und Balkon sowie die Nähe zu Versorgungseinrichtungen den Alltag erleichtern.

- Ausschlaggebend für Umzüge von über 70-Jährigen sind neben Barrierefreiheit oft zusätzliche Hilfeleistungen in der Nachbarschaft, die später zu einer häuslichen Pflege ergänzt werden können.
- Mit der erwarteten Zunahme von Einpersonenhaushalten ist eine wachsende Pro-Kopf-Wohnfläche verbunden insbesondere wenn ältere Menschen alleine in ihrem großen Haus wohnen bleiben.
- Um- und Ausbauten oder die Teilung von Gebäuden sind bauliche Lösungsansätze, um kosten- und flächensparend neuen Wohnraum anzubieten.

Die meisten Menschen möchten auch im Alter in ihrer vertrauten Umgebung wohnen. Aber die wenigsten Wohnungen und auch das Wohnumfeld sind auf die veränderten Bedürfnisse im Alter vorbereitet. In den oft großen Wohnungen, die ehemals für die Familienphase konzipiert waren, leben häufig ältere Menschen alleine. Ein Umzug aus der gewohnten Umgebung fällt schwer, auch wenn eine kleinere, barrierefreie und preisgünstigere Wohnung besser zu ihren Bedürfnissen passen würde oder Haus und Garten nicht mehr versorgt werden können. Hinzu kommt oft ein finanzieller Aspekt, wenn das Renteneinkommen keine Renovierungen ermöglicht oder im Falle einer Pflegebedürftigkeit ein Verkaufserlös zur Finanzierung der Pflegekosten benötigt wird.

In der Umfrage 'Älter werden in Verl' gaben 42,5 % der an, dass ihre Wohnung / ihr Haus zu groß sei und ein Drittel bemängelte zu viele Treppen und fehlenden Aufzug. Zugleich möchte aber auch die Hälfte der Befragten in der bisherigen Wohnung und am derzeitigen Wohnstandort bleiben. 10 % wünschen eine altersgerecht ausgestattete Wohnung und 6 % können sich eine Teilnahme an einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt vorstellen. Hier besteht ein Potenzial, durch Wohnungstausch jungen Familien größeren Wohnraum im Wohnungsbestand und gleichzeitig älteren Personen kleinere Wohnungen anzubieten.

Um den wachsenden Bedarf an alten- und behindertengerechten sowie barrierefreien Wohnungen zu decken, wird sich der Immobilienmarkt zunehmend neu orientieren. Aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg bis Ende der 1970er Jahre stammen über 4.000 Wohngebäude. Sofern die Eigentümer in den letzten Jahren nicht in die Modernisierung ihrer Immobilie investiert haben, entspricht dieser Gebäudebestand aus heutiger Sicht weder bautechnischen noch energetischen Anforderungen und auch die Grundrisse erfüllen oft nicht veränderte Wohnwünsche. Diese Wohngebiete müssen daher neu in den Fokus der Wohnungsmarksteuerung rücken. Hier steckt sowohl ein Angebots-Potenzial für junge Familien als auch ein Bedarf für altersgerechte Anpassungen des Lebensumfelds.

## **Privathaushalte**

Haushalte bilden die wichtigste Nachfragegröße auf dem Wohnungsmarkt. Anhand ihrer Zahl können die Kommunen den quantitativen Wohnraumbedarf ermitteln.

Die Haushalte unterliegen wie die Bevölkerung den verschiedenen Auswirkungen des demographischen Wandels. Sowohl die Alterung der Bevölkerung als auch die Individualisierung der Gesellschaft bewirken eine Tendenz hin zu mehr kleineren Haushalten. Frühere Loslösungen vom Elternhaus, Hinausschieben der Familiengründung, steigende Zahlen von



Alleinerziehenden, längere Eigenständigkeit von Rentnerhaushalten u.a.m. tragen ebenso dazu bei wie die steigende Heterogenität innerhalb von Familien.

Bis 2030 wird in Verl die Altersgruppe der 'Familiengründer' und 'Häuslebauer' zwischen 25 und 45 Jahren voraussichtlich stagnieren, während die Zahl der älteren Menschen deutlich ansteigen wird. Dies wird eine veränderte Nachfrage am Wohnungsmarkt nach sich ziehen. Als Folge des demographischen Wandels werden sich die Haushalte verkleinern und die Zahl der Haushalte mit einer Person oder zwei Personen zunehmen, während die Zahl der Haushalte mit vier und mehr Personen abnehmen wird.

Die Haushaltemodellrechnung von IT.NRW (2015) zur Entwicklung der Zahl der Privathaushalte für die Kreise und kreisfreien Städte bezieht sich auf einen Zeithorizont bis 2040, berücksichtigt jedoch noch nicht die aktuelle Flüchtlingssituation. Demnach wird die Zahl der Haushalte im Kreis Gütersloh bis 2040 um über 10 % steigen. Die höchsten Zuwächse werden bei den Haushalten mit einer Person erwartet, während die Haushalte mit vier und mehr Personen abnehmen werden. Dies bestätigt den Trend der letzten Jahre.

### **Wohnform und Anteil Einfamilienhäuser / Mehrfamilienhäuser**

Ein Faktor zur Ermittlung der künftigen Flächeninanspruchnahme berücksichtigt die Wohnform (Ein- bzw. Zweifamilienhaus oder das Mehrfamilienhaus) sowie den Anteil der Wohnfläche an diesen Wohnformen. In den letzten 10 Jahren zeigte sich bei Neubauten eine Verteilung der Wohnflächen auf 88% in Einfamilienhäusern und 12% in Mehrfamilienhäusern. Dies ist eine deutliche Verschiebung gegenüber 2004 (78% zu 22 %) und steht entgegen der vor 10 Jahren erwarteten Annahme einer steigenden Bedarfsdeckung im Mietwohnungsbau

Die Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2015) erwartet insgesamt eine fast gleichrangige Aufteilung des Neubaubedarfs in Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (53%) und in Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (47%) auf. Allerdings werden für kleinere Kommunen im Umfeld von Großstädten höhere Bedarfe bei Ein- und Zweifamilienhäusern gesehen.

Da mit zunehmender Verschiebung der Haushaltsstrukturen ein steigender Bedarf für kleinere Wohnungen in Mehrfamilienhäusern absehbar ist, wird für die flächensparende Variante der Baulandprognose ein höherer Anteil im Mehrfamilienhaussektor und das derzeit bestehende Verhältnis von 88% EFH zu 12% MFH als Trendmodell angesetzt.

### **Wohnfläche**

Nach der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2015 wird die Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland bis 2030 auf rund 47 m<sup>2</sup> steigen – diese Hochrechnung fußt auf den Zensus-Daten mit einer Wohnfläche von 43 m<sup>2</sup>. In Verl lag die Pro-Kopf-Wohnfläche 2011 bei 44,7 m<sup>2</sup>, 2013 bereits bei 46,7 m<sup>2</sup>. Der höhere Durchschnittswert entspricht dem hohen Anteil an Eigentümerhaushalten, für die eine Steigerung um 5 m<sup>2</sup> prognostiziert wird. Eine Übertragung der bundesweiten Steigerung ergeben ca. 50 m<sup>2</sup> pro Person in 2030.

### 3.5.4. WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

#### Wohnbaulandprognose

Die Prognose des Wohnbauflächenbedarfs folgt den im Entwicklungskonzept 2020 verwendeten Ansätzen. Berücksichtigt werden sowohl die Veränderungen in den letzten 10 Jahren, als auch die prognostizierte Entwicklung bis zum Jahr 2030. Eine langfristige Prognose der Wohnungsmarktentwicklung ist derzeit insbesondere auch durch die aktuelle Flüchtlingssituation bedingt äußerst schwierig. Weitere Faktoren sind die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen, den Flächenverbrauch langfristig auf Netto-Null zu begrenzen sowie der Schutz des Freiraums und Naturhaushalts. Dies erfordert von jeder Kommune neue Lösungsansätze für alle Bevölkerungsgruppen angemessenen Wohnraum zu schaffen. Dabei kommt dem preisgünstigen (geförderten) und barrierefrei errichteten Wohnraum eine besondere Bedeutung zu.

Mit Blick auf die Unwägbarkeiten werden zwei Varianten für die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von 26.884 EW im Jahr 2030 gewählt:

- einen **flächensparenden** Ansatz
  - Pro-Kopf-Wohnfläche von 46,7 m<sup>2</sup> wie 2013
  - 60% EZFH und 40% MFH Verteilung analog zur BBSR-Bedarfseinschätzung
- den aktuellen **Trend**
  - steigender Pro-Kopf-Wohnfläche 50 m<sup>2</sup> analog zur BBSR-Prognose
  - 88% EZFH und 12% MFH wie 2013

Die Wohnflächendichte gibt das Verhältnis zwischen Wohnfläche und in Anspruch genommener Grundstücksfläche wieder. Für die Prognose des Bauflächenbedarfs werden die 2004 ermittelten Werte der Wohnflächendichte in Baugebieten mit 0,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. 0,56 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> für Mehrfamilienhäuser übernommen, denen eine dichte Neubebauung zu Grunde liegt.

Die Flächeninanspruchnahme von 2004 bis 2013 lag bei 19,8 ha, das entspricht **2,2 ha pro Jahr**. Diese Faktoren werden entscheidend durch die kommunale Planung geprägt: Die großzügige oder restriktive Ausweisung neuer Siedlungsflächen beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung und Vorgaben der Bauleitplanung regulieren die Anteile der Wohnformen sowie die Wohnflächendichte. Diese Prognose gibt insofern eine mögliche Entwicklung unter der Beibehaltung aktueller Faktoren wieder.

Gegenstand	Einheit	Bestand		Flächensparend		Trend	
Jahr		2013		2030		2030	
Wohnfläche pro Person	m <sup>2</sup>	46,65		46,7		50,0	
Bevölkerungszahl	Anz	24.947		26.884		26.884	
Gesamtwohnfläche Verl	m <sup>2</sup>	1.163.817		1.255.483		1.344.200	
	ha	116,4		125,5		134,4	
Wohnflächenzuwachs (gegenüber 2013)	ha	(19,8 zu 2004)		9,1		18	
Wohnform		EZFH	MFH	EZFH	MFH	EZFH	MFH
Anteil der Wohnfläche an den Wohnformen	Anteil	88%	12%	60%	40%	88%	12%
angenommene Wohnflächendichte	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,41	0,56	0,41	0,56	0,41	0,56
dafür erforderliche Grundstücksflächen	ha			13,4	6,5	38,7	3,9
Nettowohnbauland (Zuwachs gegenüber 2013)	ha			19,9		42,5	
Zusätzliche Flächen für Erschließung und Infrastruktureinrichtung	Anteil			30%		30%	
<b>Bruttowohnbauland (Zuwachs gegenüber 2013)</b>	<b>ha</b>			<b>25,9</b>		<b>55,3</b>	

Tabelle 13: Berechnung des Bruttowohnbaulandbedarfs für Verl 2030  
Daten jeweils zum 31.12.

Bei einem Bevölkerungszuwachs von + ca. 1.940 Einwohnern gegenüber 2013 (Einwohnerzahl gesamt ca. 26.884) wird ein zusätzlicher Flächenbedarf für Bruttowohnbauland von

- 26 ha bei flächensparender Siedlungsentwicklung mit etwa 74 EW / ha
- 55 ha bei einer Trendentwicklung mit etwa 35 EW / ha

ermittelt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 1,37 ha bis ca. 4,2 ha pro Jahr.

### Baulandbedarf pro Einwohner

Bezogen auf die Bauflächenprognose ergibt sich eine Dichte von

- etwa 74 EW / ha bei flächensparender Siedlungsentwicklung
- etwa 35 EW / ha bei einer Trendentwicklung.

Der Mittelwert dieser beiden Dichteangaben von etwa **55 Einwohnern pro ha** für Bruttowohnbauland, entspricht dem 2004 ermittelten Wert der Bebauungsdichte der Neubaugebiete Verls. In den letzten 15 Jahren wurde durch eine restriktive und flächensparende Grundstücksvergabe vermehrt eine dichtere Bebauung realisiert. Da diese Vergabepraxis beibehalten werden soll, ist davon auszugehen, dass dieser Dichtewert der Neubaugebiete eher dem Baulandbedarf entspricht als der einer Trendprognose. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Bebauungsdichte in Verl liegt bei etwa 30 EW / ha und beinhaltet auch die großzügigen Bauflächen im Außenbereich.

### Wohnbauflächenbedarf

Für den oben prognostizierten Wohnbauflächenbedarf von 25,9 ha bei flächensparender Bauweise reichen die vorhandenen Baulandpotenziale von 35 ha bis 2030 aus.

Zur Deckung des ermittelten Bedarfs gemäß Trendprognose von 55,3 ha ergibt sich zusätzlich zu den 35 ha nutzbaren Reserveflächen ein **Bedarf von 20,3 ha** für die Ausweisung neuer Wohn- und Mischgebiete.

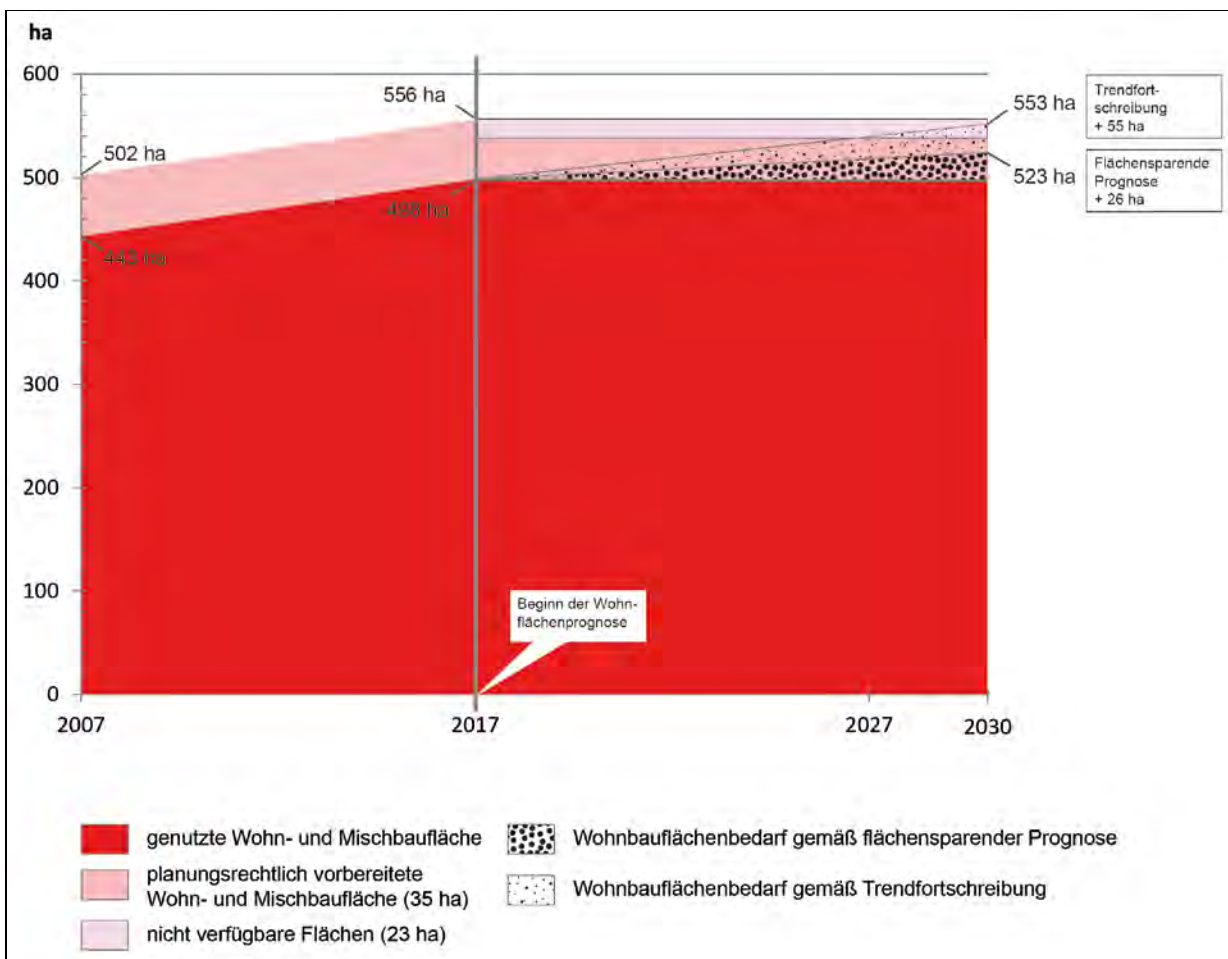


Abbildung 39: Wohnbauflächenbedarf bis 2030

Stand: Mai 2017

### 3.5.5. POTENZIELLE NEUE WOHNBAUFLÄCHEN

Die Kriterien zur Identifizierung von Potenzial- und Suchräumen für die künftige Siedlungsentwicklung sind abgeleitet aus den Zielen und Grundsätzen des LEP. In die Bewertung fließen die Bindungen aus planungsrechtlichen Vorgaben und Fachplanungen des Umweltrechts ein. Die Bewertung umfasst

- städtebauliche,
- naturschutzrechtliche und
- erschließungstechnische

Aspekte.

Mit Hilfe der Raumwiderstandsanalyse (siehe Kap. 3.3.8) wurden zunächst Bereiche identifiziert, die relativ konfliktarm sind und wo eine Bebauung mit potenziell geringen Umweltauswirkungen verbunden sein wird. Für die neu betrachteten Entwicklungsflächen wurden die Kriterien, die bereits im Rahmen des Entwicklungskonzepts „Verl 2010“ und dessen Fortschreibung „Verl 2020“ Anwendung gefunden haben, aktualisiert und ergänzt.

In der Gesamtbewertung werden **Positivkriterien**, die eine Standortgunst bedingen, von **Restriktions-** und **Ausschlusskriterien** der Raumwiderstandsanalyse unterschieden, die Konflikte an einem Standort aufzeigen bzw. eine Bebauung grundsätzlich nicht zulassen.

#### **Positivkriterien**

Positivkriterien qualifizieren einen Standort. Die Bereitstellung von Wohnbauland soll in Übereinstimmung mit landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Stadtteile auf den Siedlungsraum konzentriert werden, so dass Freiraum geschont wird und Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermindert werden. Vorrangige städtebauliche Ziele sind daher

- die Erweiterungsfähigkeit vorhandener Wohnstandorte sowie
- die Lage innerhalb oder angrenzend an einen im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Hierzu wurde ein Radius von 300 m um die vorhandenen Siedlungsbereiche gewählt. Darüber hinaus zeichnen sich diese Standorte dadurch aus, dass

- eine Versorgung des täglichen Bedarfs
- Spiel- und Sportplätze
- Kindertagesstätten und Schulen
- eine Verkehrsanbindung sowie
- ein Anschluss an die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers

in der Regel bereits vorhanden sind.

Neue Anlagen der technischen Infrastruktur sind ggf. ohne erheblichen Aufwand herstellbar. Dies ist nicht nur städtebaulich sinnvoll, sondern in der Regel auch wirtschaftlicher.



## Flächenauswahl

Die im Regionalplan als ASB dargestellten Stadtteile Verl, Sürenheide und Kaunitz wurden vorrangig auf potenzielle neue Wohnbauflächenerweiterungen untersucht. Da Bornholte-Bahnhof an der Darstellungsschwelle für einen ASB von ca. 2.000 Einwohnern heranreicht und hier räumliche Entwicklungspotenziale bestehen, wurde dieser Stadtteil ebenfalls untersucht. Ortsteilen unterhalb der Darstellungsschwelle eines ASB wird ein kleiner räumlicher Anteil für eine Eigenentwicklung zugestanden, so dass auch Sende betrachtet wurde. Erweiterungen der Satzungsgebiete im Außenbereich würden den Charakter der Splittersiedlung verstärken und sind daher gem. Ziel 6.1-4 des LEP nicht genehmigungsfähig.

Innerhalb eines Bereichs von 300 m um die vorhandenen Wohngebiete wurden zunächst die Flächen mit einem geringen Raumwiderstand abgegrenzt. Darüber hinaus wurden (Teil-)Flächen mit hohem Raumwiderstand aufgenommen, wenn aus städtebaulicher Sicht eine Erweiterung sinnvoll erscheint. Im Stadtgebiet wurden 20 Standorte mit insgesamt 100 ha geprüft, davon 2 Standorte in Sürenheide mit einer kleineren Variante.

- Sürenheide: 5 Standorte mit insgesamt 18,2 ha
- Verl: 8 Standorte mit insgesamt 45,5 ha
- Bornholte-Bahnhof: 4 Standorte mit insgesamt 23,1 ha
- Kaunitz: 1 Standort mit 8,9 ha
- Sende: 2 Standorte mit insgesamt 2,9 ha

## Bewertung neuer Wohnbauflächen




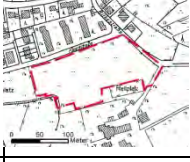






Die 20 Standorte wurden auf ihre Eignung als Wohnbauland in Form eines Steckbriefes beschrieben und bewertet (siehe Anhang 5.3).

**Im Ergebnis zeigt sich, dass kleinflächig konfliktarme Freiräume abgrenzbar sind, in denen die Erweiterung der Wohnbauflächen mit Umweltauswirkungen geringer Intensität verbunden wäre. Es finden sich jedoch auch verschiedene Bereiche, in denen sich ein mittlerer Raumwiderstand findet.**

Die Ergebnisse der differenzierteren Untersuchung zur Erweiterung vorhandener Wohngebiete sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst. Da keine konfliktfreien Flächen im Stadtgebiet Verl identifiziert werden können, sind die **Eignungsstufen sehr gut – gut – bedingt** nur im Vergleich der Standorte untereinander zu sehen.

Genauere Bewertungen zur verkehrlichen Erschließung, zur Ver- und Entsorgung sowie zum ökologischen Ausgleichserfordernis können erst in einem späteren Planungsstand genauer ermittelt werden. Insofern sind die jeweiligen Aussagen als Hinweise für mögliche Konflikte oder Prüfschritte zu verstehen. Für jedes Gebiet ist die Versickerungsfähigkeit zu prüfen und es sind Flächen für die Rückhaltung vorzusehen.

Die mögliche Zahl der zukünftigen Einwohner zeigt zwei verschiedene Dichtewerte: die lockere Bebauung gemäß Trendprognose mit ca. 35 EW / ha und die Dichte der Neubaugebieten der letzten Jahre mit ca. 55 EW / ha.

Standort	Lage	Eignung	EW	Erläuterung
Süren- heide Nord 1,7 ha		sehr gut	59 bis 93	Prüfung der Lärmvorbelastung
Westweg 3,2 ha		sehr gut	113 bis 177	Prüfung der Lärmvorbelastung
Verl West 11,5 ha		sehr gut	402 bis 630	Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstruktur und Einbindung der Gehölz- und Biotopstrukturen in ein Gesamtkonzept, Schutz der Teichanlage und des Biotops
Kleist- straße Süd 1,7 ha		sehr gut	59 bis 93	Verkleinerung der Fläche im Süden (AFAB) zur Gestaltung eines südlichen Ortsrandes, verkehrliche Erschließung prüfen
Verl Ost 1 ha		sehr gut	32 bis 51	Gesamtkonzept zur Erschließung mit der nördlich angrenzenden, planungsrechtlich vorbereiteten Reservefläche
Schemm- weg 2,6 ha		sehr gut	92 bis 144	planungsrechtlich vorbereitete Reservefläche; Erhalt der Baumhecke
Süren- heide Nordost 1,4 ha		gut	48 bis 76	Prüfung der Lärmvorbelastung; Regionalplanänderung erforderlich
Süren- heide Mitte 2,9 ha		gut	100 bis 157	Gemeinsames städtebauliches Konzept mit der südlichen Wohnbaufläche, Regionalplanänderung erforderlich
Süren- heide Süd 6,6 ha		gut	232 bis 363	Zukünftige Nutzung des Schützenplatzes klären; ausreichenden Abstand zum Gewässer einhalten; Befreiung aus LSG erforderlich; Regionalplanänderung erforderlich
Veilchen- weg 9,9 ha		gut	348 bis 545	Regionalplanänderung erforderlich

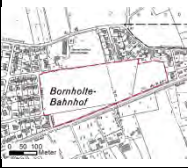









Bergstraße 7,1 ha		gut	249 bis 390	Regionalplanänderung erforderlich, städtebauliche Verknüpfung der Siedlungsbereiche, Chance für kleinflächigen Einzelhandel und Gestaltung einer Ortsmitte
Tulpenweg 3,7 ha		gut	129 bis 203	Regionalplanänderung erforderlich, gute Anbindung an Kita und Schule, verkehrliche Erschließung prüfen, Gestaltung eines südlichen Siedlungsrandes
Kaunitz Süd 8,9 ha		gut	314 bis 491	Regionalplanänderung erforderlich; Gestaltung eines südlichen Siedlungsrandes
Lönsweg 5,0 ha 6,4 ha		gut (Westen) bedingt (Osten)	398 bis 624	Verkleinerung der Fläche im Süden zur Gestaltung eines südlichen Ortsrandes bis zum Gehölzrand um die Teichanlage; verkehrliche Erschließung prüfen; Regionalplanänderung erforderlich
Sürenheide Ost 5,6 ha		bedingt	196 bis 307	Aus städtebaulichen Gründen erst nachrangig entwickeln; artenschutzrechtliche Prüfung (Kiebitz) und Regionalplanänderung erforderlich
Östernweg Süd 9,3 ha		bedingt	326 bis 510	Regionalplanänderung erforderlich, Umsetzung nur im städtebaulichen Gesamtkonzept mit Standort Verl-West, Grünkonzept zum Schutz der vorhandenen geschützten Bereiche sowie der Gehölzstrukturen
Strothweg 4,8 ha		bedingt	168 bis 263	Regionalplanänderung erforderlich, Schmutzwasser-Entsorgung prüfen, Umsetzung nur im städtebaulichen Kontext mit den Standorten Verl-West und Östernweg Süd
Schmiedestrang 2,4 ha		bedingt	84 bis 132	Regionalplanänderung erforderlich; bei Entwicklung einer Fläche mit nur 1 Bautiefe entlang der Straße gut geeignet
Sende Süd 2 ha		bedingt	70 bis 109	Kleinflächige Bebauung zur Eigenentwicklung ohne Regionalplanänderung. Erhalt der Gehölzstrukturen und Gestaltung der neuen Ortseingangssituation empfohlen.
Sende Nord 0,9 ha		bedingt	30 bis 47	Kleinflächige Bebauung zur Eigenentwicklung ohne Regionalplanänderung. Aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht aufgrund der dreiseitig umgebenden Bebauung günstiger als der alternative Standort Sende.

Tabelle 14: Ergebnis der Standortsuche

### 3.5.6. ENTWICKLUNGSZIEL WOHNEN

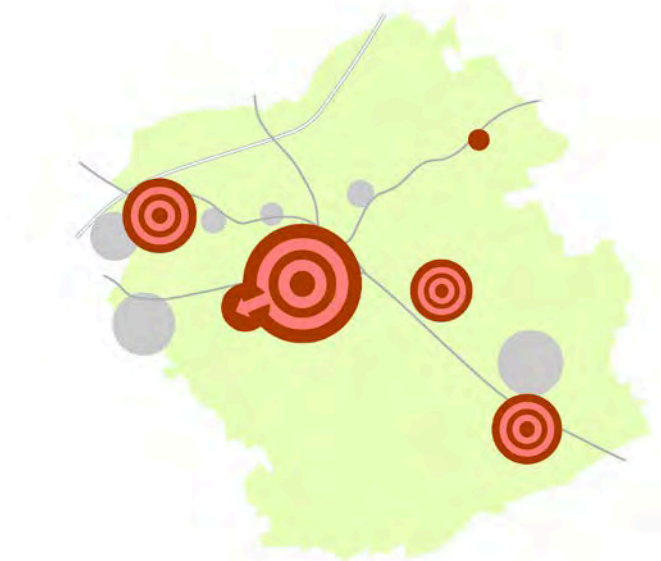


Abbildung 40: Leitbild Wohnen

Die zukünftige Wohnsituation in Verl wird von zwei Fragen geleitet, die sich in den nachfolgenden Entwicklungszielen widerspiegeln:

- Wie wollen wir wohnen?
- Wo wollen wir wohnen?

#### Wie wollen wir wohnen?

Hier steht die qualitative Entwicklung der Wohnsituation im Vordergrund, wie bspw.:

- Erleichterungen für das Älterwerden im Eigenheim und im gewohnten Umfeld mit Einrichtungen für ein barrierearmes Wohnen
- Angebote für kleinere und altengerechte Wohnungen insbesondere in zentraler Lage und guter Erreichbarkeit der Infrastruktur (Einzelhandel für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheke, Begegnungsstätte)
- in neuen Wohnformen für Baugruppen oder in Mehrgenerationenhäuser
- mit Angeboten für betreutes Wohnen und Pflegeversorgung

Diese Wohnwünsche sind sowohl innerhalb des Siedlungsbestandes als auch bei der Entwicklung neuer Baugebiete zu verfolgen und müssen künftig verstärkt berücksichtigt und ausgebaut werden.

#### Wo wollen wir wohnen?

Die räumliche Entwicklung zur Deckung des Wohnungsbedarfs soll in drei Schritten erfolgen, die mit dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung korrespondiert:

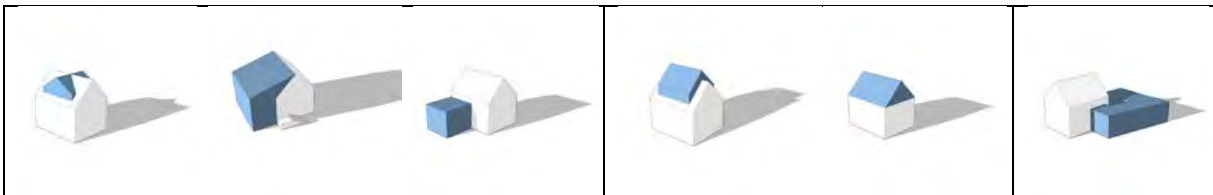
### 1. Nutzung der **Innenentwicklungspotenziale**:

Der sich abzeichnende Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten insbesondere der 70er und 80er Jahre ermöglicht jungen Familien ein Wohnen in einem großen Haus. Räumliche Schwerpunkte lassen sich aus der Abbildung 17 zur Siedlungsentwicklung ableiten.

Mit einem Wohnungstausch können unterschiedliche Wünsche an die Wohnungsgröße und –ausstattung im Bestand befriedigt werden.

Eine Nachverdichtung auf großen oder mindergenutzten Grundstücken erlaubt einen Gebäudeumbau oder –ausbau zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten.

Ein Gebäudeumbau oder Dachausbau ermöglichen die Anpassung des Hauses an heutige Wohnbedürfnisse und größere Wohnflächen.



### 2. Nutzung der **Bauflächenreserven**

Die planungsrechtlich vorbereiteten Bauflächen (siehe Kap. 3.5.2 und Karte 6) sind kurzfristig nutzbar, sobald die Grundstücke von den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden.

### 3. **Außenentwicklung**:

Zur Deckung des Wohnungsbedarfs sind ergänzend neue Bauflächen am Siedlungsrand auf konfliktarmen Grundstücken planungsrechtlich vorzubereiten. Potenzielle Arrondierungsflächen sind in Kap. 3.5.5 und Karte 6 aufgeführt. Ein Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei im Bereich Verl-West.

## Entwicklungsziele

Das Angebot an familienfreundlichen und preiswerten Wohnformen in Ein- und Mehrfamilienhäuser wurde in den letzten Jahren ausgebaut und soll auch zukünftig den Markt in Verl bestimmen. Mit dem Ziel

- **Sicherung des Charakters der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort**

wurden bisher vorrangig Wohnbauflächen für junge Familien entwickelt. Der Bedarf an günstigem Wohnraum ist für diese Zielgruppe weiterhin hoch und familiengerechte Angebote sollen konsequent weiter verfolgt werden.

Zum Schutz des Freiraums und zur Vermeidung weiterer Zersiedelung soll neuer Wohnraum vermehrt innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges entwickelt werden, bevor neue Wohnbauflächen erschlossen werden. Das Ziel dazu lautet:

- **1. Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke**  
**2. Nutzung von Baulücken und Entwicklung von bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten Bauflächen**  
**3. behutsame Entwicklung neuer Wohnstandorte**



Die Verwaltung kann die Ziele

- **Wohnangebote für veränderte Lebensstile / Lebenszyklen**
- **generationengerechter Wohnstandort**
- **sozialgerechter und bezahlbarer Wohnungsbau**

durch gezielte Angebote fördern und unterstützen, um die Stadt an die Herausforderungen des demographischen Wandels anzupassen.

### **3.5.7. MAßNAHMEN**

#### Wohngebiete qualitativ aufwerten

Insbesondere in den Baugebieten der 70er Jahre zeichnet sich langsam eine Veränderung ab: hier wohnen viele ältere Bewohner und auch die Bausubstanz ist in die Jahre gekommen. Gemeinsam mit den Hausbesitzern und Bewohnern können diese Siedlungen fit für die Zukunft gemacht werden, so dass eine alternde Bewohnerschaft hier gut leben kann und sie gleichzeitig für junge Menschen attraktiv werden. Im Fokus sollten Beratungsangebote zu barrierefreiem Umbau, energetischer Sanierung sowie den dazugehörigen Fördermöglichkeiten vorbereitet werden. Mittelfristig kann so jungen Familien, die Eigenleistungen einbringen wollen, der Wunsch nach einem kostengünstigen Eigenheim erfüllt werden und der Generationenwechsel unterstützt werden.

#### Nachverdichtung und Umbauhilfe

Viele Bürgerinnen und Bürger wünschen sich kleinere barrierefreie Wohnungen, möchten jedoch in ihrem bekannten Wohnumfeld bleiben. Dies kann die Stadt Verl unterstützen, indem der Umbau von Einfamilienhäusern erleichtert oder Baulücken gezielt für andere Wohnformen genutzt wird. Ggf. sind vereinfachte Änderungen von Bebauungsplänen erforderlich, wenn Festsetzungen einem altersgerechten Aus- und Umbau oder der Erhöhung der Wohneinheiten entgegenstehen. Darüber hinaus können Kostenzuschüsse bei Renovierungsarbeiten und der Herrichtung einer altersgerechten Ausstattung dazu beitragen, den Umbau des Eigenheimes zu erleichtern

#### Umzugshilfe

Für viele Senioren ist es eine große emotionale, aber auch organisatorische Hürde, das eigene Haus zu verlassen, um in eine kleinere und komfortablere Wohnung zu wechseln. Angebote der Stadt Verl können als Anreiz dienen, diese Hürde zu verkleinern und die Bereitschaft zu einem Umzug zu erhöhen: Einrichtung einer Beratungsstelle, Erstellen einer Umzug-Checkliste, Übersicht zu vorhandenen finanziellen Unterstützungen, Wohnungstauschbörse (auch Online), finanzielle Zuschüsse der Stadt für die Umzugshilfe, organisatorische Unterstützung bei Ummeldungen bis hin zur Vermittlung von Möbelspenden bzw. Weiternutzung von Möbeln und Hausrat.

### Neue Wohnbauflächen entwickeln

Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll an integrierten Standorten und ohne erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt erfolgen. Die Priorität der baulichen Inanspruchnahme soll sich an der Bewertung und den Empfehlungen der Steckbriefe orientieren. Dabei soll ein Nutzungsmix von freien und geförderten Wohnungen sowie von Wohnraumangeboten für Familien und Senioren angestrebt werden.

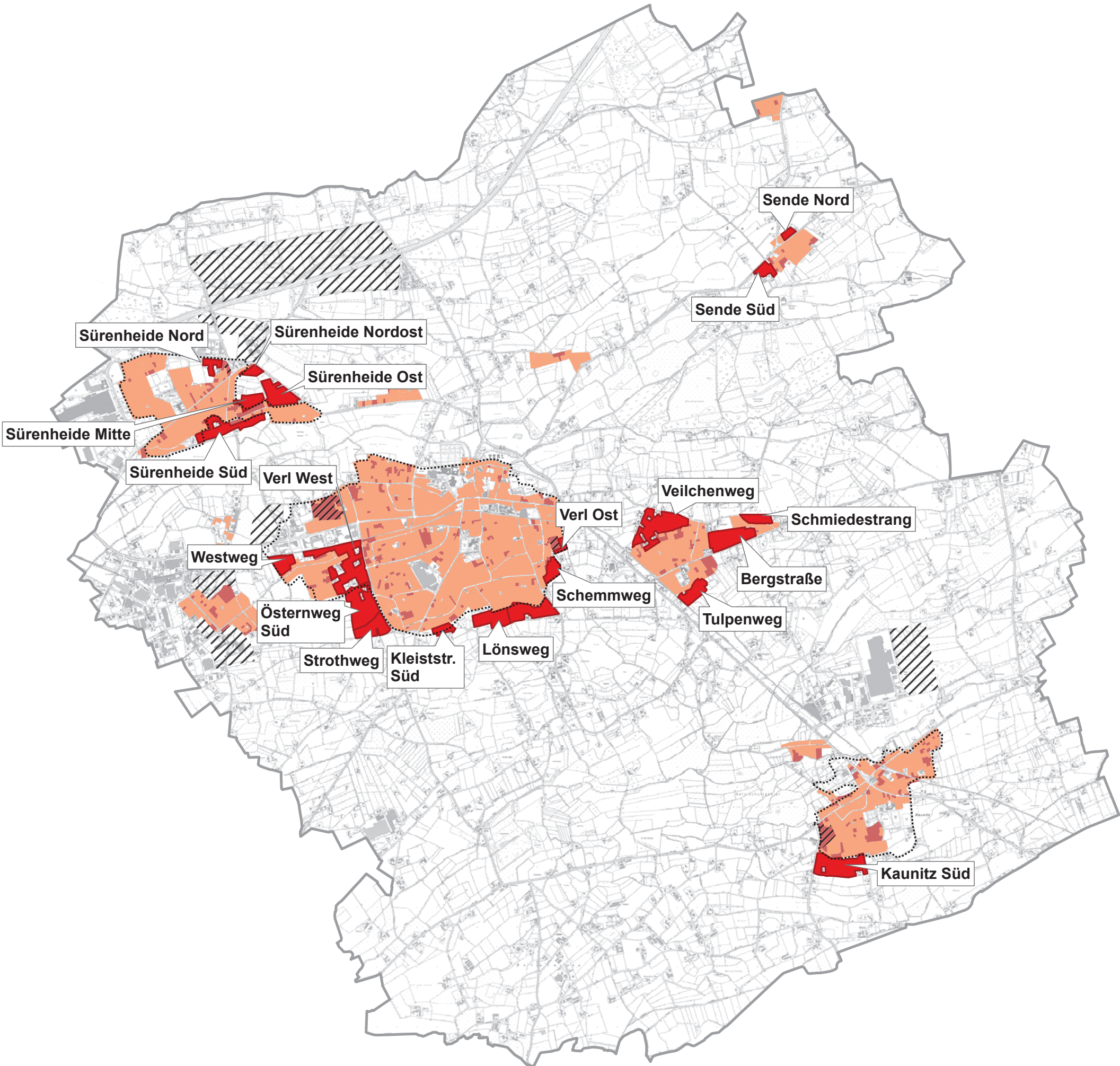
#### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Die Wohnfläche pro Person in Verl entspricht in etwa dem Durchschnitt in Kreis, Regierungsbezirk und Land NRW. Die Wohnfläche pro Person ist in Verl – wie auch in den Vergleichsräumen – in den vergangenen 10 Jahren stark gestiegen (2013: 46,7 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person wird in einer Trendprognose voraussichtlich auf 50 m<sup>2</sup> im Jahr 2030 heranwachsen.
- Der Charakter Verls als Wohnstandort für Familien spiegelt sich sowohl in einer überdurchschnittlichen Haushaltsgröße als auch in einer im regionalen Vergleich großen Wohnungsgröße wider. Der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber Mehrfamilienhäusern ist in Verl weiter gestiegen. Nur etwa ¼ der Wohnungen werden von 1 Person bewohnt (Singlehaushalte).
- In Verl werden 240 geförderte Wohnungen angeboten.
- Innerhalb der über Bauleitpläne dargestellten bzw. festgesetzten Wohn- und Mischgebiete liegen 58 ha unbebaute Reserveflächen, die sich auf viele kleine Flächen verteilen und zum Teil nicht für die Gemeinde verfügbar sind. Nur 10 Flächen sind größer als 1,0 ha.
- Voraussichtlich 35 ha der im FNP dargestellten Wohn- und Mischbauflächen können bis zum Jahr 2030 für Wohnbebauung genutzt werden (nutzbare Reserveflächen).
- Als Folge des demographischen Wandels sowie veränderter Lebensformen der Bevölkerung werden sich die Haushalte verkleinern und die Zahl der Haushalte mit einer Person oder zwei Personen zunehmen, während die Zahl der großen Haushalte abnehmen wird.
- Die Berechnung des Baulandbedarfs pro Einwohner basiert auf der Bebauungsdichte der Neubaugebiete Verls. Demnach leben 54,1 Einwohner auf 1 ha Bruttowohnbauand.
- Der ermittelte Bedarf an Brutto-Wohnbauand liegt zwischen 26 ha (flächensparende Baulandprognose) und 55 ha (Trendprognose). Unter Berücksichtigung der verfügbaren Reserveflächen von 35 ha ermittelt sich ein Bedarf von 20 ha für neue Wohnbauflächen bei einer Trendfortschreibung.
- Wohngebiete der 50er bis 70er Jahre müssen in den Fokus der Wohnungsmarktentwicklung rücken. Sie entsprechen oft energetisch und vom Grundriss her nicht mehr dem heutigen Bedarf. Sie bieten ein Potenzial für Wohnungstausch und Gebäudeausbau.

- Die **Entwicklungsziele** lauten:
  - Sicherung des Charakters der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort
  - Wohnraumversorgung durch
    1. Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke
    2. Nutzung von Baulücken und Entwicklung von bereits im Flächennutzungsplan vorbereiteten Flächen
    3. behutsame Entwicklung neuer Wohnstandorte
  - generationengerechter Wohnstandort
  - sozialgerechter und bezahlbarer Wohnungsbau
  - Wohnangebote für veränderte Lebensstile / Lebenszyklen
- Über eine Raumwiderstandsanalyse, die die hohe Wertigkeit und entsprechend hohen Restriktionen aus rechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht belegt, wurden potenzielle neue Wohnbauflächen identifiziert.
- Für die Erweiterung vorhandener Wohngebiete wurden 20 Standorte mit einer Gesamtfläche von knapp 100 ha auf ihre städtebauliche Eignung sowie ihre Auswirkungen auf die Umwelt genauer geprüft und bewertet.
- Sechs Standorte werden als **sehr gut geeignet** bewertet – sie liegen innerhalb der ASB-Darstellung des Regionalplans und sind städtebaulich am besten integriert.
- Sieben Standorte werden als **gut** geeignet bewertet. Hier sind Einschränkungen aus städtebaulicher oder umweltfachlicher Sicht zu beachten und sie liegen angrenzend an ASB-Flächen, so dass eine Änderung des Regionalplans erforderlich ist.
- Ein Standort wird **differenziert** bewertet, da die westliche Hälfte eine gute Eignung aufweist, während die östliche Hälfte mit höheren Restriktionen verbunden ist.
- Sechs Standorte werden als **bedingt geeignet** bewertet. Hier schränken sowohl städtebauliche als auch umweltfachliche Aspekte sowie die Regionalplanänderung die Eignung ein.
- Die wichtigsten **Maßnahmen** lauten:
  - Wohngebiete qualitativ aufwerten (Entwicklungspotenziale der Bestands-Wohngebiete der 70er Jahre, Generationswechsel unterstützen)
  - Nachverdichtung und Umbauhilfe
  - Umzugshilfe
  - neue Wohnbauflächen entwickeln



# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030



## WOHNBAUFLÄCHEN: BAULANDRESERVEN & ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

- Analysegebiete**
- Wohnbauflächenpotenzial
  - planerisch gesicherte Wohn-/Mischbebauung
  - Innenentwicklungsfläche
  - Innenentwicklungsfläche nicht verfügbar
  - Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
  - Gewerbeflächenpotenzial

Wohnbauflächen:  
zusätzlicher Bedarf bis 2030: 55,3 ha  
Innenentwicklungspotenzial: 35 ha  
Untersuchte Wohnbauflächenpotenziale: 98,6 ha

Grundlage: Realnutzungskartierung BKR 2018, Raumwiderstand BKR 2018  
Flächennutzungsplan der Stadt Verl 2014, Gebietsentwicklungsplan für den  
Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2017)

Maßstab: Im Original 1:20.000 (DIN A1)  
Stand: März 2018



## 3.6. Mobilität

### 3.6.1. INTERNATIONALE ANBINDUNGEN

Im Städtedreieck Bielefeld-Gütersloh-Paderborn gelegen, zeichnet sich die Stadt durch eine besonders verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung zwischen den Benelux-Ländern über Berlin bis Polen aus.

Die nächstgelegenen internationalen bzw. landesbedeutsamen Verkehrsflughäfen sind gemessen vom Stadtzentrum in

- ca. 70 km Entfernung Münster/Osnabrück (ca. 70 Min.) – insbesondere Charterverkehr
- ca. 130 km Entfernung Hannover-Langenhagen (ca. 80 Min.).

Die nächstgelegenen regionalen Verkehrsflughäfen sind in

- ca. 40 km Entfernung Paderborn-Lippstadt (ca. 45 Min.) – insbesondere Geschäftsverkehr
- ca. 80 km Entfernung Dortmund (ca. 50 Min.).

### 3.6.2. STRASSENVERKEHR

Im Nordwesten des Stadtgebietes verläuft die Bundesautobahn A 2 (Oberhausen – Hannover), die als wichtige West-Ost-Verbindung die Niederlande und das Ruhrgebiet mit Berlin und den östlichen Bundesländern verbindet. Durch die Anschlussstelle 'Gütersloh / Verl' ist die Stadt Verl direkt an die A 2 angebunden. In einer Entfernung zwischen 10 und 15 km sind die Anschlussstellen der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden A 33 (Osnabrück – Paderborn) erreichbar.

Die wichtigste überörtliche Verbindung bildet die L 757 (Gütersloher bzw. Paderborner Straße), die von Gütersloh über Verl-Zentrum und Kaunitz Richtung Hövelhof und weiter Richtung Paderborn führt. Sie dient auch als Bedarfsumleitung für die A 2. Die L 791 von Bielefeld Richtung Rheda-Wiedenbrück verläuft ebenfalls durch das Stadtzentrum Verls. Der mit dieser zentralen Verknüpfung zweier Landesstraßen im Stadtkern verbundenen Verkehrsbelastung wurde durch die Schaffung einer östlichen Ortsumgehung („Osttangente“) begegnet, die Verkehre von Norden (aus Richtung Sürenheide oder aus Richtung Bielefeld) in Richtung Kaunitz nordöstlich am Zentrum vorbei leitet. Allerdings muss aus vielen Richtungen zur Anbindung an die Autobahn weiterhin die L 757 durch das Zentrum Verls genutzt werden. Aus Richtung Sürenheide kann die Anschlussstelle 'Gütersloh / Verl' über die Thaddäusstraße ohne Durchfahrung des Stadtzentrums erreicht werden.



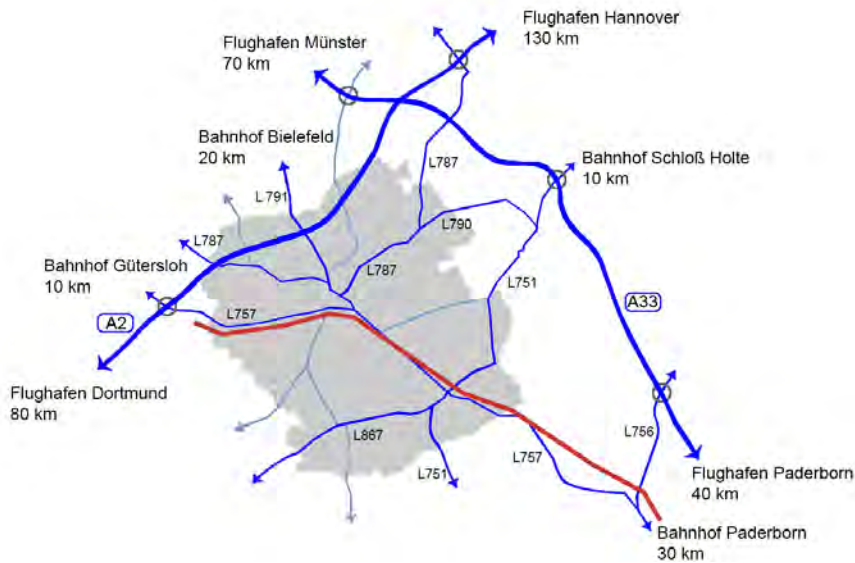


Abbildung 41: Überregionales Verkehrsnetz  
Darstellung BKR

Zwischen der Einmündung des Westrings und dem Anschluss an die Ostumfahrung wurden entsprechend der 'Rahmenplanung Ortsmitte Verl' die Gütersloher und Paderborner Straße zu einem 'Boulevard' umgestaltet. Durch Materialität und Dimensionierung der Gehwege und Querungsbereiche erhielten Fußgänger und Radfahrer mehr Raum, um dadurch die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum zu erhöhen sowie den Einkaufsstandort Verl zu stärken und das nördliche Stadtzentrum besser mit den neuen Einkaufszonen im Bereich des Marktplatzes zu verbinden. Die umfangreichen Arbeiten konnten im Jahr 2016 abgeschlossen werden. Große Teile des Stadtgebietes sind verkehrsberuhigt als Tempo-30-Zone gestaltet.

Die Verkehrsnachfrage auf Bundesautobahnen und Außerortsstrecken von Bundes- und Landesstraßen in Nordrhein-Westfalen wird mittels automatischer Dauerzählstellen kontinuierlich erfasst. In Verl ist keine Zählstelle installiert. Die letzte Straßenverkehrszählung für Bundes- und Landesstraßen, die in 5-Jahres-Intervallen durchgeführt wird, fand 2015 statt.<sup>30</sup> Die ermittelten Werte geben den 'Durchschnittlichen Täglichen Verkehrs-Wert – DTV' wider und sind für ausgewählte Straßenabschnitt in Tabelle 15 zusammengefasst.

Auch nach dem Bau der Osttangente bildet die Achse der Gütersloher / Paderborner Straße mit ihrer hohen Verkehrsbelastung und langen Staus zur Hauptverkehrszeit eine Barriere zwischen dem nördlichen und südlichen Stadtteilen.

<sup>30</sup> <http://www.mbwsv.nrw.de/verkehr/strasse/Strassenverkehr/Verkehrszahlungen>, Abruf November 2017

<b>Straßenabschnitt</b>	<b>DTV 2015 [Kfz/h]</b>
Gütersloher Straße westlich Westring	15.277
Gütersloher Straße im Ortszentrum	18.567
Paderborner Straße nördlich Kaunitz	10.306
Paderborner Straße südlich Kaunitz	5.029
Sender Straße	7.449
Westring	5.759
Sürenheider Straße	8.339
A 2 bei Bielefeld	84.201

Tabelle 15: Verkehrsbelastungen 2015

Daten gem. MBWSV NRW (2017): Verkehrszählungen 2015

Der Modal Split lag 2008 bei einem überdurchschnittlich hohen Anteil von 67 % für den motorisierten Individualverkehr. Der Anteil der Fußgänger (17 %), des Radverkehrs (10 %) und des ÖPNV (6 %) liegt weit unter den Werten sonstiger Vergleichsstädte in hochverdichteten Kreisen.<sup>31</sup>

### 3.6.3. ÖFFENTLICHER PERSONENVERKEHR

Die Stadt Verl verfügt zurzeit über keinen eigenen Bahnanschluss. Die nächstgelegene Anbindung an den Schienenschnellverkehr bildet der Hauptbahnhof Gütersloh, der Halt auf den IC- und ICE-Linien vom Ruhrgebiet Richtung Hannover ist. Dieser ist von der Haltestelle „Verl Schulzentrum“ aus in unter 30 min per Bus erreichbar. Eine weitere Anbindung an das Schienen-Schnellverkehrsnetz besteht in Paderborn. Ein Bahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr befindet sich darüber hinaus in Schloß Holte-Stukenbrock.

Eine eingleisige Bahnlinie (die sog. „Teutoburger-Wald-Eisenbahn“, kurz „TWE-Strecke“), eine nichtbundeseigene Eisenbahnstrecke, verläuft durch das Stadtgebiet von Verl, aus Richtung Gütersloh kommend über das Gewerbegebiet Eiserweg, südlich der Gütersloher Straße weiter über Bornholte-Bahnhof und Kaunitz Richtung Hövelhof (siehe Abbildung 41). Diese Strecke wird derzeit ausschließlich für Güterverkehr genutzt und nicht von Personenzügen bedient. Eine Reaktivierung für den SPNV ist jedoch seit mehreren Jahren im Gespräch. Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat in 2015 das Verfahren zur Reaktivierung des Personenverkehrs auf der Strecke von Harsewinkel über Gütersloh bis Verl übernommen; das Verfahren zur Landesbedarfsplanung soll 2017 abgeschlossen sein.

Die Stadt Verl ist durch mehrere Buslinien mit Schloß Holte-Stukenbrock, Hövelhof, Rietberg und Gütersloh verbunden. Die meisten Linien verkehren nur im Stundentakt und viele Ver-

<sup>31</sup> Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co.KG (2008): Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Verl 2005 bis 2020

bindungen werden nur zu Schulzeiten bedient. Linienbusse werden in Randzeiten von Taxi-Bussen ergänzt, die nur nach vorheriger Anmeldung fahren. Im Jahr 2006 übernahm der Busverkehr nur ca. 6 % des gesamten Personenverkehrsaufkommens in Verl (IVV, 2008), ein deutliches Zeichen für ein wenig attraktives Nahverkehrsangebot – aktuelle Zahlen liegen nicht vor.

Im Frühjahr 2017 wurde vom Büro StadtVerkehr eine öffentliche Online-Bürgerbefragung zum öffentlichen Personennahverkehr durchgeführt. Dazu waren 3.500 Haushalte nach dem Zufallsprinzip ausgewählt worden. Fragen bezogen sich beispielsweise auf die Nutzung und Zufriedenheit des ÖPNV sowie zu möglichem Verbesserungspotenzial. Die Ergebnisse der Bürgerbefragung sollen in ein Konzept mit konkreten Maßnahmenvorschlägen einfließen, das gemeinsam mit einem projektbegleitenden Arbeitskreis von Vertretern der Stadt und anderen Beteiligten entwickelt wird.

### **3.6.4. RAD- UND FUßVERKEHR**

Trotz einer günstigen Ausgangssituation mit kompakten Siedlungsbereichen und einer überwiegend ebenen Topographie wird für die täglichen Wege zu Arbeit und Einkauf überwiegend der Pkw genutzt. Radfahren ist in Verl eher eine Freizeitbetätigung.

Um die Bedingungen für den Fußgänger- und Radverkehr und damit die Lebens- und Bewegungsqualität durch eine stadt-, umwelt- und sozialverträgliche Abwicklung des Verkehrs in Verl zu verbessern, wurde 2015 ein 'Gesamtkonzept Rad- und Fußgängerverkehr' vom Büro BSV Aachen erstellt. Das Konzept umfasst Leitlinien für den Radverkehr und den Fußgängerverkehr sowie konkrete Maßnahmen u.a. zum Straßenumbau, Anlage von Querungshilfen, markierungstechnische Maßnahmen und wegweisende Beschilderungen. Dabei wurden neben dem Schwerpunkt des Schülerradverkehrs die Kombinationsmöglichkeit von Alltags- und/oder Freizeitradverkehr mit vorhandenen Wanderrouten sowie Überquerungsstellen zwischen Wanderrouten und Hauptverkehrsstraßen beachtet (siehe Kap. 3.7.9).

### **3.6.5. PENDLER**

Verl hat enge Pendlerverflechtungen mit benachbarten Gemeinden. Für eine Stadt dieser Größe ist die Zahl der täglichen Einpendler mit 10.788 vergleichsweise hoch. Der größte Teil der Einpendler arbeitet im produzierenden Gewerbe (7.263 Beschäftigte). 7.730 Pendler pendelten von Verl aus in andere Arbeitsorte. Bei den Auspendlern sind dabei die Beschäftigten im Dienstleistungssektor in der Mehrheit (4.640 Beschäftigte) (IT.NRW 2014). Das positive Pendlersaldo von 3.058 Beschäftigten bestätigt zudem die hohe Wirtschaftskraft der Stadt, die eine hohe Zahl an Arbeitsplätzen anbietet.

### 3.6.6. ENTWICKLUNGSZIEL MOBILITÄT



Abbildung 42: Leitbild Mobilität

Die wichtigsten verkehrstechnischen Ziele der vergangenen Jahre waren die inzwischen abgeschlossene Realisierung der Osttangente und die anschließende Umgestaltung der Ortsdurchfahrten. Weitere Umgehungsstraßen sind nicht beabsichtigt.

Eine direkte Anbindung der Bielefelder Straße an die Autobahn A 2 kann zu einer weiteren Entlastung beitragen. Das Verkehrsgutachten IVV 2008 betonte, dass die Entlastungswirkung der Osttangente durch die Schaffung einer neuen Anschlussstelle an die A 2 an der Bielefelder Straße noch deutlich verstärkt werden könnte.

Allgemeine Trends zur Zukunft der Mobilität verweisen auf intelligente und vernetzte Verkehrsmodelle mit verschiedenen Transportmöglichkeiten. Dies erfordert ein verändertes Mobilitätsverhalten mit Zielen, die eine zukunftsfähige Mobilität mit entsprechender Infrastruktur vorbereiten. Carsharing-Angebote, verbesserte ÖPNV-Verbindungen mit z. B. Kleinbussen auf Abruf, eine Stärkung des Radverkehrs und Elektro-Tankstellen für eine neue emissionsarme Fahrzeug-Flotte sind kurz- bis mittelfristig realisierbar. Durch das immer attraktiver werdende E-Bike kann sich absehbar der Anteil des Rades für Alltagsfahrten und längere Streckenabschnitte erhöhen mit Auswirkungen auf die Gestaltung des Straßenraumes.

Die Überlegung zur Wiederinbetriebnahme des Personenverkehrs auf der Bahnstrecke Harrewinkel- Gütersloh-Verl durch die TWE bietet neue Chancen, den hohen Anteil an motorisierten Verkehr zu senken und den Anteil des öffentlichen Verkehrs im Modal Split zu erhöhen. Sinnvoll wäre eine Verlängerung mit einem Lückenschluss zur Sennebahn bis Paderborn. Neben der verkehrlichen Anbindung gilt es, die Haltepunkte attraktiv zu gestalten und mit Bike+Ride – Anlagen auszustatten

Langfristig können innovative Verkehrssysteme, wie autonomes Fahren, das Mobilitätsverhalten nachhaltig verändern. Die Mobilität der Zukunft wird von der fortschreitenden techni-

schen Entwicklung einfacher Fahrerassistenzsysteme bis zu weitgehend vollautomatisierten Fahrzeugen geprägt sein. Im Bereich der Logistik eignen sich selbstfahrende Autos dazu, die Effizienz innerstädtischer Zustelldienste zu steigern. Dies kann weniger Staus und weniger Parkplatzsuch-Verkehr verursachen sowie einen geringeren Bedarf an raumgreifenden Parkplätzen benötigen. Gleichwohl gehen diverse Studien davon aus, dass sich durch selbstfahrende Autos das Verkehrsaufkommen weiter erhöhen wird.

Ein Potenzial bietet die Trasse der TWE, die alternativ zu einer möglichen Reaktivierung des Schienenverkehrs auch als Trasse für selbstfahrende Busse genutzt werden könnte. Ein entsprechendes Projekt soll für die REGIONALE 2022 OstWestfalenLippe entwickelt werden.

Das vorhandene Straßennetz ist zum Teil nur noch im geringen Umfang für Neuverkehre zu neuen Wohngebieten aufnahmefähig. Für eine konfliktarme und wohnumfeldverträgliche Lösung zur Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist eine integrierte Verkehrs-, Stadt- und Freiraumplanung erforderlich. Wo das vorhandene Straßennetz weder ausreichend leistungsfähig ist, noch Möglichkeiten für einen Ausbau bietet, muss von einer weiteren Verdichtung in diesem Raum abgesehen werden.

Die Ziele lauten daher

- **Verkehrsvermeidung – Verkehrslenkung**
- **Umweltverbund ausbauen: ÖPNV-Anbindungen und Carsharing-Angebote verbessern**
- **Stadt der kurzen Wege fördern: Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf vorhandene Versorgungsbereiche zur Verkehrsvermeidung**
- **Konfliktarme Erschließung der neuen Siedlungsbereiche**
- **sichere Gestaltung der Verkehrsräume in den Wohngebieten**
- **Stärkung der Nahmobilität (Radverkehr und Fußgänger) und des Umweltverbundes**

### 3.6.7. MAßNAHMEN ZUR MOBILITÄT

#### Prüfung der verkehrlichen Anbindung potenzieller Erweiterungsflächen

Der Verkehrsentwicklungsplan 2008 (IVV) formulierte Vorschläge für die Erschließungssysteme der neu zu bebauenden Entwicklungsflächen. Diese Angaben sind zu aktualisieren und für neue Standortvorschläge zu ergänzen.

#### Umsetzung des 'Gesamtkonzept Rad- und Fußgängerverkehr'

Zur Verbesserung der Nahmobilität soll ein differenziertes, dichtes und geschlossenes Alltagsnetz für Radfahrer entwickelt und durch attraktive Verbindungen an das Freizeitradwege- und Radwanderwegenetz angeschlossen werden. Dies gilt analog für ein Alltags-Fußwegenetz, das zudem barrierefrei gestaltet werden soll. Das Rad- und Fußgängerkon-



zept (BSV, 2015) sieht vier Radachsen abseits der Hauptverkehrsstraßen mit Routenabschnitten über bestehende Radwanderwegen vor:

1. Sürenheide – Verl über Brummelweg und Lerchenweg, St. Anna-Straße/ Kolpingstraße.
2. Bornholte Bahnhof – Verl über Schmiedestrang und Paderborner Straße (der Schmiedestrang wird ab 2018 probeweise für 2 Jahre als 'Fahrradstraße' mit Geschwindigkeitsbegrenzung Tempo 30 und Vorrang für Radfahrer getestet)
3. Kaunitz – Verl über Alter Postweg, Marienstraße (mit Anbindung Gewerbegebiet Kaunitz), Nachtigallenweg, Rolandstraße, Lindenstraße, Uhlandstraße, Bahnhofstraße
4. Varenzell/Eiserstraße – Verl über Westfalenweg und Österwieher Straße

Zwei weitere Achsen sollen auf bestehenden Radverkehrsanlagen geführt werden:

5. Sende/Sürenkamp – Verl über Sender Straße, Postweg, Paderborner Straße
6. Pausheide – Verl über Bielefelder Straße, Hauptstraße

Die Anlage eines Radschnellwegs mit definierten Qualitätskriterien für eine zügige und komfortable Verbindung wird zwischen Gütersloh und Verl vorgeschlagen.

Wanderparkplätze und Infotafeln sollen das Wegenetz qualitativ ergänzen.

### Schaffung einer Autobahn-Anschlussstelle zur A 2

Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Paderborner Straße / Gütersloher Straße soll der Durchgangsverkehr zu einer neuen Autobahn-Anschlussstelle zur A 2 geleitet werden. Denkbar wäre eine Anbindung im Bereich Pausheide oder Sürenheide.

### Unterstützung emissionsarmer Mobilitätsformen

Zur Umsetzung der Klimaschutzziele sollen emissionsarme Mobilitätsformen unterstützt werden. Dazu zählen z. B. Maßnahmen zur besseren ÖPNV-Anbindung, Fahrradstationen, Car-sharing-Angebote oder Elektro-Ladestationen für Pedelecs und Elektroautos.

### Nutzungsoptionen der TWE-Trasse

Die TWE-Trasse bietet zur Anbindung an Gütersloh und Harsewinkel sowie Hövelhof und einer Verlängerung bis Paderborn verschiedene Nutzungsoptionen, die näher geprüft werden sollen:

- Wiederinbetriebnahme für den Schienenverkehr zur Verbesserung des ÖPNV-Angebotes mit Lückenschluss zur Sennebahn insbesondere auch für die Beschäftigten der angrenzenden Gewerbegebiete,
- als Radschnellweg,
- als Trasse für das Projekt 'Autonomes Fahren' im Rahmen der REGIONALE 2022 Ost-WestfalenLippe.

### Vorbereitung auf innovative Mobilitätsformen – autonomes Fahren

Die Anforderungen an ein verändertes Mobilitätsverhaltens mit autonomen Fahrzeugen können derzeit nur schwer abgeschätzt werden. Die Stadt Verl kann sich durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen, wie z. B. flächendeckendes (Mobil)-Funknetz zur Ermittlung der Verkehrslage und digitalen Übertragung von Verkehrsinformationen oder die verlässliche Lesbarkeit des Straßenraums für die Sensorik der Fahrzeuge, auf diese Entwicklung vorbereiten.

#### **ZUSAMMENFASSUNG**

- Die Stadt Verl liegt unmittelbar an der Bundesautobahn A 2 Richtung Dortmund bzw. Hannover und auch die A 33 Richtung Münster bzw. Paderborn ist schnell erreichbar. Verl ist somit sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.
- Verl verfügt über keinen eigenen Bahnhofpunkt. Anbindungen mit internationalem Schienenverkehr bestehen über die nahegelegenen Bahnhöfe in Gütersloh und Bielefeld.
- Die wichtigste überörtliche Verbindung mit dem höchsten Verkehrsaufkommen bildet die von Gütersloh nach Paderborn durch die Stadtteile Verl, Bornholte-Bahnhof und Kaunitz führende L 757.
- Die Entlastung des Ortskerns durch die Fertigstellung der Osttangente ermöglichte den Umbau der Ortsdurchfahrt zu einem Boulevard.
- Das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs konzentriert sich entlang der Haupterschließungsstraßen.
- Die Nahmobilität mit Rad- und Fußgängerkehr wird seit einigen Jahren deutlich gestärkt.
- Verl weist ein sehr hohes positives Pendlersaldo von 3.058 Beschäftigten auf.
- Die **Entwicklungsziele** lauten:
  - Verkehrsvermeidung - Verkehrslenkung
  - Umweltverbund ausbauen: ÖPNV-Anbindungen und Carsharing-Angebote verbessern
  - Stadt der kurzen Wege fördern: Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf vorhandene Versorgungsbereiche zur Verkehrsvermeidung
  - Konfliktarme Erschließung der neuen Siedlungsbereiche
  - sichere Gestaltung der Verkehrsräume in den Wohngebieten
  - Stärkung der Nahmobilität (Radverkehr und Fußgänger) und des Umweltverbundes

- Die wichtigsten **Maßnahmen** lauten:
  - Prüfung der verkehrlichen Anbindung potenzieller Erweiterungsflächen
  - Umsetzung des 'Gesamtkonzept Rad- und Fußgängerverkehr'
  - Schaffung einer Autobahn-Anschlussstelle zur A 2
  - Unterstützung emissionsarmer Mobilitätsformen
  - Nutzungsoptionen der TWE-Trasse (Wiederinbetriebnahme Schienenverkehr, Rad-schnellweg, autonomes Fahren)
  - Vorbereitung auf innovative Mobilitätsformen (autonomes Fahren)

## 3.7. Gemeinbedarf und Kultur

Grundlage der nachfolgenden Prognosen sind die von IT.NRW veröffentlichten Daten der Gemeindemodellierungen von 2011 mit dem Prognosehorizont 2030 auf Basis der Erstwohnsitze (Stand 22.06.2015). Daten der Stadt Verl mit der Registrierung der Zweitwohnsitze können hiervon abweichen.

Die Prognosen beziehen sich auf die jeweiligen Altersgruppen. Diese entsprechen nicht den Anmeldezahlen der verschiedenen Einrichtungen, da auch Kinder außerhalb dieser Altersgruppen die Kita bzw. Schule besuchen können oder nicht die Einrichtung am Wohnort besuchen. Daher kann hier nur eine Entwicklungstendenz abgebildet werden. Differenziertere, ortsteilbezogene Betrachtungen sind Aufgabe der jeweiligen Fachplanungen.

### 3.7.1. KINDERTAGESEINRICHTUNGEN

Mit dem 'Gesetz zur frühen Bildung und Förderung von Kindern - KiBiz' im Jahr 2008 wurde ein größeres Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren sowie der landesweite Ausbau von Kindertageseinrichtungen zu Familienzentren forciert, wo wohnortnah Betreuung, Bildung und Beratung gebündelt und Eltern bei ihrer Erziehungsarbeit unterstützt werden sollen.

#### Bestand

In der Stadt Verl gibt es insgesamt 13 Kindertageseinrichtungen. Alle Einrichtungen bieten eine Ganztagsbetreuung mit Mittagessen. Seit 2004 wurde das Angebot um die im Jahr 2014 eröffnete städtische Tageseinrichtung in Sende sowie der im Jahr 2016 eröffnete Waldorfkindergarten von Heroal ergänzt. Die Tageseinrichtungen werden von verschiedenen Trägern unterhalten:

- acht konfessionelle Kindertageseinrichtungen  
Bornholte-Bahnhof: Tulpenweg – St. Martin,  
Kaunitz: Peitzweg – Arche Noah,  
Sürenheide: Thaddäusstr. – St. Judas-Thaddäus  
Verl: Lindenstr. – St. Franziskus, Roggenkamp – Adolph-Kolping, St.-Anna-Straße – St. Anna, Östernweg – St. Christophorus, Am Bühlbusch – ev. Kindertageseinrichtung
- drei kommunale Kindertagesstätten  
Kaunitz: Zum Furlbach – Kleine Strolche  
Sende: Brissestraße – Abenteuerland Sende-Brisse  
Sürenheide: Thaddäusstr. – Im Zwergenland
- zwei sonstige Träger  
Verl: Arndtstraße – DRK Tageseinrichtung, Österwieher Straße – Waldorfkindergarten Zaubernuss

Insgesamt umfasst das Angebot 930 Plätze. Den Schwerpunkt bilden Kinder ab 3 Jahren, für die ausreichend Plätze zur Verfügung stehen (733 gemeldete Kinder 2017 und 751 Plätze).

Seit 2010 wurde die Zahl der Betreuungsplätze in der U3-Betreuung verdoppelt. Manche Einrichtungen betreuen Kinder ab 2 Jahren, andere bieten auch Betreuung ab 3 Monaten an. Hinzu kommen etwa 90 Plätze in der Kindertagespflege für Kinder unter 3 Jahren. Da nicht alle 821 Kleinkinder für eine Betreuung angemeldet werden, gilt der Bedarf durch die insgesamt ca. 270 Plätze aktuell gedeckt.

	Anzahl der Einrichtungen	Plätze unter 3 Jahren	Plätze 3-6 Jahre	Plätze gesamt
Verl	7	101	385	486
Sürenheide	2	26	143	169
Kaunitz	2	24	128	152
Bornholte-Bahnhof	1	12	56	68
Sende	1	16	39	55
<b>Gesamt</b>	<b>13</b>	<b>179</b>	<b>751</b>	<b>930</b>
Kindertagespflege		<b>90</b>		
<i>gemeldete Kinder 2017/18</i>		<i>821</i>	<i>733</i>	

Tabelle 16: Übersicht der Plätze in Kindertageseinrichtungen

Stadt Verl, Kindergartenbedarfsplanung ab dem Kindergartenjahr 2017/2018

## Prognose

Trotz der prognostizierten Zunahme der Gesamtbevölkerung Verls wird der Anteil der Kinder im Alter unter 6 Jahren von 1.395 im Jahr 2015 auf voraussichtlich ca. 1.360 Kinder bis zum Jahr 2030 leicht sinken.

Während es pro Jahrgang im Jahr 2004 in dieser Altersgruppe noch 11,4 Kinder pro 1.000 Einwohner waren, liegt der Anteil aktuell im Jahr 2015 bei 9,2 und im Jahr 2030 voraussichtlich bei 8,4 Kindern pro 1.000 Einwohner.

Altersgruppen	Verl 2015		Verl 2030		Veränderung	
	Bevölkerungsstand		Prognose IT.NRW		2015-2030	
<b>Einwohner gesamt</b>	<b>25.182</b>	<b>100,0 %</b>	<b>26.884</b>	<b>100,0 %</b>	<b>+1.702</b>	<b>+6,8 %</b>
Unter 3	690	2,74 %	661	2,46 %	-29	-4,2 %
3-6	705	2,80 %	699	2,60 %	-6	-0,9 %
Altersgruppe Kindertagesstätten	<b>1.395</b>	<b>5,54 %</b>	<b>1.360</b>	<b>5,06 %</b>	<b>-35</b>	<b>-2,5 %</b>

Tabelle 17: Altersstruktur der Kinder in Kindertagesstätten bis 2030

IT.NRW, Gemeindemodellrechnung 2011 – 2030



Eine Prognose der Stadt Verl<sup>32</sup> zur Kindergartenbedarfsplanung zeigt für das Kindergartenjahr 2017/18 eine Kinderzahl von 1.554. Mit der fiktiven Annahme von 260 Geburten pro Jahr wird die Zahl der Kinder bis auf 1.611 im Jahr 2020/2021 steigen und ab dann bis 2024/2025 auf 1.560 zurückgehen. Bei dieser steigenden Geburtenzahl kann die Bedarfsquote von 100 % für Kinder über 3 Jahre nicht gedeckt werden. Hier besteht ein zusätzlicher (vorübergehender) Bedarf von bis zu 116 Plätzen. In der Altersgruppe der Kinder unter 3 Jahre wird auch unter Berücksichtigung eines allgemein wachsenden Betreuungsbedarfs eine Bedarfsquote von ca. 38,5 % angenommen. Um diese zu erfüllen, ist ein weiterer Platzbedarf von bis zu 25 Plätzen erforderlich.

Aus diesem Grund sind weitere Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, um das Betreuungsangebot auszubauen. So wird die Kita 'Im Zwergenland' zum Sportplatz in Sürenheide wechseln und dabei von 4 auf 5 Gruppen erweitert und in Verl-West wird am Leinenweg eine neue Kindertagesstätte mit 3 Gruppen bis 2019 durch die Laer Stiftung errichtet.

### **3.7.2. GRUNDSCHULEN**

#### **Bestand**

In Verl gibt es insgesamt vier Grundschulen. Die Grundschule Kaunitz-Bornholte entstand aus der Zusammenfassung der Grundschulen Kaunitz und Bornholte-Bahnhof. Bornholte-Bahnhof bildet den katholischen Teilstandort dieses Grundschulverbunds. In allen Schulen wird ein „offener Ganzttag“ angeboten. Seit dem Schuljahr 2011/2012 werden an der Grundschule Am Bühlbusch Kinder mit und ohne Bedarf an sonderpädagogischer Unterstützung gemeinsam unterrichtet.

Im Schuljahr 2016/2017 besuchen 981 Kinder die Verler Grundschulen. Seit dem Schuljahr 2006/2007 mit 1.269 Schülern bedeutet dies einen Rückgang von 288 Schülern. Im Mittel werden pro Klasse 22,8 Kinder unterrichtet.

---

<sup>32</sup> Kindergartenbedarfsplanung ab dem Kindergartenjahr 2017/2018

	Klassen				Gesamt		Aufnahmekapazität	
	1	2	3	4	Schüler	Klassen	minimal 16 Schüler	max. 30 Schüler
GGs Am Bühlbusch	3	4	4	3	330	14	256	480
Marienschule	3	3	3	2	249	11	224	420
St.-Georg-Schule	2	2	2	2	171	8	128	240
GS Kaunitz-Bornholte	3	2	2	3	231	10	160	300
<b>Gesamt</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>10</b>	<b>981</b>	<b>43</b>	<b>768</b>	<b>1440</b>
<i>gemeldete Kinder 6 bis 10 Jahre</i>					987			

Tabelle 18: Grundschulen in Verl 2016

Stadt Verl; Stand 01.10.2016, Zahlen der Altersgruppe IT.NRW 31.12.2014

Mit Inkrafttreten des neuen Schulgesetzes wurden in den letzten 10 Jahren zahlreiche bauliche Maßnahmen insbesondere im Grundschulbereich für den Ausbau von Ganztagschulen umgesetzt. Im Jahr 2016 besteht für angemeldete Kinder in allen Grundschulen eine Randstundenbetreuung, so dass sie bis 13 h durchgehend betreut werden, auch wenn sie an einem Tag weniger Schulstunden haben. Offene Ganztagsgrundschulen (OGS) bieten darüber hinaus eine Betreuung auch am Nachmittag bis max. 17 Uhr mit attraktiven Ganztagsangeboten und individuellen Förderungen als Basis für eine bessere Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

## Prognose

Der Anteil der Grundschul Kinder im Alter von 6 bis unter 10 Jahren wird, analog zu der Altersgruppe der Kindertagesstätte, von heute (2015) 987 Grundschulkindern auf voraussichtlich ca. 958 Kinder bis zum Jahr 2030 leicht sinken. Dies entspricht einer Schulklasse für die gesamte Stadt. In Bezug auf die Altersstruktur wird sich der Anteil der Kinder von 9,8 Kindern in 1 Jahrgang pro 1.000 Einwohner auf 8,9 Kinder im Jahr 2030 verringern. Zum Vergleich: 2004 waren es knapp 1.300 Grundschul Kinder und 13,1 Kinder pro Jahrgang pro 1.000 Einwohner.

Altersgruppen	Verl 2015		Verl 2030		Veränderung	
	Bevölkerungsstand		Prognose IT.NRW		2015-2030	
<b>Insgesamt</b>	<b>25.182</b>	<b>100,0 %</b>	<b>26.884</b>	<b>100,0 %</b>	<b>+1.702</b>	<b>+6,8 %</b>
6-10	987	3,92 %	958	3,56 %	-29	-2,9 %

Tabelle 19: Altersstruktur der Grundschul Kinder bis 2030

IT.NRW, Gemeindemodellrechnung 2011 – 2030

Im Jahr 2016/17 sind die vorhandenen Grundschulen durchschnittlich ausgelastet. Die geringfügige Abnahme der Schülerzahlen bis 2030 wird eine Klassenstärke von durchschnittlich ca. 22,3 Grundschulern ergeben.

Mit Blick auf die stärker wachsende Anzahl der Kindergartenkinder im Unterschied zur Prognose von IT.NRW ist auch für die Grundschulen eine steigende Entwicklung zu erwarten.

### 3.7.3. SCHULEN DER SEKUNDARSTUFE

#### Bestand

Das Schulzentrum Verl umfasst vier weiterführende Schulen und wird im Schuljahr 2016/2017 von insgesamt 2.021 Schülern besucht. Seit dem Schuljahr 2006/2007 bedeutet dies einen Rückgang von 212 Schülern.

Die Haupt- und die Realschule werden zum 31.07.2018 auslaufen; hier werden nur noch die Klassen 9 und 10 geführt. Eine im Aufbau stehende Gesamtschule ergänzt seit dem Schuljahr 2013/2014 das schulische Angebot. Zurzeit gibt es Klassen in den Jahrgangsstufen 5 bis 8. Langfristig kann die Schule im Sekundarbereich I 5 – 6-zügig und in der Oberstufe 3 – 4-zügig laufen und ca. 1.100 Schüler aufnehmen. Das Abitur kann hier nach 13 Jahren Schulbesuch („G9“) abgelegt werden.

	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Gesamt	Klassen
Hauptschule	–	–	–	–	3	3	–	–	–	101	6
Realschule	–	–	–	–	5	5	–	–	–	258	10
Gymnasium	5	5	4	5	5	EF	Q1	Q2	–	1.013	24
Gesamtschule	5	6	6	6	–	–	–	–	–	649	23
<b>Gesamt</b>										<b>2.021</b>	

Tabelle 20: Weiterführende Schulen im Schulzentrum Verl 2016  
Stadt Verl; Stand: 01.10.2016

Ende 2009 wurde im Schulzentrum eine Mensa eröffnet. Von Montag bis Freitag wird dort ein warmes Mittagessen angeboten, das zeitgleich von bis zu 300 Personen eingenommen werden kann. Darüber hinaus besteht dort vormittags eine Frühstücksmöglichkeit.

#### Prognose

Die Summe der Jugendlichen in der Altersgruppe der Sekundarstufe wird gem. der Gemeinodemodellrechnung 2011 – 2030 von IT.NRW bis ins Jahr 2030 um ca. 371 auf ca. 1.907 sinken. In Bezug auf die Altersstruktur wird sich der Anteil der Jugendlichen von 9,1 in 1 Jahr-

gang pro 1.000 Einwohner auf 7,1 Kinder im Jahr 2030 verringern. Zum Vergleich: im Jahr 2004 waren es 12,6 Jugendliche pro 1.000 Einwohner.

Altersgruppen	Verl 2015		Verl 2030		Veränderung	
	Bevölkerungsstand		Prognose IT.NRW		2015-2030	
<b>Insgesamt</b>	<b>25.182</b>	<b>100,0 %</b>	<b>26.884</b>	<b>100,0 %</b>	<b>+1.702</b>	<b>+6,8 %</b>
10-16	1.653	6,56 %	1.427	5,31 %	-226	-13,7 %
16-18	625	2,48 %	480	1,79 %	-145	-23,2 %
Altersgruppe Sekundarstufe	<b>2.278</b>	<b>9,04 %</b>	<b>1.907</b>	<b>7,1 %</b>	<b>-371</b>	<b>-16,3 %</b>

Tabelle 21: Altersstruktur der Sekundarstufen I und II bis 2030

IT.NRW, Gemeindemodellrechnung 2011 – 2030

Zum Sommer 2018 werden die Real- und Hauptschule auslaufen und die Gesamtschule mit der gymnasialen Oberstufe starten.<sup>33</sup>

### 3.7.4. SONSTIGE SCHULEN

#### Förderschule

Die bis 2016 durch den Schulzweckverband Verl-Rietberg in Rietberg betriebene Martinsschule mit dem Förderschwerpunkt „Lernen und emotionale und soziale Entwicklung“ ist in die Trägerschaft des Kreises Gütersloh übergegangen, um den Schulstandort langfristig zu sichern. Im Schuljahr 2016/17 wird die Schule von 210 Schülerinnen und Schülern besucht, die in 17 Lerngruppen unterrichtet werden.

Weitere Förderschulen (bspw. Förderschwerpunkt Sehen, Förderschwerpunkt Hören, Förderschwerpunkt körperliche und motorische Entwicklung) in Trägerschaft des Landschaftsverbands Westfalen-Lippe befinden sich u.a. in Paderborn und Bielefeld.

#### Berufsbildende Schulen

Weitere Angebote bieten die Berufsschulen und Berufskollegs des Kreises Gütersloh im dualen Ausbildungssystem, die je nach Ausbildungsgang bis zur Allgemeinen Hochschulreife reichen.

<sup>33</sup> In der Prognose ist die im Jahr 2018 beschlossene und am 1. August 2019 mit dem Schuljahr 2019/2020 beginnende Umstellung der gymnasialen Schulzeit von 8 auf 9 Jahre nicht berücksichtigt. Auch werden die entgegen der Prognose steigenden Kinderzahlen im Kita- und Grundschulbereich in einigen Jahren zu höheren Auslastungen im Sekundarbereich führen. Inwieweit diese neuen Entwicklungen zu Kapazitätsengpässen im Schulzentrum führen wird, muss nun geprüft werden.

## **Volkshochschule**

Die Stadt Verl betreibt mit den Nachbarkommunen Harsewinkel und Schloß Holte-Stukenbrock eine Volkshochschule mit Sitz in Schloß Holte-Stukenbrock. Die Stadt Verl stellt der VHS an der Bahnhofstraße 11a eigene Räume zur Verfügung.

### **3.7.5. ANGEBOTE FÜR KINDER UND JUGENDLICHE**

Die Stadt Verl ist seit dem 01.01.2010 als öffentlicher Träger der Jugendhilfe anerkannt und übernahm den früher im Kreis Gütersloh zugeordneten Aufgabenbereich. Der 2. Kinder- und Jugendförderplan für die Stadt Verl (KJFöP Verl 2015/2020) definiert inzwischen deutlichere Schwerpunkte und legt die finanzielle Ausstattung für jeweils eine Wahlperiode fest. Er gibt den Trägern der Kinder- und Jugendarbeit vor Ort Planungssicherheit und fördert so die Familienfreundlichkeit der Stadt Verl. Die Handlungsfelder umfassen

- Verbandliche Kinder- und Jugendarbeit
- Offene Kinder- und Jugendarbeit
- Jugendsozialarbeit
- Erzieherischer Kinder- und Jugendschutz

Der KJFöP betont die Förderung des ehrenamtlichen Engagements auch in Zukunft zu unterstützen und zu stärken. In den nächsten Jahren wird es darum gehen, den Weg zur Inklusion in der Kinder- und Jugendarbeit noch selbstverständlicher und nachhaltiger zu beschreiben. Ein weiterer Schwerpunkt wird in der Integration der Kinder und Jugendlichen aus Zuwandererfamilien und geflohenen Familien gesehen, die Angebote wahrzunehmen.

Das Begegnungszentrum Droste-Haus bietet an den 2 Standorten Schillingsweg und Bonhoefferweg ein vielseitiges Bildungs- und Programmangebot, insbesondere für Familien, Kinder und Jugendliche an. Zu den verschiedenen Aufgabenbereichen zählen internationale Begegnungen über das Jugendaustauschwerk sowie Unterstützung, Beratung und Kursangebote für Familien in der Familien- und Jugendbildungsstätte bzw. dem Familienzentrum. Darüber hinaus bestehen Kooperationen zu allen Schulen, wie z. B. für die Angebote der OGS und den Mensabetrieb.

Das durch einen gemeinnützigen Verein getragene MINT-Technikum in Verl-Mitte bietet seit der Gründung im Jahr 2013 verschiedene außerschulische Angebote (Workshops, Arbeitsgruppen etc.) für Kinder und Jugendliche, um diese spielerisch an die Themen Naturwissenschaft und Technik heranzuführen. Dazu bestehen auch Kooperationen mit den örtlichen Schulen.

In katholischer Trägerschaft bietet das 'Kinder- und Jugendnetzwerk im Pastoralverbund Verl' Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit in Kooperation mit Schulen und den Kirchengemeinden an. Ein Schwerpunkt des evangelischen Jugendhauses Oase sind Ferienspiele und integrative Angebote.

Seit 2013 ergänzt ein Spielmobil mit vielerlei Spielgeräten und Beschäftigungsmaterialien die festen Einrichtungen und bietet wohnungsnahe Spielmöglichkeiten.



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. Dagegen haben die verbandliche Kinder- und Jugendarbeit sowie das ehrenamtliche Engagement haben in Verl einen hohen Stellenwert. Mehrere öffentliche und private Träger sowie zahlreiche Vereine stellen ein vielfältiges Angebot zusammen, das von der Stadt Verl finanziell unterstützt wird. In diesem Bereich hat sich in den letzten 10 Jahren einiges verändert, dennoch werden weitere Angebote für Jugendliche als notwendig erachtet.

Anfang 2018 wird die Planung eines größeren Spielplatzes im Bereich Schmiedestrang angrenzend an die Sportanlagen in Verl der Öffentlichkeit vorgestellt, der auch die Bedürfnisse der älteren Kinder decken soll.

### **3.7.6. ANGEBOTE FÜR SENIOREN**

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen in Verl fällt die 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 die Stadt 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.

#### **Bestand**

Für alle älteren Menschen in der Stadt gibt es viele verschiedene Angebote und Ansprechpartner/innen. Mit einem Runden Tisch haben sich zahlreiche Akteure der Seniorenarbeit, darunter viele Vereine und Verbände, vernetzt, um das Angebot zu optimieren und zu erweitern. Halbjährlich erscheint ein Seniorenwegweiser mit aktuellen Angeboten. Seniorenwegweiser, Wohnberatung, Pflegeberatung, Besuchsdienste und Senioreneinfodienste stehen beispielhaft für das Beratungsangebot.

Aktuell wird ein Senioren- und Pflegeplan für die Stadt Verl erstellt. Eine wichtige Grundlage ist die Befragung aller Verler ab dem 50. Lebensjahr. Ziel des Projektes 'Älter werden in Verl' war es, zu einer bedarfs- und nachfragegerechten Gestaltung der Lebens- und Betreuungsqualität älterer Menschen in Verl beizutragen. Über einen Fragebogen wurden anonym Wünsche und der Grad der Zufriedenheit zu den unterschiedlichen Bereichen wie Wohnen, Freizeit, und Lebensumstände abgefragt. Bei einer Beteiligung von einem Drittel der angeschriebenen Bürgerinnen und Bürger liegt nunmehr eine repräsentative Auswertung vor.

#### Wohnen

Derzeit bestehen in Verl folgende Einrichtungen speziell für Senioren:

- St.-Anna-Haus, mit 100 Pflegeplätzen und 59 angeschlossenen Altenwohnungen

- Diakonie in Verl - Ambulant betreute Wohngemeinschaft Schillerstraße (12 Bewohner)
- GLG Gepflegt leben GmbH Hausgemeinschaft Strothweg (barrierefreies Wohnen und ambulante Hausgemeinschaft für 20 Bewohner)
- Pflegewohngruppe Herbstzeitlose/ Haus am Stein, Delbrücker Str. Kaunitz (7 Bewohner)
- Pflegewohngemeinschaft Hakenewerd / Haus am Stein, Delbrücker Str. Kaunitz (18 Bewohner)
- Daheim e.V. Hausgemeinschaft betreutes Wohnen für Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf, Paderborner Straße (16 Bewohner)
- LIA Pflege GmbH, Paderborner Straße 31 (30 Plätze)

Seit 2004 ist das Angebot an Altenwohnungen in Verl um ca. 75 Plätze erweitert worden. Es stehen insgesamt 262 Pflegeplätze und Altenwohnungen zur Verfügung.

### Freizeitgestaltung

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

### **Prognose**

Während bundes- und landesweit bereits seit Jahren die Zahl der Senioren zwischen 65 und 75 Jahren konstant zugenommen hat, zeigt sich diese Entwicklung in Verl erst jetzt. Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Senioren zwischen 65 und 75 Jahre mehr als verdoppeln. Waren es 2015 nur 8,3 Personen pro 1.000 Einwohner in einem Jahrgang, steigt der Anteil auf 12,9 Personen. Auch die Altersgruppe der Älteren und Hochbetagten wird weiter zunehmen: Senioren über 65 Jahre werden im Jahr 2030 etwa ein Viertel der Gesamtbevölkerung Verls ausmachen.

Altersgruppen	Verl 2015		Verl 2030		Veränderung	
	Bevölkerungsstand		Prognose IT.NRW		2015-2030	
<b>Insgesamt</b>	<b>25.182</b>	<b>100,0 %</b>	<b>26.884</b>	<b>100,0 %</b>	<b>+1.702</b>	<b>+6,8 %</b>
65-75	2.100	8,34 %	3.455	12,85 %	+1.355	+64,5 %
75 und mehr	2.181	8,66 %	2.973	11,06 %	+792	+36,3 %
<b>Altersgruppe Senioren</b>	<b>4.281</b>	<b>17 %</b>	<b>6.428</b>	<b>23,91 %</b>	<b>+2.147</b>	<b>+50 %</b>

Tabelle 22: Altersstruktur der Senioren bis 2030

IT.NRW, Gemeindemodellrechnung 2011 – 2030

Bei der Altersgruppe der Senioren handelt es sich um einen großen Personenkreis mit meist recht unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen. Denn auch im Rentenalter (über 66 Jahre) entspricht nur der kleinste Teil tatsächlich dem Bild des alten, auf Hilfe angewiesenen Menschen. Dies erfordert äußerst differenzierte Konzepte und Angebote.

Mit der hohen Zunahme der älteren Generationen wird die Nachfrage nach barrierearmen, professionellen Wohnangeboten in Kombination mit Hilfeleistung ansteigen, da die bisher auf dem Land noch eher verbreitete Betreuung der älteren Generation in Großfamilien auch in Verl mit seinen sich wandelnden Siedlungsstrukturen rückläufig sein wird.

Die im Entwicklungskonzept 2020 formulierten Anforderungen an die erforderliche altengerechte Infrastruktur bleiben unverändert gültig. In der Gemeinde Verl wurden in den letzten 10 Jahren bereits die Versorgungsangebote für die älter werdende Bevölkerung ausgebaut und neue Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenhaus) realisiert.

Nicht zu vernachlässigen sind Anforderungen an die Freizeitgestaltung, die für die 'Aktiven Alten' von zunehmender Bedeutung sind.

### **3.7.7. KULTUR, SPORT UND KIRCHEN**

#### **Kultur**

Das kulturelle Angebot in der Stadt Verl wird zu einem großen Teil von den mehr als 20 Vereinen und Verbänden gestaltet, die sich im Musik- und Kulturverband Verl e.V. zusammengeschlossen haben. Die Orchester, Bands, Chöre, Theatergruppen und Vereinigungen bieten ein breites Programm für alle Interessierten und organisieren darüber hinaus ein Jahresprogramm mit verschiedenen Veranstaltungen, wie zum Beispiel Konzerte in Verl oder Theaterbesuche in Gütersloh und Bielefeld. Die Stadt Verl unterstützt den Musik- und Kulturverband sowohl personell als auch finanziell. Im Rathaus werden halbjährlich wechselnde Ausstellungen zeitgenössischer Kunst präsentiert.

Jedes Jahr veranstaltet die Stadt Verl mit der Verler Werbegemeinschaft im September über 3 Tage das große Stadtfest "Verler Leben" mit großer Innenstadtkirmes und Feuerwerk. Zeitgleich mit einem verkaufsoffenen Sonntag bieten die teilnehmenden Geschäfte Aktivitäten und Attraktionen an. Weitere Feste werden im Frühling und Herbst organisiert, aktuell ergänzt durch eine Konzertreihe 'Mittwochs in Verl' in den Sommermonaten.

Bedeutsame kulturelle Einrichtungen sind

- Bibliothek Verl (neben Medienausleihe auch verschiedene kulturelle Veranstaltungen)
- Privatmuseum "Verler Heimathaus"
- Privatmuseum Knopfmanufaktur und Druckerei, Sender Str. 1

#### **Vereine**

Verl zeichnet sich durch ein reges Vereinsleben mit über 100 Vereinen aus, das ihren Mitgliedern und Interessenten vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bietet. Dies reicht von geführten Wanderungen bis zu Kulturveranstaltungen. Das Spektrum umfasst

- Bürger- und Heimatvereine,
- kirchliche Vereine,

- 4 große sowie mehrere kleine Sportvereine,
- 4 Schützenvereine
- Tier- und Tierzuchtvereine
- Kleingartenvereine
- Theater-, Musik- und Gesangsvereine sowie
- Vereine humanitärer Hilfen.

Bürgerverein und Dorfgemeinschaften bestehen in Sende, Bornholte-Bahnhof, Kaunitz und Sürenheide. Diese Vereine kümmern sich um nachbarschaftliches Leben und bieten in ihren Räumlichkeiten Kurse und Treffmöglichkeiten an.

### **Sporteinrichtungen**

Zahlreiche schulgebundene, kommunale, vereinsgebundene und private Sportanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten der sportlichen Aktivität. In den Wohngebieten finden sich darüber hinaus Spiel- und Bolzplätze für die unterschiedlichen Altersstufen.

#### Verl

- Stadion Sportclub Arena mit 5.153 überdachten Zuschauerplätzen des SC Verl (Regionalliga)
- weitere Sportanlagen im Sportzentrum am Stadion, Kunstrasenplatz, Baseballplatz
- 1 Dreifachsporthalle mit 800 Sitzplätzen, 2 Zweifachsporthallen im Schulzentrum und Außensportanlage
- Turn- und Sporthallen im Bereich einzelner Schulen
- Skateboard („Halfpipe“) / Inlineskate-Anlage, Radschneise, Finnenbahn
- Sportplatz Lönsweg
- Tennishalle / Tennisplätze Gütersloher Straße
- Tennishalle / Tennisplätze Lindenstraße
- Sportplatz nördlich des Freibades
- Schützenhalle mit Luftgewehrschießstand

#### Sürenheide

- Sportplatz am Verler See
- Schützenplatz Zollhausweg / Brummelweg
- Sportplatz Posener Straße mit Kunstrasenplatz, Tennisfelder und Umkleidegebäude
- Sportplatz Trakehner Straße
- Rad-Cross-Bahn, Multifunktionssportanlage (Skateranlage, Basketball u.a.)

#### Bornholte-Bahnhof

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

### Kaunitz

- Sportanlage Zum Furlbach mit 1.500 Zuschauerplätzen (Kunstrasenplatz)
- Skateranlage
- Schützenhalle mit Luftgewehrschießstand
- Bolzplatz Hegselweg

### Schwimmbäder

In der Ölbachau besteht das beheizte Freibad "Zum Meierhof". Im Schulzentrum steht – im Wesentlichen für den Schulsport – ein Kleinschwimmbad zur Verfügung.

Nach dem Abriss der Kleinschwimmhalle wird im Konrad-Adenauer-Schulzentrum ein Hallenbad mit fünf 25-Meter-Bahnen und einem zusätzlichen Mehrzweckbecken mit maximal 120 Quadratmetern Wasserfläche neu gebaut. Das zusätzliche Becken soll für Nichtschwimmer, Aquafitness, Kleinkind-, Familien- und Seniorenschwimmen sowie andere Aktivitäten genutzt werden können und mit einem Hubboden ausgestattet werden. Die öffentliche Nutzung des Bades soll im Vergleich zur heutigen Kleinschwimmhalle erweitert werden und ein ganzjähriges Schwimmangebot in Verl sicherstellen. Unter der Überschrift "**Sport- und Bildungszentrum Verl**" soll ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung beider weiterführenden Schulen in Kombination mit dem neuen Hallenbad entwickelt werden.

### **Veranstaltungsorte**

In der **Ostwestfalenhalle** in Kaunitz, einer Mehrzweckhalle mit großem Veranstaltungsraum und angrenzendem Freigelände, finden regelmäßig regional und überregional bedeutsame Veranstaltungen statt. Waren früher auch Rock- und Popkonzerte im Veranstaltungskalender, liegt der Schwerpunkt heute auf diversen Märkten, Firmenveranstaltungen, Hochzeiten, Trucker- und Oldtimertreffs und andere publikumswirksame Angebote. Der monatliche stattfindende Hobbymarkt mit mehr als 350 Händlern gilt als einer der größten Tier- und Trödelmärkte Deutschlands. Für die Ostwestfalenhalle wird derzeit eine neue Zielausrichtung überlegt. Dies können bauliche Maßnahmen zur Verwandelbarkeit der großen Halle in attraktivere kleinere Räume oder eine kleine Gastronomie und Foyer mit Aufenthaltsqualität sein.

Seit 2012 wird in verschiedenen Gaststätten des Ortszentrums ein **Kneipenfestival** durchgeführt. Das Konzept sieht 20- bis 25-minütige Mini-Konzerte verschiedener Gruppen mit anschließender Pause vor, damit die Feiernden die Gaststätte wechseln können.

In Bornholte-Bahnhof wird seit einigen Jahren eine **Diskotheek** in Clubatmosphäre mit zwei Tanzlocations und einer kleinen Gastronomie betrieben. Events für verschiedene Altersgruppen, wie die Abi- oder Ü-30-Party ergänzen das Wochenend-Angebot.

In Verl befindet sich kein Kino. Gleichwohl werden regelmäßig an unterschiedlichen Orten verschiedene Filme in Zusammenarbeit mit mehreren örtlichen Vereinen und Institutionen gezeigt, wie z. B. die Verler Filmreihe für Seniorinnen und Senioren.

Das nächste Kino befindet sich in Gütersloh, in Schloß Holte-Stukenbrock betreibt ein Förderverein das „Rhythmus-Kino“. Derzeit wird diskutiert, ob in den städtischen Einrichtungen (Schulen, Bürgerhäuser) in den verschiedenen Stadtteilen eine Art kommunales Wanderkino



mit regelmäÙigen Filmvorführungen betrieben werden kann und die diversen Kinoangebote für Kinder und Jugendliche vernetzt werden.

## **Kirchliche Einrichtungen**

Kirchliche Einrichtungen sind in jedem der Ortsteile Verls mit Ausnahme des Siedlungsbereichs Bornholte-Bahnhof vorhanden. An dieser Stelle sind nur die Einrichtungen der Seelsorge aufgeführt; Kindergärten wurden bereits im Kapitel 3.7.1 benannt.

### Verl

- Kirche St. Anna (kath.) mit Gemeindezentrum
- Erlöserkirche (ev.) mit Gemeindezentrum an der Paul-Gerhard-StraÙe / LindenstraÙe

### Kaunitz

- St. Marien-Kirche mit Gemeindezentrum

### Sürenheide

- St. Judas-Thaddäus-Kirche mit Gemeindezentrum an der ThaddäusstraÙe
- Evangelische Kirche mit Gemeindezentrum an der Königsberger StraÙe

## **Friedhöfe**

Alle Friedhöfe in Verl sind im Besitz der Kirchengemeinden.

### Verl

Der Hauptfriedhof der Gemeinde, ausgestattet mit einer Kapelle, befindet sich am nördlichen Ortsrand. Erweiterungsflächen sind vorhanden, die jedoch aufgrund des bestehenden Grundwassereinflusses am Rand der Ölbachau 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 StraÙe) findet sich an der Isselhorster StraÙe, südlich der A 2 ein weiterer Friedhof. Hier sind Erweiterungsflächen.

### Kaunitz

Ein Friedhof mit Kapelle besteht am Akazienweg, westlich des Schulgeländes mit Erweiterungsflächen.

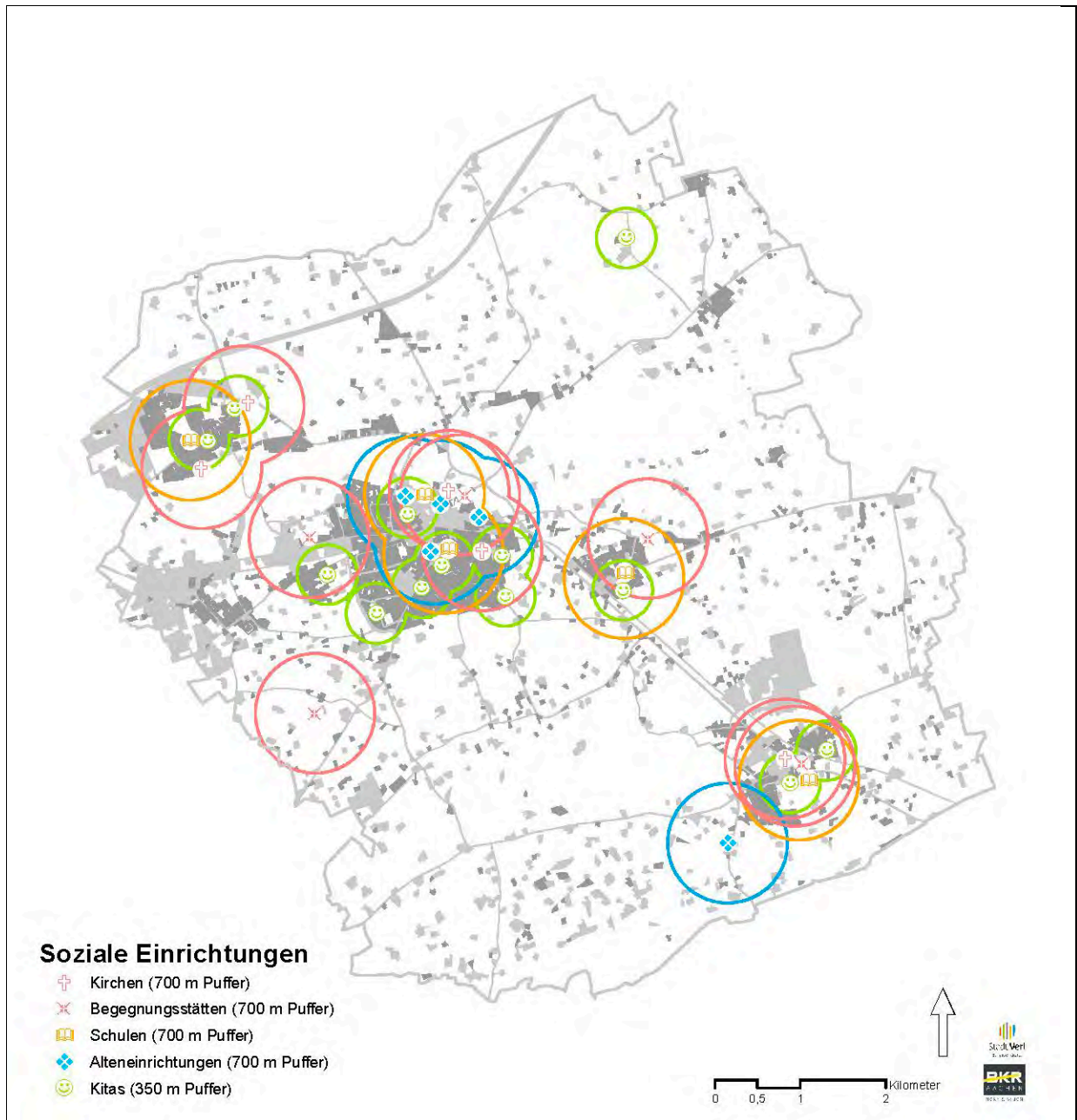


Abbildung 43: Soziale Einrichtungen mit Einzugsbereich  
Darstellung BKR, 2017

### 3.7.8. GESUNDHEITSWESEN

#### Ärzte und Apotheken

Im Jahr 2017 werden 30 Arztpraxen betrieben, davon 7 Praxen für Allgemeinmedizin und 9 Zahnarztpraxen. Räumlicher Schwerpunkt ist das Ärztehaus in der Bahnhofstraße. Ergänzend gibt es 5 Apotheken.

## Feuerwehr/ Rettungsdienste

Es bestehen vier Einrichtungen in der Stadt Verl:

- der Löschzug Verl der Freiwilligen Feuerwehr Verl (Florianweg 4),
- der Löschzug Kaunitz der Freiwilligen Feuerwehr Verl (Paderborner Straße 414)
- die Löschgruppe Sürenheide (Thaddäusstraße 103) sowie
- die Rettungswache des Kreises Gütersloh (Florianweg 4a, neben Löschzug Verl).

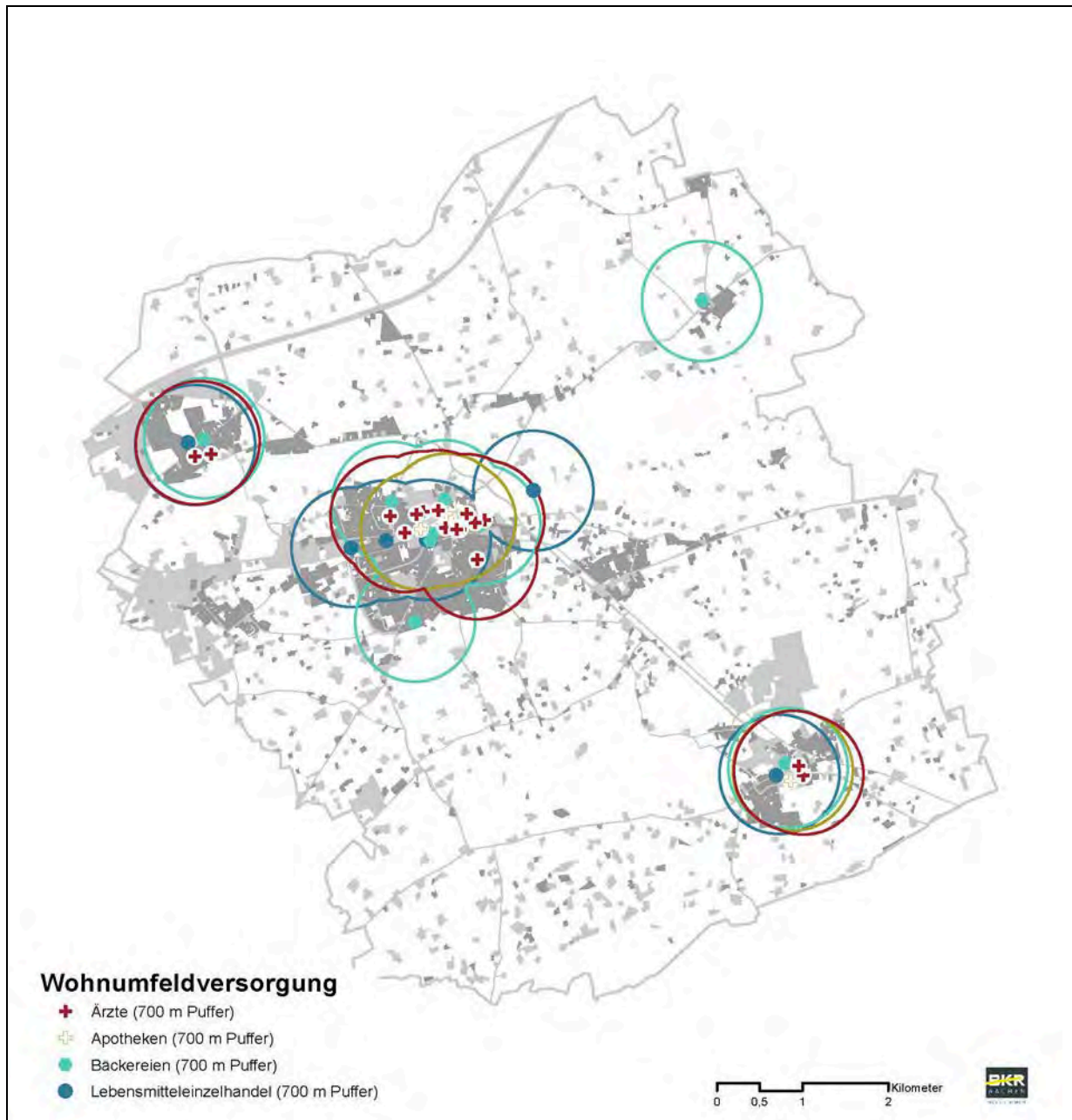


Abbildung 44: Wohnumfeldversorgung: Ärzte, Apotheken, Lebensmittel, Bäckereien, Hofläden  
Darstellung BKR, 2017

### 3.7.9. ENTWICKLUNGSZIEL GEMEINBEDARF UND KULTUR

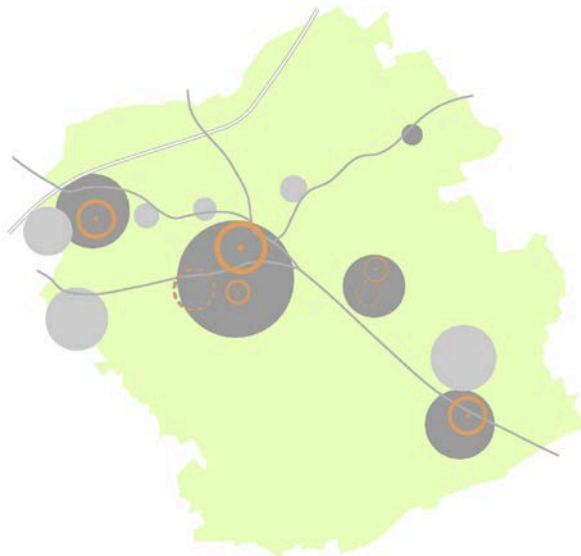


Abbildung 45: Leitbild Gemeinbedarf und Kultur

Nach wie vor tragen die vielfältigen Aktivitäten der Verler Vereine wesentlich zur Identität sowie zum kulturellen und sozialen Leben der Ortsteile bei. Mit der gestreuten Ausweisung neuer Wohnbauflächen wurden die Ortsteile behutsam erweitert, Kindergärten und Schulen bedarfsgerecht ausgebaut und die Neueinwohner in das bestehende Ortsleben integriert. Daher trägt das oben genannte Ziel zur Siedlungsentwicklung auch wesentlich zur

- **Sicherung und Stärkung des Vereinslebens**
- **Ausbau vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen**

bei. Die Integration in das bestehende Netz des Vereinslebens bleibt daher weiter als wichtiges Ziel bestehen. Lag der Schwerpunkt in der Vergangenheit insbesondere im Bereich der Klein- und Schulkinder, sind nunmehr verstärkte Anstrengungen im Bereich altengerechter Betreuungsangebote sowie Pflegeeinrichtungen zu tätigen, um den Anforderungen des demographischen Wandels gerecht zu werden.

Ein weiteres wichtiges Ziel für die nächsten Jahre ist die

- **Stärkung der weichen Standortfaktoren – Angebote für alle Generationen.**

Denn junge Menschen sollen in Verl wohnen bleiben und auswärtig wohnenden Arbeitnehmern soll der Wechsel nach Verl attraktiv gemacht werden. Dazu zählen insbesondere vermehrte Freizeitangebote für Jugendliche, junge Erwachsene und Senioren.

### 3.7.10. MAßNAHMEN

#### **Maßnahmen aus vorliegenden Konzepten**

Verschiedene Konzepte beinhalten bereits Anregungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Situation für Kinder und Jugendliche sowie zur Anpassung der Stadt an den demografischen und gesellschaftlichen Wandel.

#### Kindergartenbedarfsplan

Auf der Grundlage des Kindergartenbedarfsplans sind weitere Infrastrukturmaßnahmen erforderlich, um das Betreuungsangebot auszubauen. Denkbar sind

- die Einrichtung einer Großtagespflegestelle und
- die Erweiterung vorhandener Einrichtungen

#### Freizeitangebote für Jugendliche

In einem gemeinsamen Projekt des Fachbereichs Sozialwesen der FH Bielefeld und des Jugendamtes der Stadt Verl wurde im Sommer 2017 die Akzeptanz, Nutzung und Weiterentwicklung von Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche in Verl erforscht. Aufbauend auf die Ergebnisse einer Befragung nach ihrem Freizeitverhalten sollen kommunal geförderte Maßnahmen gemeinsam mit den Jugendlichen konkretisiert werden.

#### Umsetzung des Projektes 'Älter werden in Verl'

Der im Sommer 2017 vom Rat der Stadt Verl verabschiedete Projektbericht enthält zahlreiche abgestimmte Empfehlungen zu den Handlungsfeldern Wohnen, Infrastruktur, Mobilität, Pflege, Freizeit/Ehrenamt sowie Information, die sich mit einem speziellen Blick auf die Belange der älteren Mitbürger beziehen. Diese reichen von einem Handlungskonzept Wohnen, Ausbau von Tages-, Kurzzeit- und stationären Pflegeangeboten bis hin zur Förderung von Beratungsangeboten.



## ZUSAMMENFASSUNG

- Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren wird zunächst noch ansteigen und bis 2030 leicht sinken. Gleichwohl sind für die nächsten Jahre die Betreuungsangebote in der Kindertagespflege weiter auszubauen.
- Der Anteil der Grundschul Kinder bis 2030 wird ebenfalls leicht sinken.
- Zum Sommer 2018 werden die Real- und Hauptschule auslaufen und die Gesamtschule mit der gymnasialen Oberstufe starten. Das Schulzentrum bietet eine ausreichende Flexibilität, um auf die sinkenden Schülerzahlen reagieren zu können.
- Mit der hohen Zunahme der über 65-Jährigen wird die Nachfrage nach Freizeitangeboten für 'junge Rentner', aber auch nach barrierearmen, professionellen Wohnangeboten in Kombination mit Hilfeleistung ansteigen.
- Das neue 'Sport- und Bildungszentrum Verl' wird einen neuen Schwerpunkt für das Freizeitangebot der Stadt bieten.
- Die **Entwicklungsziele** lauten:
  - Sicherung und Stärkung des Vereinslebens
  - Ausbau vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen (insbesondere im Westen des Stadtgebietes)
  - Stärkung der weichen Standortfaktoren - Angebote für alle Generationen
- Die wichtigsten **Maßnahmen** lauten:
  - Ausbau der Betreuungsangebote für Kindergartenkinder
  - Freizeitangebote für Jugendliche
  - Umsetzung des Projektes 'Älter werden in Verl'

## 3.8. Freiraum und Erholung

### 3.8.1. LANDSCHAFTSBILD

Der kulturlandschaftliche Fachbeitrag des Landes NRW weist für das Stadtgebiet die Kulturlandschaftsräume „Paderborn – Delbrücker Land“ und im Nordwesten „Ostmünsterland“ ohne bedeutsame Flächen aus.

Das durch die historische Entwicklung geformte 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. Mehrere kleine Bäche mit Ufergehölzen und feuchten Auen durchziehen in West-Ost-Richtung die ebenen Wiesen und Felder. Der überwiegend kleinräumige Nutzungswechsel von kleinen Wäldchen, Grünland, Getreide- und Maisäckern bietet eine jahreszeitlich sich deutlich verändernde Aspektvielfalt. Nur vereinzelt finden sich größere Ackerschläge ohne gliedernde Gehölze an den schmalen Wasserfurchen.

Streusiedlungen und zahlreiche, mit Gehölzen in die Landschaft eingebundene Einzelhöfe prägen die Siedlungsstruktur im Außenbereich.

Die Stadtteile sind durch überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gekennzeichnet. In den älteren Siedlungsbereichen treten auch teilweise noch strukturreichere, ökologisch wertvollere Nutzgärten mit kleinen Gemüsebeeten, Obststräuchern und -bäumen auf, während in Neubaugebieten Ziergärten dominieren.

Die Ortsränder als Übergang vom Siedlungsraum in den Freiraum 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.

### 3.8.2. ERHOLUNG

Aufgrund des geringen Mietwohnungsanteils in Verl verfügen nahezu alle Bewohner über einen **eigenen kleinen Garten** als privaten Erholungsraum. Auch sind die Wege aus den Wohngebieten zum Freiraum in der Regel kürzer als 500 m und über verkehrsberuhigte Straßen schnell erreichbar, so dass insgesamt eine gute Grün- und Freiraumversorgung besteht. Innerhalb der Siedlungsbereiche befinden sich daher neben einzelnen Kinderspielplätzen nur wenige kleinere Parkanlagen, die als öffentliche Grünfläche allgemein zugänglich sind. Dies sind im Ortszentrum Verl der Denkmalplatz und der Kirchplatz St. Anna. Im südlichen Stadtgebiet liegt der Bühlbusch, eine wenig gestaltete Grünanlage mit altem Baumbestand und Prozessionskreuz, jedoch geringer Aufenthaltsqualität.

In Verl lassen sich drei **Erholungs- und Freizeitschwerpunkte** im Außenbereich identifizieren:

- 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 sind mehrere Rundwanderwege ausgewiesen. Insbesondere an den Wochenenden zeigt sich ein hoher Nutzungsdruck mit einer ungeordneten Parksituation.
- Ein weiterer Naherholungsbereich befindet sich im Bereich des **Steinhorster Beckens** südlich des Stadtgebietes, ein ursprünglich zum Schutz vor Hochwasser angelegtes Vogelschutzgebiet, das überwiegend auf dem Gebiet von Rietberg und Delbrück liegt.

Alle Bereiche sind weder optimal an die Wohngebiete angebunden noch gut miteinander verknüpft. Mit dem Wegeausbau entlang des Ölbachs nördlich des Friedhofs entsteht derzeit ein Teilstück einer neuen Wegeverbindung zwischen Holter Wald, Freibad Meierhof und Verler See.

Das im Nordwesten des Stadtgebietes an der Grenze zu Gütersloh liegende kleine **Wäldchen an der Dalke** wird aufgrund der Lage nördlich der Autobahn nur von Wenigen als Erholungsraum wahrgenommen.

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 drüber hinaus sehr gute Voraussetzungen für das Radfahren zur Freizeitgestaltung (vgl. Kap. 3.6.4). Der Europaradweg R 1 (Boulogne-sur-Mer an der französischen Kanalküste bis St. Petersburg in Russland) führt durch den Verler Ortskern, der Rundweg R 21 über Schloß Holte-Stukenbrock, Sürenheide und Kaunitz sowie der Radweg R 47 (Dümmersee – Biedenkopf) durch den Ortsteil Bornholte-Bahnhof.

Ausgeschilderte **Themenwege** sind die 30 km lange 'St.-Anna-Route', ein heimatkundlicher Radwanderweg rund um Verl sowie der 12 km lange Besinnungsweg 'Verler Kirchwege' mit verschiedenen Stationen zwischen Kaunitz, Verl und Sürenheide. Der Heimatverein Verl bietet mehrere geführte Rundgänge und Radtouren zu verschiedenen Sehenswürdigkeiten an. Zahlreiche regionale Wanderwege im Kreis Gütersloh, u.a. 'Hermannsweg' entlang des Teutoburger Waldes, ergänzen das lokale Wegenetz.

Mehrere **Reiterhöfe und –schulen** nutzen den angrenzenden Freiraum für Ausritte. Einige bieten neben den Basisangeboten auch öffentliche Ferienfreizeiten an.

In Verl finden sich weder besondere touristische Anziehungspunkte noch herausragende **Sehenswürdigkeiten**, jedoch kleine Museen im Ortskern und einzelne Ausflugscafés. Zu den örtlich bedeutsamen Denkmälern zählen die Kirchen, einzelne Kapellen sowie Gutshöfe im Außenbereich. Im Holter Wald ist das Schloss Holte auf dem Gebiet der Nachbarstadt ein attraktives Ausflugsziel.

Ausgangspunkte für Freizeit und Erholung sind die Einrichtungen für Jugendliche und Senioren, die Schulen und Begegnungsstätten in den Stadtteilen sowie die Verkehrsinfrastrukturen Parkplatz und Busbahnhof.

Die verschiedenen Freizeit- und Erholungsangebote sowie die naturräumlichen Qualitäten und schützenswerte Freiräume der Stadt Verl sind in Karte 7 zusammengestellt. Diese sind ergänzt um Parkplätze und Bushaltestellen sowie soziale Einrichtungen wie Schulen, Altenheimen, Kirchen und Begegnungsstätten, da diese oftmals Ausgangspunkt für gemeinsame Freizeitaktivitäten sind. Ausflugsgaststätten und Sehenswürdigkeiten sind hingegen als Zielpunkte vermerkt.

### 3.8.3. ENTWICKLUNGSZIEL FREIRAUM UND ERHOLUNG

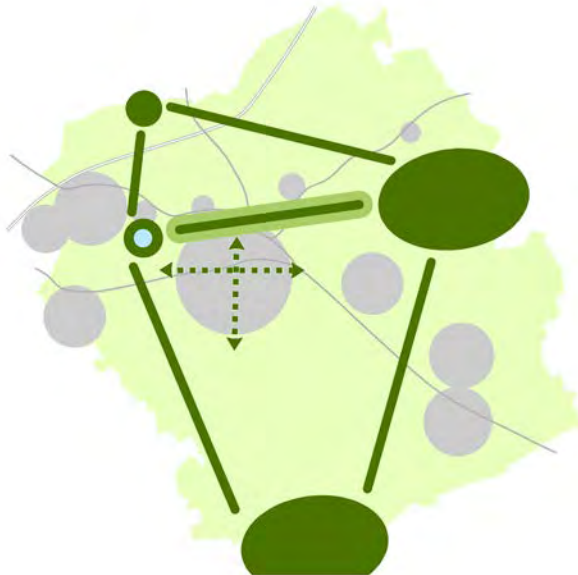


Abbildung 46: Leitbild Freiraum und Erholung

Mit der Arrondierung vorhandener Bauflächen und einer Stärkung der Innenentwicklung soll eine Zersiedlung des Freiraums vermieden werden – ein wichtiger Beitrag für das vorrangige Ziel zum

- **Schutz der parkartigen Kulturlandschaft in Verl.**

Die Wahrung und landschaftsgerechte Ausstattung des wohnungsnahen Freiraums für die stille Erholungsnutzung trägt wesentlich zur hohen Wohnqualität Verls bei. Um diesen Standortfaktor langfristig zu sichern, wird im *Entwicklungskonzept Verl 2030* ein Schwerpunkt auf die Freiraumkonzeption mit dem Ziel einer besseren Anbindung des Zentrums an den angrenzenden Landschaftsraum gelegt. Auch sollen bei der Planung neuer Baugebiete mehr wohnortnahe Grünflächen berücksichtigt werden. Mit einem zusammenhängenden Freiraumsystem sollen die bestehenden wohnortnahen Grünflächen sowie die Erholungs-

schwerpunkte durch ein abgestimmtes Rad- und Fußwegenetz besser miteinander verbunden und an die Wohnsiedlungsbereiche angebunden werden:

- **Sicherung, Qualifizierung und Vernetzung der Freiräume und Ortsteile**

Über Grünverbindungen sollen die Ortsteile sowie die Erholungsschwerpunkte besser miteinander und untereinander vernetzt werden. Die vorhandenen Erholungsschwerpunkte 'Holter Wald', 'Verler See' und 'Steinhorster Becken' sollen von den Wohnsiedlungen aus besser erreichbar und mit zusätzlichen Infrastrukturangeboten wie Wanderparkplätze, Bänken und Infotafeln attraktiver werden.

- **Etablierung Verls als naturnaher Erholungsstandort**
- **Aufwertung und Erweiterung der vorhandenen Erholungsschwerpunkte**

Darüber hinaus soll die

- **Entwicklung weiterer Potenziale für die Erholungsnutzung**

vorbereitet werden. Dazu zählen das kleine Wäldchen im Nordwesten des Stadtgebietes im Zusammenhang mit den Schutzgebieten um Dalke und Menkebach sowie das gesamte Gewässernetz mit den heute in der Regel nicht zugänglichen kleinen Wasserflächen.

Zur Förderung des Tourismus sind

- **neue touristische Anlaufpunkte und Informationsgrundlagen für touristische Angebote**

zu entwickeln. Dazu zählen der Fahrradtourismus – dies in Kombination mit dem Mobilitätsziel zur Stärkung der Nahmobilität oder Hofangebote mit Café, Verkauf und Übernachtung.

### 3.8.4. MAßNAHMEN

#### Maßnahmen aus vorliegenden Konzepten

Verschiedene Konzepte beinhalten bereits Anregungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Erholungsnutzung und zur Aufwertung des Freiraums:

#### Gesamtkonzept Rad- und Fußgängerkehr

Zur Stärkung der Nahmobilität enthält das Konzept verschiedene konkrete Maßnahmen:

- Maßnahmen für die Anlage von Radverkehrsachsen bzw. Erweiterung von Radwegen
- Standorte für Hinweisschilder für Wanderwege
- Wanderparkplätze an der Alten Dorfmlühle / Friedhof und am Holter Wald / Lehmkuhlstraße
- gezielte Besucherlenkung und Schutz besonders empfindlicher Freiraum- und Grünstrukturen



### Stadtrundgang des Heimatvereins

- Ausweisung eines historischen Stadtrundgangs im Ortskern Verl mit 15 selbsterklärenden Stationen zwischen Friedhof und Bühlbusch

### Rahmenplanung Ortsmitte Verl

- Aufwertung der Nord-Süd-Achse mit grünen Trittsteinen zwischen Ölbach und Marktplatz
- Gestaltung der Bürmschen Wiese als Parkanlage
- Aufwertung des Bühlbusch

### EFRE-Projekt "Zukunftsfit Wandern"

Die OstWestfalenLippe GmbH hat zusammen mit den Kreisen Gütersloh, Lippe, Höxter, Minden-Lübbecke und den Städten Bielefeld und Nieheim das EFRE-Projekt "Zukunftsfit Wandern" auf den Weg gebracht. Ziel des bis August 2019 laufenden Projektes ist es, ein großes Netzwerk im Wandertourismus aufzubauen und die Qualität der Wanderwege in der Region zu verbessern sowie eine Pilotregion mit einer überdurchschnittlich hohen Zahl an zertifizierten Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben zu werden. Entwürfe für das Wanderwegenetz werden Ende 2017 erwartet. Der Kreis Gütersloh nimmt mit seiner geographischen Lage im Teutoburger Wald eine kleine Sonderrolle in dem Projekt ein – während der Norden wandertechnisch schon recht gut aufgestellt ist, sind im Süden des Kreises eher Rad- als Wanderwege zu finden – dieser Zustand soll im Projekt verbessert werden. Die Aufwertung der Erholungsgebiete sowie die Anlage von weiteren, attraktiven Grünflächen und Wegeverbindungen im Gebiet der Stadt Verl bietet eine große touristische Chance. Dabei ist auf eine gezielte Besucherlenkung zum Schutz sensibler Bereiche zu achten.

## **Ergänzende Maßnahmen**

### Gestaltungsplanung Grünwegeverbindungen in der Ortsmitte Verl

Der Rahmenplan „Ortsmitte Verl“ aus dem Jahr 2013 bietet bereits Konzeptionen für eine qualitative Aufwertung der Grünflächen im Ortskern Verls und der Optimierung ihrer Vernetzung bis zur Grünfläche „Bühlbusch“ im Süden Verls. Dieser Ansatz soll mit einer Freiraumplanung weiterentwickelt werden, um eine attraktivere Verknüpfung der Wohnsiedlungen mit dem Freiraum zu schaffen:

- vom Ortskern Verl nach Westen
- vom Bühlbusch nach Süden Richtung Lönsstraße und weiter bis zum Steinhorster Becken
- vom Bühlbusch nach Westen zur Anbindung Verl-West
- Grünzug am südlichen Ortsrand Verl
- entlang des Knisterbachs in Sürenheide

### Freiraumplanung Ölbachau

Ergänzend zu einer durchgehenden Wegeverbindung zwischen Holter Wald über den Verler See Richtung Rietberg bieten die Maßnahmenvorschläge der Wasserrahmenrichtlinie des Kreises Gütersloh Ansätze für eine stille Naturbeobachtung. Über eine Ausgestaltung als 'Mühlenweg' wird an die historische Bedeutung der Bachsysteme erinnert.

### Freianlagenplanung Verler See

Die Aufenthaltsqualität des größten zugänglichen Gewässers bietet weiteres Potenzial. Um eine Aufwertung des Bereichs um den See zu erzielen und zu einem Ausflugsziel mit erhöhter Anziehungskraft zu entwickeln, sind unterschiedliche Maßnahmen denkbar. Neben der besseren Anbindung des Bereichs an das bestehende Fuß- und Radwegenetz kann die Ansiedlung eines gastronomischen Angebotes zum Verweilen einladen. Mit dem Ziel, Angebote für die stille Erholung und Naturbeobachtung zu verbessern, wird eine intensive Erholungsnutzung als Badesees ausgeschlossen. Grundlage für eine Freianlagenplanung ist zunächst eine Bewertung des ökologischen Zustands mit Aussagen zur Tier- und Pflanzenwelt sowie zum Gewässerzustand – diese Untersuchung wird im Jahr 2018 durchgeführt.

### Machbarkeitsstudie Grasmeerwiesen

Das Naturschutzgebiet Grasmeerwiesen ist eines der größeren Feuchtwiesenschutzgebiete im Kreis Gütersloh. Neben der hohen Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Wat- und Wiesenvögel steht die wasserrechtliche Funktion mit Hochwasserrückhaltebecken für Wapel und Rodenbach im Vordergrund. Aufbauend auf die Maßnahmenvorschläge der Wasserrahmenrichtlinie des Kreises Gütersloh und den natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben sollte eine Machbarkeitsstudie Lösungsansätze für eine behutsame Besucherlenkung in diesem attraktiven Freiraum sowie eine Anbindung der Grasmeerwiesen an den Erholungsschwerpunkt Steinhorster Becken entwickeln (vgl. Maßnahme Ausgleichflächenkonzept / Biotopentwicklung / Artenschutz', Kapitel 3.3.10).

### Grünachse Kaunitz

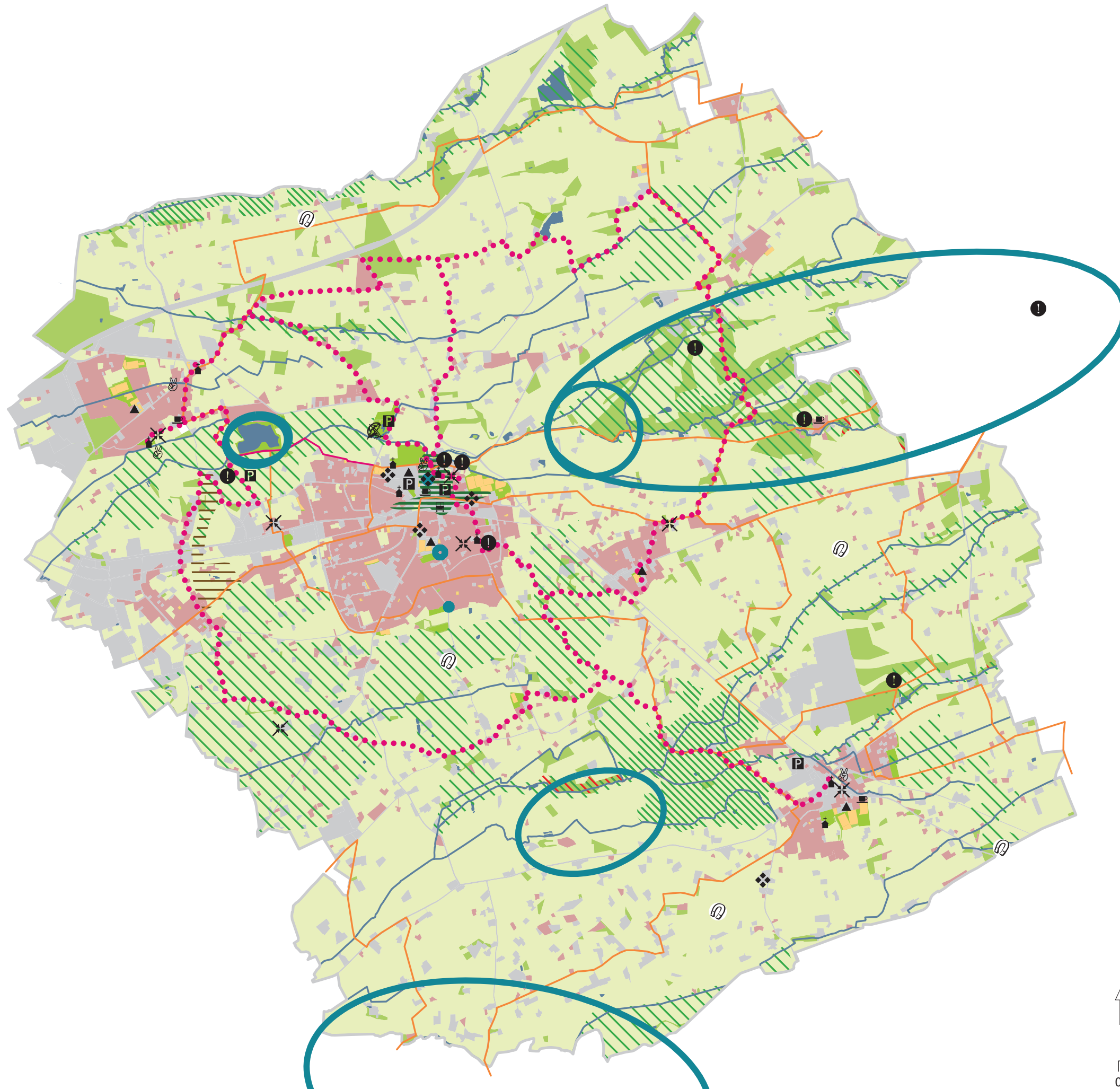
Ergänzend zu der Grünwegeverbindung nach Süden über Delbrück zum Steinhorster Becken sollten Wegeverbindungen entlang der Wapel und ihrer Rückhaltebecken an die Grasmeerwiesen und den Holter Wald verbessert werden.

## ZUSAMMENFASSUNG

- Mehrere Konzepte beinhalten bereits lokale Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraum- und Freizeitangebote.
- Das EFRE-Projekt 'Zukunftsfit wandern' bietet eine touristische Chance für die Region.
- Die **Entwicklungsziele** lauten:
  - Schutz der parkartigen Kulturlandschaft in Verl
  - Sicherung, Qualifizierung und Vernetzung der Freiräume und Ortsteile
  - Etablierung Verls als naturnaher Erholungsstandort
  - Aufwertung und Erweiterung der vorhandenen Erholungsschwerpunkte
  - Entwicklung weiterer Potenziale für die Erholungsnutzung
  - neue touristische Anlaufpunkte
  - Informationsgrundlagen für touristische Angebote
- Die wichtigsten **Maßnahmen** lauten:
  - Umsetzung des 'Gesamtkonzept Rad- und Fußgängerkehr' mit Wegeausbau, Wanderparkplätzen und Infotafeln
  - Ausweisung eines historischen Stadtrundgangs im Ortskern Verl
  - Aufwertung der Nord-Süd-Achse mit grünen Trittsteinen zwischen Ölbach und Markt-  
platz
  - Gestaltungsplanung Grünwegeverbindungen in der Ortsmitte Verl mit Freianlagen  
planung Bühlbusch
  - Freiraumplanung Ölbachau
  - Freianlagenplanung Verler See
  - Machbarkeitsstudie Grasmeeerwiesen
  - Grünachse Kaunitz
  - Unterstützung des EFRE-Projekt "Zukunftsfit Wandern"

# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030

## FREIRAUM & ERHOLUNG



### Infrastruktur

- Jugendeinrichtung
- Alteneinrichtung
- Begegnungsstätte
- Kirche
- Schule
- Ausflugsgaststätte
- Freibad
- Reiterhof
- Sehenswürdigkeit, Museum
- Busbahnhof
- Parkplatz

### Verbindungen

- Radroute
- Wanderweg
- Themen-Wanderweg

### Nutzungen

- Wohnnutzung
- sonstige bauliche Nutzungen
- Landwirtschaftliche Flächen
- Wald, Gehölzgruppen
- Wasserflächen
- Spiel- und Sportplätze
- Grünflächen

### schützenswerte Freiraumbereiche

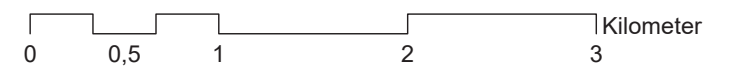
- FFH-Gebiet
- Naturschutzgebiet
- GEP: Bereich zum Schutz der Natur
- GEP: Regionaler Grünzug

### Sonstiges

- Erholungsschwerpunkte
- Grünachsen gem. Rahmenplan Ortsmitte Verl

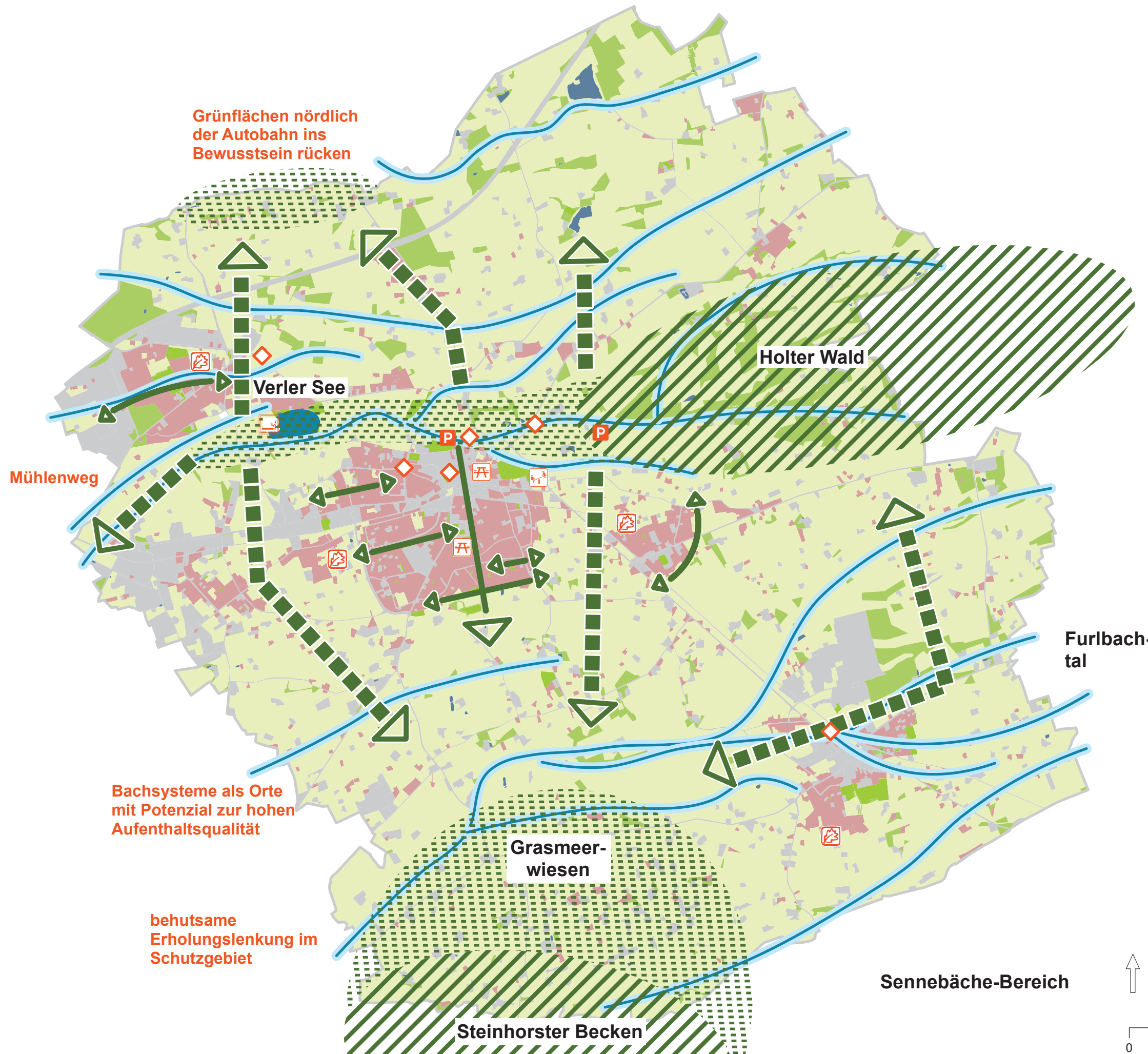
Grundlage: Landesvermessung NRW, Digitale Orthophotos 2014, Realnutzungskartierung BKR 2018, Landschaftsinformationssystem des LANUV NRW (Downloads & Datenbereitstellung 2016), GEP Bezirksregierung Detmold, TA Oberbereich Bielefeld (2017)

Maßstab: Im Original 1:20.000 (DIN A1)  
Stand: März 2018















# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030



## FREIRAUMKONZEPT

-  neue Grünfläche
-  neuer Spielplatz
-  Aufwertung Parkanlage
-  Wegweisung Wandern
-  Ausflugs-gaststätte
-  Wanderparkplatz
-  Erholungsschwerpunkte
-  Schaffung / Qualifizierung von Grün- und Wegeverbindungen
-  Schaffung / Qualifizierung innerstädtischer / wohnortnaher Grünverbindungen
-  Qualifizierung der Freiraumstruktur

Grundlage: Landesvermessung NRW, Digitale Orthophotos 2014, Realnutzungskartierung BKR 2018, Landschaftsinformationssystem des LANUV NRW (Downloads & Datenbereitstellung 2016), GEP Bezirksregierung Detmold, TA Oberbereich Bielefeld (2017)

Maßstab: Im Original 1:20.000 (DIN A1)  
Stand: Februar 2018



0 0,5 1 2 3 Kilometer





## **4. KONZEPT**

## 4.1. Stärken, Chancen und Herausforderungen

Der Vergleich zur Analyse der Stärken und Schwächen im Entwicklungskonzept 2020 zeigt, dass die Gemeinde Verl ihre Stärken genutzt und die positive Entwicklung der letzten Jahre weiter verfolgt hat: So konnte sie ihre Aufgaben als Stadt konsequent umsetzen und die Potenziale weiter ausbauen. Gemeinsam mit Vertretern der Verwaltung, den Politikern sowie den Bürgerinnen und Bürgern wurde ein kritischer Blick auf die Stadt geworfen und mit den folgenden Fragen erörtert:

- Was macht Verl heute aus?
- Wo liegen die Stärken?
- Wo liegen die Schwächen?
- Welche Chancen bietet die Stadt?
- Welche Herausforderungen müssen angepackt werden?

Die Themenvielfalt der bestehenden Stärken und Chancen, die Hinweise auf Schwächen und Risiken, aber auch zahlreiche Anregungen, wie die Stadt sich für die Zukunft aufstellen soll, reichen von Aspekten mit gesamtstädtischer Bedeutung bis hin zu lokalen Besonderheiten, die in einer anderen Maßstabsebene zu betrachten sind. Viele sich wiederholende Themen sind ein Indiz für ein gesamtstädtisches Interesse. Die Reduktion der genannten Aspekte auf die wesentlichen Themen mit gesamtstädtischer Bedeutung bildet den Rahmen für die Diskussion der Entwicklungsziele der Stadt. Die genannten Mängel und Schwächen sind dabei als Herausforderung und Aufgabe formuliert.

### Stärken

modernes Erscheinungsbild

finanzstarke Kommune

verkehrsgünstige Lage in der Wachstumsregion Ostwestfalen-Lippe mit hoher Entwicklungsdynamik

gute Erreichbarkeit von angrenzenden Mittel- und Oberzentren mit ihren vielfältigen Einrichtungen

gesundes Wirtschaftsklima: international bedeutsame Firmen und Vielfalt mittelständischer Betriebe mit hoher Bindung an die Stadt

gutes Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot in verschiedenen Branchen

geringe Arbeitslosigkeit

junge Bevölkerungsstruktur mit hohem Kinder-Anteil

gute Infrastrukturausstattung: Kitas und Grundschulen in allen Stadtteilen / Bildungszentrum im Ortskern Verl

familienfreundliche Wohngebiete

attraktives Wohnumfeld durch hohe Qualität des Freiraums in Verbindung mit guten Freizeitmöglichkeiten (Radfahren, Wandern, Reiten, Freibad)

aktives Vereinsleben mit zahlreichen Sport-, Kultur- und Freizeitangeboten

Eigenständigkeit der Stadtteile

Münsterländer Kulturlandschaft  
 gesunde Umwelt  
 eigene Energieerzeugung und Ausbau eines Fernwärmenetzes

### Chancen und Herausforderungen

REGIONALE 2022 OstWestfalenLippe als Motor für weitere Verflechtungen und Stärkung der Region  
 Abhängigkeit von starken Wirtschaftsbetrieben, auch als Hauptarbeitgeber  
 Fachkräftemangel  
 Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich / für Frauen  
 Ausbau Glasfasernetz  
 ganzheitliches ÖPNV-Konzept mit neuen Formen der Mobilität (Anruftaxi, Car-Sharing, E-Mobilität, autonomes Fahren)  
 Nutzungspotenzial der bestehenden Bahntrasse  
 Bevölkerungszuwachs  
 Innenentwicklung und Freiraumschutz  
 Bezahlbarkeit von Wohngrundstücken und Wohnraum  
 Anpassungen an den demografischen Wandel und die alternde Bevölkerung,  
 Wohnbedürfnisse: Mietwohnungen / selbstbestimmtes Wohnen im Alter / Mehrgenerationenhaus / barrierefrei  
 Anpassung älterer Einfamilienhausgebiete  
 Integration und Verbundenheit mit dem Lebensumfeld / Angebote für alle sozialen Gruppen und alle Altersgruppen  
 Abwanderung der jungen Erwachsenen in Großstädte und Ballungsräume entgegenwirken  
 Gewässer sichtbar und erlebbar machen  
 Anpassung an den Klimawandel / Hochwasserschutz  
 Förderung erneuerbarer Energien / Ausbau des Fernwärmenetzes  
 Änderungen des Landschaftsbildes durch Bedeutungsverlust der Landwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und Energiepflanzenanbau  
 Freiraumkonzept: Aufwertung und Vernetzung der Erholungsschwerpunkte / Anbindung der Wohngebiete  
 Regionale Baukultur stärken: Stadt als Vorbild mit öffentlichen „Leitbauten“

*Übersicht 1: Stärken, Chancen und Herausforderungen der künftigen Entwicklung*

Wichtiges Ziel der zukünftigen Jahre wird es sein, die zahlreich vorhandenen Stärken zu untermauern und das vorhandene Potenzial weiter zu entwickeln. Dabei ist es wichtig, breite Unterstützung in der Bevölkerung für neue Projekte zu gewinnen, die diese Entwicklung mittragen. Zunehmend wird die Kooperation in der Region zu einem Überlebensfaktor im Wettbewerb mit anderen Regionen in NRW und in Deutschland.

## 4.2. Räumlich-funktionales Konzept

### 4.2.1. RÄUMLICHES LEITBILD

Die Stadt Verl hat sich seit der Verleihung der Stadtrechte zur attraktiven und fortschrittlichen Stadt mit einem modernen Erscheinungsbild entwickelt und zugleich den dörflichen Charakter der Ortsteile bewahrt. Dabei wurde das Ziel, den Ortskern Verls zu stärken, konsequent verfolgt. Zugleich ist sie sich ihrer Funktion als Wohn- und Arbeitsstandort am Rande des Verdichtungsraums, aber auch ihres Naturraumpotenzials und ihrer kulturlandschaftlichen Qualitäten bewusst.

Der neue Slogan **Stadt Verl – Ein guter Grund** spiegelt das seit Jahren verfolgte Leitbild der Gemeinde Verl als

- **Wohnstandort**  
Stabilisierung und Eigenständigkeit der Ortsteile mit dem Entwicklungsschwerpunkt Verl-West
- **Wirtschaftsstandort**  
Stabilisierung der vorhandenen Gewerbegebiete und die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriestandortes mit einer neuen Autobahnanbindung
- **Erholungsraum**  
Stärkung und Verknüpfung der Erholungsschwerpunkte mit dem Schutz der ortstypischen Biotopstrukturen

wider und steht pragmatisch für die Entwicklung der Stadt in den nächsten 10 Jahren. Nach der Phase des starken Bevölkerungswachstums gilt es nun, die Ziele zur Entwicklung der Siedlungs- und Freiflächenbereiche den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Das räumliche Leitbild fasst die wichtigsten Ziele der Handlungsfelder zusammen:

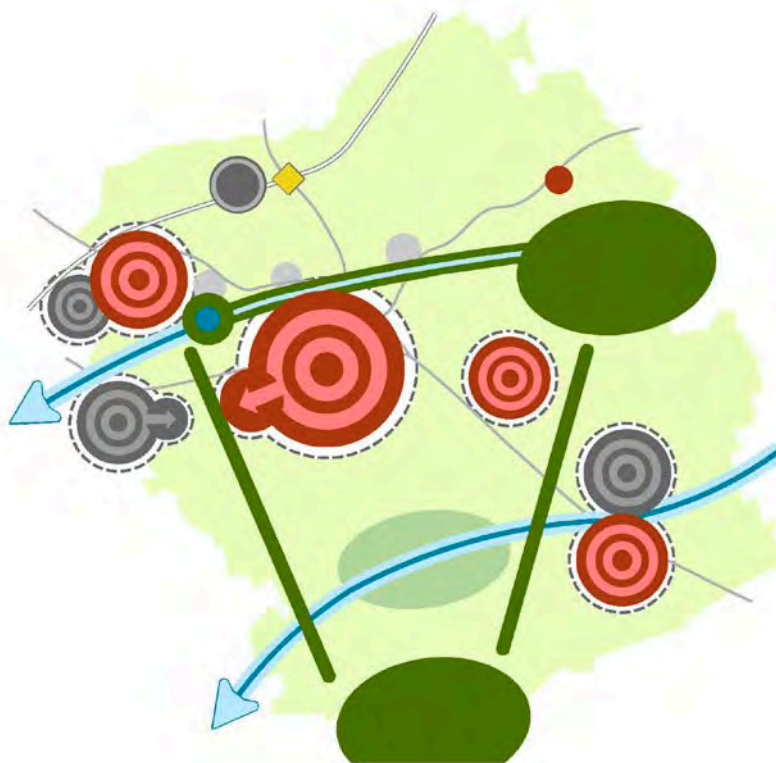


Abbildung 47: Räumliches Leitbild Verl 2030

#### 4.2.2. STADTENTWICKLUNGSKONZEPT VERL 2030

Analog zum Leitbild der Stadt Verl fokussiert die abschließende Karte des Stadtentwicklungskonzepts Verl 2030 die wesentlichen räumlichen Entwicklungsziele zu den Handlungsfeldern Wohnen, Wirtschaft und Freiraum.

##### Wohnstandort Verl

Das räumlich-funktionale Konzept wird von dem Entwicklungsziel der **flächensparenden und freiraumschonenden Siedlungsflächenerweiterung** sowie einer **Stadt der kurzen Wege** geleitet. Vorhandene Einrichtungen, wie Schulen und Kindertagesstätten sowie vorhandene technische Infrastrukturen, wie Kanalisation und Energieversorgung, sollen optimal genutzt und ausgelastet werden. Zugleich werden vor Ort vorhandene Angebote des Einzelhandels und der Gastronomie gestärkt. Für das Ziel, Verl als **gesunde Stadt** zu entwickeln, sollen die im Klimaschutzkonzept formulierten Ziele zur klimagerechten und energetisch optimierten Quartiersentwicklung sowie weitere Maßnahmen zur Minderung nachteiliger Umwelteinflüsse umgesetzt werden.

Daher stehen Maßnahmen zur **Innenentwicklung und Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche** im Fokus der künftigen Stadtentwicklung. Besonders in den locker be-



bauten Baugebieten der 70er Jahre kann der absehbare Generationenwechsel durch Modernisierungen und Erweiterungen des Gebäudebestands zusätzliche Wohnraumangebote schaffen, die den heutigen Wohnwünschen entsprechen. Unterstützung beim Umzug in barrierefreie und kleinere Wohnungen fördern den Generationenwechsel in den Einfamilienhausgebieten und tragen dazu bei, vorhandene Ressourcen effektiv zu nutzen. Potenzielle Maßnahmen sind kleinflächig sowie kurzfristig und innerhalb der Bestandsfläche individuell regelbar.

Die Entwicklung der **planungsrechtlich vorbereiteten Bauflächen** und die Schließung von Baulücken innerhalb des Siedlungsbereichs bieten ein Potenzial zur Deckung des ermittelten Neubaubedarfs. Da nicht alle als Baulandpotenzial kartierten Flächen zur Verfügung stehen, wird hier die Deckung von ca. 35 ha angenommen. Hier könnte je nach Dichte Wohnraum für 1.200 (mittlerer Dichtewert) bis knapp 2.000 (Trendentwicklung) Einwohner geschaffen werden. Auch hier sind Baumaßnahmen kurzfristig realisierbar.

In beiden Bereichen sollten mit Blick auf den demografischen Wandel, aufgrund der gut integrierten Lagen, neben Wohnraumangeboten für junge Familien auch Angebote für Ältere und Alleinstehende geschaffen werden.

Der Wohnraumbedarf kann ohne **weitere Entwicklungsflächen** nicht befriedigt werden. Zur Stärkung des Stadtzentrums Verl wird der räumliche Schwerpunkt auf die Ausweisung von Neubauf Flächen im Bereich Verl-West gelegt. Dieser Bereich sowie eine Fläche im Osten Verls sind bereits im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt und können insofern planungsrechtlich kurzfristig über die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung von Bebauungsplänen als Bauland vorbereitet werden. Ebenfalls kurzfristig realisierbar sind sonstige Standorte, die als sehr gut geeignet bewertet wurden. Darunter sind auch Flächen in Sürenheide und Kaunitz, um die **Eigenständigkeit langfristig zu sichern** und die dort vorhandenen Infrastrukturen zu nutzen. Aufgrund der hohen umweltfachlichen Restriktionen ist in Kaunitz nur dieser eine Standort vorgeschlagen. Die dargestellten Flächen bieten insgesamt ein **Potenzial von 21,6 ha für etwa 750 bis 1.200 Einwohner**.

Mittelfristig werden bauliche Ergänzungen in Bornholte-Bahnhof angestrebt. Da dieser Stadtteil unter der Darstellungsschwelle des Regionalplans von 2.000 Einwohnern liegt, sind Erweiterungen nur kleinflächig im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Das Stadtentwicklungskonzept weist hier drei Standorte mit grundsätzlich guter Eignung auf, da alle im unmittelbaren Einzugsbereich der vorhandenen Infrastrukturangebote liegen. Sie würden einen Einwohnerzuwachs von mehr als 1.000 Menschen ermöglichen, so dass diese Erweiterungen die Zukunft von Bornholte-Bahnhof stabilisieren und eine **erforderliche Änderung des Regionalplans** rechtfertigen würden. Weitere Potenziale mit guter Eignung befinden sich am südlichen Ortsrand von Verl sowie in Sürenheide. Insgesamt sind **45,5 ha für ca. 1.600 bis 2.500 Einwohner** in dieser Kategorie ausgewiesen.

Eher langfristige Entwicklungspotenziale stellen die bedingt geeigneten Standorte dar. Sie liegen in größerer Entfernung zu den Versorgungsbereichen und am Rand der Siedlungskomplexe. Aus städtebaulicher Sicht sowie zum Schutz des Freiraums sollten diese Flächen nachrangig entwickelt werden. In Sende ist aufgrund landesplanerischer Vorgaben nur eine kleinflächige Eigenentwicklung zulässig. Das Entwicklungskonzept hat hierzu zwei Flächen

alternativ vorbereitet, von denen nur eine realisiert werden soll. Insgesamt sind **31,3 ha als langfristige Entwicklung für ca. 1.000 bis 1.700 Einwohner** dargestellt.

Damit bietet das informelle Stadtentwicklungskonzept Verl 2030 einen strategischen Spielraum für die künftige Siedlungsstruktur, die nach Bedarf und Verfügbarkeit über die förmliche Bauleitplanung konkretisiert werden kann.

### Wirtschaftsstandort Verl

Das bereits vorab 2016 beschlossene Gewerbeflächenkonzept stellt die Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Verl für die nächsten 15 Jahre bis 2030 dar. Die Handlungsempfehlungen umfassen analog zur Steuerung der Wohnbauflächenentwicklung drei Schritte.

Die **Nachverdichtung vorhandener Gewerbestandorte** betreffen bauliche Ergänzungen und Verdichtungen auf vorhandenen Betriebsgrundstücken, wie z. B. Aufstockungen oder Parkpaletten statt neuer ebenerdiger Stellplatzanlagen. Da diese Maßnahmen individuell und räumlich schwer konkretisierbar sind, bezieht sich diese Zielaussage auf den gesamten Bestand.

In Verl sind ca. 55 ha **planungsrechtlich als Gewerbefläche** vorbereitet, wovon 7 ha in Sürenheide aufgrund der Hochwassergefährdung nicht nutzbar sind. Die Mobilisierung dieser für die Stadt nicht verfügbaren Flächenreserven bleibt ein wichtiges Ziel zum Schutz des Freiraums.

**Neue Gewerbeflächen** sollen die vorhandenen Standorte arrondieren, um eine möglichst verträgliche Einbindung in die Siedlungsstruktur zu gewährleisten, die Wirtschaftsverkehre zu bündeln und die Inanspruchnahme des Freiraums zu minimieren. Aufgrund des engen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnsiedlungen bzw. Hofanlagen können hier nur wohnverträgliche Nutzungen zulässig sein. Diese Flächen sollen vorrangig kleinen und mittelständischen Verler (Stamm-)Betrieben angeboten werden. Sie umfassen insgesamt ca. 65 ha.

Neue Gewerbe- und Industriestandorte für Großbetriebe sind aufgrund landes- und regionalplanerischer Vorgaben nur noch in Verbund mit anderen Kommunen als **interkommunale Gewerbegebiete** realisierbar. Sie sollen vorrangig der An- bzw. Umsiedlung größerer Betriebe mit regionaler Bedeutung dienen, die u.a. auch aufgrund ihrer Abstandserfordernisse besondere Anforderungen an die Umgebung stellen. Die Gewerbeflächenuntersuchung zeigt, dass es in Verl keinen optimalen Standort für eine großflächige Neuansiedlung gibt. Sie bestätigt einen bereits früher betrachteten Standort im Norden des Verler Stadtgebietes, der die geringsten Restriktionen aufweist und die günstigsten Voraussetzungen für eine potenzielle verkehrliche Anbindung an die Autobahn bietet. Die dargestellten knapp 100 ha stehen jedoch nicht ausschließlich der Verler Wirtschaft zur Verfügung, sondern können nur im Verbund mit einer anderen Kommune entwickelt werden.

Neben der Vorbereitung und rein quantitativen Bereitstellung eines ausreichenden Flächenpools sind auch qualitative Maßnahmen wichtig, um langfristig als attraktiver Wirtschaftsstandort zu bestehen. Schon heute beeinflussen zunehmend weiche Standortfaktoren die Wahl einer neuen Fläche zur Betriebsgründung oder -verlagerung.

### Erholungsraum Verl

Neue Freiraumqualitäten sollen prioritär in einer breiten **Freiraumachse entlang des Ölbachs** entwickelt werden und die Erholungsschwerpunkte Holter Wald und Verler See verbinden. In einer Freiraumplanung zur naturnahen Gestaltung der Ölbachau sollen Maßnahmen konkretisiert werden, die einerseits das ökologische Gleichgewicht des Gewässers mit seinen Auen wieder herstellen und stärken sowie den Raum behutsam für die ruhige Erholung erschließen. Um die Qualität des Landschaftsbildes aufzuwerten, können angrenzende Grünlandbereiche extensiviert und strukturarme Flächen mit Gehölzen angereichert werden.

Über schmalere **Grünachsen** sind die Erholungsschwerpunkte Holter Wald und Steinhorster Becken mit einem attraktiven Wegenetz an die Wohnsiedlungsbereiche anzubinden. Dabei soll im Süden ein Grünzug entlang der Wapel sowie der sensible Freiraum der Grasmereisen in die Konzeption eingebunden werden. Langfristig sind weitere Verbindungen in den Norden des Stadtgebietes und eine Vernetzung der Ortsteile über Grünverbindungen zu gestalten.

Die Entwicklung **ökologisch verträglicher Naherholungsbereiche** soll drei Bereiche fokussieren: Prioritär soll der **Verler See** als Ausflugsziel für die ruhige Erholung und Naturbeobachtung entwickelt werden. Nach der Bewertung des ökologischen Zustands mit Aussagen zur Tier- und Pflanzenwelt sowie zum Gewässerzustand sind Maßnahmen zur Verbesserung der Freianlagen zu konkretisieren. Mit der Gestaltung des Zugangsbereichs zum **Holter Wald** (u. a. mit einem Parkplatz) soll ein attraktives Eingangstor geschaffen werden, das innerhalb der Freiraumachse ein neues Gelenk bilden wird. Über die Grünachse entlang der Wapel sollen die Freiflächen der **Grasmereisen** unter Beachtung ihrer Funktionen des Natur- und Hochwasserschutzes als Gelenk zum Erholungsschwerpunkt Steinhorster Becken behutsam entwickelt werden.

Mit einem innerörtlichen Freiflächensystem soll das Zentrum mit dem angrenzenden Landschaftsraum verknüpft werden. Dabei ist im Ortskern Verl vorrangig die Nord-Süd-Achse vom Ölbach über den Bühbusch zur offenen Landschaft als **Grünvernetzung** zu gestalten.

Bei der Anlage neuer Siedlungsbereiche sollen die vorhandenen Landschaftselemente in die städtebauliche Planung eingebunden werden, um einen harmonischen Übergang des charakteristischen Kulturlandschaftsraums mit dem Siedlungsraum zu schaffen. Mit **Ortsrandgestaltungen** können klare Grenzen auch unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen zwischen Siedlungs- und Freiraum definiert werden.

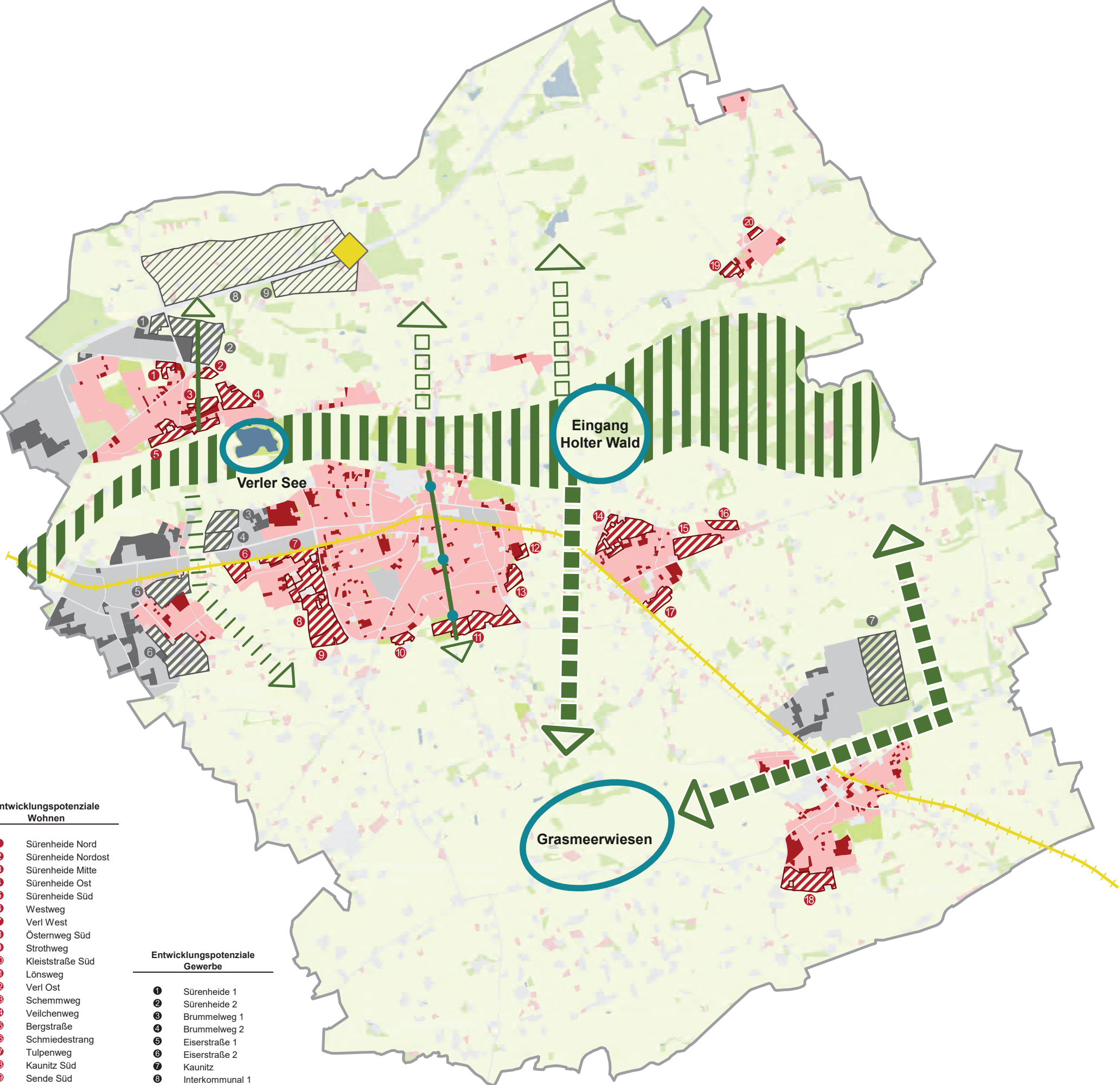
Diese Maßnahmen der Grünvernetzung verbessern nicht nur die Erholungsmöglichkeiten sondern tragen auch zur Verbesserung gesunder Lebensverhältnisse im Stadtgebiet bei.

## ZUSAMMENFASSUNG

- Das **Leitbild** der Stadt Verl bleibt unverändert:  
Wohnstandort, Wirtschaftsstandort und Erholungsraum
- Die wichtigsten **Entwicklungsziele** lauten:
  - Ausbau des Siedlungsschwerpunktes Verl und Erhalt des eigenständigen Charakters der Ortsteile
  - Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung umweltfachlicher Restriktionen
  - Schutz und Verknüpfung der ortstypischen Biotopstrukturen
  - Gesunde Stadt Verl
  - Sicherung des Gewerbestandortes Verl für kleine und mittelständische Betriebe
  - Aktivierung nicht genutzter Flächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbeflächen
  - Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sichern und ausbauen, insb. im Zentrum
  - Sicherung des Charakters der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort
  - Stärkung des generationen- und sozialgerechten Wohnungsbaus
  - Stadt der kurzen Wege fördern: Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf vorhandene Versorgungsbe-  
reiche zur Verkehrsvermeidung
  - Stärkung der Nahmobilität und des Umweltverbundes
  - Stärkung der weichen Standortfaktoren – Angebote für alle Generationen
  - Schutz der parkartigen Kulturlandschaft in Verl
  - Sicherung, Qualifizierung und Vernetzung der Freiräume und Ortsteile
- Die wichtigsten **Maßnahmen** lauten:
  - Darstellung von Bornholte-Bahnhof und Bereich Eiserstraße als ASB im Regionalplan
  - Entwicklungsstudie / Rahmenplan Verl - Eiserstraße
  - Stadtmarketing fortentwickeln
  - Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes
  - Nachverdichtung vorhandener Gewerbestandorte: Gespräche mit Eigentümern bestehender Be-  
triebe zur effektiven flächensparenden Nutzung ihrer Betriebsflächen
  - Nutzungsoptionen der TWE-Trasse
  - Umsetzung des Projektes ‚Älter werden in Verl‘
  - Umsetzung des ‚Gesamtkonzept Rad- und Fußgängerverkehr‘
  - Freianlagenplanung Verler See und Freiraumplanung Ölbachaue
  - Gestaltungsplanung Grünwegeverbindungen in der Ortsmitte Verl mit Freianlagenplanung Bühl-  
busch



# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030



## ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Wohnen

- Bestand Innenentwicklungspotenziale (426 ha)
- Bauflächenreserven (58 ha, davon 35 ha verfügbar)
- Entwicklungsflächen (99 ha)

### Gewerbe

- Bestand Innenentwicklungspotenziale (224 ha)
- Bauflächenreserven (55 ha, davon 55 ha nicht verfügbar)
- Arrondierung (64 ha)
- Interkommunaler Standort (103 ha)

### Freiraum

- ökologisch verträgliche Freiraumachse Ölbauchau - Holter Wald
- Grünachsen 1. Priorität
- Grünachsen 2. Priorität
- Regionaler Grünzug (gem. GEP / Regionalplan)
- innerörtliche Grünvernetzung
- ökologisch verträgliche Naherholungsbereiche
- innerörtliche Freiflächen

### Mobilität

- Nutzung der TWE-Trasse
- Autobahnanschluss

### Entwicklungspotenziale Wohnen

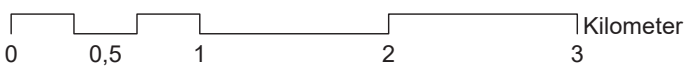
- 1 Sürenheide Nord
- 2 Sürenheide Nordost
- 3 Sürenheide Mitte
- 4 Sürenheide Ost
- 5 Sürenheide Süd
- 6 Westweg
- 7 Verl West
- 8 Östernweg Süd
- 9 Strothweg
- 10 Kleiststraße Süd
- 11 Lönsweg
- 12 Verl Ost
- 13 Schemmweg
- 14 Veilchenweg
- 15 Bergstraße
- 16 Schmiedestrang
- 17 Tulpenweg
- 18 Kaunitz Süd
- 19 Sende Süd
- 20 Sende Nord

### Entwicklungspotenziale Gewerbe

- 1 Sürenheide 1
- 2 Sürenheide 2
- 3 Brummelweg 1
- 4 Brummelweg 2
- 5 Eiserstraße 1
- 6 Eiserstraße 2
- 7 Kaunitz
- 8 Interkommunal 1
- 9 Interkommunal 2

Grundlage: Realnutzungskartierung BKR 2018, Flächennutzungsplan der Stadt Verl 2014, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2017)

Maßstab: Im Original 1:20.000 (DIN A1)  
Stand: März 2018





## **5. ANHANG**

## 5.1. Literatur

- ARGE Ortsmitte Verl; Bischof+Hermansdorfer Architekten; ClubL94 Landschaftsarchitekten; BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (2013): Städtebaulicher Rahmenplan Ortsmitte Verl
- Bezirksregierung Detmold (2004): Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld
- Bezirksregierung Detmold (2015): Bevölkerungsentwicklung in Ostwestfalen-Lippe bis zum Jahr 2030; Auswertung der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für die Kreise und Gemeinden
- Bezirksregierung Detmold, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2015): Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW, Bezirksregierung Detmold, Kommunensteckbrief Verl Dezember 2015, Hochwassergefährdung und Maßnahmenplanung Verl
- Bezirksregierung Detmold (2016): Realnutzungskartierung der regionalplanerischen Siedlungsflächen, 13. Fortschreibung
- Bezirksregierung Detmold (2017): Regionalplan Ostwestfalen-Lippe 2035, Entwurf, Zwischenbericht
- Biologische Station Gütersloh / Bielefeld e.V. (2015): Artenschutzhandbuch Kreis Gütersloh
- BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung (2015): Gesamtkonzept Rad- und Fußgänger-verkehr für die Stadt Verl. Aachen
- Büro für Orts- und Landespflege (2007): Dorfentwicklungskonzept für die Ortschaft Kaunitz
- Büro für Orts- und Landespflege (2014): Dorfentwicklung Bornholte-Bahnhof – Auftakt Mai 2014
- Büro für Orts- und Landespflege (2014): Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept - Zentrale Ortslage
- EnergieAgentur.NRW GmbH (2016): Verl: Biomasseheizwerk und Biogas im Verbund, Innerstädtische Fernwärme nach Maß
- ELWAS, LANUV/MKULNV NW (2007-2012, 2009-2011, 2011-2013): Daten der Wasserkörpersteckbriefe zu Grundwasser und Oberflächengewässern
- EWAS-Institut (2016): IHK-Standortumfrage Verl 2016 –Ergebnisse der Umfrage, Hannover
- Forschungsgesellschaft für Gerontologie e. V. der TU Dortmund (FfG), Stadt Verl (2017): Älter werden in Verl: Lebensfragen Lebensformen, Lebensperspektiven; Teil 1: Projektbericht mit Handlungsempfehlungen; Teil 2: Auswertung der Bürgerbefragung durch die FfG
- Geologischer Dienst NW (2004/2015): Karte der schutzwürdigen Böden – Auskunftssystem BK50 und WMS-Server des Landes NRW

- Geologischer Dienst NW (o.J.): Auszug BK 50 flächendeckend (Auskunftssystem BK50 mit Auswertung schutzwürdige Böden in NRW); bestellt 2016
- Heimatverein Verl (o. J.): St.-Anna-Route, Kirchenwege
- infas.enermetric (2014): Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Verl
- IT.NRW: Statistische Daten zum 31.12.2015 (Abruf 2016)
- Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG (2008): Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Verl 2005 bis 2020
- Junker und Kruse (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl
- Kortemeier & Brokmann (2008): Interkommunales Gewerbegebiet Gütersloh / Verl – Umweltstudie, im Auftrag der Städte Gütersloh und Verl, Herford
- Kreis Gütersloh – WRRL (o.J.): Beschreibung der Gewässer und Erläuterung der Maßnahmen
- Kreis Gütersloh, pro Wirtschaft GT (Hg.) (2016): Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015
- Kreis Gütersloh Hrsg. (2017): Gewerbe- und Industrieflächenkonzept 2017
- Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2017): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
- LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (o.J.): Klimaatlas NRW
- LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2015): Bericht über die Luftqualität im Jahre 2014 - LANUV-Fachbericht 60
- LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2015): Lärmkarten
- LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2016): Schutzgebiete, §62/§30-Biotope, Fundpunktekataster, Schutzwürdige Flächen, Verbundflächen; Downloads und Datenbereitstellungen 2016
- LANUV/ELWAS/IT.NRW (2016): Fließgewässertypen LAWA und NRW, Strukturkartierung 2011-2013, Gewässernetz, Wasserwerke und Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete (festgesetzt, vorläufig gesichert), Überschwemmungsgrenzen, Fließgeschwindigkeiten, Hochwasserschutzeinrichtungen (Datenbereitstellung 1.6.2016 und 17.8.2016)
- MBWSV – Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2017): Verkehrsstärken Nordrhein-Westfalen, Straßenverkehrszählung 2015, Ergebnisse der automatischen Straßenverkehrszählungen in Nordrhein-Westfalen 2015 und 2016
- MKULNV – Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz (2014): Steckbriefe der Planungseinheiten im Teileinzugsgebiet Ems NRW, Entwurf

- OWL – OstWestfalenLippe Gesellschaft zur Förderung der Region mbH (2016): Wir gestalten das neue Urban Land, Bewerbung der Region OstWestfalenLippe um die REGIONALE 2022/2025
- pbh – Planungsbüro Hahm / Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker MBH (2015): Stadthydrologisches Modell Knisterbach – Bereich Verl, Ausuferungsfläche bei HQ<sub>100</sub>
- pro Wirtschaft GT (2016): Strukturbericht 2016 für den Kreis Gütersloh
- pro Wirtschaft GT (2016): EFRE-Projekt in Ostwestfalen-Lippe 'Zukunftsfit Wandern', Projektvorstellung (Präsentation)
- Röver Ingenieurgesellschaft mbH (2015): Grünflächenkataster Stadt Verl
- Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn (2011): Wohnen in Ostwestfalen-Lippe, 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht
- Stadt Bielefeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Kreis Höxter, Kreis Lippe, Kreis Minden-Lübbecke, Kreis Paderborn (2017): Wohnen in Ostwestfalen-Lippe, 2. Regionaler Wohnungsmarktbericht
- Stadt Verl (2011): Liste der Baudenkmäler in Verl, Stand Oktober 2011
- Stadt Verl (2014): FNP Planzeichnung (FNP-Fortschreibung 10-2014)
- Stadt Verl (2014): Kinder- und Jugendförderplan der Stadt Verl – KJFöP Verl 2015/2020
- Stadt Verl (2016):, Sachstandsbericht Altablagerungen Bornholte im BPUA, 14.06.2016
- Stadt Verl (2017): Seniorenwegweiser, 7. Auflage
- Stadt Verl (2016): Abfallstatistik 2015
- Stadt Verl (2017): Informationsbroschüre für Bürgerinnen und Bürger in Verl
- Stadt Verl (2017): Kindergartenbedarfsplanung ab dem Kindergartenjahr 2017/2018
- UBA (Hrsg.), BKR Aachen, IÖR Dresden, ISB Aachen (2014): Klimaanpassung in der räumlichen Planung – Praxishilfe Gestaltungsmöglichkeiten der Raumordnung und Bauleitplanung

## 5.2. Messtischblatt-Artenlisten

Auflistung planungsrelevanter Arten für die Messtischblätter mit Anteilen am Stadtgebiet Verl. Es handelt sich um die Blätter TK 4117 Verl (Quadranten 1,3,4, für Quadrant 2 keine Daten vorliegend), TK 4116 Rietberg (Quadranten 2, 4), TK 4017 Brackvede (Quadrant 3), TK 4016 Gütersloh (Quadrant 4). In der nachfolgenden Tabelle sind alle auf den Blättern vorkommenden Arten dargestellt. Insbesondere einige sehr hochwertige Feuchtgebiete mit entsprechenden brütenden und rastenden Wat- und Wasservögeln liegen außerhalb des Stadtgebietes.

### In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

#### Erhaltungszustand (EHZ) in NW ATL (Atlantische) Region:

**G** günstig, **U** unzureichend, **S** schlecht, - tendenzielle Verschlechterung, + tendenzielle Verbesserung

**Status:** Av: Art vorhanden; sb: sicher brütend; r: rastend

Art	Status	EHZ in NRW (ATL)
Vögel		
Alpenstrandläufer	r	U
Baumfalke	sb	U
Baumpieper	sb	U
Bekassine	sb	S
Bekassine	r	G
Beutelmeise	sb	S
Blässgans	r	G
Blaukehlchen	sb	U
Bruchwasserläufer	r	U
Dunkler Wasserläufer	r	U
Eisvogel	sb	G
Feldlerche	sb	U-
Feldschwirl	sb	U
Feldsperling	sb	U
Fischadler	r	G
Flussregenpfeifer	sb	U
Flussuferläufer	r	G
Gänsesäger	r	G
Gartenrotschwanz	sb	U
Graureiher	sb	G
Großer Brachvogel	sb	U
Großer Brachvogel	r	G
Grünschenkel	r	U
Habicht	sb	G-



Heidelerche	sb	U
Kampfläufer	r	U
Kiebitz	sb	U-
Kleinspecht	sb	U
Knäkente	r	U
Knäkente	sb	S
Kranich	r	U+
Krickente	r	G
Krickente	sb	U
Kuckuck	sb	U-
Lachmöwe	sb	U
Löffelente	r	S
Löffelente	sb	S
Mäusebussard	sb	G
Mehlschwalbe	sb	U
Mittelspecht	sb	G
Nachtigall	sb	G
Neuntöter	sb	U
Pirol	sb	U-
Rauchschwalbe	sb	U
Rebhuhn	sb	S
Rohrweihe	sb	U
Rotmilan	sb	S
Rotschenkel	r	S
Saatgans	r	G
Schleiereule	sb	G
Schnatterente	sb	G
Schwarzkopfmöwe	sb	S
Schwarzspecht	sb	G
Schwarzstorch	sb	
Silberreiher	r	G
Singschwan	r	S
Sperber	sb	G
Steinkauz	sb	G-
Tafelente	sb	S
Tafelente	r	G
Teichrohrsänger	sb	G
Turmfalke	sb	G
Turteltaube	sb	S
Uferschnepfe	sb	S
Uferschnepfe	r	S
Wachtel	sb	U
Waldkauz	sb	G
Waldlaubsänger	sb	U
Waldohreule	sb	U

Waldschnepfe	sb	G
Waldwasserläufer	r	G
Wasserralle	sb	U
Weißstorch	sb	G
Wespenbussard	sb	U
Zwergsäger	r	G
Zwergtaucher	sb	G

**Säugetiere**

Braunes Langohr	Av	G
Breitflügelfledermaus	Av	G-
Fransenfledermaus	Av	G
Großer Abendsegler	Av	G
Kleiner Abendsegler	Av	U
Rauhautfledermaus	Av	G
Wasserfledermaus	Av	G
Zwergfledermaus	Av	G

**Amphibien**

Kammolch	Av	G
Knoblauchkröte	Av	S
Kleiner Wasserfrosch	Av	G

### 5.3. Standort-Steckbriefe

Nachfolgend werden die 20 Standorte auf ihre Eignung als Wohnbauland in Form eines Steckbriefes beschrieben und bewertet. Die Beschreibung stützt sich auf vorhandene Daten und Untersuchungen. Es wurden auf dieser konzeptionellen Ebene keine Biotoptypen-Kartierungen und artenschutzrechtliche Prüfungen vor Ort durchgeführt.

Die in den Steckbriefen genannten Entfernungsangaben wurden als Luftlinie vom Rand des Standortes ermittelt. Sie geben insofern den Mindestabstand wieder.

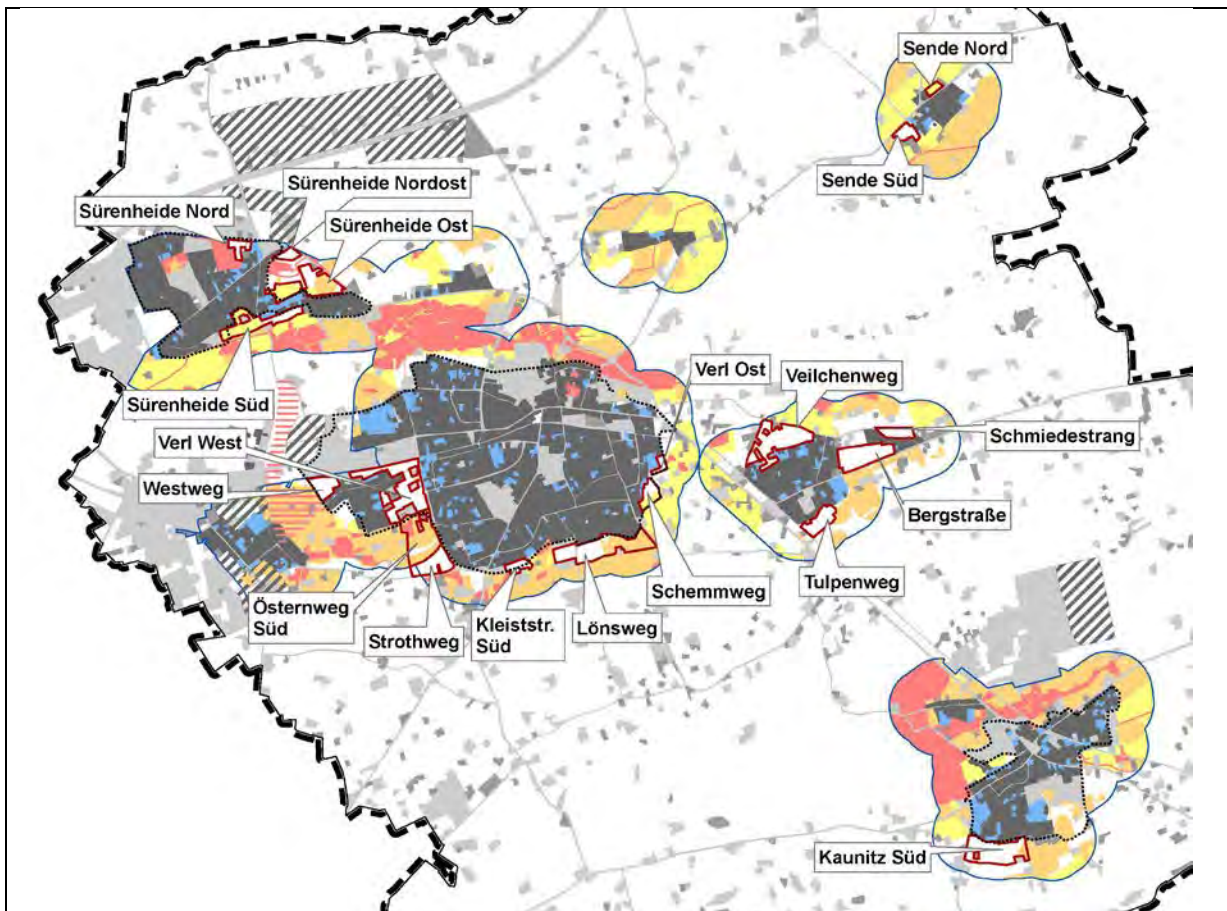


Abbildung 48: Übersicht der geprüften Standorte mit Raumwiderstand  
Februar 2018

### 5.3.1. STANDORT SÜRENHEIDE NORD

Standort  
Sürenheide Nord

Fläche 1,7 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Flächeneigentümer

privat

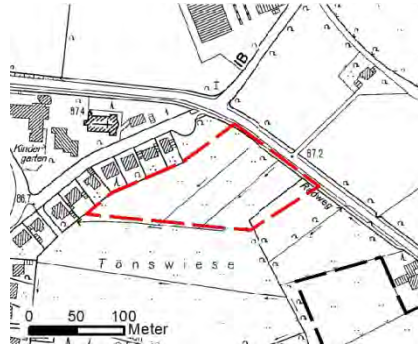


Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	ASB
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft; BP: östlich BP 21 WA, nördlich BP1 GE
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Landesstraße und gewerbliche Nutzung im Norden, im Südosten Wohnbebauung, im Westen landwirtschaftliche Fläche
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbenutzung auf der nördlichen, gegenüberliegenden Straßenseite
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 450 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 100 m, Grundschule in ca. 450 m, Bildungszentrum in ca. 2,6 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Kirche in ca. 200 m, Jugendeinrichtung in 100 m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz in ca. 100 m, Sportstätte in ca. 150 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	L 787 (Sürenheider Straße) angrenzend, Autobahnanschluss in 2,6 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 150 m Luftlinie
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	SW-Anschluss derzeit nur Richtung Thaddäusstr. möglich, kein Kanal in der Sürenheider Str. / RW-Anschluss an den Knisterbach
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Grünland, randlich Baumhecken, keine besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	keine besondere Schutzwürdigkeit, südlich und westlich angrenzend Überschwemmungsgebiet
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	wenig strukturierte landwirtschaftliche Fläche, angrenzend gliedernde Gehölzreihen
Mensch, Gesundheit	Vorbelastung Verkehrs- und Gewerbelärm im Norden
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	sehr gute Eignung
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Prüfung der Lärmvorbelastung

### 5.3.2. STANDORT SÜRENHEIDE NORDOST

Standort  
Sürenheide Nordost

Fläche 1,4 ha  
Aktuelle Nutzung  
Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
Flächeneigentümer  
privat



Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, im Westen ASB angrenzend
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft; im Westen Wohnbaufläche angrenzend, BP: westlich BP 21 WA
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Landesstraße im Norden, im Westen Wohnbebauung, im Osten und Süden landwirtschaftliche Fläche
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbenutzung in ca. 250 m, Biogasanlage in ca. 100 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 700 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 100 m, Grundschule in ca. 700 m, Bildungszentrum in ca. 2,1 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Kirche in ca. 50 m, Jugendeinrichtung in 250 m
Nähe zu Spiel –und Sportstätten	Spielplatz in ca. 100 m, Sportstätte in ca. 550 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	L 787 (Sürenheider Straße) angrenzend, Autobahnanschluss in 3,1 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 100 m Luftlinie
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	SW-Anschluss zur Thaddäusstr. / RW-Anschluss an den Knisterbach mit Rückhaltung
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Grünland ohne besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	keine besondere Schutzwürdigkeit, südlich und nordöstlich in ca. 20 m Entfernung Überschwemmungsgebiete
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	großflächige landwirtschaftliche Fläche ohne landschaftliche Besonderheiten
Mensch, Gesundheit	Vorbelastung durch Verkehrslärm im Norden
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	gute Eignung
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Regionalplanänderung erforderlich; Prüfung der Lärmvorbelastung



### 5.3.3. STANDORT SÜRENHEIDE MITTE

**Standort**  
Sürenheide Mitte

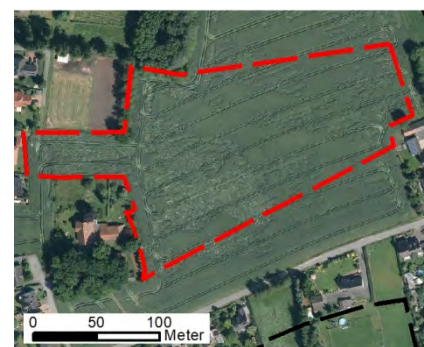
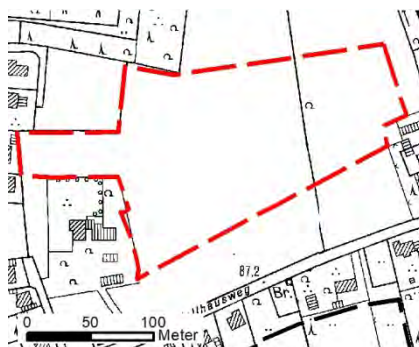
Fläche 2,9 ha

**Aktuelle Nutzung**

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Flächeneigentümer**

privat

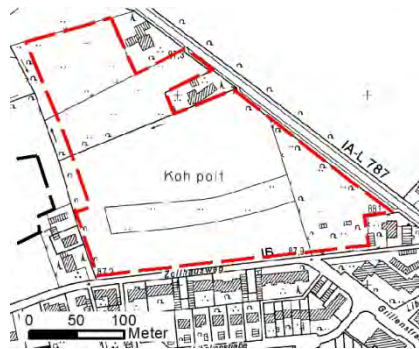


Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, im Westen und Süden an ASB angrenzend, (kleinteilig ASB im Westen & Südwesten)
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, südlich Wohnbaufläche angrenzend; BP: südöstlich BP 10 WR
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Landwirtschaftliche Fläche im Norden und Süden, Ortskern Sürenheide im Westen
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbenutzung in ca. 450 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 500 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 300 m, Grundschule in ca. 550 m, Bildungszentrum in ca. 2 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Kirche in ca. 250 m, Jugendeinrichtung in 250 m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz in ca. 250 m, Sportstätte in ca. 500 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	keine direkte Anbindung, L 787 (Sürenheider Str.) in ca. 200 m, Autobahnanschluss in 2,75 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 250 m Luftlinie
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Zollhausweg / Anschluss an RW-Kanal Buntengeweg und Rückhaltung
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	strukturarmer Acker, keine besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	auf Großteil der Fläche flachgründiger Fels-/Sandboden, sw1, nördlich Bachlauf mit einem kleinräumigen Überschwemmungsgebiet, welches bis auf ca. 85 m an die Fläche heranreicht
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	großflächige Ackerfläche ohne landschaftliche Besonderheiten
Mensch, Gesundheit	keine relevante Vorbelastung, landwirtschaftliche Bebauung angrenzend
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	gute Eignung im Zusammenhang mit der südlichen im FNP dargestellten Wohnbaufläche
Empfehlung für einen Wohn-Standort	gemeinsames städtebauliches Konzept mit der südlichen noch unbebauten Wohnbaufläche; Regionalplanänderung erforderlich

### 5.3.4. STANDORT SÜRENHEIDE OST

Standort  
 Sürenheide Ost (groß)

Fläche 5,6 ha  
 Aktuelle Nutzung  
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
 Flächeneigentümer  
 privat / städtisch



Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, im Süden angrenzend an ASB
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft; Wohnbaufläche im Süden angrenzend, BP: im Süden BP 10 WR
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	im Süden, sowie vereinzelt im Nordosten Wohnbebauung, im Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Fläche, im Osten begrenzt durch die Landesstraße
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbenutzung in ca. 450 m, Biogasanlage in ca. 250 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 850 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 300 m, Grundschule in ca. 900 m, Bildungszentrum in ca. 1,7 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Kirche in ca. 250 m, Jugendtreff in ca. 450 m
Nähe zu Spiel –und Sportstätten	Spielplatz in ca. 150 m, Sportstätte in ca. 750 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	L 787 (Sürenheider Straße) im Osten und Zollhausweg im Süden unmittelbar angrenzend, Autobahnanschluss in 3,1 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 150 m
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Zollhausweg / Anschluss an RW-Kanal Zollhausweg mit Rückhaltung
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	überwiegend Acker, im Südosten Grünland und Baumhecke, Kiebitzvorkommen
Fläche, Boden, Wasser	Im Südwesten der Fläche flachgründiger Fels-/Sandboden, sw1. Überschwemmungsgebiete im Nordosten und Nordwesten bis auf ca. 15 bzw. 25 m Entfernung an die Fläche heranreichend
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	großflächige Ackerfläche, im Süden mit einer gliedernden Baumhecke
Mensch, Gesundheit	landwirtschaftliche Bebauung angrenzend, Vorbelastung durch Verkehrslärm
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	bedingte Eignung
Empfehlung für einen Wohn-Standort	aus städtebaulichen Gründen erst nachrangig entwickeln; artenschutzrechtliche Prüfung (Kiebitz) und Regionalplanänderung erforderlich

### 5.3.5. STANDORT SÜRENHEIDE SÜD

**Standort**  
Sürenheide Süd

Fläche 6,6 ha  
**Aktuelle Nutzung**  
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
**Flächeneigentümer**  
 privat



Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, angrenzend an ASB
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, im Westen kleinflächig Grünfläche; BP: Östlich BP 10 WR
Schutzgebiete	westlich Hälfte des Plangebietes LSG südlich Königsberger Straße
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	landwirtschaftliche Fläche im Süden getrennt durch Bachlauf mit Gehölzsaum, von drei Seiten von Wohnnutzung umgeben, zentral Hofbebauung von Fläche eingefasst, Schützenplatz in der Prüffläche am Brummelweg, Ortszentrum nördlich
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbenutzung in ca. 600 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 200 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca.200 m, Grundschule in ca. 300 m, Bildungszentrum in ca. 2 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Kirche in ca. 50 m, Jugendeinrichtung in ca. 300 m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz in ca. 200 m, Sportstätte in ca. 400 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	direkt angrenzend, L 787 (Sürenheider Straße) in ca. 350 m, Autobahnanschluss in 2,2 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 250 m Luftlinie
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	teilw. Anschluss an SW-Kanal Zollhausweg bzw. Königsberger Str., teilw. Neuverlegung Königsberger Str. erf. / Anschluss an RW-Kanal Königsberger Straße
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotop	Acker, Grünland, Gehölzreihen, südlich angrenzend Bach (Alter Ölbach, Graben) mit Gehölzstreifen, keine besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	im Westen auf Hälfte der Fläche flachgründiger Fels-/Sandboden, sw1, südlich angrenzend Gewässer mit Überschwemmungsgebiet
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	überwiegend großflächiger Acker sowie teilweise Grünland mit prägnantem Gehölzrand im Süden entlang des Gewässers, Hofanlage mit typischer Eingrünung
Mensch, Gesundheit	Vorbelastungen durch Schützenplatz
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	gute Eignung
Empfehlung für einen Wohn-Standort	zukünftige Nutzung des Schützenplatzes klären; ausreichenden Abstand zum Gewässer einhalten; Befreiung aus LSG erforderlich; Regionalplanänderung erforderlich

### 5.3.6. STANDORT WESTWEG

Standort  
Westweg

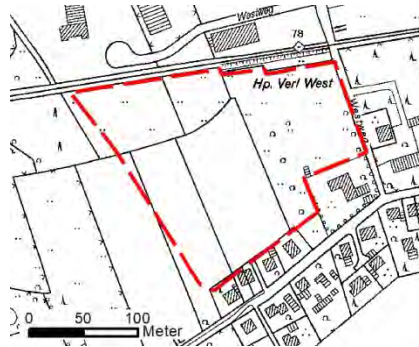
Fläche 3,2 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Flächeneigentümer

privat



**Kriterium**

**Erläuterung**

**Rechtliche Situation**

Darstellung im Regionalplan

ASB

Darstellung kommunales Planungsrecht

FNP: Fläche für die Landwirtschaft; BP: kleinteilig im Norden BP 26 GE

Schutzgebiete

keine

**Städtebauliche und soziale Aspekte**

Städtebaulicher Kontext

Bahntrasse und Gewerbe im Norden, Wohnbebauung im Süden, landwirtschaftliche Fläche mit disperser Wohnbebauung im Osten

Nähe zu störenden Nutzungen

Gewerbenutzung im Norden, getrennt durch angrenzende Bahnstrecke

Nähe zu Versorgungsbereichen

Lebensmitteleinzelhandel in ca. 750 m

Nähe zu Bildungseinrichtungen

Kita in ca. 400 m, Grundschule in ca. 1,8 km, Bildungszentrum in ca. 1,8 km

Nähe zu sozialen Einrichtungen

Begegnungszentrum (Bonhoefferhaus) in ca. 400 m

Nähe zu Spiel- und Sportstätten

Spielplatz in ca. 250 m, Sportstätte in ca. 1,6 km

**Verkehrliche und technische Aspekte**

Anbindung Straßennetz

angrenzend an Westweg, L 757(Gütersloher Str.) in ca. 150 m, Autobahnanschluss in 3 km

Anbindung Busnetz (Haltestelle)

in ca. 450 m Luftlinie, Potenzial eines Bahnhofpunktes

Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser

Anschluss an SW-Kanal Westweg / Anschluss an RW-Kanal Westweg

**Umweltfachliche Aspekte**

Tiere, Pflanzen, Biotope

Acker, Grünland, Baumhecke, keine besondere Schutzwürdigkeit, Regionaler Grünzug im Westen angrenzend

Fläche, Boden, Wasser

keine besondere Schutzwürdigkeit

Kultur- und Sachgüter

keine Informationen vorliegend

Landschaft

Wechsel von Acker und Grünland mit einer prägnanten Baumhecke

Mensch, Gesundheit

Vorbelastung durch Gewerbenutzung im Norden, Schienenverkehrslärm zzt. nicht relevant

**Fazit und Empfehlung**

Eignung

sehr gute Eignung

Empfehlung für einen Wohn-Standort

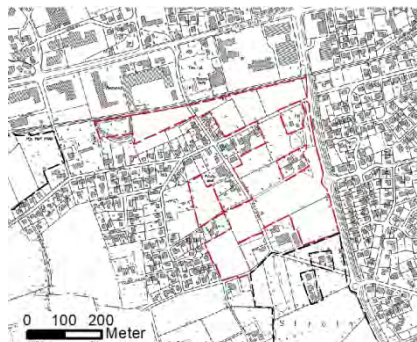
Prüfung der Lärmvorbelastung



### 5.3.7. STANDORT VERL WEST

**Standort**  
Verl West

**Fläche** 11,5 ha  
**Aktuelle Nutzung**  
Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
**Flächeneigentümer**  
privat



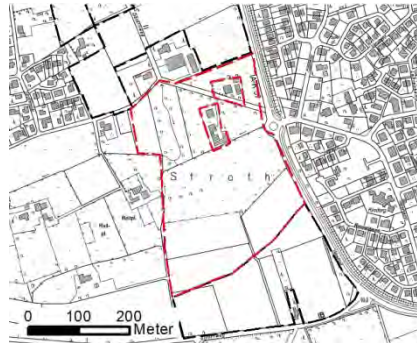
Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	ASB
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, BP: östlich BP 25 WA; westlich Satzung nach § 34 BauGB
Schutzgebiete	kleinflächig gesetzlich geschütztes Biotop
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	kleinteilige Freiflächen mit Streusiedlungen und einzelnen Hofanlagen, umgeben von Wohnbebauung. Im Norden Bahntrasse und gewerblicher Nutzung, Regenrückhaltefläche im Nordosten
Nähe zu störenden Nutzungen	Bahnstrecke und Gewerbenutzung im Norden angrenzend
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 100 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in unmittelbarer Nähe, Grundschule in ca. 1,1 km, Bildungszentrum in ca. 1,1 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Begegnungszentrum (Bonhoefferhaus) in ca. 250 m, Kirche in 1 km
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielfeld in ca. 100 m, Sportstätte in ca. 1 km
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	Östernweg, Westfalenweg, Westring unmittelbar angrenzend, Autobahnanschluss in 3,3 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 200 m Luftlinie, Potenzial eines Bahnhofpunktes
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanäle im Östernweg, Schlangenweg / Anschluss an RW-Kanal Östernweg, ggf. Vergrößerung des Rückhaltebeckens Östernweg/Schlangenweg möglich
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	strukturreiches Grünland, kleinflächig Acker, auf kleiner Fläche im Osten geschütztes Biotop (BT-4116-0266-2004)
Fläche, Boden, Wasser	Teich im Nordosten
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	kleinteiliger und abwechslungsreicher Wechsel von Grünland und Ackerflächen mit gliedernden Gehölzstrukturen sowie landschaftlich eingebundener Einzelbebauung
Mensch, Gesundheit	im Norden Vorbelastung durch Gewerbenutzung, Schienenverkehrslärm zzt. nicht relevant
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	sehr gute Eignung bei einem Schutz der Teichanlage und des Biotops
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Berücksichtigung der vorhandenen kleinteiligen Siedlungsstruktur und Einbindung der Gehölz- und Biotopstrukturen in ein Gesamtkonzept



### 5.3.8. STANDORT ÖSTERNWEG SÜD

Standort  
 Östernweg Süd

Fläche 9,3 ha  
 Aktuelle Nutzung  
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
 Flächeneigentümer  
 privat



Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, im Norden und Osten angrenzend an ASB
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft; BP: östlich BP 59 WA
Schutzgebiete	gesetzlich geschützte Biotope im Norden
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Freiraum mit einzelnen Hofanlagen, Wohnbebauung Verl-Zentrum räumlich durch Westring getrennt
Nähe zu störenden Nutzungen	Kleinflächige gewerbliche Nutzung unmittelbar angrenzend, weiteres Gewerbe in ca. 500 m, Schlachthof in 200 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 500 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 150 m, Grundschule in ca. 1,2 km, Bildungszentrum in ca. 1,5 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Begegnungszentrum (Bonhoefferhaus) in ca. 750 m
Nähe zu Spiel –und Sportstätten	Spielplatz in ca. 150 m, Sportstätte in ca. 950 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	L 787 (Sender Straße) im Norden unmittelbar angrenzend, Autobahnanschluss in 8,1 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 200 m
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Östernweg / Anschluss an RW-Kanal Östernweg, ggf. Vergrößerung des Rückhaltebeckens Östernweg/Schlangenweg möglich
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	im Norden strukturreiches Grünland mit Gräben durchzogen, seggen- und binsenreiche Nasswiese, im Süden Acker, Gehölzstrukturen, Bereich zum Schutz der Natur, Verbundkorridor, Biotopkatasterfläche im nördlichen Teil
Fläche, Boden, Wasser	Plaggenesch (besonders schutzwürdig) im südlichen Teil, Wassergräben
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	Freiraum mit kleinteiligem und abwechslungsreichem Wechsel von Grünland und Ackerflächen mit prägnanten Gehölzstrukturen sowie landschaftlich eingebundener Einzelbebauung
Mensch, Gesundheit	keine Vorbelastung
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	bedingt geeignet und nur im Zusammenhang mit Standort Verl-West
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Regionalplanänderung erforderlich, Umsetzung nur im städtebaulichen Gesamtkonzept mit Standort Verl-West, Schutz der vorhandenen geschützten Bereiche sowie der Gehölzstrukturen in einem Grünkonzept

### 5.3.9. STANDORT STROTHWEG

Standort  
Strothweg

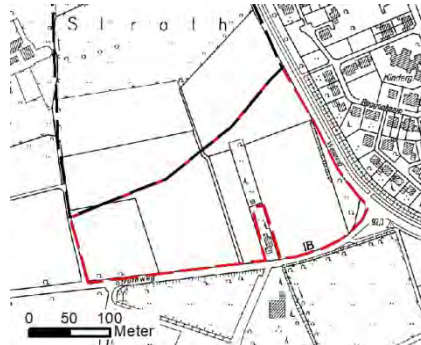
Fläche 4,8 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Flächeneigentümer

privat



**Kriterium**

**Erläuterung**

**Rechtliche Situation**

Darstellung im Regionalplan  
Darstellung kommunales Planungsrecht  
Schutzgebiete

AFAB, ASB östlich der Straße Westring angrenzend  
FNP: Fläche für die Landwirtschaft; BP: im Osten BP 59 WA  
keine

**Städtebauliche und soziale Aspekte**

Städtebaulicher Kontext  
Nähe zu störenden Nutzungen  
Nähe zu Versorgungsbereichen  
Nähe zu Bildungseinrichtungen  
Nähe zu sozialen Einrichtungen  
Nähe zu Spiel- und Sportstätten

Freiraum mit angrenzend einzelnen Hofanlagen, Wohnbebauung Verl-Zentrum durch Westring räumlich getrennt, Schlachthof im Süden.  
Schlachthof in ca. 100 m  
Lebensmitteleinzelhandel in ca. 800 m  
Kita in ca. 100 m, Grundschule in ca. 1,2 km, Bildungszentrum in ca. 1,6 km  
Begegnungszentrum (Droste-Haus) in ca. 950 m  
Spielplatz in ca. 350 m, Sportstätte in ca. 1 km

**Verkehrliche und technische Aspekte**

Anbindung Straßennetz  
Anbindung Busnetz (Haltestelle)  
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser

Strothweg und Westring unmittelbar angrenzend, Autobahnanschluss in 4 km  
in ca. 200 m Luftlinie  
Anschluss problematisch, nur Druckleitung im Strothweg vorhanden, ggf. umfangreiche Kanalverlegungen zum Anschluss an bestehendes System erforderlich / Anschluss an das vorh. Grabensystem, ggf. Vergrößerung des Rückhaltebeckens Östernweg/Schlangenweg möglich

**Umweltfachliche Aspekte**

Tiere, Pflanzen, Biotope  
Fläche, Boden, Wasser  
Kultur- und Sachgüter  
Landschaft  
Mensch, Gesundheit

Acker, mittig schmale Gartenparzelle, keine besondere Schutzwürdigkeit  
keine besondere Schutzwürdigkeit  
keine Informationen vorliegend  
Ackerflächen ohne gliedernde Elemente  
keine Vorbelastung

**Fazit und Empfehlung**

Eignung  
Empfehlung für einen Wohn-Standort

bedingt geeignet (gute Eignung aus umweltfachlicher Sicht)  
Regionalplanänderung erforderlich, Schmutzwasser-Entsorgung prüfen, Umsetzung nur im städtebaulichen Kontext mit den Standorten Verl-West und Östernweg Süd

### 5.3.10. STANDORT KLEISTSTRASSE SÜD

Standort  
Kleiststraße Süd

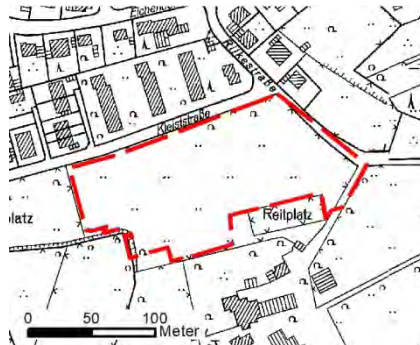
Fläche 1,7 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Flächeneigentümer

privat



**Kriterium**

**Erläuterung**

**Rechtliche Situation**

Darstellung im Regionalplan

Nördlicher Teil ASB, südlicher Teil AFAB

Darstellung kommunales Planungsrecht

FN: Fläche für die Landwirtschaft; BP: im Norden BP 7 WR

Schutzgebiete

keine

**Städtebauliche und soziale Aspekte**

Städtebaulicher Kontext

landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzend an den Ortskern Verl, Höfe nach Süden und Osten

Nähe zu störenden Nutzungen

Reitplatz südlich angrenzend, Gewerbe in ca. 450 m, Schlachthof in ca. 500 m

Nähe zu Versorgungsbereichen

Lebensmitteleinzelhandel in ca. 1 km, Bäckerei in ca. 100 m

Nähe zu Bildungseinrichtungen

Kita in ca. 400 m, Grundschule in ca. 850 m, Bildungszentrum in ca. 1,5 km

Nähe zu sozialen Einrichtungen

DRK-Altentagesstätte in ca. 950 m

Nähe zu Spiel- und Sportstätten

Spielplatz unmittelbar angrenzend, Sportstätte in ca. 750 m

**Verkehrliche und technische Aspekte**

Anbindung Straßennetz

Kleiststraße unmittelbar angrenzend, Westring in ca. 150 m, Autobahnanschluss in 4,8 km

Anbindung Busnetz (Haltestelle)

in ca. 450 m Luftlinie

Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser

Anschluss an SW-Kanal Kleiststraße / Anschluss an RW-Kanal Kleiststraße

**Umweltfachliche Aspekte**

Tiere, Pflanzen, Biotope

Grünland mit randlichen Baumreihen, keine besondere Schutzwürdigkeit

Fläche, Boden, Wasser

keine besondere Schutzwürdigkeit

Kultur- und Sachgüter

keine Informationen vorliegend

Landschaft

Grünfläche am Siedlungsrand ohne gefassten Übergang zum Freiraum

Mensch, Gesundheit

keine Vorbelastungen

**Fazit und Empfehlung**

Eignung

sehr gute Eignung

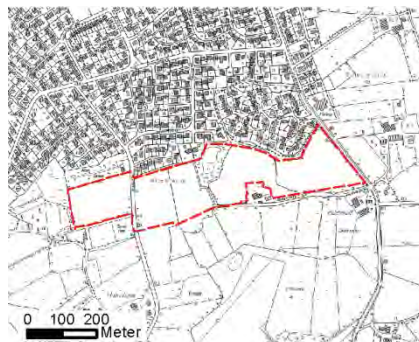
Empfehlung für einen Wohn-Standort

Verkleinerung der Fläche im Süden (AFAB) zur Gestaltung eines südlichen Ortsrandes, verkehrliche Erschließung prüfen

### 5.3.11. STANDORT LÖNSWEG

Standort  
Lönsweg

Fläche 11,4 ha  
Aktuelle Nutzung  
Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
Flächeneigentümer  
privat



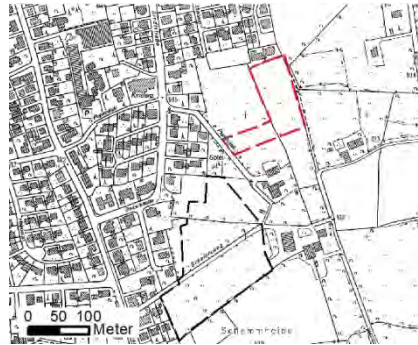
Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, ASB nördlich angrenzend
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: überwiegend Fläche für die Landwirtschaft; BP: im Norden BP 7 WR
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Freiraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich angrenzend an den Ortskern Verl
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbe in ca. 450 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 950 m, Bäckerei in ca. 350 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 50 m, Grundschule in ca. 750 m, Bildungszentrum in ca. 1,5 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	DRK-Altentagesstätte in ca. 850 m, Kirche in 650 m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielfeld in ca. 400 m, Sportstätte in ca. 650 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	Lönsweg und Lindenstr. angrenzend, K 42 (Österwieher Str.) in ca. 450 m, Autobahnanschluss in 5,2 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 800 m
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Lönsweg, ggf. auch Wilhelm-Busch-Straße / Anschluss an das vorh. Grabensystem
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Grünland, Acker, Teich mit umgebenden Gehölzen, Baumhecken am südlichen Rand, östliche Hälfte der Fläche Biotopkataster und Verbundkorridor
Fläche, Boden, Wasser	östliche Hälfte der Fläche Plaggenesch (besonders schutzwürdig)
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	Landschaftsbild mit unterschiedlichem Charakter der westl. und östl. Hälfte, die durch prägnanten Gehölzstrukturen und (nicht einsehbarem) Teich getrennt werden: im Westen großflächige Ackerflächen mit eingegrünten Gärten als Ortsrand, von Baumhecken gekammerte Ackerflächen auf der östlichen Teilfläche sowie landschaftlich eingebundene Hofanlage
Mensch, Gesundheit	Wohnbebauung angrenzend
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	gute Eignung der westlichen Hälfte, östliche Hälfte bedingt geeignet
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Verkleinerung der Fläche im Süden zur Gestaltung eines südlichen Ortsrandes bis zum Gehölzrand um die Teichanlage; verkehrliche Erschließung prüfen; Regionalplanänderung erforderlich



### 5.3.12. STANDORT VERL OST

Standort  
Verl Ost

Fläche 1,0 ha  
**Aktuelle Nutzung**  
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
**Flächeneigentümer**  
 privat



Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	ASB
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, BP: Im Norden BP:57 WA, im Westen 29 WR
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Wohnnutzung im Westen und Norden, teilweise mit Abstand. Im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Fläche und vereinzelte Höfe.
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbe in ca. 300 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 1 km, Biomarkt in 700 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 150 m, Grundschule in ca. 800 m, Bildungszentrum in ca. 1,25 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Kirche in ca. 350 m, Ev. Gemeindehaus in ca. 450 m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielfeld unmittelbar angrenzend, Sportstätte in ca. 450 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	Papendiek angrenzend, L 757 (Bielefelder Straße) in ca. 250 m, Autobahnanschluss in 5,9 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 450 m, Potenzial eines Bahnhalt punktes
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Grabbestraße - Arndtstraße / Anschluss an RW-Kanal Grabbestraße - Arndtstraße
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Überwiegend Grünland, Acker; angrenzend Großseggenried-Biotop
Fläche, Boden, Wasser	keine besondere Schutzwürdigkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	durch Grünland und Acker geprägte Landschaft mit angrenzenden, landschaftlich eingebundenen Hofanlagen
Mensch, Gesundheit	keine Vorbelastungen
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	sehr gute Eignung
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Gesamtkonzept zur Erschließung mit der nördlich angrenzenden, planungsrechtlich vorbereiteten Reservefläche



### 5.3.13. STANDORT SCHEMMWEG

**Standort**  
Schemmweg

**Fläche** 2,6 ha

**Aktuelle Nutzung**

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

**Flächeneigentümer**

privat

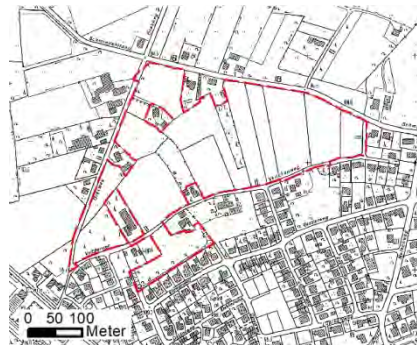


Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	ASB
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, BP: im Westen BP 29/39/54 WR, WA
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Wohnnutzung im Westen, und Norden, teilweise mit geringem Abstand. Im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Fläche und vereinzelte Höfe. Hofanlage im Osten angrenzend.
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbe in ca. 400 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 1 km
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 150 m, Grundschule in ca. 800 m, Bildungszentrum in ca. 1,3 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Kirche in ca. 400 m, Ev. Gemeindehaus in ca. 450 m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz unmittelbar angrenzend, Sportstätte in ca. 600 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	Schemmweg durchquert die Fläche, L 757 (Bielefelder Straße) in ca. 450 m, Autobahnanschluss in 5,9 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 600 m, Potenzial eines Bahnhaltendes
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Grabbestraße - Arndtstraße / Anschluss an RW-Kanal Grabbestraße - Arndtstraße
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotop	Überwiegend Grünland, Acker, Baumhecke innerhalb der Fläche, Verbundkorridor südlich Schemmweg; angrenzend Großseggenried-Biotop
Fläche, Boden, Wasser	keine besondere Schutzwürdigkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	durch Grünland, Acker und prägnanten Gehölzen gegliederte Landschaft mit angrenzenden, landschaftlich eingebundenen Hofanlagen
Mensch, Gesundheit	keine Vorbelastungen
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	sehr gute Eignung
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Erhalt der Baumhecke

### 5.3.14. STANDORT VEILCHENWEG

Standort  
Veilchenweg

Fläche 9,9 ha  
**Aktuelle Nutzung**  
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
**Flächeneigentümer**  
 privat

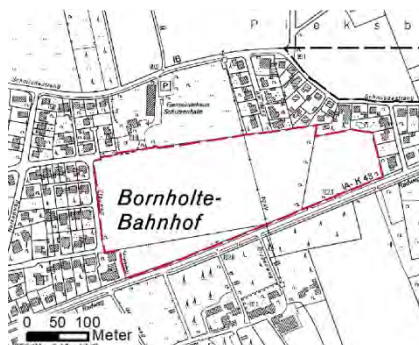


Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, kein ASB angrenzend
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, BP: im Süden BP 2 / BP 60 WA
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	an Wohngebiet angrenzender Freiraum mit eingestreuten Wohn- und gemischten Nutzungen, im Norden Gemeindehaus
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbe in ca. 650 m, Gartenbau- und landwirtschaftliche Betriebe angrenzend
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 1,8 km, Biomarkt in 800 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 500 m, Grundschule in ca. 400 m, Bildungszentrum in ca. 2,0 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Gemeindehaus / Schützenhalle in ca. 250 m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz in ca. 50 m, Sportstätte in ca. 350 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	Schmiedestrang im Norden, Grasweg im Westen und Veilchenweg im Süden angrenzend, L 757 (Bielefelder Straße) in ca. 150 m, Autobahnanschluss in 6,6 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 350 m, Potenzial eines Bahnhalt punktes
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Veilchenweg / Anschluss an RW-Kanal Veilchenweg - Schmiedestrang
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Überwiegend Acker, Baumschule, Grünland mit kleinem Tümpel, Baumhecke, keine besondere Schutzwürdigkeit, nördlich Verbundkorridor angrenzend
Fläche, Boden, Wasser	kleiner Tümpel, keine besondere Schutzwürdigkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	gegliederter landwirtschaftlicher Freiraum mit gestreuten Wohn- und Hofbebauungen und Gehölzgruppen
Mensch, Gesundheit	ggf. Vorbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	gute Eignung aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht, aus planungsrechtlicher Sicht schlecht geeignet
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Änderung des Regionalplans für den Ortsteil Bornholte-Bahnhof erforderlich, städtebauliche Einbindung der Streubebauung

### 5.3.15. STANDORT BERGSTRASSE

Standort  
Bergstraße

Fläche 7,1 ha  
Aktuelle Nutzung  
Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
Flächeneigentümer  
privat



Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, kein ASB angrenzend
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, BP: im Westen BP 2 WA
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	im Osten und Westen von Wohngebieten begrenzte landwirtschaftliche Fläche
Nähe zu störenden Nutzungen	Gewerbe in ca. 650 m, Gemeindehaus 'Hühnerstall' mit Freiflächen im Norden angrenzend, 10 kV-Freileitung quer im Osten
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 2,5 km, Biomarkt in 1,5 km
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 450 m, Grundschule in ca. 350 m, Bildungszentrum in ca. 2,6 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Gemeindehaus in direkter Umgebung
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielfeld in ca. 250 m, Sportstätte in ca. 400 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	Schmiedestrang im Norden, K43 (Bergstr.) im Süden angrenzend, Autobahnanschluss in 7,4 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 250 m, Potenzial eines Bahnhaltdepotpunktes
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Efeuweg, Schmiedestrang / Anschluss an RW-Kanal Efeuweg, Graben Schmiedestrang
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Großflächiger Acker, Grünland, Baumhecke, keine besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	keine besondere Schutzwürdigkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	von Wohnbebauung gefasste, wenig gegliederte landwirtschaftliche Fläche
Mensch, Gesundheit	ggf. Vorbelastung durch Schützenplatz
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	gute Eignung aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht, aus planungsrechtlicher Sicht schlecht geeignet
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Änderung des Regionalplans für den Ortsteil Bornholte-Bahnhof erforderlich, städtebauliche Verknüpfung der Siedlungsbereiche, Chance für kleinflächigen Einzelhandel und Gestaltung einer Ortsmitte

### 5.3.16. STANDORT SCHMIEDESTRANG

Standort  
Schmiedestrang

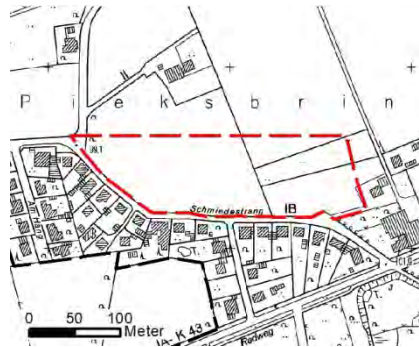
Fläche 2,4 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche

Flächeneigentümer

privat



**Kriterium**

**Erläuterung**

**Rechtliche Situation**

Darstellung im Regionalplan

AFAB, kein ASB angrenzend

Darstellung kommunales Planungsrecht

FNP: Fläche für die Landwirtschaft, BP: im Süden BP 2/BP 60 WA

Schutzgebiete

keine

**Städtebauliche und soziale Aspekte**

Städtebaulicher Kontext

an Streusiedlung angrenzender Freiraum mit vereinzelt Wohn- und gemischten Nutzungen

Nähe zu störenden Nutzungen

Gewerbe in ca. 800 m

Nähe zu Versorgungsbereichen

Lebensmitteleinzelhandel in ca. 2,8 km, Biomarkt in 1,7 km

Nähe zu Bildungseinrichtungen

Kita in ca. 900 m, Grundschule in ca. 800 m, Bildungszentrum in ca. 2,9 km

Nähe zu sozialen Einrichtungen

Gemeindehaus / Schützenhalle in ca. 300 m

Nähe zu Spiel- und Sportstätten

Spielplatz in ca. 750 m, Sportstätte in ca. 850 m

**Verkehrliche und technische Aspekte**

Anbindung Straßennetz

Schmiedestrang angrenzend, K 43 (Bergstraße) in ca. 100 m, Autobahnanschluss in 7,6 km

Anbindung Busnetz (Haltestelle)

in ca. 100 m, Potenzial eines Bahnhalt punktes

Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser

Anschluss an SW-Kanal Schmiedestrang / im Gebiet ist derzeit kein RW-Kanal vorhanden

**Umweltfachliche Aspekte**

Tiere, Pflanzen, Biotope

strukturarme gehölzfreie Ackerflächen, keine besondere Schutzwürdigkeit, nördlich Verbundkorridor angrenzend

Fläche, Boden, Wasser

keine besondere Schutzwürdigkeit

Kultur- und Sachgüter

keine Informationen vorliegend

Landschaft

Schmiedestrang bildet Siedlungsrand mit Blick in einen wenig gegliederten Freiraum

Mensch, Gesundheit

keine Vorbelastungen

**Fazit und Empfehlung**

Eignung

Gesamtfläche aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht bedingt geeignet und aus planungsrechtlicher Sicht schlecht geeignet

Entwicklung einer Fläche mit nur 1 Bautiefe entlang der Straße insgesamt gut geeignet

Empfehlung für einen Wohn-Standort

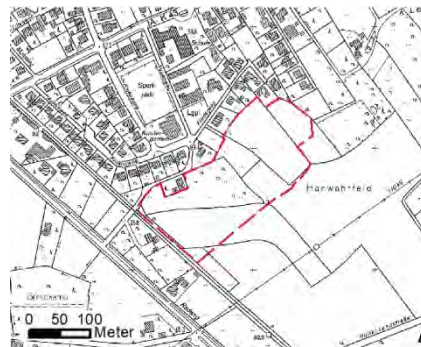
Änderung des Regionalplans für den Ortsteil Bornholte-Bahnhof erforderlich; evtl. nur 1 Bautiefe entwickeln



### 5.3.17. STANDORT TULPENWEG

Standort  
Tulpenweg

Fläche 3,7 ha  
Aktuelle Nutzung  
Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
Flächeneigentümer  
privat



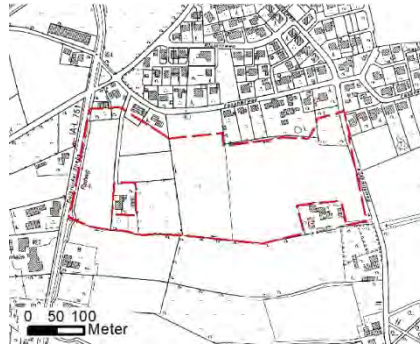
Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, kein ASB angrenzend
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, nördlich Satzung nach § 34 BauGB / BP 2 WA
Schutzgebiete	keine
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Freiraum im Südostendes Ortsteils Bornholte-Bahnhof, mit Wohnnutzung in nördlicher Richtung Im Osten landwirtschaftlich genutzte Fläche. ,
Nähe zu störenden Nutzungen	110kV-Leitung in ca.100m Entfernung im Südosten, Gewerbe in ca. 100 m
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 2,3 km
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in <100 m, Grundschule in ca. 150 m, Bildungszentrum in ca. 2,6 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Gemeindehaus (Hühnerstall) in ca.550 m, Kirche in 1,7 km, Jugendeinrichtung in ca. 2,5 km
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz in ca. 250 m, Sportstätte in ca. 100 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	Tulpenweg und Krokusweg unmittelbar angrenzend (Erschließung schwierig), K 43 (Bergstraße) in ca. 150 m, L 757 (Paderborner Straße) in <100m, Autobahnanschluss in 7,1 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 300 m, Potenzial eines Bahnhofpunktes
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Tulpenweg/ Fliederweg/ Krokusweg. Im Gebiet ist derzeit kein RW-Kanal vorhanden, ggf. Anschluss an RW Kanal Tulpenweg mit Rückhaltung oder Versickerung
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Grünland, kleines Birkenwäldchen, Pferdekoppel, gehölzfreie Ackerflächen, keine besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	keine besondere Schutzwürdigkeit, im Osten angrenzend Altablagerung (ehem. Deponie)
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	EFH-Bebauung am Tulpenweg und Fliederweg bilden heute den südlichen, topografisch leicht abfallenden Ortsrand, der allgemein nicht zugänglich ist
Mensch, Gesundheit	ggf. Lärmvorbelastung durch Paderborner Straße, 110 kV-Hochspannungsfreileitung
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	Aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht insbes. aufgrund der Nähe zur sozialen Infrastruktur geeignet, aus planungsrechtlicher Sicht schlecht geeignet.
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Änderung des Regionalplans für den Ortsteil Bornholte-Bahnhof erforderlich, Bodengutachten im Nahbereich der Deponie und landschaftsgerechte Gestaltung des Ortsrandes empfohlen



### 5.3.18. STANDORT KAUNITZ SÜD

Standort  
 Kaunitz Süd  
 Fläche 8,9 ha

Aktuelle Nutzung  
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
 Flächeneigentümer  
 privat



**Kriterium**

**Erläuterung**

**Rechtliche Situation**

Darstellung im Regionalplan	AFAB, angrenzend an ASB
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNPF: Fläche für die Landwirtschaft, BP: im Norden BP 85 WA und BP 4 WR und WA
Schutzgebiete	keine

**Städtebauliche und soziale Aspekte**

Städtebaulicher Kontext	Freiraum mit landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich angrenzend an den Ortskern Kaunitz mit einzelnen Hofanlagen
Nähe zu störenden Nutzungen	keine
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 550 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 500 m, Grundschule in ca. 550 m, Bildungszentrum in ca. 5,6 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Seniorenhaus am See in ca. 100 m, Kapelle in ca. 300 m, Begegnungszentrum (Eine-Welt-Freiraum) in ca. 800 m
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz in ca. 350 m, Sportstätte in ca. 350 m

**Verkehrliche und technische Aspekte**

Anbindung Straßennetz	L751 (Delbrücker Straße) im Westen angrenzend, Köldingsweg im Osten angrenzend, Fasanenweg auf dem westlichen Teil der Fläche, Autobahnanschluss in 9,1 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 700 m
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Fasanenweg, Köldingsweg / Anschluss an das vorh. Grabensystem

**Umweltfachliche Aspekte**

Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker mit Gräben durchzogen, kleine Grünfläche im Nordosten, einzelne Gehölze am südlichen Rand, keine besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	auf einer kleinen Fläche im Osten Plaggenesch (besonders schutzwürdig), Wassergräben
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	wenig gegliederter Freiraum mit Ackerflächen und einzelnen Hof- und Wohngebäuden; Ortsrandlage ohne landschaftlich eingebundenen Siedlungsrand
Mensch, Gesundheit	keine Vorbelastung

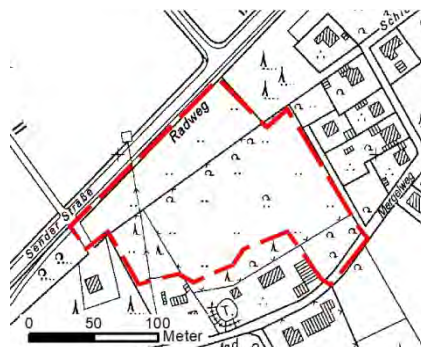
**Fazit und Empfehlung**

Eignung	gute Eignung im Zusammenhang mit der nördlichen Wohnbaufläche
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Regionalplanänderung erforderlich; Gestaltung eines südlichen Siedlungsrandes

### 5.3.19. STANDORT SENDE

Standort  
Sende

Fläche 2 ha  
**Aktuelle Nutzung**  
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
**Flächeneigentümer**  
 privat und städtisch

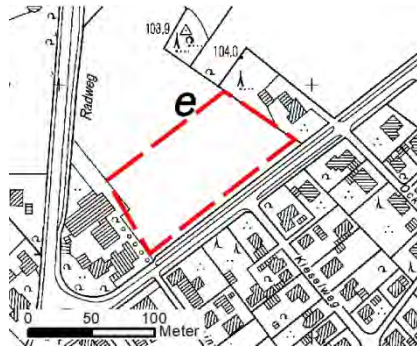


Kriterium	Erläuterung
<b>Rechtliche Situation</b>	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, kein ASB angrenzend
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, östlich Satzung nach § 34 BauGB
Schutzgebiete	keine; LSG unmittelbar angrenzend
<b>Städtebauliche und soziale Aspekte</b>	
Städtebaulicher Kontext	Freiraum am Ortseingang des Ortsteils Sende mit lockerer Wohnbebauung im Süden und Osten, keine klare Ortseingangssituation
Nähe zu störenden Nutzungen	Kläranlage in ca. 400 m, Freileitung im Westen
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 3,9 km, Bäckerei in ca. 200 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 1,2 km, Grundschule in ca. 3,0 km, Bildungszentrum in ca. 3,6 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Heimathaus in ca. 3,3 km, Kirche in ca. 3,4 km
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz in ca. 350 m, Sportstätte in ca. 350 m
<b>Verkehrliche und technische Aspekte</b>	
Anbindung Straßennetz	L 787 (Sender Straße) im Norden unmittelbar angrenzend, Mergelweg im Süden angrenzend, Autobahnanschluss in 8,1 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 200 m
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Mergelweg / im Gebiet ist derzeit kein RW-Kanal vorhanden
<b>Umweltfachliche Aspekte</b>	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Grünland mit älteren Baumhecken, im Westen angrenzend Wald, keine besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	keine besondere Schutzwürdigkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	kleinteilig gegliederte Freifläche
Mensch, Gesundheit	ggf. Lärmvorbelastung durch Sender Straße
<b>Fazit und Empfehlung</b>	
Eignung	Aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht bedingt geeignet, da ein Straßendorf-Charakter bei einseitiger Verlängerung des Ortsteils entsteht; aus planungsrechtlicher Sicht bedingt geeignet.
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Zur Eigenentwicklung kann im Ortsteil Sende auch ohne Regionalplanänderung eine kleinflächige Bebauung zulässig sein. Erhalt der Gehölzstrukturen und Gestaltung der neuen Ortseingangssituation empfohlen.

### 5.3.20. STANDORT SENDE NORD

Standort  
Sende Nord

Fläche 0,9 ha  
**Aktuelle Nutzung**  
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche  
**Flächeneigentümer**  
 privat



**Kriterium**

**Erläuterung**

**Rechtliche Situation**

Darstellung im Regionalplan	AFAB, kein ASB angrenzend
Darstellung kommunales Planungsrecht	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, südöstlich Satzung nach § 34 BauGB
Schutzgebiete	LSG

**Städtebauliche und soziale Aspekte**

Städtebaulicher Kontext	Freiraum im Norden des Ortsteils Sende, eingefasst durch gemischte Bebauung im Westen und Wohnbebauung im Osten. Im Norden landwirtschaftlich genutzte Fläche.
Nähe zu störenden Nutzungen	landwirtschaftliche Betriebe angrenzend
Nähe zu Versorgungsbereichen	Lebensmitteleinzelhandel in ca. 4,3 km, Bäckerei in ca. 100 m
Nähe zu Bildungseinrichtungen	Kita in ca. 1,1 km, Grundschule in ca. 3,4 km, Bildungszentrum in ca. 4 km
Nähe zu sozialen Einrichtungen	Heimathaus in ca. 3,7 km, Kirche in 3,8 km, Jugendeinrichtung in ca. 3,9 km
Nähe zu Spiel- und Sportstätten	Spielplatz in ca. 250 m, Sportstätte in ca. 250 m

**Verkehrliche und technische Aspekte**

Anbindung Straßennetz	L 787 (Sender Straße) im Süden unmittelbar angrenzend, Autobahnanschluss in 8,5 km
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	in ca. 100 m
Entsorgung Schmutzwasser / Regenwasser	Anschluss an SW-Kanal Kieselweg / im Gebiet ist derzeit kein RW-Kanal vorhanden, ggf. Anschluss an RW-Kanal Kieselweg mit Rückhaltung oder Versickerung

**Umweltfachliche Aspekte**

Tiere, Pflanzen, Biotope	strukturarme gehölzfreie Ackerfläche, keine besondere Schutzwürdigkeit
Fläche, Boden, Wasser	keine besondere Schutzwürdigkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Informationen vorliegend
Landschaft	Ackerflächen ohne gliedernde Elemente
Mensch, Gesundheit	ggf. Lärmvorbelastung durch Sender Straße

**Fazit und Empfehlung**

Eignung	Aus umweltfachlicher und städtebaulicher Sicht aufgrund der dreiseitig umgebenden Bebauung geeignet, aus planungsrechtlicher Sicht bedingt geeignet.
Empfehlung für einen Wohn-Standort	Zur Eigenentwicklung kann im Ortsteil Sende auch ohne Regionalplanänderung eine kleinflächige Bebauung zulässig sein.

## 5.4. Kommunikation und Beteiligung

Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Verl wurden in zwei Veranstaltungen in die Bearbeitung des Entwicklungskonzeptes Verl 2030 eingebunden.

### 1. Veranstaltung: 13. Juli 2017 im Ratssaal der Stadt Verl

Zu einem frühen Zeitpunkt wurden die ersten Ergebnisse zu den Schwerpunktthemen Demographie, Wohnen und Freiraum vorgestellt. In einer gemeinsamen Arbeitsphase wurden an drei Stationen die Themen **Wohnen**, **Freiraum** und **Zukunftsthemen** erörtert.

Deutlich wurde, dass Aspekten bezüglich eines altersgerechten Wohnens von den Anwesenden eine hohe Bedeutung zugemessen wurde. Die Bedeutung von Grünflächen und -verbindungen wurde als wichtiger Aspekt der Wohnumfeldqualität als auch der wohnungsnahen Erholung betont. Damit verbunden waren zahlreiche Anregungen zur Aufwertung des Freiraums und besseren Verknüpfung mit den Wohnbereichen als auch untereinander. Im Hinblick auf die hohe Entwicklungsdynamik der Stadt Verl wurde insbesondere bei den Zukunftsthemen seitens der Bürgerinnen und Bürger herausgestellt, dass langfristige Leitbilder und Ziele unerlässlich seien.

### 2. Veranstaltung: in der Zeit vom 22. bis 25. Januar 2018 in den Ortsteilen

In der zweiten Bürgerveranstaltung wurde der Entwurf des Entwicklungskonzeptes mit 19 potenziellen Wohnstandorten sowie der Freiraumkonzeption vorgestellt. Dadurch hatten die Bürgerinnen und Bürger vor dem Ratsbeschluss die Möglichkeit, sich auch im Rahmen konzeptioneller Entwicklungsüberlegungen zu beteiligen.

Die aufgezeigten Entwicklungsziele und Maßnahmen wurden allgemein begrüßt und durch weitere Anregungen ergänzt. Keiner der untersuchten Standorte wurde grundsätzlich abgelehnt und ein weiterer Standort wurde anschließend neu in das Konzept aufgenommen. Ergänzt durch einen Fragebogen konnten die Prioritäten zu den Entwicklungszielen und Maßnahmen benannt werden.

### Ratsbeschluss

Das Stadtentwicklungskonzept wurde am 05.07.2018 im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorgestellt und am 11.07.2018 vom Rat der Stadt Verl beschlossen.

Die Dokumentation der beiden Bürgerbeteiligungen sowie die Präsentation im Ausschuss sind nachfolgend beigefügt.

# STADTENTWICKLUNGSKONZEPT **VERL 2030**

## Bürgerinformationsveranstaltung am 13.07.2017

Ort: Rathaus, Verl

Zeit: 18:00 bis 20:15 Uhr

Teilnehmer: ca. 60 Bürgerinnen und Bürger

Verwaltung Bürgermeister Herr Esken, Erster Beigeordneter Herr Schönauer, Beigeordneter Herr Herbst, Herr Homuth, Frau Trautman, Frau Vornholt

BKR Aachen Frau Kranefeld, Herr Hamacher, Herr Noky, Herr Simon, Herr Porschen

---

### Begrüßung, Ziele und Aufgaben der Sitzung

Bürgermeister Herr Esken begrüßte die Teilnehmer der Bürgerversammlung zur Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts Verl 2030 und startete mit einem Rückblick auf Vergangenes. Viele Ziele der früheren Entwicklungskonzepte seien bereits schneller als gedacht erreicht gewesen.

Herr Noky vom Büro BKR übernahm die Moderation des Abends. Er erläuterte den Ablauf der Veranstaltung, den aktuellen Arbeitsstand sowie die vorgesehenen Ziele, die gemeinsam in einer Arbeitsphase erörtert werden sollten.

Die gesamte Präsentation kann auf der Homepage der Stadt Verl eingesehen werden.

### 1 Erste Ergebnisse

Im Folgenden stellte Frau Kranefeld erste Ergebnisse zu den Schwerpunktthemen Demographie, Wohnen und Freiraum vor. Einleitend griff sie die Worte des Bürgermeisters auf und zeigte anhand einiger Aussagen im Hinblick auf grundlegende Hintergründe und Herausforderungen der Entwicklungskonzepte, welche Veränderungen es in Verl in den letzten Jahrzehnten gegeben hat:

Verl 2010: Stadt werden oder Dorf bleiben?

Verl 2020: Verl wird Stadt

**Verl 2030: Verl ist Stadt!**

Anschließend wurden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme in folgender Abfolge präsentiert:

- Analyse: Stärken & Schwächen – Chancen & Risiken  
→ Ziele und Aufgaben für die künftige Entwicklung Verls
- Bevölkerungsentwicklung und Prognosen bis 2030
- Wohnbauflächen:
  - Eigenschaften des Wohnstandorts Verl
  - Innenentwicklung- Bauflächenreserven- Außenentwicklung
- Grünflächenkonzept



## 2 Arbeitsphase

Räumlich getrennt wurden in Gruppen von etwa 15 Personen die drei Themenfelder 'Wohnen', 'Freiraum' und allgemeine 'Zukunftsthemen' rotierend für jeweils 20 Minuten bearbeitet. Zu jedem Themenfeld wurden zuvor einige Leitfragen entwickelt, die bei der Bearbeitung als Denkanstoß genutzt wurden.




Wohnen im Ratssaal	Freiraum in der Cafeteria	Zukunftsthemen im kleinen Sitzungssaal
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie wollen wir wohnen?</li> <li>• Wo wollen wir wohnen?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Qualitäten hat der Verler Freiraum?</li> <li>• Wie soll der Freiraum genutzt werden?</li> <li>• Wo soll der Freiraum geschont werden?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Welche Trends und Veränderungen beeinflussen die weitere Entwicklung Verls am meisten?</li> <li>• Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die zukünftige Entwicklung der Stadt Verl?</li> </ul>
		

Abbildung 1: Struktur der Arbeitsphase, deren Leitfragen sowie Impressionen zu den drei Stationen

Im Folgenden sind genannte Anregungen, Wünsche und Kritik differenziert in die drei Themenfelder aufgeführt.

### 2.1 Station Wohnen

Moderation: Frau Kranefeld, Frau Vornholt

Das erste Themenfeld beschäftigte sich mit den Fragen und Wünschen bezüglich des Wohnens. Zwar hat Verl im landesweiten Vergleich eine relativ junge Bevölkerung, dennoch werden sich auch in Verl in den nächsten Jahren aufgrund der demografischen Entwicklung verändernde Anforderungen an den Wohnraum ergeben. Ausgehend von den Leitfragen „Wie wollen wir wohnen“ und „Wo wollen wir wohnen“ haben die Teilnehmer der Bürgerveranstaltung ihre Ideen und Vorstellungen, Ansprüche sowie die eigenen Bedarfe für den Wohnstandort Verl geäußert.

#### Älter werden in Verl

- Wir wollen uns verkleinern für die Zukunft und Zweitwohnsitz (z.B. in der Großstadt) haben
- Ich habe mich schon verkleinert
- Wir haben das Haus geteilt und sind ins Erdgeschoss gegangen
- Wunsch: Förderung der Wohnraum-Verkleinerung durch die Stadt
- Barrierefrei
- Wir wünschen uns neue Wohnformen wie Mehrgenerationen oder WGs
- Wir wohnen in Verl-West und wollen dort auch im Alter bleiben

- Wir wollen in Sürenheide bleiben
- Wir wollen im Wohngebiet bleiben
- Wir wünschen uns günstigen/ bezahlbaren Wohnraum
- Umbau der EFH erleichtern, dafür Baubestimmungen im B-Plan ändern

### **Stadtbild & Wohnumfeld**

- Regionaltypische Architektur / Regionale Baukultur stärken (evtl. über eine Verler Gestaltungssatzung, [www.netzwerk-regionale-baukultur.de](http://www.netzwerk-regionale-baukultur.de))
- Auflockerung der dichten Siedlungen durch neue Grünflächen und großzügige Grünstreifen
- Gerne weiterhin ländlich
- Gern in der Nähe einer schönen Grünanlage
- Flexible Freiräume in Wohngebieten: Spielplatz auch als sonstige Grünfläche nutzen
- Abgeschlossene Ortsteile statt Zusammenwachsen
- Weitere Zersiedlung vermeiden
- Baupflicht für Baulücken
- Ruhiges Wohnumfeld: Lärmschutz an der A2
- Keine weiteren Hochhäuser
- Hochhäuser auf ein anderes Niveau bringen, bzw. Abriss und Neubau mit weniger Etagen
- Langfristige Reduktion der Zeitarbeiter in der Seesiedlung,
- Nicht in Verl arbeitende Bewohner sollten möglichst auf die Städte ihrer Arbeitsstelle verteilt werden
- Helfgerd-Siedlung: Zollhausweg gefährlich
- Mehr Parkplätze im Bereich Grillenstraße / Zollhausweg, zumal die zwingende Erweiterung incl. Fuß- und Radweg fällig sei
- Verlagerung des Sportparkgeländes und Umnutzung für Wohnbebauung
- Entwicklung weiterer Wohnbebauung eher in west- und östliche Richtung (Verl-West, Bornholte)

### **Infrastruktur & Versorgung am Wohnstandort**

- Stärkere Verkehrsanbindung nach Bielefeld
- Mehr ÖPNV: innerhalb Verls, Verbesserung nach Süden, preisgünstig
- Sicher im Hochwassergebiet
- Ich möchte ohne Windkraft leben
- Energieautarke Wohngebiete
- Versorgung in Bornholte fehlt, deshalb als Wohnstandort wenig attraktiv
- Entwicklung Verls Richtung Westen: Problem fehlende Versorgung, große Entfernung zum Zentrum
- Sürenheide: Verbesserung mit neuem Nahversorger

Im Ergebnis zeigte sich an der 'Station Wohnen' ein differenziertes Bild verschiedener Einzelanforderungen, aus denen sich jedoch einige, von vielen beteiligten Bürgern als wichtig erachtete Aspekte herauskristallisierten. Insbesondere das WIE? wurde angeregt diskutiert, während das WO? zur räumlichen Entwicklung eher pauschal betrachtet wurde:

- Offen gegenüber innovativen Wohnformen und Wunsch nach einer möglichst standortnahen Verkleinerung der Wohnung → Förderung/Hilfe bei der Verkleinerung wird gewünscht
- Innerstädtische Grünflächen erhalten/entwickeln **vs.** Bebauungspflicht von Baulücken

- Kompakte Struktur erhalten und Zersiedlung vermeiden **vs.** Erhalt des ländlichen Erscheinungsbildes im Siedlungsbereich
- wohnortnahe Einzelhandelsversorgung ist wichtig für die Wohnqualität
- Zusammenwachsen von Bornholte-Bahnhof mit Verl **vs.** vorhandene Zäsur zur Wahrung der Eigenständigkeit beibehalten
- Erweiterung westlich des Westrings und Anbindung Verl-West/ Eiserstraße an Verl gewünscht

## 2.2 Station Freiraum

Moderation: Herr Hamacher, Herr Homuth

Im zweiten Themenfeld beschäftigten sich die Bürger mit dem Verler Freiraum. Mit etwa 70% nimmt die Landwirtschaftsfläche einen Großteil des kleinteilig gegliederten Verler Gebiets ein. Die Waldfläche ist mit einem Anteil von etwa 7% an der Gesamtfläche gering. Das gesamte Stadtgebiet ist von zahlreichen Bachläufen durchzogen. In diesem Themenkomplex galt es die Stärken des Verler Freiraums zu identifizieren und gleichzeitig Nutzungsanregungen zu geben. Auch sollten Flächen/ Räume genannt werden, die zwingend erhalten bleiben sollen.

### Freiräume

- Positiv: Kleinräumigkeit und Gliederung des Freiraums (Münsterländer Parklandschaft)
- Positiv: (viele) Seen und Flussläufe
- Positiv: Aufenthaltsqualität am Friedhof/Meierhof; Streuobstwiesen
- Positiv: Gute Luft des ländlichen Bereichs
- Verler See: Wegeführung zu eng, Schmuttelcharakter, Aufwertung zu "echtem" Ausflugsziel (bspw. durch die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes)
- Fehlendes Bewusstsein für Freiräume nördlich der Autobahn
- Freiraumqualität für Familien verstärkt planen
- Sennebäche-Bereich: sensibles hydrologisches Gebiet sichern
- Furlbachtal als weiterer Erholungsschwerpunkt
- Waldflächen erhalten
- Erhalt der Natürlichkeit naturnaher Naherholungsbereiche: angepasste Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen
- städtische Flächen, insbesondere verpachtete landwirtschaftliche Nutzflächen, beispielhaft bewirtschaften (bspw. Verhinderung der Umwandlung von Grünland in Ackerland)

### Infrastruktur & Erreichbarkeit

- Seen und Flussläufe sind nicht alle zugänglich
- Fehlende Erreichbarkeit der Erholungsschwerpunkte für Fuß- und Radverkehr, Vernetzung durch geeignete Wegeverbindungen verbessern
- Stellplatzproblem / fehlende Parkplätze am Holter Wald
- Stellenweise schlechter Zustand (z.B. an Brücken im Holter Wald)
- Informationsbroschüre für Radverkehr fehlt
- Herausgabe von Plänen zu Radtouren im Verler Land und zum Fußwegenetz (Beispiele liegen vor)
- Fehlende Bänke und einladende Verweilmöglichkeiten

- Einige Rad- und Fußwege sind überlastet, wohingegen anderenorts Ausbaupotenzial besteht  
→ Gesamtkonzept Wander-/Radwege
- Fußwegeplanung auch explizit für Ältere denken
- Besucherlenkung/Wegeausweisung/Kennzeichnung für Rad- und Fußverkehr (insbesondere im Süden Verls Richtung Steinhorster Becken)
- Streckenführung der überregionalen Radwege in Verl so legen, dass insbesondere der alte Verler Ortskern mit seinen Besonderheiten zum Aufenthalt einlädt
- Qualitativ höherwertige Rad- und Fußwegeverbindung am Ölbach von Sürenheide bis Holter Wald / Sende (z.B. als 'Mühlenweg')

### Innerstädtische Freiflächen

- Fehlende Attraktivität durch fehlende Grünausstattung der Innenstadt
- Innenstadt als Ausflugsziel attraktiveren
- Mehr wohnortnahe Grünflächen
- Qualität der Fußwegeverbindungen in der Innenstadt erhöhen
- Mindestanzahl an innerstädtischen Grünflächen bewahren
- Das innerstädtische Parkhaus an der Sparkasse erscheint wenig genutzt und könnte als eine potenzielle zukünftige Grünfläche im Zentrum Verls diskutiert werden
- zukünftige Wohnbebauung sollte immer in Verbindung mit Freiraum-/Grünflächenausstattung gedacht werden
- Schutz und Weiterentwicklung der Ortsbild prägenden alten Bäume
- 'Urban Gardening' als Form der Freiflächennutzung berücksichtigen

In der Diskussion an der 'Station Freiraum' wurden insbesondere Ideen und Anregungen zur Stärkung der vorhandenen Freiraumqualitäten sowie zur Verbesserung der Freiraumausstattung vorgeschlagen:

- Stärken des Verler Freiraums sind die vorhandenen Gewässer (Seen und Bäche), die kleinräumige Gliederung der Landschaft und die gute Luftqualität.
- **ABER:** Die Anzahl vorhandener Anziehungspunkte wird als ausbaufähig eingeordnet und das Potential der vorhandenen Anziehungspunkte wird mitunter wenig genutzt
  - verkehrsmittelübergreifende Erreichbarkeit ist ausbaufähig
  - vorhandene Infrastrukturen (insbesondere Fuß- und Radwege sowie innerstädtische Freiflächen) und deren Vernetzung sind ausbaufähig
  - Mangel an Informationen → Informationsbroschüren
  - Wunsch nach höherer Anzahl, qualitativer Aufwertung und besserer Erreichbarkeit innerstädtischer Grünflächen
- Erholungsschwerpunkte sind ergänzend zum Verler See, dem Holter Wald und dem Steinhorster Becken das Furlbachtal östlich des Verler Stadtgebietes sowie die Streuobstwiesen im Bereich des Verler Friedhofs und des Meierhofs.

### 2.3 Station: Zukunftsthemen

Moderation: Herr Simon, Frau Trautmann

Das dritte Themenfeld betrachtete allgemeine zukünftige Entwicklungen und Herausforderungen. Globale Megatrends und landesspezifische Entwicklungen beeinflussen die Lebens- und Wirtschaftsweisen des Menschen auf verschiedensten Ebenen. Auch auf Verl werden

diese Veränderungen Auswirkungen haben. An dieser Station konnten die Bürger äußern, durch welche Entwicklung sie positive oder negative Auswirkungen erwarten und welche Weichenstellungen sie sich für die Zukunft Verls wünschen.

## **Demografischer und gesellschaftlicher Wandel**

Einwohnerzahl:

- Bevölkerungsprognose bereits überholt: wachsende Einwohnerzahl (Stand heute: 26.000), Grund: Babyboom, Flüchtlinge
- Verteilung des Anteils der männlichen/weiblichen Bevölkerung auf hohen Anteil gewerblicher Arbeitsplätze zurückzuführen → mehr Arbeitsplätze für Frauen schaffen!
- hoher Anteil an Einfamilienhäusern als Ausdruck der wirtschaftlichen Stärke der Stadt

Alternde Bevölkerung:

- Altersgerechtes Wohnen / alternatives Wohnen, selbstbestimmtes Wohnen im Alter → Möglichkeiten und Rahmen schaffen, auch in den Ortsteilen
- Barrierefreies Bauen: sowohl im Bestand als auch im Neubau
- Nahversorgung im Zentrum, aber auch in den Ortsteilen sicherstellen
- Freizeitangebot für Ältere im "Freiraum"
- Qualität der Pflege steigern

Gesellschaftliche Veränderungen:

- Verler Vereinswesen stirbt durch Ganztagsbetreuung → Gegensteuern erforderlich
- Träger für Kultur-/Freizeitangebote? Nicht nur kirchliche, sondern auch andere Angebote erforderlich
- Attraktive Spielplätze für ältere Kinder fehlen
- 'Junge Menschen' sollten in Verl bleiben wollen

## **Umweltentwicklung, Klimawandel**

Extremereignisse:

- starke Regenfälle bereits heute ein Problem
- Vorkehrungen zum Hochwasserschutz treffen
- Problem Trockenheit, vor allem in der Landwirtschaft

## **Wirtschaftlicher Wandel**

- gute Wirtschaftspolitik betreiben: Wirtschaft weiter stärken
- behutsame, nachhaltige Gewerbeentwicklung, möglichst an vorhandenen Standorten
- interkommunales Gewerbegebiet an der A2 wird aus ökologischen Gründen sowie als Einschränkung der Wohnqualität (Pausheide) abgelehnt (Verweis auf die Stellungnahme des Heimatvereins)
- neben der hohen Attraktivität als Gewerbebestandort soll in gleichem ausgewogenen Maße Verl ein attraktiver, lebenswerter Erholung bietender Wohnort sein

Einzelhandel:

- Zentrum stirbt aus, vor allem nördlich der Paderborner Straße → Viel Gastronomie, wenig Handel, wohnortnahes Einkaufen fehlt
- damit einhergehend zunehmend fehlende Aufenthaltsqualität im Zentrum (Leerstand?) → Stützung und Entwicklung des Ortskerns erforderlich



- Handel im Zentrum und den Ortsteilen positiv begleiten, Flächen für Einzelhandel im Ort freihalten
- Anpassung Einzelhandel: Lieferung „nach Hause“ → Angebote sind (in Teilen) vorhanden, müssen aber besser publik gemacht werden

#### Arbeitsplätze:

- Ortstreue grundsätzlich abnehmend → Wohnortwechsel aufgrund Arbeitsplatzwechsel wird „normal“
- Aber: Verl zieht nach wie vor Fachkräfte an
- Fachkräfte halten und gewinnen: weiche Faktoren vor allem im Freizeitsektor ausbauen (Kultur, Freizeit, Familie)
- Fachkräfte selber ausbilden (Duales Studium)
- Saisonale Arbeitskontingente? "Ghettos" vermeiden

### **Technologischer Wandel, Mobilität & Energie**

#### Technologischer Wandel:

- Ausbau Glasfaser – höhere Geschwindigkeit beim Internetzugang
- Glasfaserausbau: auch als Standortfaktor für Wirtschaft

#### Mobilität:

- Reaktion auf zunehmenden Verkehr: ÖPNV stärken (Kleinbusse), E-Mobilität
- Infrastruktur schaffen: E-Tankstellen, Car-Sharing
- Reaktivierung TWE, Verlängerung der Anbindung bzw. Trassensicherung für andere, zukünftige Verkehrssysteme
- Geschwindigkeit der E-Bikes beim Ausbau des Wegenetzes berücksichtigen (Sicherheit für andere)

#### Energie:

- Dezentrale Energiekonzepte stärken
- energieautarkes Wohnen → Rahmen und Fördermöglichkeiten schaffen
- Ausbau Fernwärme vorantreiben
- Fläche für Energieerzeugung nutzen
- Windkraft kritisch beurteilen
- Förderung der Windenergie durch den Bau von Bürgerwindrädern (lokaler aktiver Klimaschutz)
- Barrieren wie Energiesparverordnung abbauen, Förderung stärken

Insgesamt ergab sich an der 'Station Zukunftsthemen' ein umfangreiches und vielfältiges Bild der Stadt Verl von morgen. Zusammenfassend lässt sich festhalten:

- Ein altengerechtes, aber zugleich selbstbestimmtes Wohnen im Alter ist das Ziel vieler Verler – sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen. Damit sind nicht nur baulich-architektonische Maßgaben im Wohnungsbau verbunden, sondern auch Anforderungen an Nahversorgung, Mobilität sowie qualitativ hochwertige Freizeitangebote. Diese qualitätvollen Freizeitangebote sind aber auch für ältere Jugendliche zu schaffen.
- In Bezug auf den wirtschaftlichen Wandel ist das Halten von Fachkräften die größte Herausforderung, auf die die Stadt Verl insbesondere mit der Stärkung weicher Standortfaktoren, vor allem im Freizeitbereich reagieren sollte. Um auch künftig ausreichend Fachkräfte zu haben, sollte in die eigene Ausbildung vor Ort investiert werden.

- Um den Einzelhandel zu stärken, ist eine Attraktivierung sowohl in den Ortsteilen als auch in der Innenstadt vorzunehmen, zugleich aber auch eine Anpassung an neue Vertriebsformen.
- Mit einem Ausbau der entsprechenden Infrastruktur soll eine Teilnahme der Verler Bevölkerung, aber auch der Wirtschaft an der digitalen Welt verbessert werden.
- Hinsichtlich der Mobilität sind die Anforderungen sich verändernder Mobilitätsmuster zu beachten und Rahmenbedingungen für die Stärkung einzelner Verkehrsmittel zu schaffen bzw. zu verbessern (ÖPNV, E-Mobilität, TWE-Trasse).
- Bezüglich der künftigen Energieversorgung sollte ein Mix aus dezentralen Energiekonzepten und Produktionsformen erneuerbarer Energien gelingen.
- Eine Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels sollte vor allem durch eine Berücksichtigung des Hochwasserschutzes erfolgen.

### **3 Zusammenfassung der Ergebnisse**

Die Ergebnisse der Arbeitsphase wurden zusammengefasst im Plenum vorgestellt, aus denen sich einige Bedürfnisse, Anforderungen und Wünsche für das Verl der Zukunft ableiten lassen.

Deutlich wurde, dass Aspekten bezüglich eines altersgerechten Wohnens von den Anwesenden eine hohe Bedeutung zugemessen wurde. Diese Thematik wird neben der Behandlung an der Station Wohnen auch bei den Zukunftsthemen angesprochen. Bei einigen Themen wurden aber auch unterschiedliche Ansichten und Forderungen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung deutlich.

An allen Stationen wurde die Bedeutung von Grünflächen und -verbindungen als wichtiger Aspekt der Wohnumfeldqualität als auch zur wohnungsnahen Erholung betont. Damit verbunden waren zahlreiche Anregungen zur Aufwertung des Freiraums und besseren Verknüpfung mit den Wohnbereichen als auch untereinander.

Im Hinblick auf die hohe Entwicklungsdynamik der Stadt Verl wurde insbesondere bei den Zukunftsthemen seitens der Bürgerinnen und Bürger herausgestellt, dass langfristige Leitbilder und Ziele unerlässlich seien.

Im weiteren Verfahrensverlauf sind die an den Stationen erfassten Hinweise und Anregungen genauer zu betrachten und in die Entscheidung hinsichtlich der Entwicklungsrichtung einzubinden.



Abbildung 2: Zusammenfassung der Ergebnisse im Plenum (Im Bild: Zukunftsthemen durch André Simon vom BKR Aachen)

#### **4 Ausblick**

Abschließend wurde ein Ausblick auf die anstehenden Schritte bis hin zum Beschluss des Entwicklungskonzeptes vom Rat der Stadt Verl dargestellt.

Eine weitere Bürgerveranstaltung ist im späteren Verfahrensverlauf vorgesehen, wenn der Entwurf des Entwicklungskonzeptes vorliegt. Dadurch sollen die Bürgerinnen und Bürger vor dem Ratsbeschluss die Möglichkeit haben, sich auch im Rahmen konzeptioneller Entwicklungsüberlegungen zu beteiligen. Sollte ein zusätzlicher Bedarf zur Diskussion bestehen, betonte Herr Esken, dass auch eine weitere Bürgerveranstaltung angeboten werden könne.

Des Weiteren bestand die Möglichkeit, über den ausliegenden Fragebogen weitere Anregungen schriftlich im Rathaus (bei Frau Trautmann) innerhalb einer Woche nach der Veranstaltung einzureichen.

Mit einem herzlichen Dank an die Bürgerinnen und Bürger für ihre engagierte Mitarbeit beendete der Bürgermeister die Veranstaltung.

#### **5 Ergänzung: Auswertung der schriftlichen Anregungen**

Dies Sechs Bürgerinnen und Bürger sowie der Heimatverein haben die zusätzliche Möglichkeit einer schriftlichen Eingabe genutzt.

Anregungen, die sich auf die Thematiken der Vertiefungsschwerpunkte (Wohnen, Freiraum, Zukunft) bezogen, sind in die Dokumentation der jeweiligen thematischen Station eingepflegt. Des Weiteren wurden Anregungen des Heimatvereins zur behutsamen Entwicklung der wertvollen Kulturlandschaft im Öl-Länderbachbereich mit Hinweisen zur Besucherlenkung dem Büro übergeben.

Neben der überwiegend positiven Bewertung der Veranstaltung mit treffenden Impulsen wurde kritisiert, dass aufgrund der Zeitfenster von 20 Minuten die thematischen Vertiefungsschwerpunkte nicht abschließend diskutiert werden konnten. Darüber hinaus wurden Wünsche geäußert, durch weitere Beteiligungsformate (z.B. online-Befragung, Themenworkshops, Sprachcafés oder Wettbewerb) eine größere Öffentlichkeit (alle Generationen, Flüchtlinge) zu erreichen und erneut in den Aufstellungsprozess des Entwicklungskonzeptes einbezogen zu werden.

Ein Kritikpunkt thematisierte die Verwendung überholter Daten zur Bevölkerungsentwicklung. *(Anm.: Grundlage für die diversen Prognosen sind Daten von IT.NRW zum 31.12.2014, die zu Beginn der Arbeiten am Entwicklungskonzept im Jahr 2015 vorlagen. Aktuellere Daten zum 31.12.2016 werden erst im Jahr 2018 veröffentlicht.)*

gez. BKR Aachen  
31.07.2017



## STADTENTWICKLUNGSKONZEPT VERL 2030

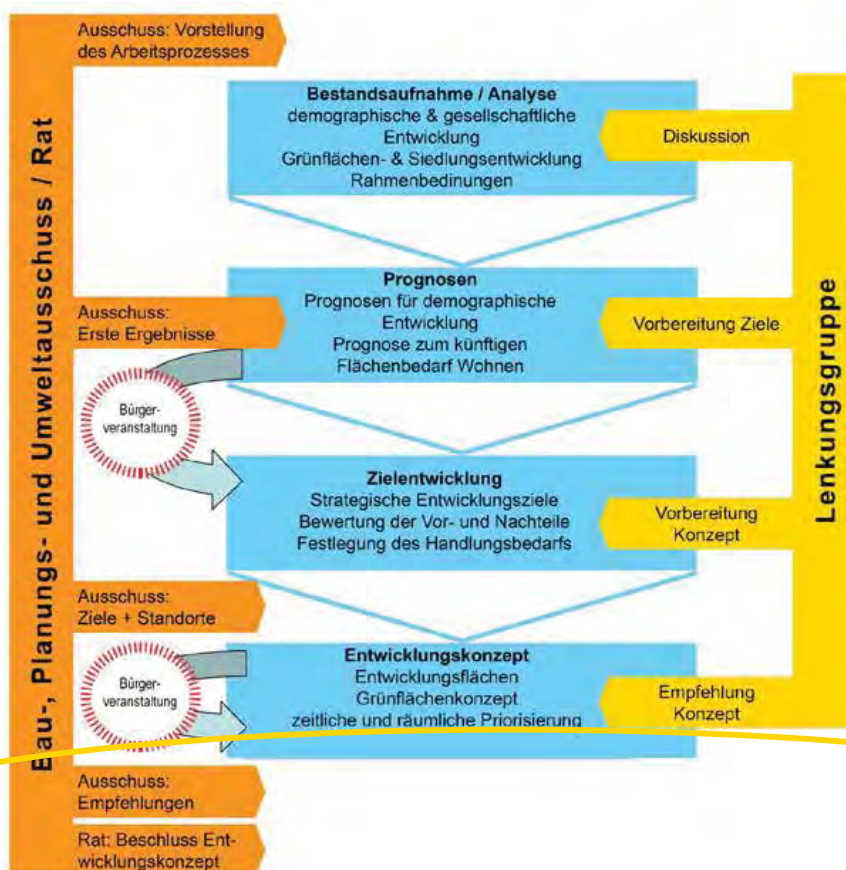
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss  
05.07.2018



## ABLAUF

1. Ergebnisse der Bürgerveranstaltung im Januar 2018
2. Stadtentwicklungskonzept Verl 2030

### ARBEITSSTAND



# 1. ERGEBNISSE BÜRGERVERANSTALTUNG IM JANUAR 2018

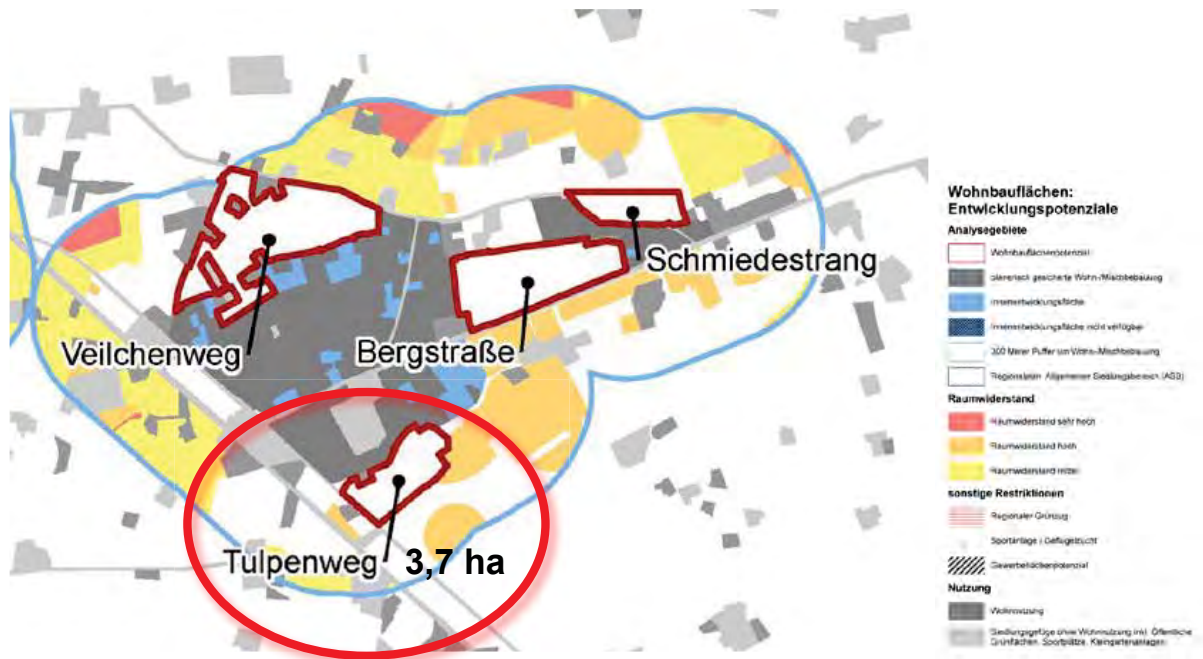
## ERGEBNISSE BÜRGERVERANSTALTUNGEN

### Fazit der Bürgerveranstaltungen

- über 120 Bürgerinnen und Bürger beteiligten sich, 26 Fragebögen wurden ausgefüllt
- Information und Erläuterung der Planungsschritte  
viele allgemeine Nachfragen (z.B. *Flächenbedarfsermittlung*)
- überwiegend Zustimmung der Bürger zu den Zielen und Maßnahmen
- wenige Kritikpunkte (z.B. *gegen ein interkommunales GE*)
- alle Fragen, Anregungen und Hinweise sind dokumentiert
- Aspekte ohne Relevanz für das Entwicklungskonzept sind Prüf- bzw. Arbeitsauftrag für Verwaltung und Politik
- einige Anregungen wurden in das Entwicklungskonzept integriert  
(z.B. *neuer Standort Tulpenweg, Betonung Hochwasserschutz an den Grasmeeerwiesen*)

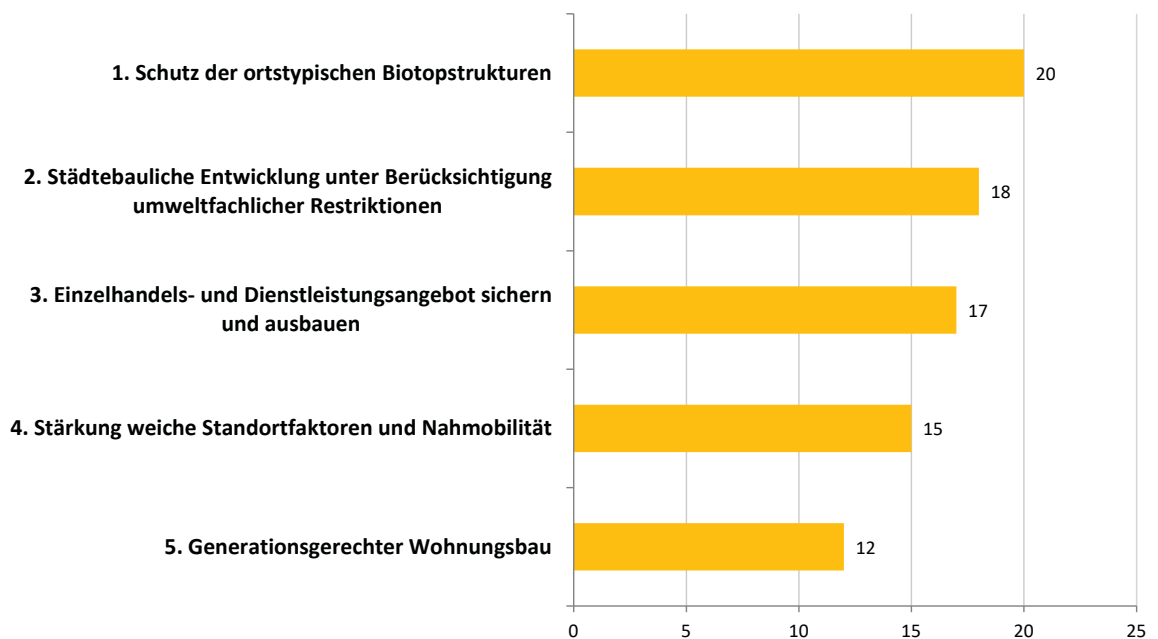


## Neue Wohnbaufläche in Bornholte-Bahnhof aufgenommen

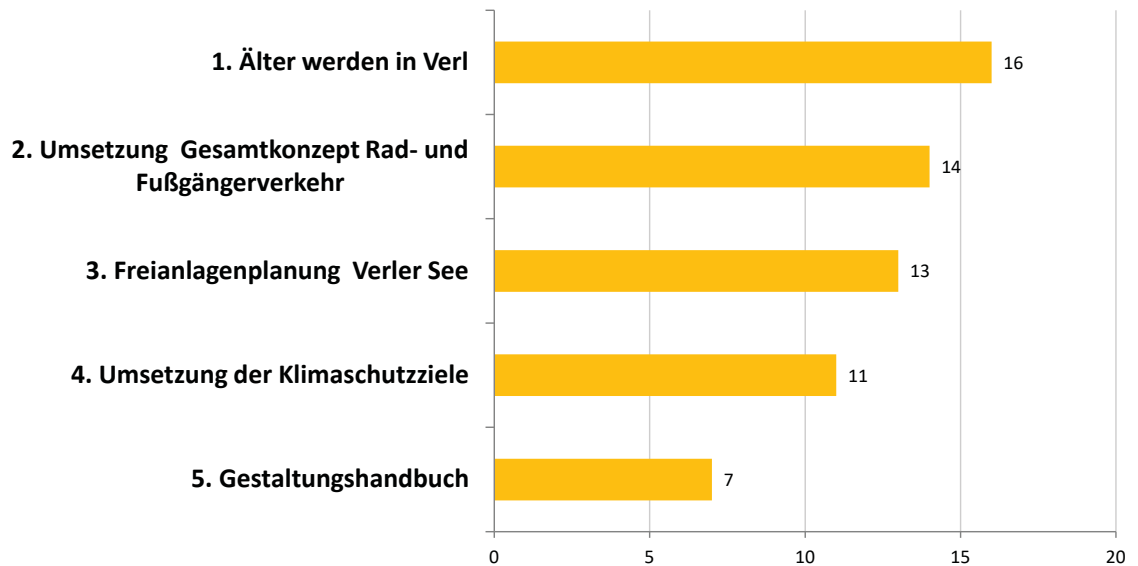


Vorschlag für Sende nicht realisierbar

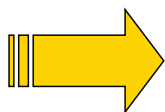
## Welche Ziele sind Ihnen besonders wichtig?



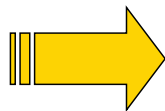
## Welche Maßnahmen sind Ihnen besonders wichtig?



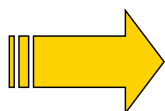
## Fazit der Bürgerveranstaltungen



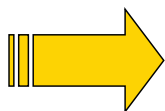
großes Interesse und aktive Mitwirkung



Arbeitsprozess und Entscheidungsschritte konnten transparent und nachvollziehbar vermittelt werden



Anregungen und Wünsche der Bürgerinnen und Bürger sind in die Zusammenstellung der wichtigsten Ziele und Maßnahmen eingeflossen



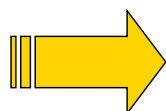
Wertschätzung für die Form der Beteiligung

## 2. STADTENTWICKLUNGSKONZEPT VERL 2030

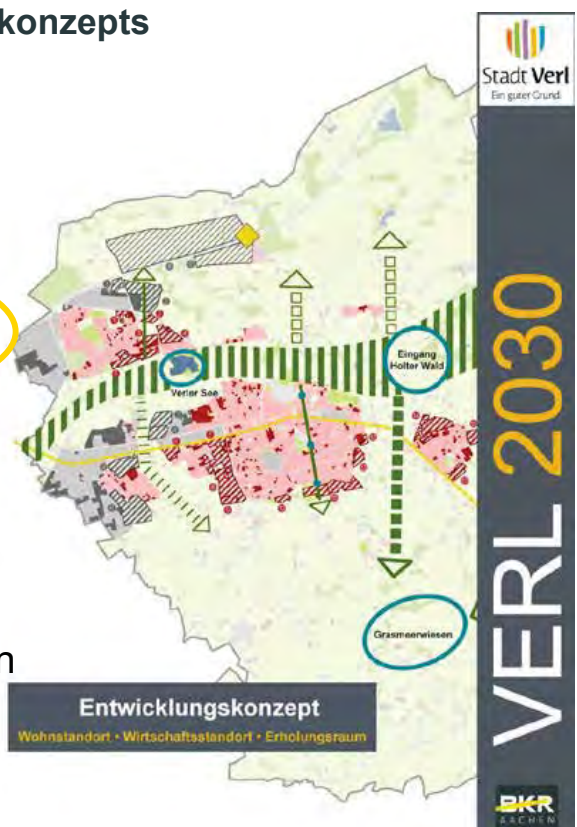
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT VERL 2030

### Gliederung des Stadtentwicklungskonzepts

1. Einführung
2. Planerische Rahmenbedingungen
3. Handlungsfelder der Stadtentwicklung
4. Konzept
5. Anhang

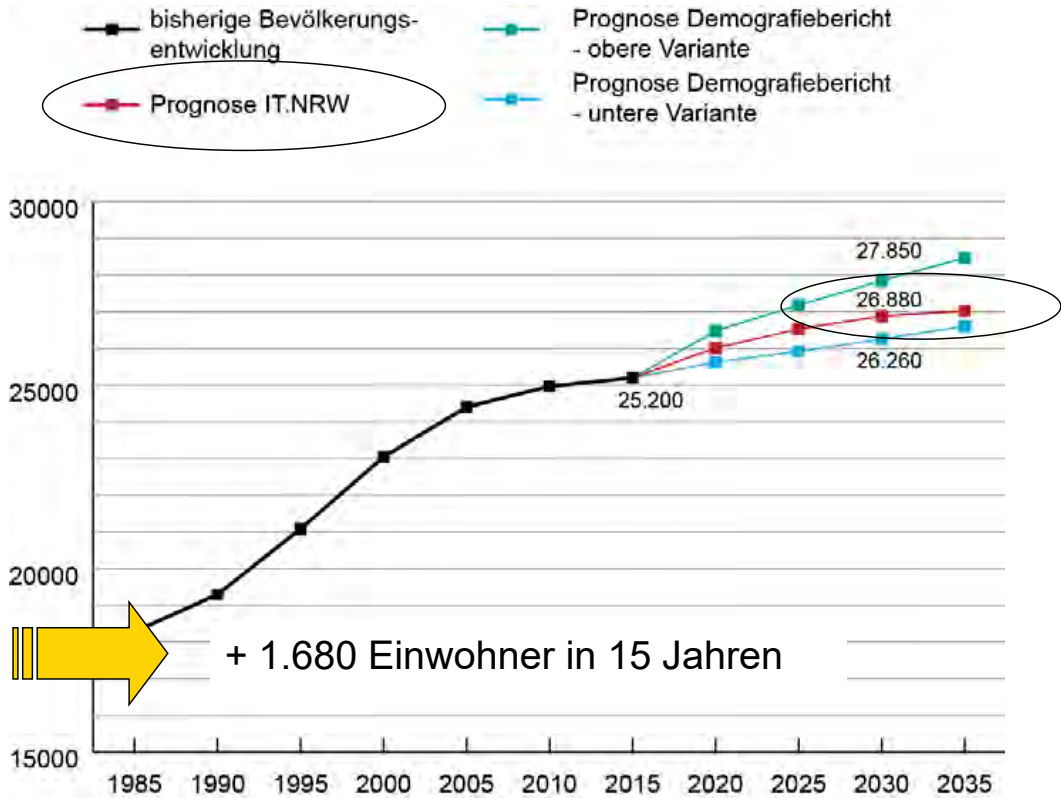


mit Ergebnissen der  
Bürgerveranstaltungen

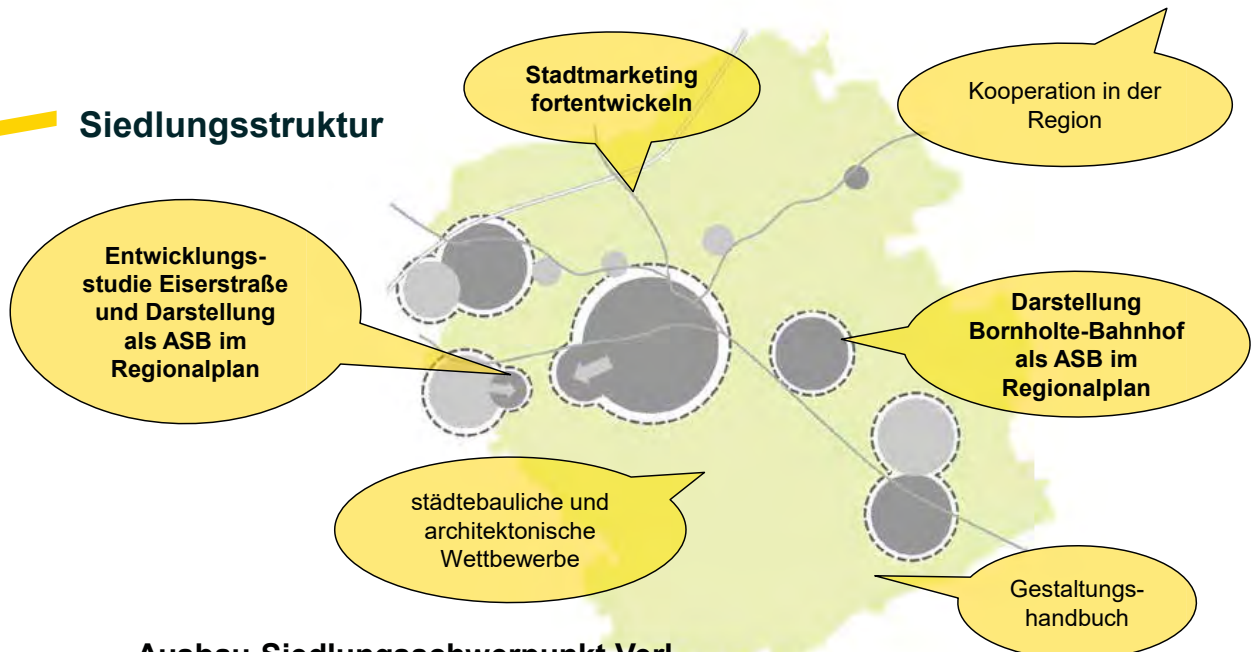




## Demografische Entwicklung



## Siedlungsstruktur



### Ausbau Siedlungsschwerpunkt Verl

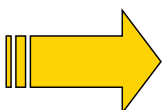
Erhalt des eigenständigen Charakters der Ortsteile

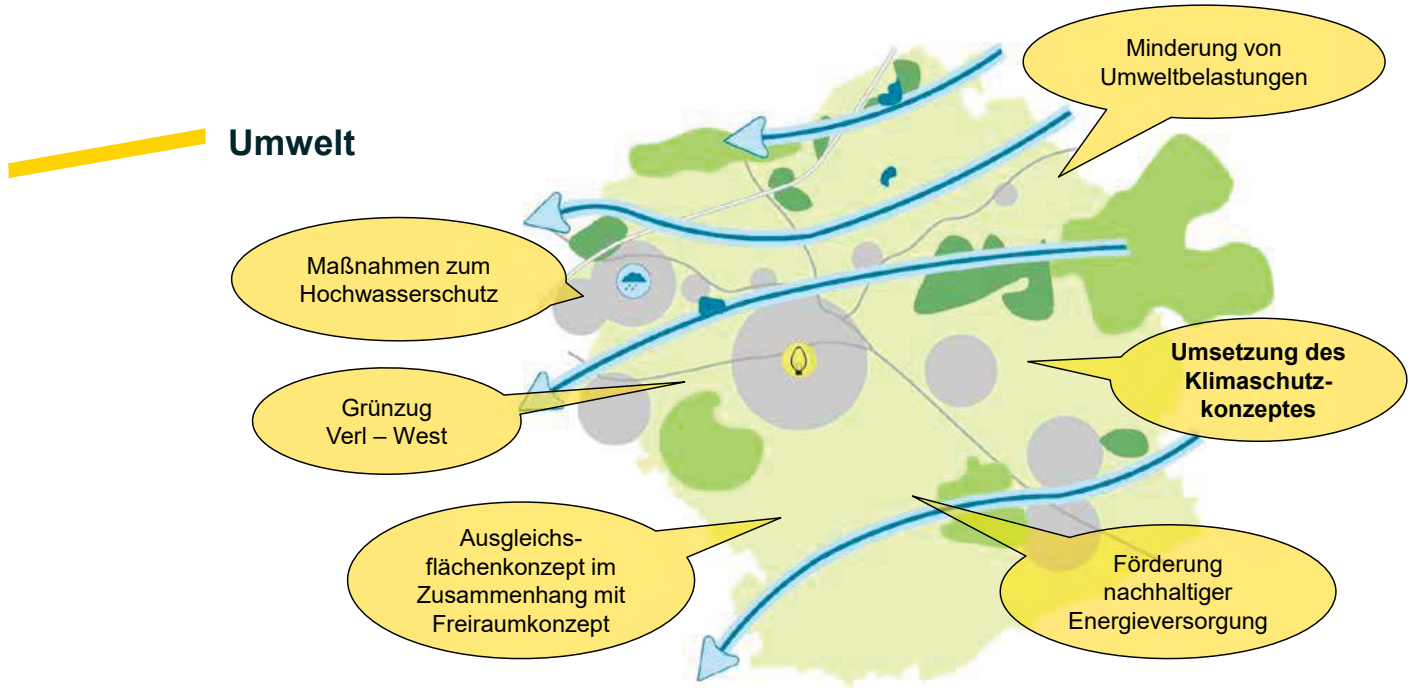
Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung umweltfachlicher Restriktionen

Vermeidung von Gemengelagen und Siedlungsbändern

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Qualitätsoffensive – regionale Baukultur

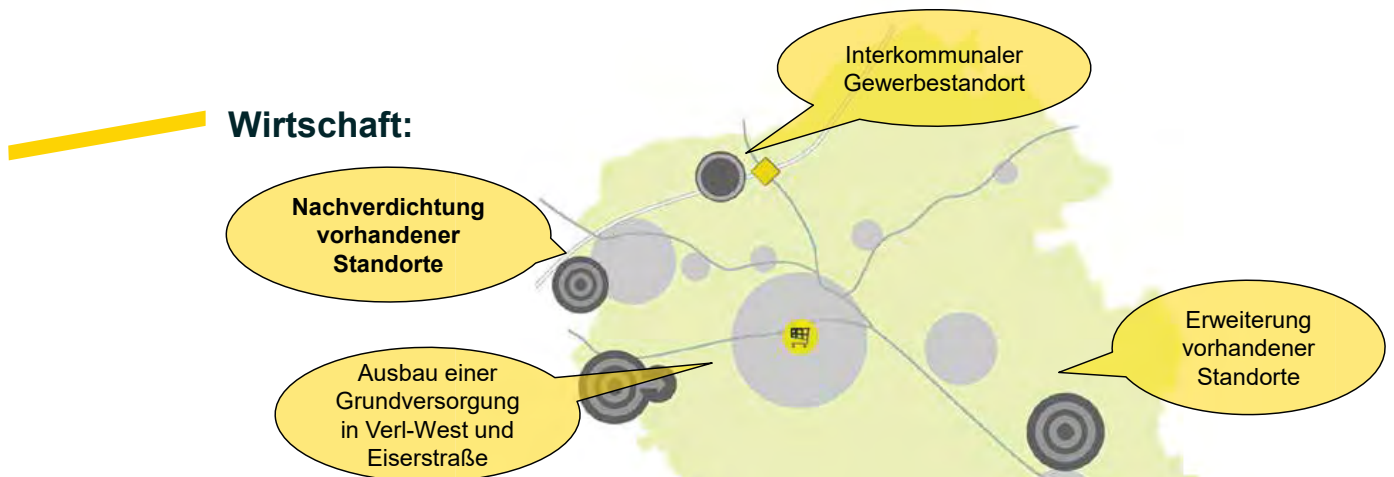




**Schutz und Verknüpfung der ortstypischen Biotopstrukturen**

Schutz und Förderung von bedeutsamen Artenvorkommen  
 Anpassung an den Klimawandel (Schutz gegen Überschwemmungen)  
 autarke Energieversorgung

**Gesunde Stadt Verl**



Sicherung von Arbeitsplätzen

Standortsicherung der Großbetriebe (geeignete Erweiterungsflächen)

**Standortsicherung für kleine u. mittlere Unternehmen (Arrondierungen)**

**Aktivierung nicht genutzter Gewerbeflächen**

Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen (bestehende Betriebsflächen)

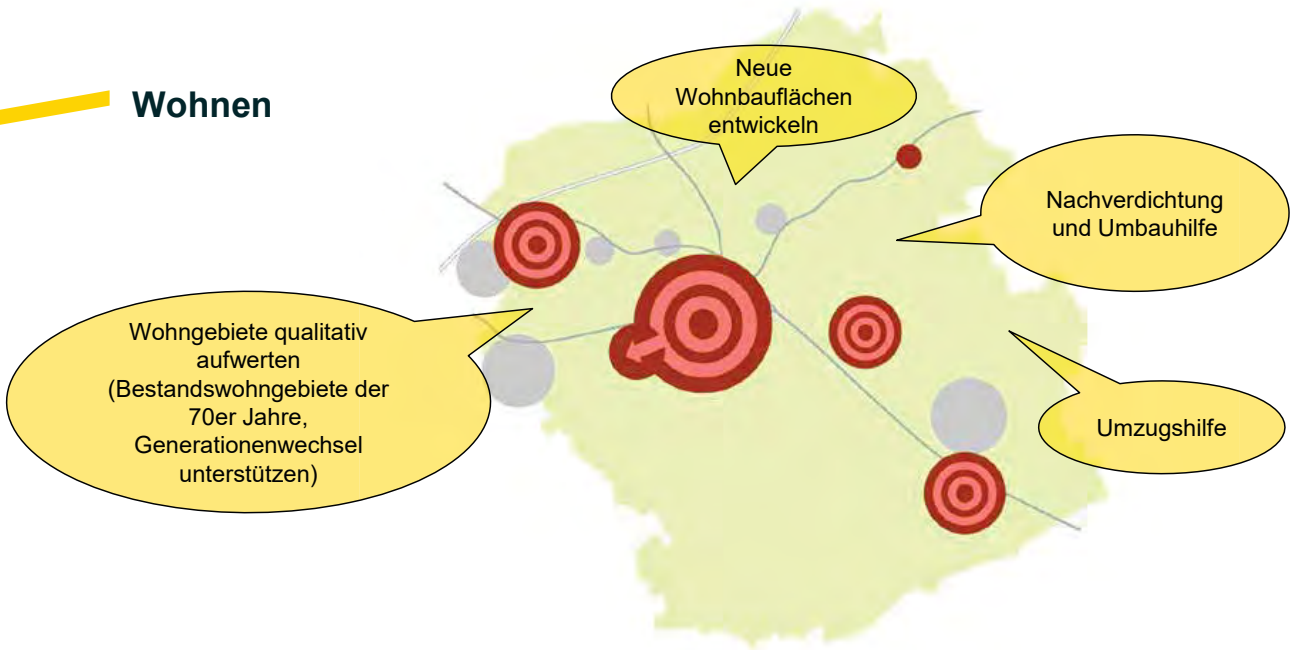
Vorrangige Nutzung der bereits heute ausgewiesenen Gewerbeflächen für emittierende Betriebe

Neue Erweiterungsflächen für Betriebe mit wohnverträglichen Nutzungen

Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes

**Ausbau des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots**

**Wohnen**



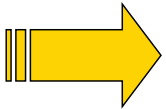
**Sicherung des Charakters der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort**

Wohnraumversorgung (Nachverdichtung, Nutzung von Baulücken / im FNP vorbereiteten Flächen, Entwicklung neuer Wohnstandorte)

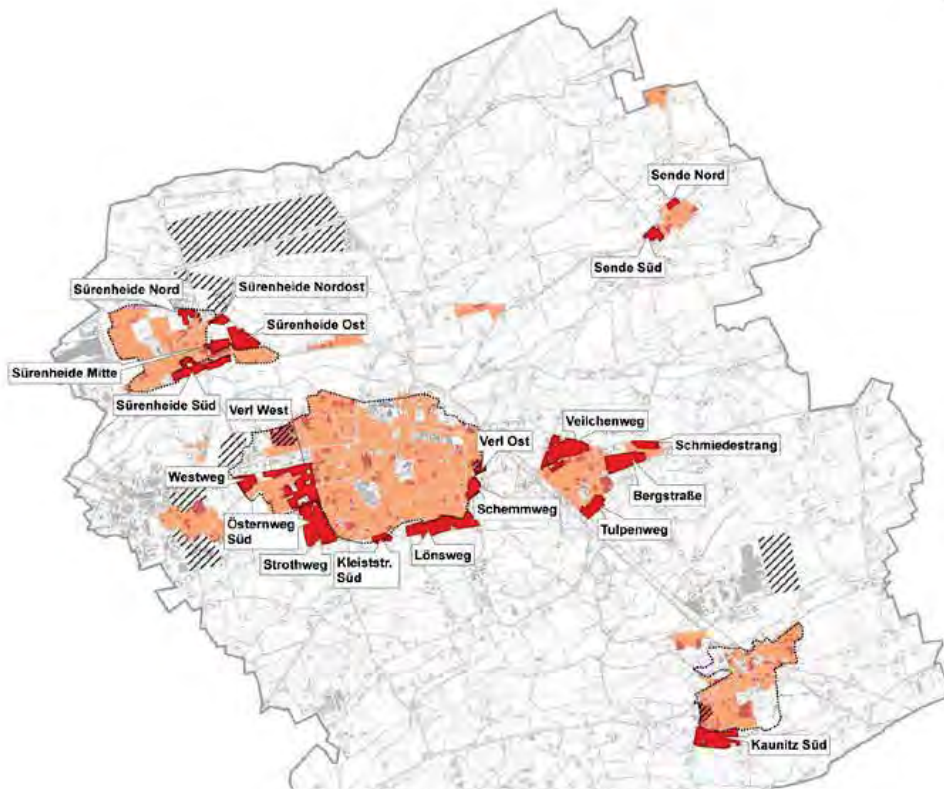
Wohnangebote für veränderte Lebensstile / Lebenszyklen

**Generationengerechter Wohnstandort**

**Sozialgerechter und bezahlbarer Wohnungsbau**



Stadtentwicklungskonzept  
**Verl 2030**



**WOHNBAUFLÄCHEN:  
BAULANDRESERVEN &  
ENTWICKLUNGSPOTENZIALE**

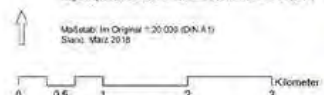
**Analysegebiete**

- Wohnbauflächenpotenzial
- planerisch gesicherte Wohn-Machbarkeits
- Innenentwicklungsfäche
- Innenentwicklungsfäche nicht verfügbar
- Regionalplan: Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
- Gewerbeflächenpotenzial

Wohnbauflächen:  
zusätzlicher Bedarf bis 2030: 55,3 ha  
Innenentwicklungspotenzial: 35 ha  
Unersuchte Wohnbauflächenpotenziale: 98,6 ha

Grundlage: Raumveränderung BKR 2016, Raumveränderung BKR 2018  
Flächennutzungsplan der Stadt Verl 2014, Gebietsentwicklungsplan für den  
Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2017)

Maßstab: In Original 1:20.000 (DN-A1)  
Stand: März 2018



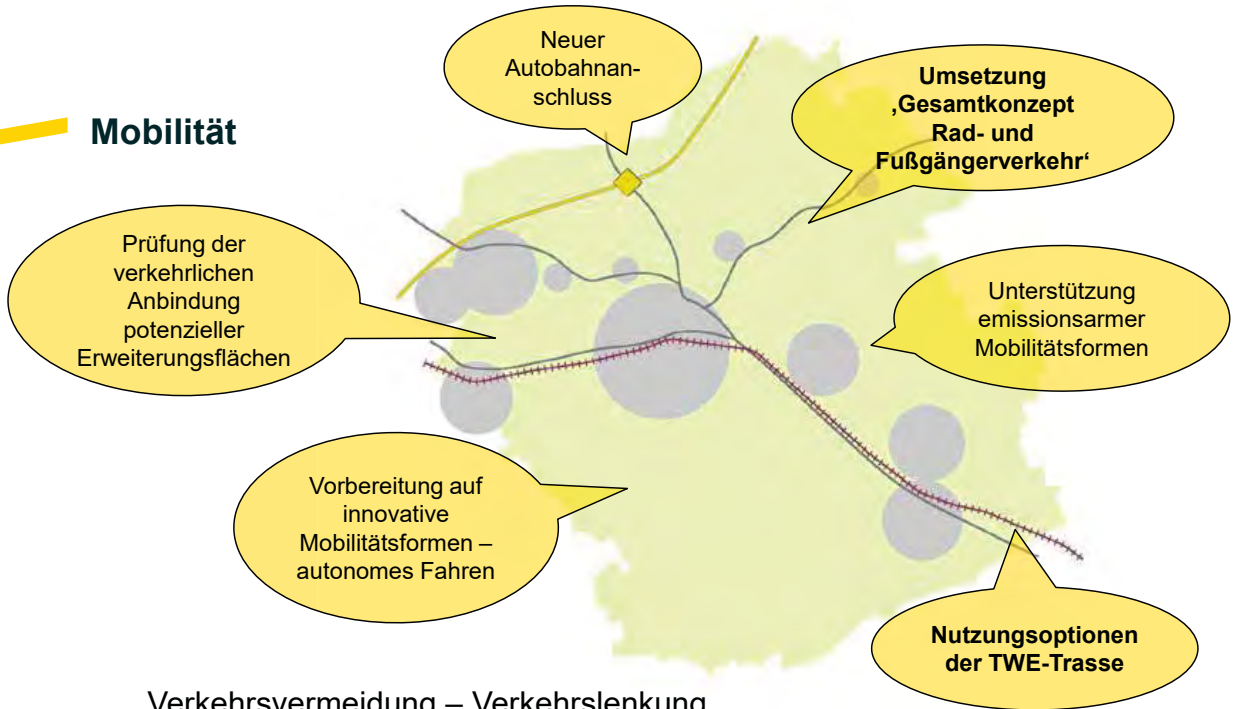
**Entwicklungspotenzial**

**99 ha** geprüft auf 20 potenziellen Standorten





## Mobilität



Verkehrsvermeidung – Verkehrslenkung

Umweltverbund ausbauen (ÖPNV, Carsharing)

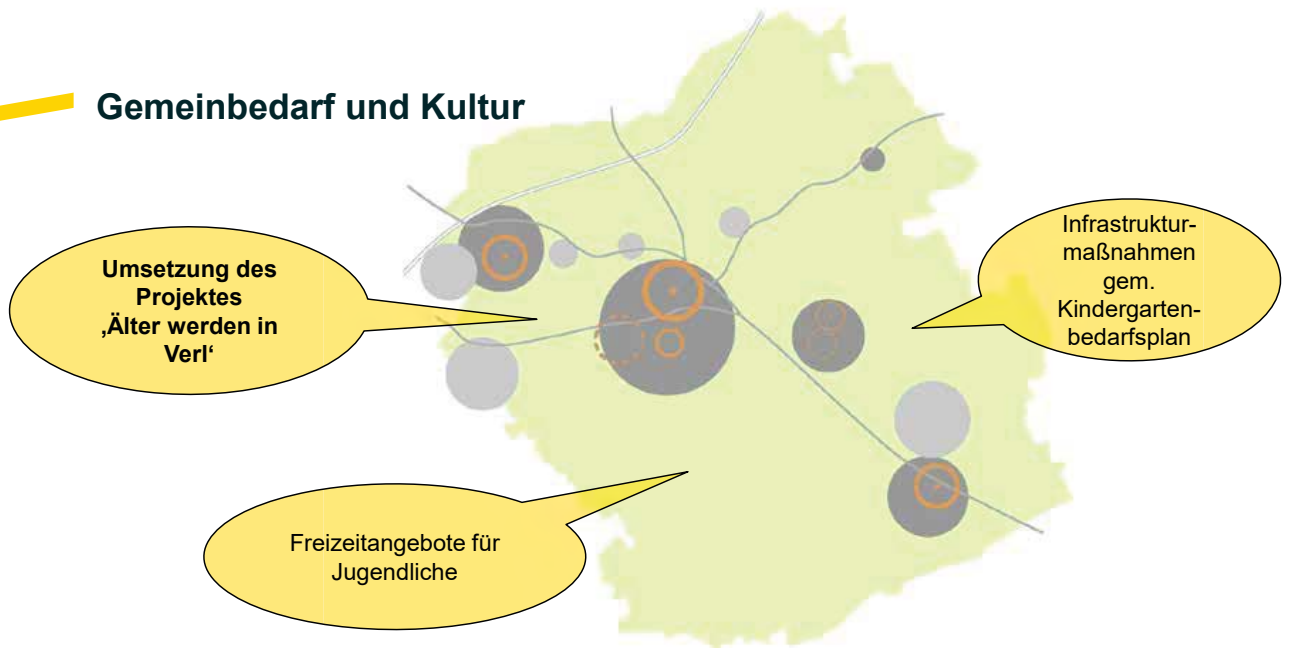
**Stadt der kurzen Wege fördern (Verkehrsvermeidung)**

Konfliktarme Erschließung der neuen Siedlungsbereiche

Sichere Gestaltung der Verkehrsräume in den Wohngebieten

**Stärkung der Nahmobilität und des Umweltverbundes**

## Gemeinbedarf und Kultur

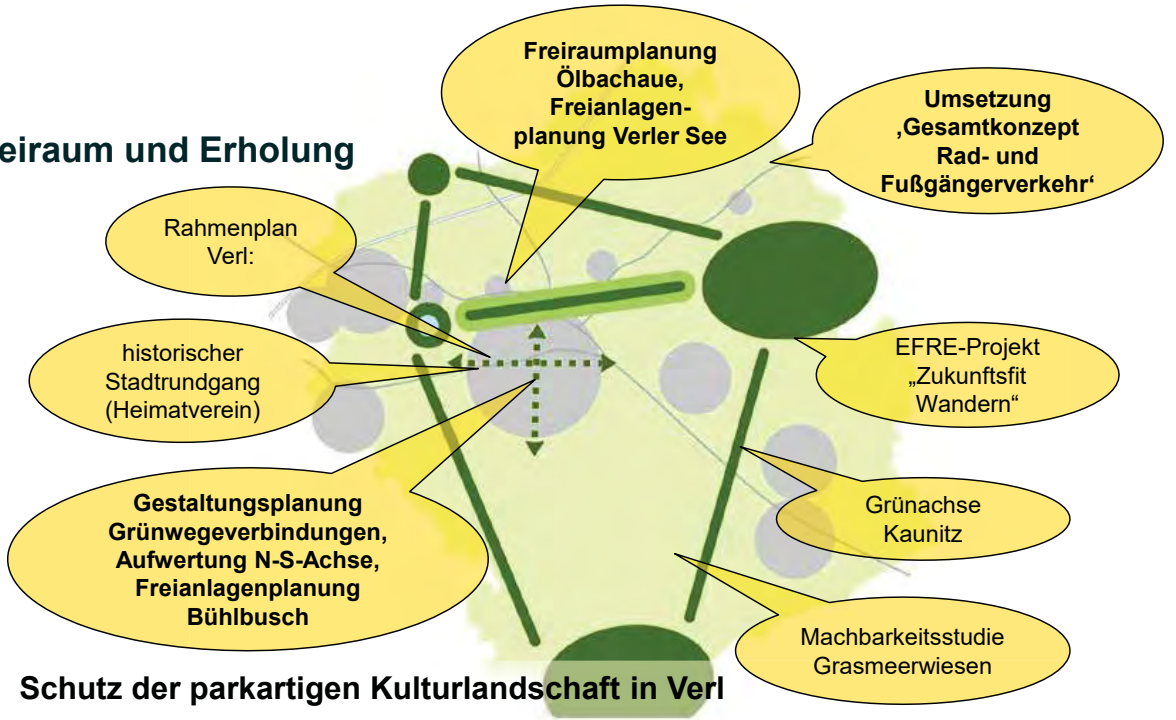


Sicherung und Stärkung des Vereinslebens

Ausbau von vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen

**Stärkung der weichen Standortfaktoren**

**Freiraum und Erholung**



**Schutz der parkartigen Kulturlandschaft in Verl**

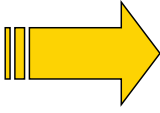
**Sicherung, Qualifizierung und Vernetzung der Freiräume und Ortsteile**

Etablierung Verls als naturnaher Erholungsstandort

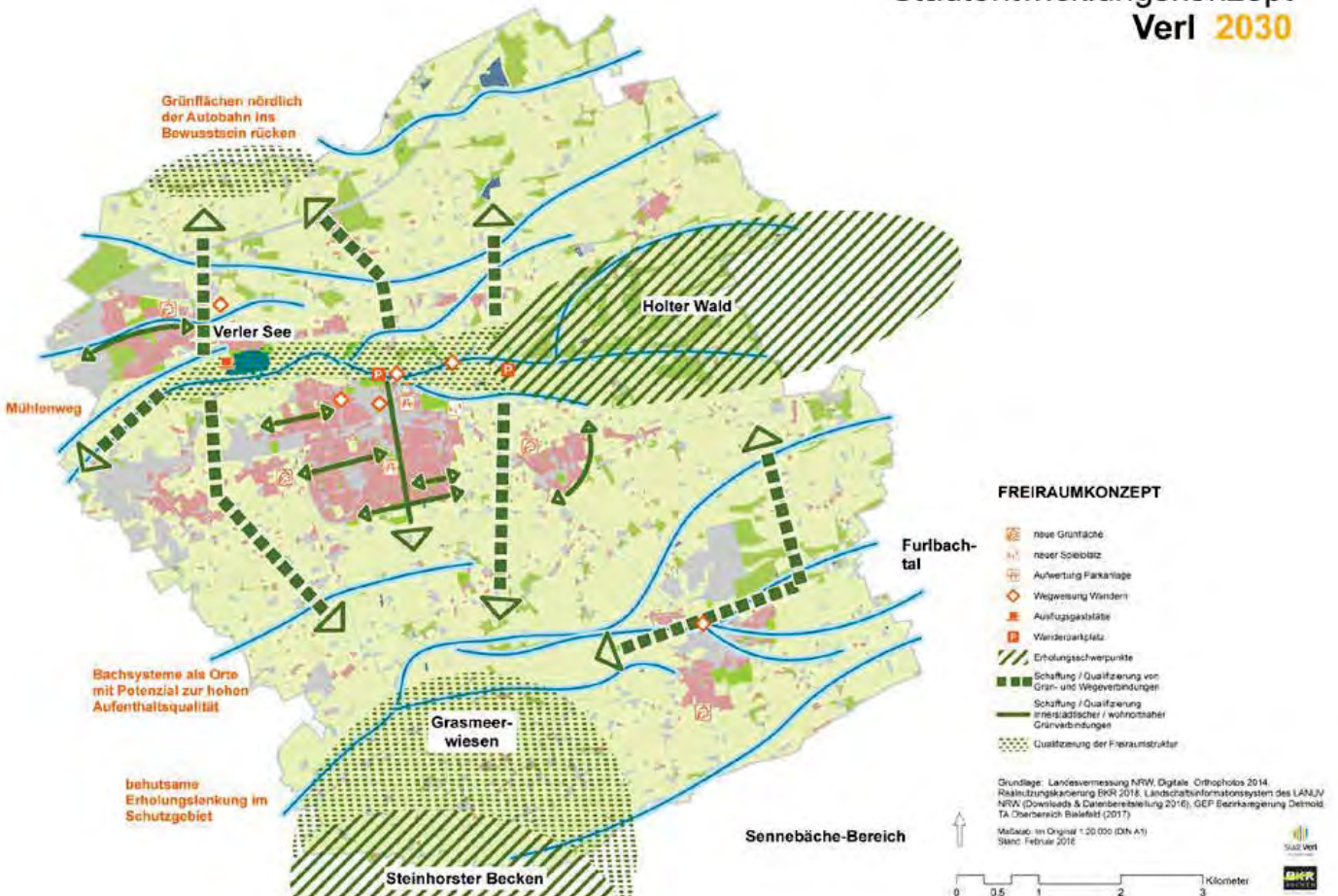
Aufwertung und Erweiterung der vorhandenen Erholungsschwerpunkte

Entwicklung weiterer Potenziale für die Erholungsnutzung

Neue touristische Anlaufpunkte und Informationsgrundlagen für Angebote

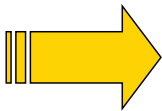
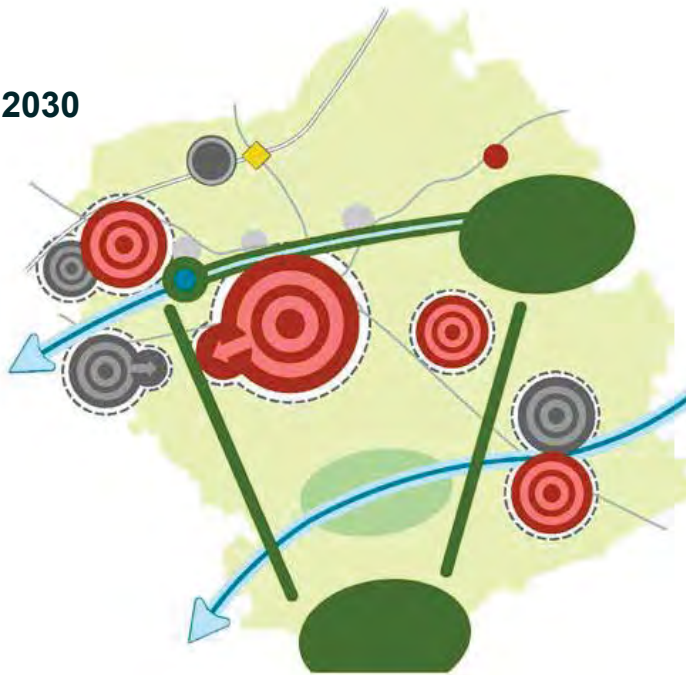


Stadtentwicklungskonzept  
Verl 2030





**Strukturkonzept 2030**



**Verl** ein guter Grund

Wohnstandort – Wirtschaftsstandort – Erholungsraum

Stadtentwicklungskonzept  
**Verl 2030**



**ENTWICKLUNGSKONZEPT**

**Wohnen**

- Bestand Innenentwicklungspotenziale (426 ha)
- Baufächereserven (56 ha, davon 35 ha verfügbar)
- Entwicklungsfächen (39 ha)

**Gewerbe**

- Bestand Innenentwicklungspotenziale (224 ha)
- Baufächereserven (56 ha, davon 55 ha nicht verfügbar)
- Anordnung (64 ha)
- Interkommunaler Standort (153 ha)

**Freiraum**

- ökologisch verteilte Freiraumachse Obbachau - Hörter Wald
- Grünachsen 1. Priorität
- Grünachsen 2. Priorität
- Regionaler Grünzug (gem. GEP / Regionalplan)
- innerörtliche Grünvernetzung
- ökologisch verteilte Naherholungsgebiete
- innerörtliche Freiflächen

**Mobilität**

- Nutzung der TWE-Trasse
- Autobahnanschlüsse

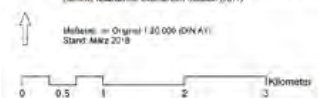
**Entwicklungspotenziale  
Gewerbe**

- Sörenheide 1
- Sörenheide 2
- Brunnweg 1
- Brunnweg 2
- Eisenstraße 1
- Eisenstraße 2
- Kautz
- interkommunal 1
- interkommunal 2

Grundlage: Flächennutzungsplanung ZM 2012, Flächennutzungsplan Nr. 3348/Verl 2014, Jahresentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Rheinland-Pfalz (Stand: März 2017)

Maßstab: = Original 1:30.000 (DN-A1)

Stand: März 2019



# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030

## ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Wohnen

- Bestand Innenentwicklungspotenziale (426 ha)
- Baufächerverhalten (56 ha, davon 35 ha nicht verfügbar)
- Entwicklungsfächen (99 ha)

### Gewerbe

- Bestand Innenentwicklungspotenziale (224 ha)
- Baufächerverhalten (56 ha, davon 55 ha nicht verfügbar)
- Artenvielfalt (64 ha)
- Interkommunaler Standort (103 ha)

### Freiraum

- ökologisch verteilte Freiraumstruktur Oberrhein - Holter Wald
- Grünachsen 1. Priorität
- Grünachsen 2. Priorität
- Regionaler Grünzug (gem. GEP / Regionalplan)
- inter-örtliche Grünvernetzung
- ökologisch verteilte Naherholungsgebiete
- inter-örtliche Freizeitanlagen

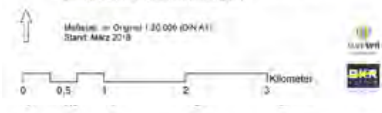
### Mobilität

- Nutzung der TWE-Trasse
- Autobahnanschluss

Grundlage: Flächennutzungsänderung BfM 2016, Flächennutzungsplan des Staates von 2014, Gebietsnutzungsplan für den Regierungsbezirk Rheinland-Pfalz (Beschluss des Gemeinsamen Beirates) (2017)

Mastplan: Original 1:30.000 (DNV A1)

Stand: März 2018



### Entwicklungspotenziale Wohnen

- Südenheide Nord
- Südenheide Nordost
- Südenheide Mitte
- Südenheide Ost
- Südenheide Süd
- Wendweg
- Vier Wälder
- Oberweg Süd
- Strohweg
- Kiesstraße Süd
- Löhweg
- Vier Dörfer
- Schornweg
- Yalkenweg
- Dagobert
- Schmiedestrang
- Tulpenweg
- Kaulitz Süd
- Sende Süd
- Sende Nord

### Entwicklungspotenziale Gewerbe

- Südenheide 1
- Südenheide 2
- Drumweg 1
- Brumweg 2
- Eisenstraße 1
- Eisenstraße 2
- Kaulitz
- interkommunal 1
- interkommunal 2

# Stadtentwicklungskonzept Verl 2030

## ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Wohnen

- Bestand Innenentwicklungspotenziale (426 ha)
- Baufächerverhalten (56 ha, davon 35 ha nicht verfügbar)
- Entwicklungsfächen (99 ha)

### Gewerbe

- Bestand Innenentwicklungspotenziale (224 ha)
- Baufächerverhalten (56 ha, davon 55 ha nicht verfügbar)
- Artenvielfalt (64 ha)
- Interkommunaler Standort (103 ha)

### Freiraum

- ökologisch verteilte Freiraumstruktur Oberrhein - Holter Wald
- Grünachsen 1. Priorität
- Grünachsen 2. Priorität
- Regionaler Grünzug (gem. GEP / Regionalplan)
- inter-örtliche Grünvernetzung
- ökologisch verteilte Naherholungsgebiete
- inter-örtliche Freizeitanlagen

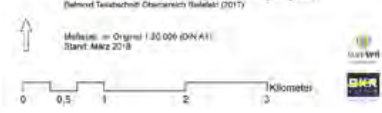
### Mobilität

- Nutzung der TWE-Trasse
- Autobahnanschluss

Grundlage: Flächennutzungsänderung BfM 2016, Flächennutzungsplan des Staates von 2014, Gebietsnutzungsplan für den Regierungsbezirk Rheinland-Pfalz (Beschluss des Gemeinsamen Beirates) (2017)

Mastplan: Original 1:30.000 (DNV A1)

Stand: März 2018

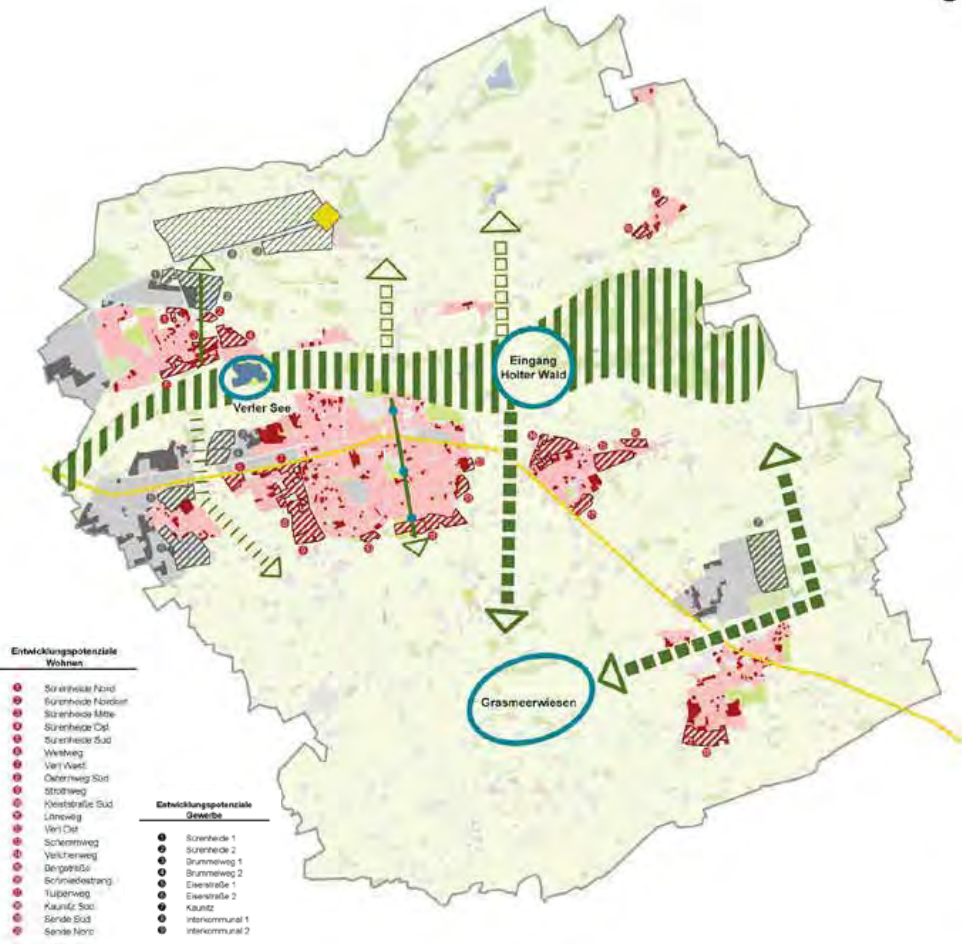


### Entwicklungspotenziale Wohnen

- Südenheide Nord
- Südenheide Nordost
- Südenheide Mitte
- Südenheide Ost
- Südenheide Süd
- Wendweg
- Vier Wälder
- Oberweg Süd
- Strohweg
- Kiesstraße Süd
- Löhweg
- Vier Dörfer
- Schornweg
- Yalkenweg
- Dagobert
- Schmiedestrang
- Tulpenweg
- Kaulitz Süd
- Sende Süd
- Sende Nord

### Entwicklungspotenziale Gewerbe

- Südenheide 1
- Südenheide 2
- Drumweg 1
- Brumweg 2
- Eisenstraße 1
- Eisenstraße 2
- Kaulitz
- interkommunal 1
- interkommunal 2



VIELEN DANK

**BKR Aachen Noky & Simon Partnerschaft**  
Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt

