



Stadt **Verl**

Ein guter Grund.

Entwurf

Gewerbeflächenkonzept Verl **2030**



Noky & Simon Stadtplaner Umweltplaner Landschaftsarchitekt

Entwurf

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
Inge Ahlhelm, Dipl. Umweltwiss.
Karl Hamacher, M. Sc. Raumplanung

Projektnummer

31507

Stand

31.10.2016

Entwurf

1. EINFÜHRUNG	1
1.1. Anlass und Aufgabenstellung	2
1.2. Methodik	3
1.3. Stadtportrait	5
2. RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1. Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen	8
2.1.1. Landesentwicklungsplan	8
2.1.2. Regionalplan	11
2.1.3. Landschaftsplan	14
2.1.4. Planungsrecht	15
2.2. Umweltrechtliche Vorgaben	17
2.2.1. Immissionsschutz	17
2.2.2. Umweltverträglichkeit	18
2.2.3. Eingriffsregelung	18
3. AUSGANGSLAGE IN VERL	23
3.1. Siedlungsstruktur	24
3.1.1. Siedlungsstruktur	24
3.1.2. Verkehr	24
3.2. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	27
3.2.1. Bevölkerungsentwicklung bis 2015	27
3.2.2. Bevölkerungsprognose	29
3.3. Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur	37
3.3.1. Wirtschaftsstruktur	37
3.3.2. Beschäftigtenstruktur	38
3.3.3. Pendler	42

3.4. Analyse vorhandener Gewerbenutzungen	45
3.4.1. Gewerbe- und Industriegebiete.....	46
3.4.2. Gewerbeflächenentwicklung von 2000 bis heute.....	50
4. GEWERBEFLÄCHENBEDARF	57
4.1. Zukünftiger Flächenbedarf bis 2030	58
4.2. Flächenpotenziale im FNP und im Regionalplan.....	61
5. STANDORTSUCHE	63
5.1. Anforderungen aus betrieblicher Sicht	64
5.2. Kriterien für konfliktarme Gewerbestandorte	67
5.3. Raumwiderstandsanalyse	71
5.3.1. Einführung	71
5.3.2. Schutzgüter	72
5.3.3. Raumwiderstand.....	84
5.4. Eignungsbewertung von Flächen zur Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte.....	87
5.4.1. Standort Sürenheide (S1)	90
5.4.2. Standort Sürenheide (S2)	91
5.4.3. Standort Brummelweg (BR1)	92
5.4.4. Standort Eiserstrasse (E1).....	93
5.4.5. Standort Eiserstrasse (E2).....	94
5.4.6. Standort Kaunitz (K1)	95
5.4.7. Standort Bornholte Bahnhof (BB1)	96
5.4.8. Standort Henkenstrasse (H1)	97
5.5. Neu- und Weiterentwicklung interkommunaler GIB-Flächen	98
5.5.1. Standort Inter 1	100
5.5.2. Standort Inter 2	101

5.6. Ergebnis der Standortsuche	102
6. GEWERBEFLÄCHENKONZEPT	109
6.1. Entwicklungsziele der Stadt Verl	110
6.2. Gewerbeflächenkonzept	112
6.2.1. Standorte zur Erweiterung eines vorhandenen Gewerbegebietes	113
6.2.2. Interkommunaler Gewerbe- und Industriestandort	115
6.2.3. Flächenbilanz	116
6.3. Handlungsempfehlungen	118
7. LITERATUR	121
7.1. Daten zur Stadt Verl und zur Region	122
7.2. Gesetze und Verordnungen	124
8. ANHANG	127
8.1. Datengrundlage der Restriktionen	128
8.2. Planungsrelevante Arten	131
8.3. Dokumentation der Beteiligung	135

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ablauf der Gewerbeflächenuntersuchung Verl 2030	4
Abbildung 2:	Lage Verls im Kreis Gütersloh.....	5
Abbildung 3:	Landesentwicklungsplan – Entwurf 05.07.2016, Ausschnitt Verl	11
Abbildung 4:	Zeichnerische Darstellung des Regionalplans 2004	12
Abbildung 5:	6., 14. und 15. Änderung des Regionalplans.....	14
Abbildung 6:	Überregionales Verkehrsnetz.....	25

Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung Verls seit 1989 bis 2014	27
Abbildung 8:	Bevölkerungsentwicklung im Kreis Gütersloh 2011 – 2015	28
Abbildung 9:	Altersstruktur der Bevölkerung Verls im regionalen Vergleich 2004 und 2014 (in % der Gesamtbevölkerung)	29
Abbildung 10:	Bevölkerungsprognose 2035 Stadt Verl	31
Abbildung 11:	Medianalter in den Gemeinden des Kreises Gütersloh, obere Variante, 2014 und 2035	32
Abbildung 12:	Altersstruktur Verl 2014 – 2030	33
Abbildung 13:	Prognose der Bevölkerung im Erwerbsalter 2015 bis 2035	34
Abbildung 14:	Bevölkerungsprognose und Altersstruktur Kreis Gütersloh.....	34
Abbildung 15:	Relative Entwicklung der Einwohnerzahl in Gemeinden des Kreises Gütersloh, obere Variante	35
Abbildung 16:	Bevölkerungsveränderung von 2015 bis 2030 in Ostwestfalen-Lippe	36
Abbildung 17:	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Wirtschaftszweigen 2004 und 2014 im regionalen Vergleich.....	40
Abbildung 18:	Beschäftigtendichte im Kreis Gütersloh.....	41
Abbildung 19:	Vergleich der Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort	42
Abbildung 20:	Pendlersaldo absolut 2015.....	43
Abbildung 21:	Pendlersaldo der Beschäftigten 2015.....	44
Abbildung 22:	Gewerbegebiete in Verl.....	45
Abbildung 23:	Trendfortschreibung 2030 auf Basis der letzten 20 Jahre von 1996-2016.....	59
Abbildung 24:	Trendfortschreibung 2030 auf Basis der letzten 9 Jahre von 2007-2016.....	60
Abbildung 25:	Gegenüberstellung von Bedarf und Reserven.....	61
Abbildung 26:	Investitionsabsichten.....	66
Abbildung 27:	Positivkriterien.....	68
Abbildung 28:	Landschaftsstrukturen	74
Abbildung 29:	Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild	76
Abbildung 30:	Vorkommen planungsrelevanter Arten	78
Abbildung 31:	Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete.....	80
Abbildung 32:	Schutzwürdige Böden	81

Abbildung 33:	Klimasituation	83
Abbildung 34:	Gewerbstandorte mit Restriktionen im 300 m - Puffer	87
Abbildung 35:	Potenzielle Erweiterungsstandorte	89
Abbildung 36:	Überlagerung der Raumwiderstandsanalyse mit Positivkriterien.....	99
Abbildung 37:	Arbeitsschritte der Gewerbeflächenuntersuchung	112
Abbildung 38:	Gewerbeflächenbestand und -potenziale	117

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gewerbeflächen Verl 2016 in ha	46
Tabelle 2:	Dargestellte nicht betriebsgebundene, jedoch nicht verfügbare Gewerbeflächen	47
Tabelle 3:	Größencluster der ungenutzten Gewerbeflächen	48
Tabelle 4:	Vergleich der Flächenermittlungen BKR und Bezirksregierung Detmold [in ha]	49
Tabelle 5:	Veränderung der Gewerbeflächen 2007-2016 [in ha]	50
Tabelle 6:	Entwicklung der Gewerbeflächennutzung und -verfügbarkeit 1996 bis 2016 [in ha].....	51
Tabelle 7:	Zusammenfassung der Gewerbeflächenprognose in ha	62
Tabelle 8:	Kriterien zur Standortbewertung.....	70
Tabelle 9:	Kriterien für die Raumwiderstandsanalyse	85
Tabelle 10:	Ergebnis der Standortsuche.....	103
Tabelle 11:	Reihung der potenziellen Gewerbeflächen zur Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete	114
Tabelle 12:	Nicht übernommene untersuchter Gewerbeflächenpotenziale	114
Tabelle 13:	Flächenpotenziale zur Arrondierung vorhandener Gewerbstandorte [brutto in ha].....	115
Tabelle 14:	Standortbereiche für ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet	115
Tabelle 15:	Flächenpotenziale im interkommunalen GIB [brutto in ha]	116
Tabelle 16:	Gewerbeflächen gesamt [brutto in ha].....	116

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Planungsrecht	21
Karte 2:	Realnutzung	53
Karte 3:	Baulandreserven	55
Karte 4:	Restriktionen	105
Karte 5:	Raumwiderstand	107

Entwurf

Entwurf

1. EINFÜHRUNG

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Im Jahr 2000 wurde durch BKR Aachen im Auftrag der (damals noch Gemeinde) Stadt Verl eine Gewerbeflächenuntersuchung erstellt. Angesichts der dynamischen Entwicklung Verls als Wirtschaftsstandort sollte der Gewerbeflächenbedarf für die kommenden Jahre mit dem Planungshorizont 2010 prognostiziert und eine strategische Entwicklung der vorhandenen und auch – sofern erforderlich – neuer Gewerbeflächen vorbereitet werden. Dies geschah u.a. vor dem Hintergrund der Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplans (GEP) durch die Bezirksregierung Detmold, um die Entwicklungsinteressen der Stadt Verl qualifiziert zu begründen und im GEP ausreichend abzusichern. Eine Aktualisierung folgte mit dem Entwicklungskonzept Verl 2020.

Die Inanspruchnahme der vorhandenen Gewerbeflächenreserven in Verl wies auch in den letzten Jahren eine anhaltende Dynamik auf, was auf absehbare Zeit zu Engpässen führen dürfte. Die Stadt Verl will daher durch ein neues Gewerbeflächenkonzept ihrer Aufgabe nachkommen, durch planerische Vorsorge in ausreichendem Umfang geeignete Gewerbeflächen bereitzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold derzeit an den im Entwurf vorliegenden neuen Landesentwicklungsplan angepasst wird.

Darüber hinaus haben sich seit Vorlage der Gewerbeflächen-Untersuchung im Jahr 2000 die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert. Es werden heute bspw. viel höhere Anforderungen an die Beurteilung von Umweltauswirkungen planerischer Entscheidungen gestellt. Vor diesem Hintergrund können Entwicklungs- und Erweiterungsbedürfnisse in Bezug auf die Gewerbeflächen in der Stadt Verl nur dann im regionalen Gewerbeflächenkonzept des Regionalplans verankert werden, wenn dargelegt werden kann, dass dies konfliktfrei und bei vertretbaren Umweltauswirkungen möglich ist. Zudem können neue Bauflächen nur bei einem nachgewiesenen Bedarf regionalplanerisch vorbereitet werden. Daher sind eine qualifizierte Ermittlung des zu erwartenden Bedarfs und eine Bewertung möglicher Erweiterungs- und Entwicklungsflächen erforderlich, um strategische Entwicklungsoptionen für die Stadt Verl zu erhalten und gleichzeitig den Anforderungen an ein nachhaltiges Flächenmanagement zu genügen.

Der Kreis Gütersloh wird im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung in einer Standortbestimmung die Gewerbeflächenkonzepte aller kreisangehörigen Kommunen bündeln und als gemeinsame abgestimmte Entwicklungsperspektive zusammenführen.

Die Ergebnisse der Gewerbeflächenuntersuchung sollen darüber hinaus in die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts „Verl 2030“ einfließen und Grundlage für Änderungen des Flächennutzungsplans werden.

1.2. Methodik

Das Gewerbeflächenkonzept konzentriert sich auf das Flächenangebot für in Verl überwiegend ansässige Branchen (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Handwerk bei kleinen bis mittleren Betriebsgrößen). Bauflächen für emittierende Industriebetriebe oder sonstige Sonderbauflächen (bspw. für großflächigen Einzelhandel) werden nicht ermittelt. Die Branchen sind im Allgemeinen als nicht störendes Gewerbe zu bewerten und können daher regionalplanerisch teilweise dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) zugeordnet werden; für die zum Teil sehr großflächigen Betriebe des produzierenden Gewerbes ist eine Ausweisung von „Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) geboten.

Der vorliegende Bericht orientiert sich an der ‚Fortschreibung des Gewerbeflächenbedarfs für die Stadt Verl bis 2010‘ aus dem Jahr 2000 sowie am Vorschlag des Kreises Gütersloh für die Erstellung von kommunalen Gewerbe- und Industrieflächenentwicklungskonzepten.

In **Kapitel 2** werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die künftige gewerbliche Entwicklung beschrieben. Dazu zählen die Vorgaben der übergeordneten Planung sowie des Umweltrechtes.

Kapitel 3 stellt die Ausgangssituation in Verl dar. Dies sind verschiedene Aspekte der demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung der letzten 10 Jahre sowie die für das Jahr 2030 zu erwartenden Bevölkerungsstruktur und die Analyse der bestehenden Gewerbegebiete.

In **Kapitel 4** wird darauf aufbauend der Gewerbeflächenbedarf ermittelt. Dazu wird auf Basis einer Trendfortschreibung der bisherigen Entwicklung von 2007 bis 2016 ein angenommener Gewerbeflächenbedarf für den Planungshorizont 2030 entwickelt. Diesem Wert werden die vorhandenen Gewerbeflächen sowie ihre Verfügbarkeit gegenüber gestellt.

In **Kapitel 5** werden auf der Grundlage der geltenden rechtlichen und planerischen Anforderungen und Rahmenbedingungen Kriterien für konfliktarme Gewerbeflächen aus städtebaulicher, naturschutzfachlicher, erschließungstechnischer und immissionsschutzrechtlicher Sicht entwickelt. Mit einer flächendeckenden Raumwiderstandsanalyse erfolgt eine gesamtstädtische Untersuchung auf mögliche neue Standorte für eine Erweiterung vorhandener Gewerbebestände bzw. die Neuausweisung eines Gewerbebestandes im Stadtgebiet. Im Stadtgebiet identifizierte Flächenreserven werden daraufhin anhand dieser Kriterien in Dossiers bewertet.

Kapitel 6 beschreibt die Entwicklungsziele der Stadt Verl und greift die Bewertung als Grundlage für die Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise vor.

Die verschiedenen Schritte zum Gewerbeflächenkonzept wurden von einer Lenkungsgruppe begleitet, die unter Vorsitz des Bürgermeisters aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung sowie den politischen Fraktionen bestand. Der Entwurf des Konzeptes wurde darüber hinaus dem Bau-, Planungs- und Umwelt-Ausschuss sowie den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und diskutiert. (Das Protokoll der öffentlichen Informations-Veranstaltung ist als

Anlage beigefügt.) Erst danach wurden die Rangfolge der neuen Standorte und die weitere Umsetzung festgelegt.

Die Vorgehensweise und Untersuchungsschritte des Gewerbeflächenkonzeptes verdeutlicht das nachfolgende Schaubild:

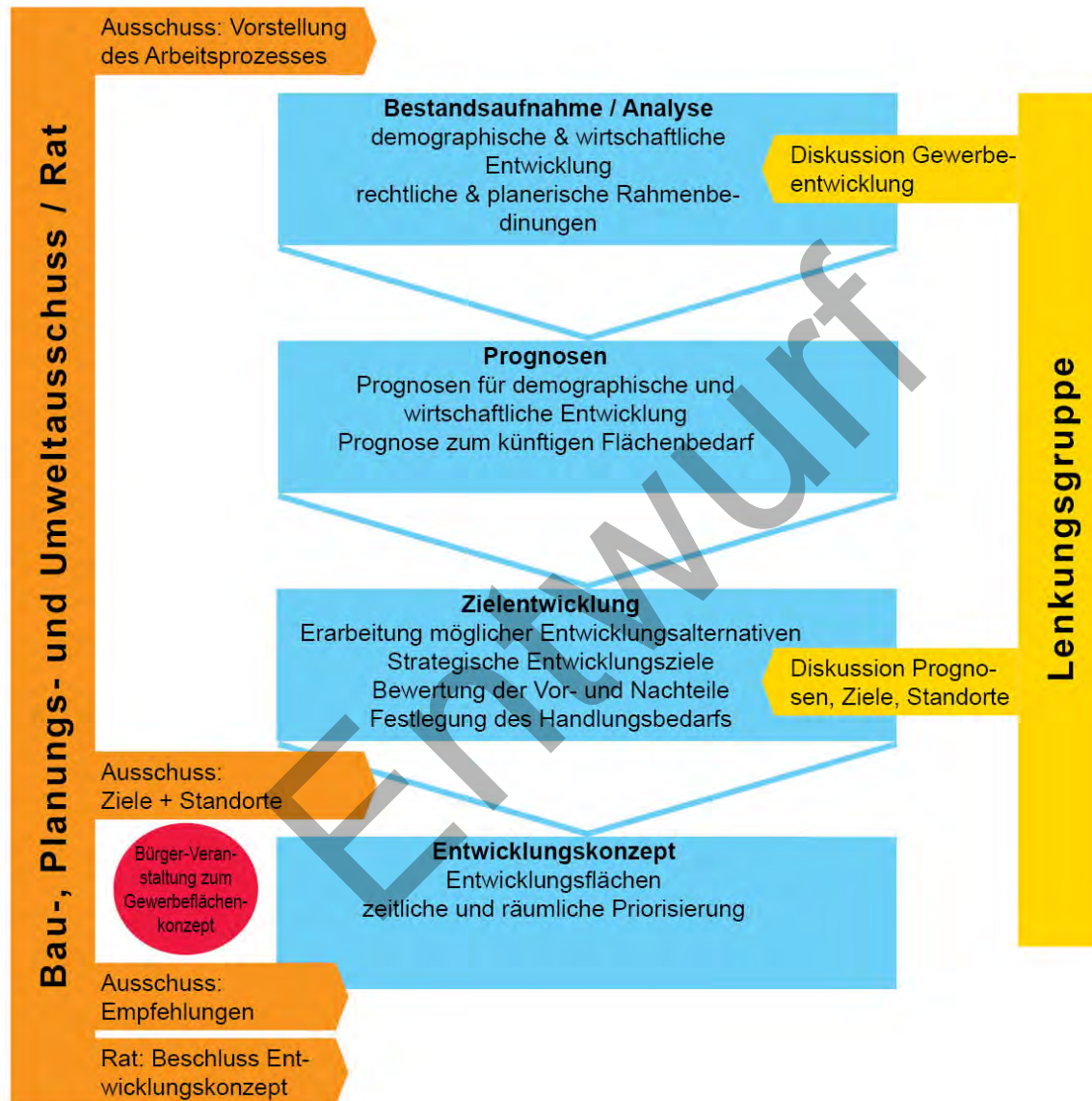


Abbildung 1: Ablauf der Gewerbeflächenuntersuchung Verl 2030

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 71,31 km².

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.

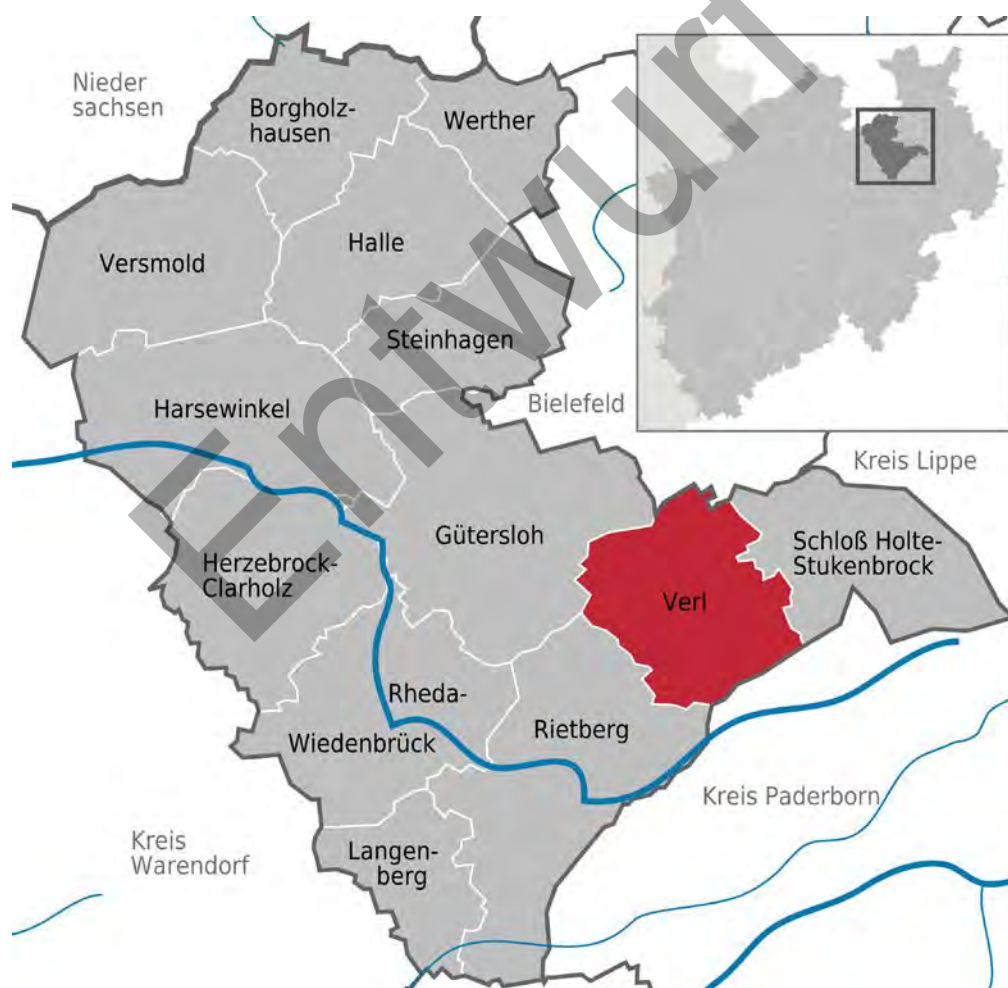


Abbildung 2: Lage Verls im Kreis Gütersloh

„Verl in GT“ von Hagar66, (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:

- 1 Kreisfreie Stadt Bielefeld im N,
- 2 Gemeinde Schloß Holte-Stukenbrock im NO,
- 3 Gemeinde Hövelhof im SO,
- 4 Stadt Delbrück im S,
- 5 Stadt Rietberg im SW und
- 6 Kreisstadt Gütersloh im NW.

ZUSAMMENFASSUNG:

- Die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans NRW erfordert Anpassungen auf regionaler und kommunaler Ebene
- Gewerbeflächenbedarf, neue rechtliche Rahmenbedingungen und naturschutzfachliche Kriterien bilden die Grundlage für das Gewerbeflächenkonzept.
- Verl zählt mit seinen rund 25.000 Einwohnern zu den mittleren kreisangehörigen Städten im Kreis Gütersloh, Regierungsbezirk Detmold.

Entwurf

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen

2.1.1. LANDESENTWICKLUNGSPLAN

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) und veränderter Zielsetzungen zur Raumentwicklung (bzgl. Siedlungsentwicklung, Gewerbe- und Industriestandorte, erneuerbare Energien etc.) wird in Nordrhein-Westfalen der Landesentwicklungsplan derzeit neu aufgestellt. Die bisher getrennten Planwerke Landesentwicklungsprogramm (LEPro – ausgelaufen am 31. Dezember 2011) und Landesentwicklungsplan (LEP NRW) sollen bei der laufenden Neuaufstellung (wie in anderen Bundesländern üblich) in einem Plan zusammengeführt werden.

Zu einem ersten Entwurf wurde ab dem 25. Juni 2013 ein 6-monatiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Landesregierung hat nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen am 28. April 2015, 23. Juni 2015 und am 22. September 2015 beschlossen, den Entwurf des neuen Landesentwicklungsplans in wesentlichen Teilen zu ändern und ein zweites Beteiligungsverfahren durchzuführen. Hierzu konnten im Zeitraum zwischen 15. Oktober 2015 und 15. Januar 2016 zu den geänderten Teilen des Entwurfs des LEP NRW Stellungnahmen abgegeben werden. Ein überarbeiteter Entwurf des LEP wurde mit Kabinettsbeschluss vom 05. Juli 2016 vorgestellt.

Bis zum Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen gelten die Ziele des Landesentwicklungsplans aus dem Jahr 1995 sowie der LEP 'Schutz vor Fluglärm' von 1998 und der sachliche Teilplan 'Großflächiger Einzelhandel' von 2013 fort. Die im Planentwurf formulierten Ziele sind aber bereits jetzt von öffentlichen Stellen gemäß Raumordnungsgesetz als 'Erfordernisse der Raumordnung' bei anderen Planungen und Entscheidungen mit zu berücksichtigen. Von den in Aufstellung befindlichen Grundsätzen geht keine Bindungswirkung aus. Mit Rechtskraft des neuen LEP sind die Ziele verbindlich zu beachten. Die Grundsätze sind zu berücksichtigen und unterliegen der Abwägung im Rahmen von Bauleitplänen.

Ziele und Grundsätze

Im Folgenden werden die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem LEP (Entwurf), Stand Juli 2016 dargestellt.

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.“ Zum Thema 'Nachhaltige Wirtschaftsentwicklung ermöglichen' sollen Wachstum und Innovation gefördert werden. "Aus Sicht der Unternehmen geht es dabei nicht um einzelne Gemeinden, sondern um die Standortqualität der gesamten Region. Diese Herausforderung können die Gemeinden insbesondere durch intensivere Kooperation bewältigen, die darauf abzielt, die Position ihrer Region im Wettbewerb zu verbessern." (LEP NRW, Entwurf, Stand 05.07.2016, Kapitel 1. Einleitung)

Für die Siedlungsräume formuliert der LEP-Entwurf u.a. folgende Ziele und Grundsätze, die für das vorliegende Gewerbeflächenkonzept in Bezug auf gewerbliche Nutzungen von Belang sind:

6.1 Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum

- Ziel 6.1-1: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
Sofern der prognostizierte Bedarf die bisher planerisch gesicherten Flächenreserven übersteigt, können zusätzliche neue Flächen im Regionalplan ausgewiesen werden.
- Grundsatz 6.1-2: Leitbild „Flächensparende Siedlungsentwicklung“
Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf 5 ha/Tag bis 2050

6.3 Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

- Ziel 6.3-1: Flächenangebot
Geeignetes Flächenangebot für emittierende Betriebe auf der Basis eines regionalen Gewerbe- und Industrieflächenkonzeptes
- Grundsatz 6.3-2: Umgebungsschutz:
Schutz bestehender emittierender Betriebe vor Einschränkungen durch Heranrücken anderer Nutzungen
- Ziel 6.3-3: Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen ASB oder GIB festzulegen
Ausnahme bei Brachflächen, aber keine Ausnahme bei betriebsgebundener Erweiterung
- Grundsatz 6.3-4: Interkommunale Zusammenarbeit
Bevor ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt wird, ist eine interkommunale Zusammenarbeit anzustreben
- Grundsatz 6.3-5: Anbindung neuer Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen
Kurzwegige Anbindung an das überörtliche Straßennetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität

In Bezug auf Natur und Freiraum formuliert der LEP-Entwurf u.a. folgende Grundsätze und Ziele:

- Grundsatz 7.1-1: Freiraumschutz
Sicherung und Entwicklung der Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktion des Freiraums
- Grundsatz 7.1-3: Unzerschnittene verkehrsarme Räume
Vermeidung der Zerschneidung bisher unzerschnittener und verkehrsarmer Freiräume, insbesondere bei einer Flächengröße von mindestens 50 km²

- Grundsatz 7.1-4: Bodenschutz
Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit des Bodens bei allen raumbedeutsamen Planungen
- Ziel 7.1-5: Grünzüge
Regionale Grünzüge sind vor einer siedlungsräumlichen Inanspruchnahme zu schützen. Sie dürfen für ausnahmsweise in Anspruch genommen werden, wenn für die siedlungsräumliche Entwicklung keine Alternativen außerhalb des betroffenen Grünzugs bestehen und die Funktionsfähigkeit des Grünzugs erhalten bleibt.
- Ziel 7.3-1: Walderhaltung und Waldinanspruchnahme
Ausnahmsweise dürfen Waldbereiche nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für die angestrebten Nutzungen ein Bedarf nachgewiesen ist [...]
- Grundsatz 7.3-3: Waldarme und walddreiche Gebiete
Hinwirken auf eine Waldvermehrung in walddarmen Gebieten (Gemeinden mit weniger als 20 % Waldanteil)

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

Da die zentralörtliche Gliederung des LEP 1995 auch im Entwurf des neuen LEP beibehalten wird, ist Verl weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen.

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. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden muss sich gemäß LEP zur Sicherung unverbauten und unversiegelten Raumes innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen (Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum). In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist die Siedlungsentwicklung „unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten“.

In der Karte der zeichnerischen Festlegungen besteht südlich und östlich des Siedlungsbereichs 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 (Ziel 7.4-6 „Die Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer sind für den Abfluss und die Retention von Hochwasser

zu erhalten und zu entwickeln.“). Am östlichen Rand ragt aufgrund der Grundwasservorkommen die Festlegung „Gebiet für den Schutz des Wassers“ (Ziel 7.4-3 Sicherung von Trinkwasservorkommen) in das Stadtgebiet hinein.

In Verl sind keine 'Landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche' ausgewiesen.

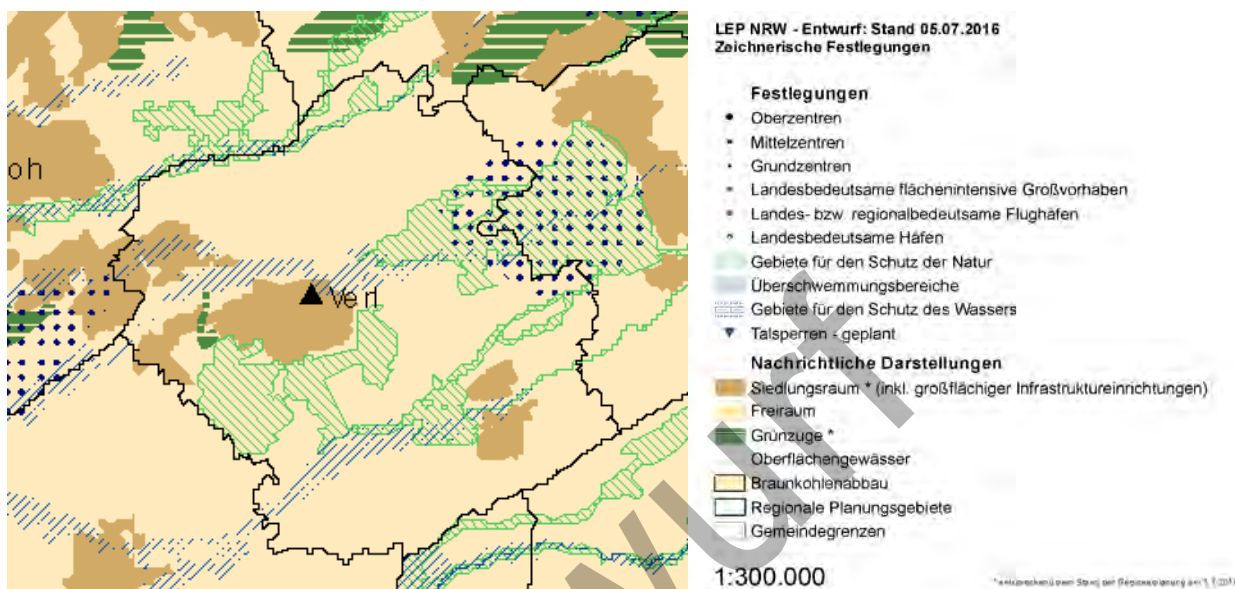


Abbildung 3: Landesentwicklungsplan – Entwurf 05.07.2016, Ausschnitt Verl
Landesregierung NRW

2.1.2. REGIONALPLAN

Der gültige Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan – GEP) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wurde 2004 genehmigt. „Der GEP bildet die Grundlage für die nach § 1 Abs. 4 BauGB und §§ 20 und 21 LPIG erforderliche Anpassung der Bauleitpläne der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und wirkt über die Vorschriften zur Beachtung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung („Raumordnungsklauseln“) auf die Fachplanungen und andere raumbedeutsame Regelungen ein.“ (GEP 2004, Bezirksregierung Detmold, Einleitung). Zugleich übernimmt der GEP gemäß Landschaftsgesetz NW die Aufgabe eines Landschaftsrahmenplans, der auf lokaler Ebene durch einen Landschaftsplan konkretisiert wird. Die Abgrenzung der Schutzgebiete orientiert sich an den im GEP dargestellten Bereichen für den Schutz der Landschaft und der Natur.

Der Regionalplan soll an den künftigen Landesentwicklungsplan angepasst werden – eine Neuaufstellung wird derzeit vorbereitet. Im Folgenden werden die Aussagen des geltenden Regionalplans (GEP 2004) erläutert.

Im GEP 2004 sind die Stadtteile Verl und Verl-West, Kaunitz und Sürenheide als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) ausgewiesen. Allgemeine Siedlungsbereiche "beinhalten die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe [...]". (Allgemeine Siedlungsbereiche, Ziel

1; GEP 2004, S. 19) 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. Die übergeordneten Verkehrsadern sind als Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr ausgewiesen. Die neue Ortsumgehung für das Stadtzentrum Verl ist bereits eingebunden.

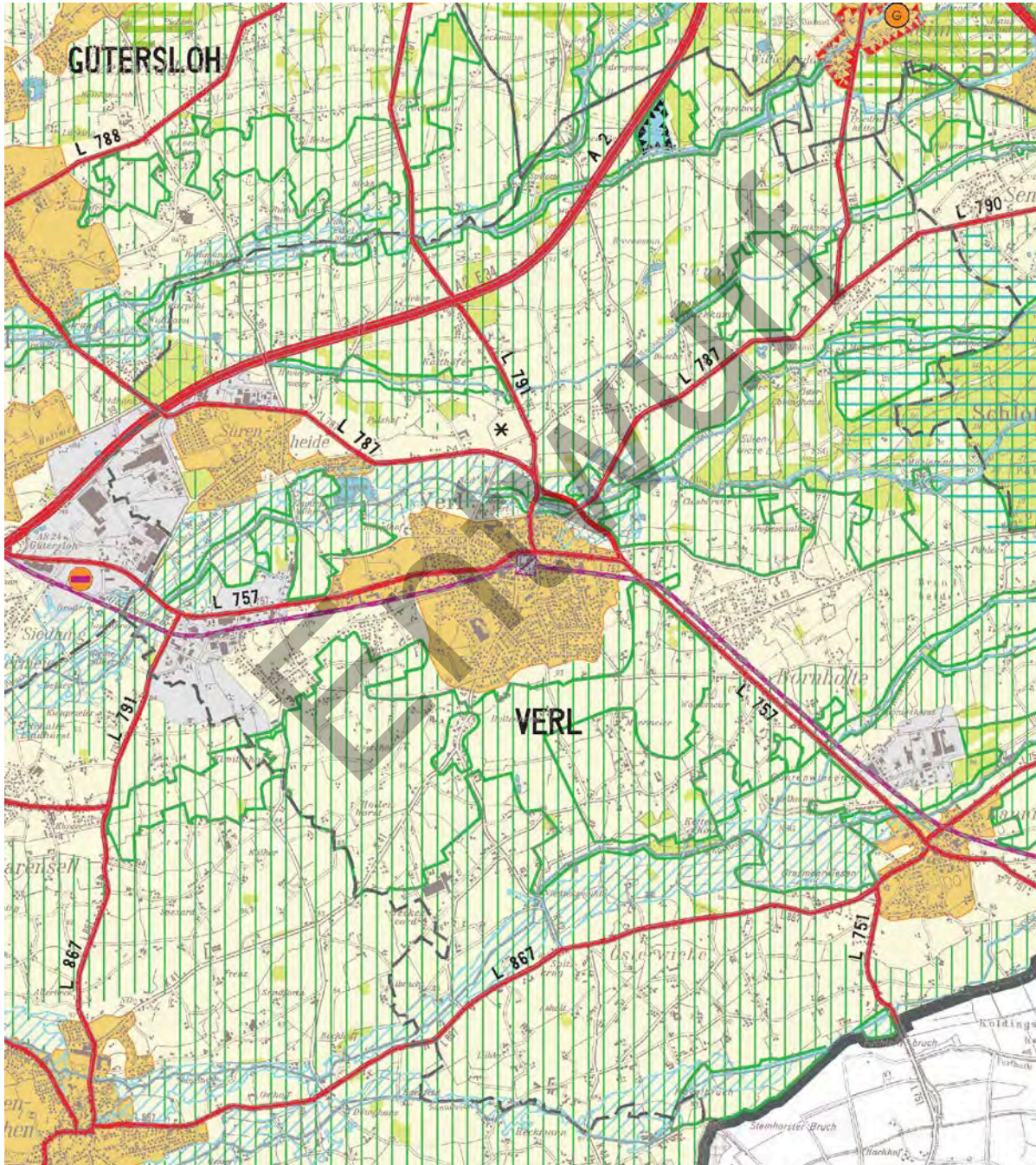


Abbildung 4: Zeichnerische Darstellung des Regionalplans 2004
 Bezirksregierung Detmold, ohne Änderungen

"Die dargestellten ASB dürfen durch die Bauleitplanung der Gemeinden nur gemäß dem nachgewiesenen, aktuellen Bedarf umgesetzt werden." (Allgemeine Siedlungsbereiche, Ziel 3; GEP 2004, S. 20) Auch für die GIB stellt der Regionalplan klar, dass "die bauleitplanerische Umsetzung der GIB-Reserven [...] nur entsprechend der realen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung erfolgen" darf (GEP 2004, S. 28). Dies bedeutet, dass eine entsprechende Ausweisung im Regionalplan zwar eine Voraussetzung für die bauleitplanerische Bereitstellung der Flächen ist, jedoch nicht automatisch ein Recht begründet, dass diese Flächen in vollem Umfang beplant werden, ohne dass die entsprechenden Bedarfe nachgewiesen 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. Diese Freiraumbereiche "sind grundsätzlich vor Beeinträchtigungen ihrer Funktionen zu schützen." (GEP 2004, S. 39)

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

Auf dem Gebiet der Stadt Verl sowie an der Stadtgrenze Rietbergs wurden 3 Änderungsverfahren durchgeführt (siehe Abbildung 5):

- 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

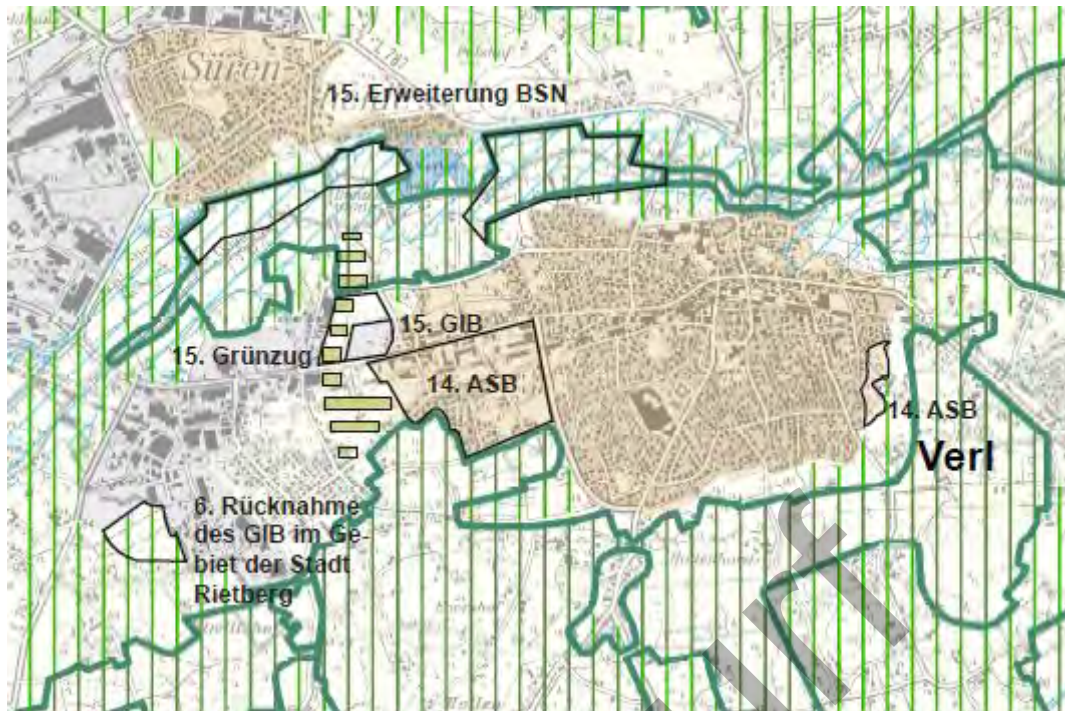


Abbildung 5: 6., 14. und 15. Änderung des Regionalplans
Darstellung BKR, Datengrundlage Bezirksregierung Detmold

2.1.3. LANDSCHAFTSPLAN

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,
- 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.

Darüber hinaus befindet sich seit mehreren Jahren der Landschaftsplan „Verl“ in Erarbeitung, der das nicht vom LP Sennelandschaft abgedeckte Stadtgebiet Verls umfassen soll. Es liegt bisher kein abgestimmter Entwurf vor. Ob und wann mit einem Inkrafttreten dieses LP zu rechnen ist, ist derzeit nicht absehbar.

Weitere Schutzgebiete sind über einzelne Verordnungen festgesetzt (vgl. Kap. 5.3.2)

2.1.4. PLANUNGSRECHT

Zu erweiternde bzw. neu zu begründende Gewerbestandorte müssen – soweit sie landesplanerisch abgestimmt sind – nach den Anforderungen des Planungs- und des Umweltrechts zulässig sein. Insofern schließt die Eignungsbeurteilung potenzieller Standorte neben den materiellen Kriterien auch die Erfüllung der planungs- und umweltrechtlichen Anforderungen ein. Aufgabe und Ziel der Bauleitplanung werden in § 1 (5) des Baugesetzbuchs (BauGB) wie folgt definiert: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...].“ Weitere Anforderungen ergeben sich aus der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden [...].“ sowie aus der städtebaulichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB). Dabei unterliegt die Gewichtung der einzelnen Belange der Abwägung.

Weiterhin relevante Aussagen über die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in den Siedlungsgebieten werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) formuliert.

Die vorbereitende Bauleitplanung bedient sich zur Unterbringung gewerblicher Nutzungen vor allem gewerblicher und gemischter Bauflächen sowie zum Teil Sonderbauflächen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Verl stellt an verschiedenen Stellen – insbesondere im westlichen Bereich des Stadtgebiets von Verl – großflächige gewerbliche Bauflächen dar. Kleinere gewerbliche Bauflächen sind darüber hinaus innerhalb des Siedlungsraumes von Verl-Zentrum dargestellt. Der Stadtkern ist überwiegend als gemischte Baufläche dargestellt, wo kleinere wohnverträgliche Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt sind. Einzelne Betriebe befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich (dargestellt als Flächen für die Landwirtschaft). Sonderbauflächen für gewerbliche Nutzungen sind im wirksamen FNP nicht dargestellt.

Diese Gliederung der Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan wird auf Bebauungsplanebene i.d.R. durch die Festsetzung von Baugebieten gem. § 1 (2) BauNVO weiter differenziert:

§ 6 (1) "Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören."

§ 8 (1) "Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben."

§ 9 (1) "Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind."

Zur Vermeidung späterer Konfliktsituationen können die Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO „1. nach der Art der zulässigen Nutzung“ sowie „2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften“ gegliedert werden. § 1 (5) ermöglicht darüber hinaus den Ausschluss bestimmter Nutzungen.

Eine Ausweisung von Industriegebieten (GI) gemäß § 9 BauNVO ist i.d.R. erforderlich, wenn wegen der großen Baumasse oder des weitreichenden Einflusses auf die Umwelt durch ein Einzelvorhaben größere Auswirkungen zu erwarten sind. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind weder in Gewerbe- noch in Industriegebieten zulässig. Ähnlich wie Betriebe und Anlagen mit übermäßiger Lärm- oder Geruchsbelästigung sind sie in Sondergebiete zu verweisen.

Eine Übersicht der Bebauungspläne zeigt Karte 1.

Entwurf

2.2. Umweltrechtliche Vorgaben

2.2.1. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Immissionsschutzgesetz (BImSchG) formuliert den Planungsgrundsatz, dass „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen [...] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“ (§ 50 BImSchG)

Dieser externe Grundsatz präzisiert dabei praktisch die in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB („gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“) und Nr. 7 („Belange des Umweltschutzes“) aufgeführten Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes und ist in die Abwägung einzustellen, ohne dass ihm von vornherein Vorrang vor anderen Belangen zukommt. In NRW wird dieser Planungsgrundsatz durch den sogenannten Abstandserlass konkretisiert, der für den Neuplanungsfall empfohlene Regelabstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten vorgibt; er ist in Bestandssituationen nicht anzuwenden.

Das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) NRW hat am 06.06.2007 den Runderlass betreffend die „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ veröffentlicht.

Die Abstandsklassifizierung dient den Kreisbehörden als Orientierungshilfe zur Beurteilung der Verträglichkeit von Gewerbe- und Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen ihrer Beteiligung in den Bauleitplanverfahren. Die in der Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten werden in insgesamt 7 Klassen kategorisiert, wobei die einzuhaltenden Abstände von 1.500 m in der Abstandsklasse I bis zu 100 m in der Abstandsklasse VII reichen. Die Schutzabstände tragen dem derzeitigen Stand der Technik in der Emissionsminderung und beim Immissionsschutz Rechnung.

Der Abstandserlass dient im Bebauungsplanverfahren häufig auch zur Gliederung von Gewerbegebieten gem. § 1 (4) BauNVO. So können bspw. in Gewerbe- bzw. Mischgebieten Betriebe der Abstandsklassen I bis VII ausgeschlossen werden, mit dem Ziel, ein wohnverträgliches Gewerbegebiet zu schaffen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Betrieben in Allgemeinen Siedlungsbereichen ist jeweils die räumliche Entfernung zur nächstgelegenen schützenswerten (geplanten oder vorhandenen) Nutzung, nicht jedoch die Einordnung in eine Abstandsklasse.

Ausnahmen von der typisierenden Abstandsregelung sind möglich, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass aufgrund des konkreten Emissionsverhaltens eines Be-

etriebes bei Unterschreiten der angegebenen Abstände keine schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

2.2.2. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht darzustellen. Die Umweltbelange werden in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Ihnen kommt nicht per se Vorrang vor anderen Belangen zu.

Bestimmte Vorhaben und Planungen unterliegen ggf. weiteren naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen. Eine gesonderte Prüfung und eigenständige Genehmigungsverfahren sind insbesondere erforderlich, wenn durch eine Planung

- die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten gemäß BNatSchG berührt sind (§ 1a (4) BauGB) (FFH-Verträglichkeitsprüfung),
- geschützte Arten nach den Anhängen der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie betroffen sind (Artenschutzprüfung),
- schutzwürdige Biotop gemäß § 30 (früher § 62) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) beeinträchtigt werden können.

Sofern bei der Untersuchung von Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen erkennbar ist, dass entsprechende Betroffenheiten vorliegen, wird dies in der Bewertung berücksichtigt und auf die Notwendigkeit zusätzlicher Prüfungen hingewiesen.

2.2.3. EINGRIFFSREGELUNG

Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke stellt häufig einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Dies sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 (1) BNatSchG). Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (bspw. durch Umsetzung einer zumutbaren Alternativplanung) und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Gemäß § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen, die auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Art und Umfang des Ausgleichs werden erst im Rahmen der Bauleitplanung konkret ermittelt. Wenn bei der Bewertung möglicher Gewerbeflächenpotenziale im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erkennbar wird, dass ausgleichspflichtige Eingriffe zu erwarten sind, so wird dies in der Bewertung der betroffenen Fläche berücksichtigt und pauschal auf das Ausgleichserfordernis hingewiesen.

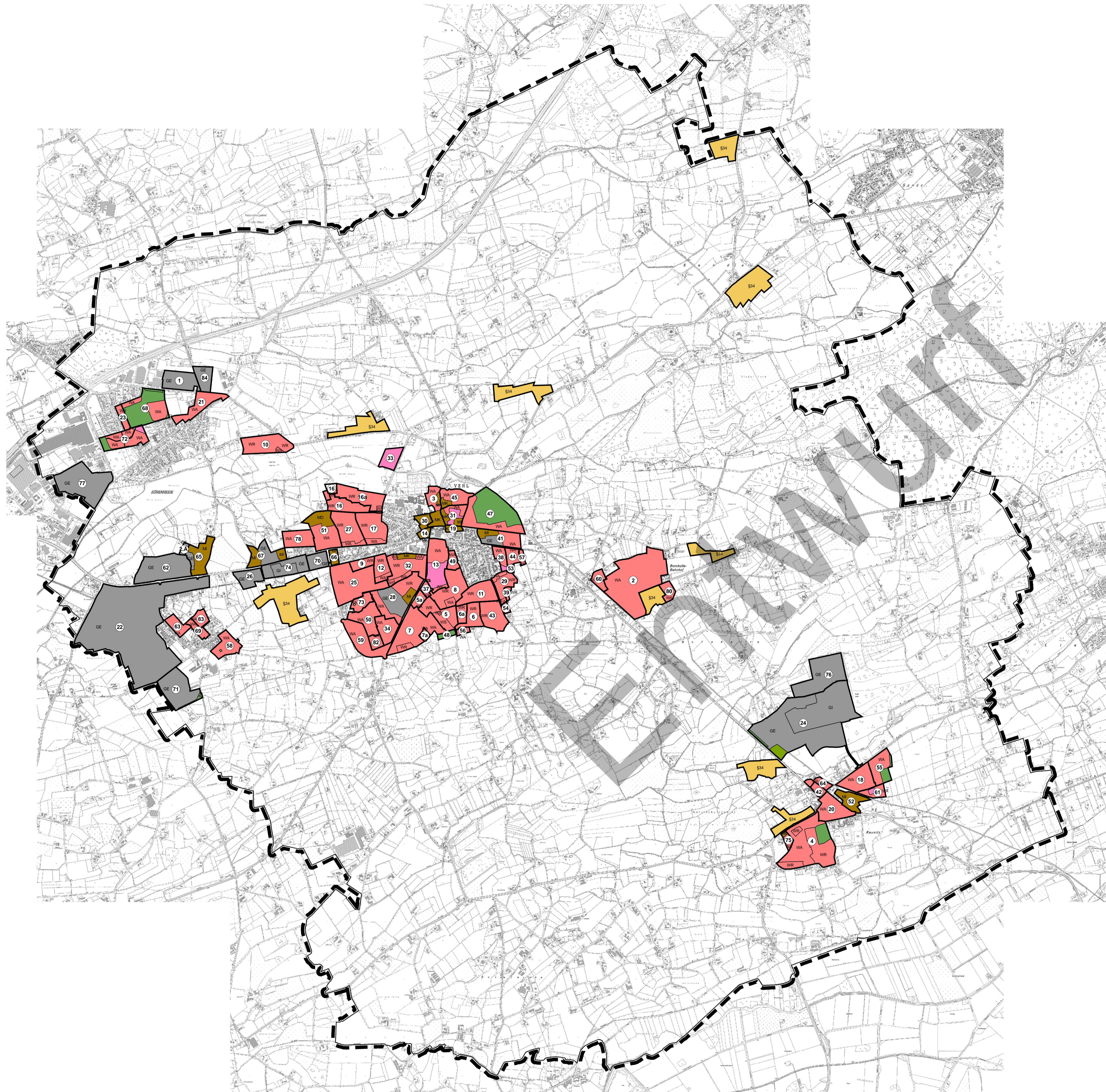
ZUSAMMENFASSUNG:

- Im Sinne einer Anpassung an die landes- und regionalplanerischen Ziele dürfen Gewerbeflächenentwicklungen nur in den ausgewiesenen Siedlungsbereichen bzw. Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen erfolgen, und auch nur dann, wenn entsprechende Bedarfe nachgewiesen werden.
- Neue Standorte dürfen nur als interkommunale Gewerbegebiete in Kooperation mit anderen Kommunen entwickelt werden.
- Für die Bewertung von Gewerbeflächen sind insbesondere immissionsschutz- und umweltrechtliche Vorgaben von Bedeutung.

Entwurf

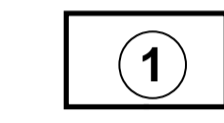
Entwurf

Gewerbeflächenkonzept Verl 2030



PLANUNGSRECHT

Abgrenzung der Geltungsbereiche der Bebauungspläne mit Nummer



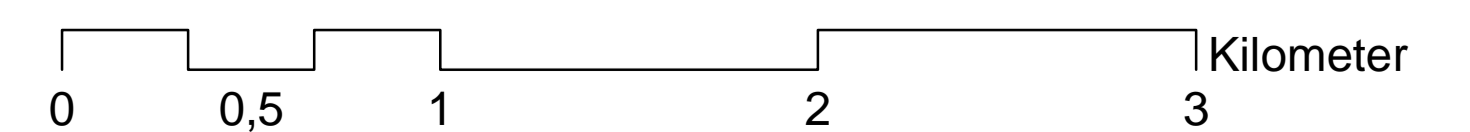
Nutzungen

- KS 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: 1:20.000
Stand: September 2016



Entwurf

Entwurf

3. AUSGANGSLAGE IN VERL

3.1. Siedlungsstruktur

3.1.1. SIEDLUNGSSTRUKTUR

Die Siedlungsstruktur der Stadt Verl leitet sich im Wesentlichen aus den natürlichen und topographischen Gegebenheiten ab. Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Bäche mit ihren Auen gliedern das Stadtgebiet in Zonen dichter Besiedlung, in denen jeweils auch die geschlossenen Siedlungsbereiche liegen, und in Zonen geringerer Siedlungsdichte. Eine charakteristische Besonderheit der Siedlungsstruktur Verls ist der große Anteil an flächendeckend gestreuten Einzelhäusern und Splittersiedlungen, die teilweise aus Einzelhöfen mit Subsistenzwirtschaft entstanden sind. Im Laufe der Zeit sind diese zwar teilweise zu größeren Siedlungsbereichen zusammengewachsen, dennoch ist die zersplitterte Siedlungsstruktur auffällig. Die zerstreute Siedlungsstruktur birgt in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen ein relativ hohes Konfliktpotenzial aufgrund einzuhaltender Schutzabstände zu empfindlicher Wohnnutzung.

Gewerbenutzungen finden sich in größerem Umfang im Bereich Sürenheide, im Bereich Eiserstraße sowie nördlich von Kaunitz. Darüber hinaus gibt es vereinzelte Gewerbestandorte im Außenbereich sowie gewerbliche Nutzungen innerhalb der Siedlungsbereiche.

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

Die heutige Nutzung ist in Karte 2 dargestellt.

3.1.2. VERKEHR

Im Städtedreieck Bielefeld-Gütersloh-Paderborn gelegen, zeichnet sich die Stadt durch eine besonders verkehrsgünstige Lage in Ostwestfalen-Lippe aus mit guten Anbindungen an die Autobahnen A 2 und A 33.

Im Nordwesten 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. Dies bedeutet unter verkehrlichen Gesichtspunkten eine besondere Lagegunst. 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 mit dem höchsten Verkehrsaufkommen bildet die L 757 (Gütersloher bzw. Paderborner Straße), die von Gütersloh über Verl-Zentrum und Kaunitz Richtung Hövelhof und weiter Richtung Paderborn führt. 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.

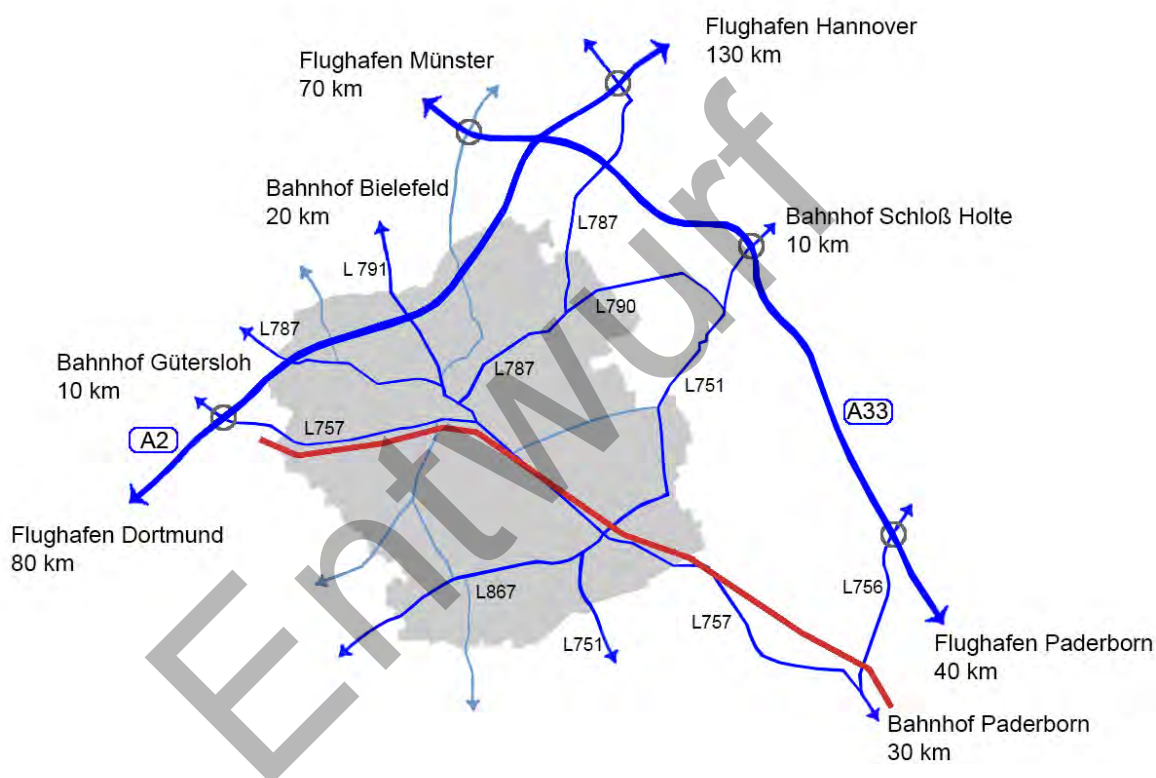


Abbildung 6: Überregionales Verkehrsnetz
Darstellung BKR

Die nächstgelegenen internationalen Verkehrsflughäfen sind gemessen vom Stadtzentrum in

- ca. 70 km Entfernung (ca. 70 Min.) Münster/Osnabrück – 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.).

Diese guten Anbindungen an verschiedene Verkehrsflughäfen sind wichtige Voraussetzungen für die zunehmenden internationalen wirtschaftlichen Beziehungen.

Die Stadt Verl verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss. Die nächstgelegene Anbindung an den Schienenschnellverkehr bildet der vom Stadtzentrum 10 km entfernte Hauptbahnhof Gütersloh, der Halt auf den IC- und ICE-Linien vom Ruhrgebiet Richtung Hannover ist.

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. 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. Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen sollen in der zweiten Jahreshälfte 2016 vorliegen.

Entwurf

3.2. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

3.2.1. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG BIS 2015

Die Stadt Verl hatte zum Stichtag 31.12.2014 insgesamt 25.006 Einwohner. 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 7).

Der eigene Einwohnerspiegel der Stadt Verl weist zum Stichtag 01.01.2015 eine Einwohnerzahl von 25.533 aus. Die höhere Bevölkerungszahl erklärt sich u.a. daraus, dass in der städtischen Einwohnerstatistik auch Zweitwohnsitze mit erfasst werden.

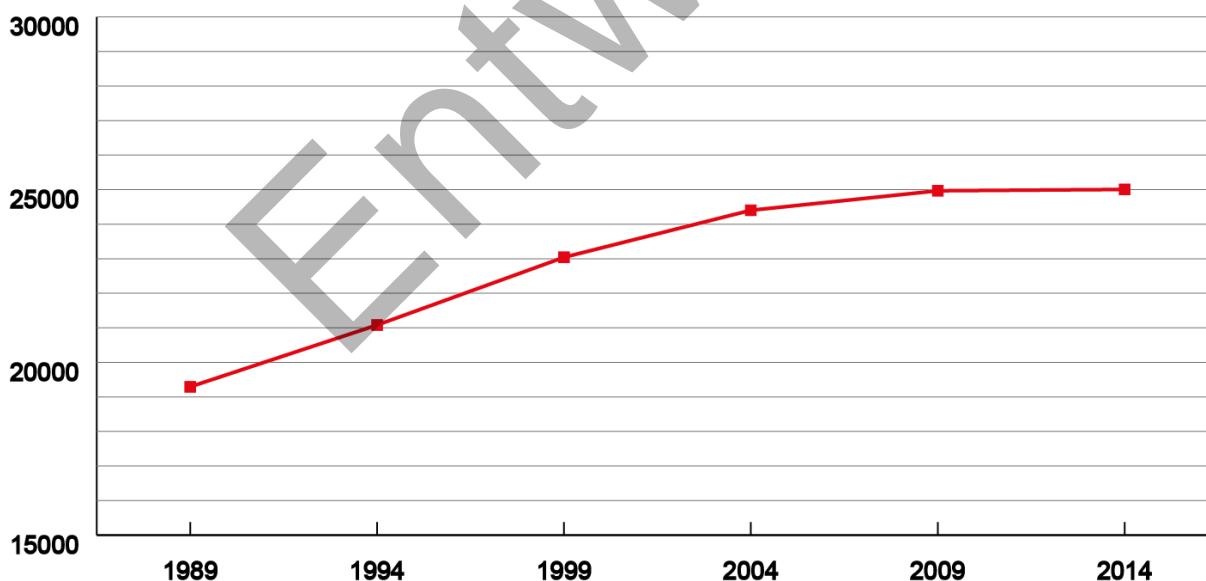
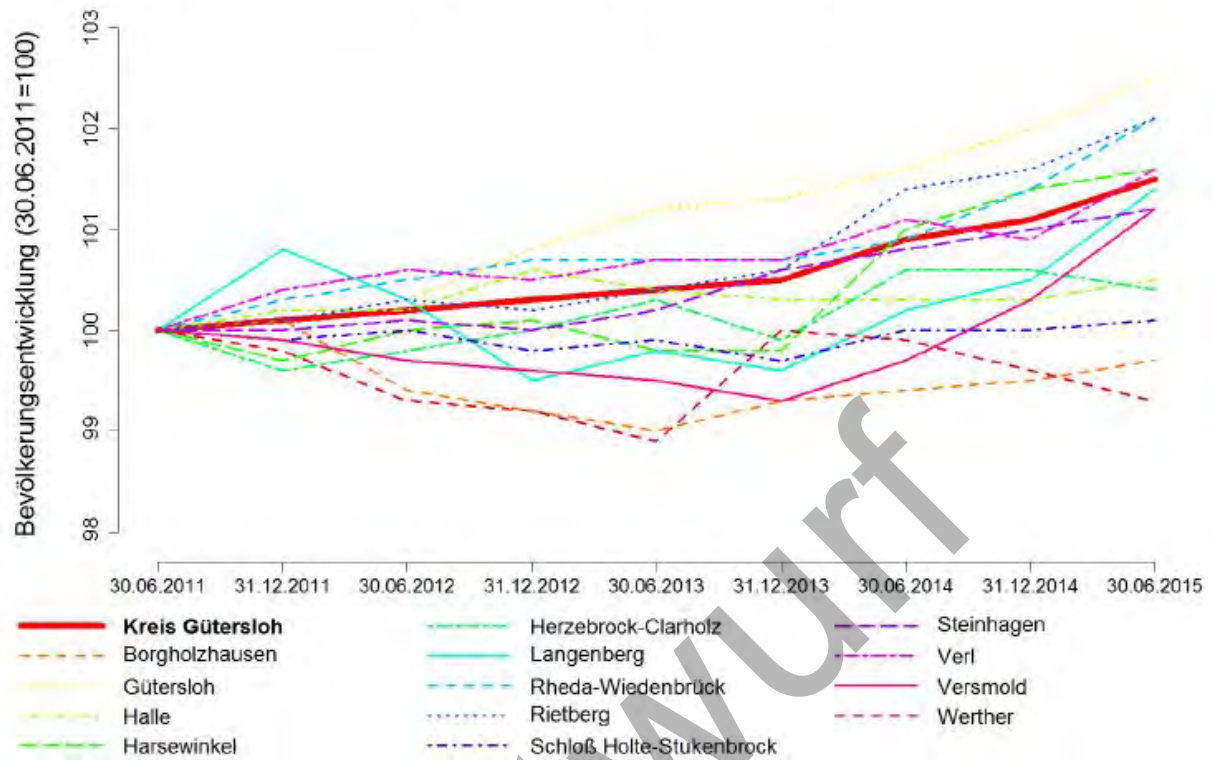


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung Verls seit 1989 bis 2014
IT.NRW 2015, Bezugsdatum 31.12., Darstellung BKR

Das Bevölkerungswachstum der Stadt Verl entspricht im Vergleich der letzten 4 Jahre der positiven Entwicklung im Kreis Gütersloh, die etwas höher liegt im Vergleich zum Land NRW.

Bevölkerungsentwicklung

Dargestellt wird die Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Kreises Gütersloh.



Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Landesdatenbank NRW

Darstellung: EWAS

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung im Kreis Gütersloh 2011 – 2015
 pro Wirtschaft GT GmbH 2016 S. 6

Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung zwischen 25 und 65 Jahren hat auf allen regionalen Ebenen zugenommen. Die Entwicklung der Altersverteilung (vgl. Abbildung 9) zeigt jedoch, dass der Anstieg in Verl deutlicher war als auf Kreis-, Regierungsbezirks- und Landesebene. Auch der Anteil der Kinder und jungen Erwachsenen unter 25 Jahre liegt über den Werten der Vergleichsregionen. Der Anteil der Personen über 65 Jahre ist unterdurchschnittlich; die allgemein zu beobachtende Zunahme der älteren Bevölkerung tritt bisher in Verl weniger stark zutage als auf anderen Ebenen.

Die Zunahme der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter korrespondiert mit der positiven Wirtschaftsentwicklung der Stadt Verl: einerseits können ansiedlungswillige Firmen auf ein hohes Arbeitskräftepotenzial zurückgreifen, andererseits ist Verl aufgrund des guten Arbeitsplatzangebots für Berufstätige als Wohnstandort interessant.

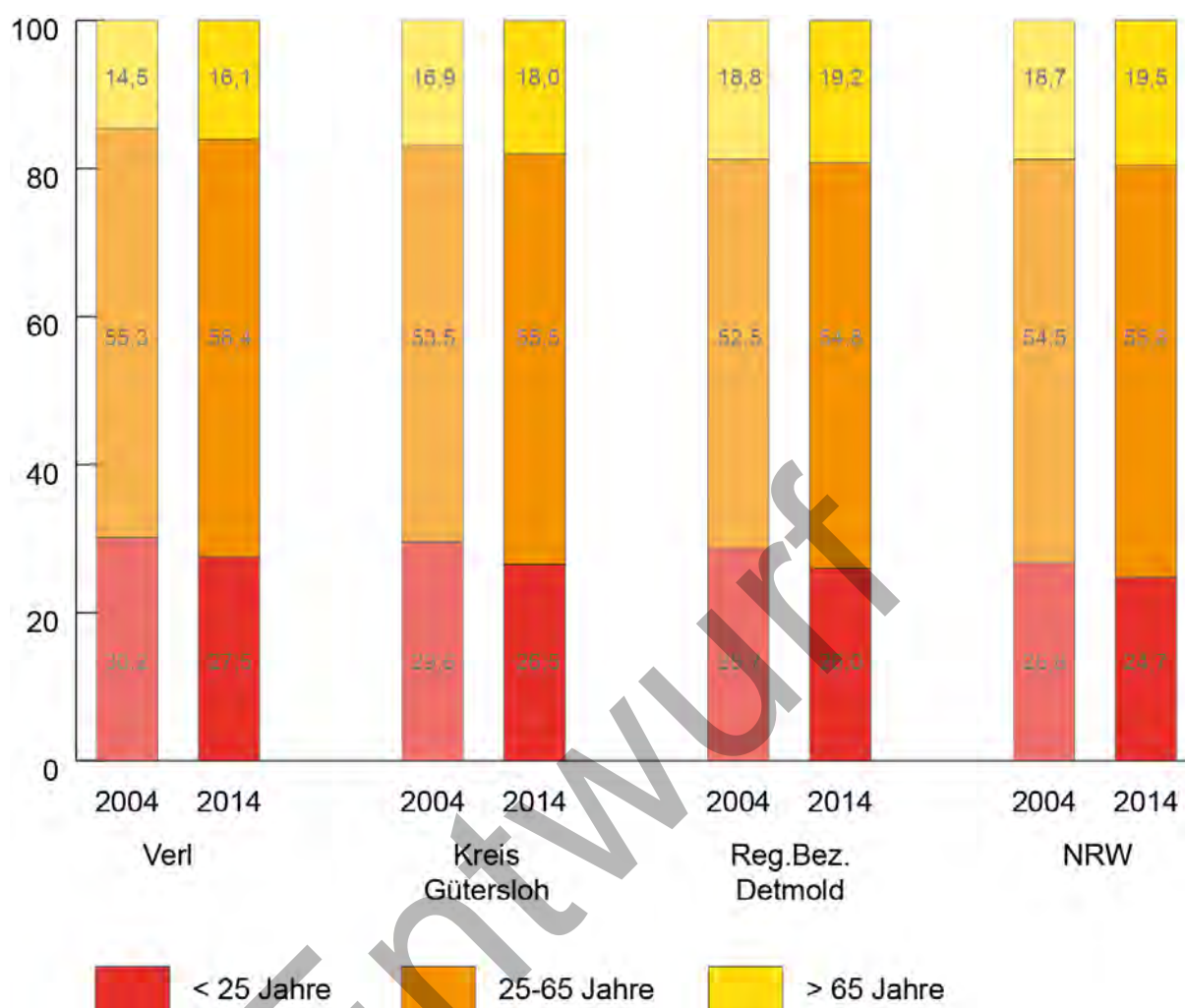


Abbildung 9: Altersstruktur der Bevölkerung Verls im regionalen Vergleich 2004 und 2014 (in % der Gesamtbevölkerung)
 IT.NRW 2015, Darstellung BKR

3.2.2. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Nach den Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes wird die Einwohnerzahl Deutschlands bis zum Jahr 2060 von heute ca. 80 Mio. auf dann gut 73 Mio. Einwohner zurückgehen.¹ Wenn geringere Zuwanderungsraten angenommen werden, verringert sich die Bevölkerungszahl sogar auf 67,6 Mio.

Aufgrund der geringen Geburtenrate nimmt jede Kindergeneration im Vergleich zu ihrer Elterngeneration zahlenmäßig ab. Dies wird nur teilweise durch Zuwanderung jüngerer Men-

¹ Statistisches Bundesamt: Lange Reihen: Bevölkerung nach Altersgruppen, 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung: Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Wiesbaden

schen ausgeglichen werden können. Verbunden mit der höheren Lebenserwartung verändert sich dadurch auch die Altersstruktur der Bevölkerung.

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.

Für Verl liegen zwei Prognosen der künftigen Bevölkerungsentwicklung vor, die auf jeweils unterschiedlichen Annahmen fußen, jedoch beide einen weiteren Bevölkerungszuwachs erwarten:

- Die Bevölkerungsmodellrechnung Landesbetrieb 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 auf **26.884 Einwohner** im Jahr 2030.
- Im **‘Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015’²** werden bei der Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2035 jeweils Korridore angegeben, 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. Für Verl werden **26.260** (untere Variante) bis **27.850** (obere Variante) Einwohner in 2030 prognostiziert (vgl. Demografiebericht S. 122 u. 124).

Der Bevölkerungszuwachs wird bei **+1.050 und +2.650 Einwohnern im Jahr 2030** erwartet, wobei die Prognose von IT.NRW mit **+ 1.680 Einwohnern** zwischen der oberen und der unteren Variante des ‘Demografieberichtes für den Kreis Gütersloh 2015’ liegt (vgl. Abbildung 10).

² Kreis Gütersloh, pro Wirtschaft GT (Hg.) (2016): Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015, Gütersloh

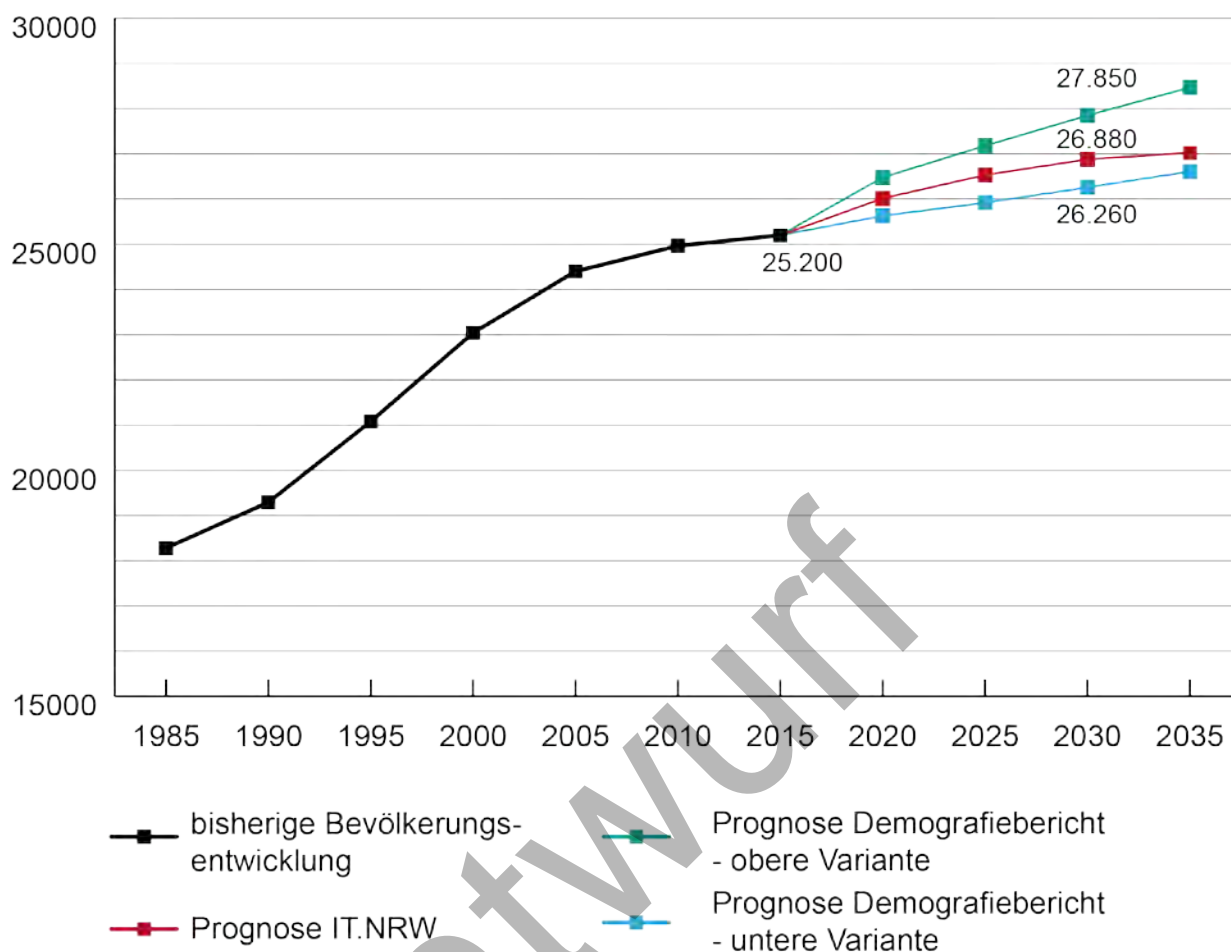


Abbildung 10: Bevölkerungsprognose 2035 Stadt Verl
 Darstellung BKR, Datenbasis: IT NRW, Demografiebericht für den Kreis Gütersloh 2015

Je geringer die Zuzugsraten, umso stärker wirkt sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung auf die altersmäßige Zusammensetzung der Bevölkerung aus. Das Medianalter³ der Bevölkerung Verls wird demnach von 42,9 im Jahr 2014 auf 45,1 (obere Variante) oder 45,8 (untere Variante) im Jahr 2030 steigen. 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 und Abbildung 11). Dies ändert jedoch nichts daran, dass der starke Anstieg des Median-Alters und die damit einhergehende Überalterung der Bevölkerung auch in Verl neue Handlungsbedarfe erzeugen und Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung sowie die soziale Infrastruktur haben wird.

³ Medianalter ist das mittlere Alter der Bevölkerung in einem Teilraum

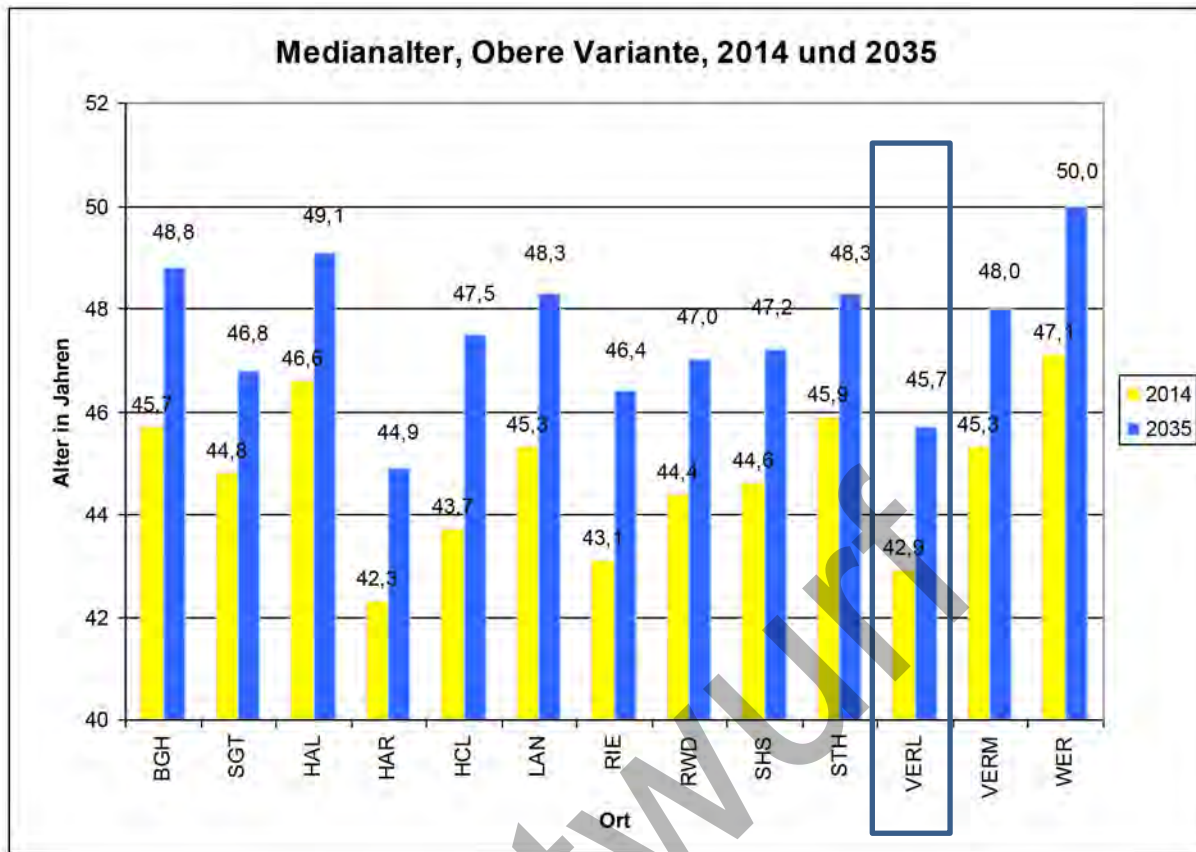


Abbildung 11: Medianalter in den Gemeinden des Kreises Gütersloh, obere Variante, 2014 und 2035
 pro Wirtschaft GT, Demografiebericht Abb. 18, S. 36

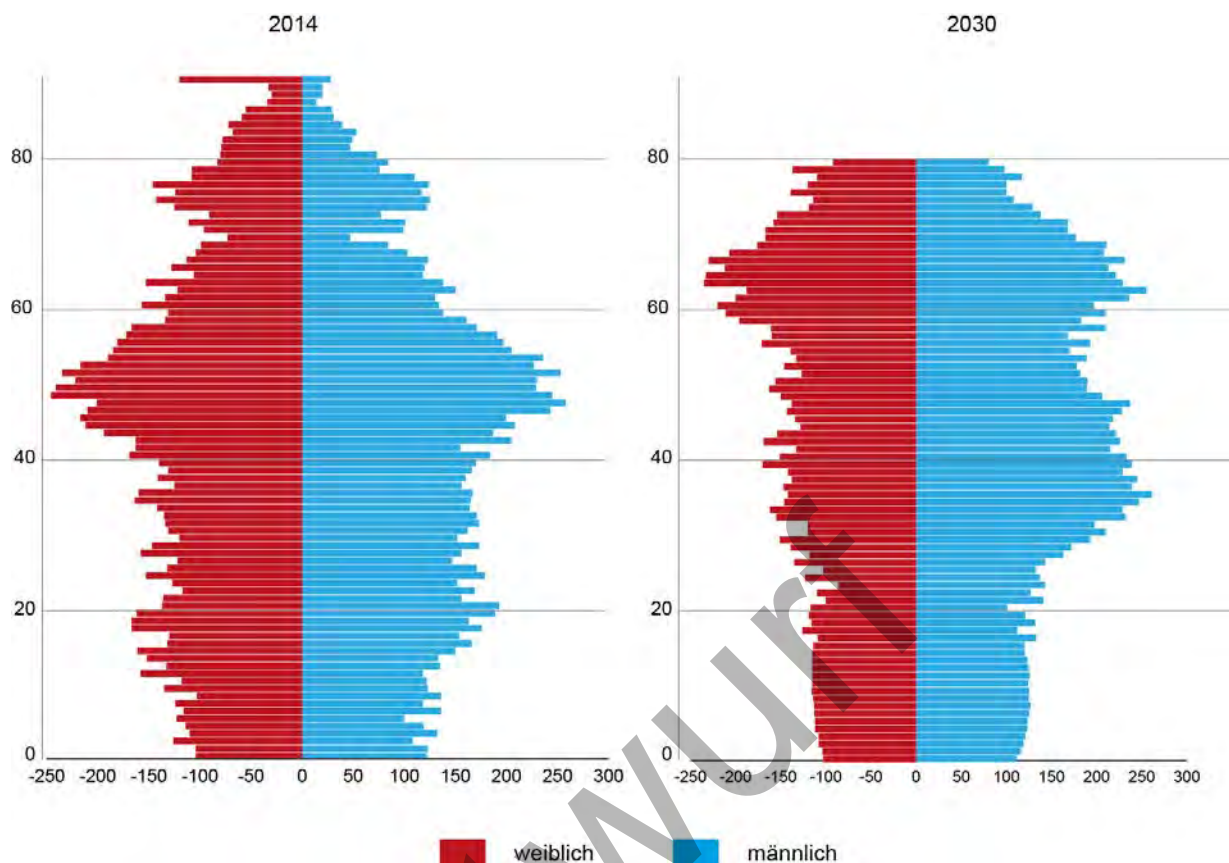


Abbildung 12: Altersstruktur Verl 2014 – 2030

IT.NRW 2015, Darstellung BKR (gekürzte Darstellung aufgrund fehlender detaillierter Angaben zur Altersstruktur über 80 Jahre)

Abbildung 12 zeigt 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. 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.

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.

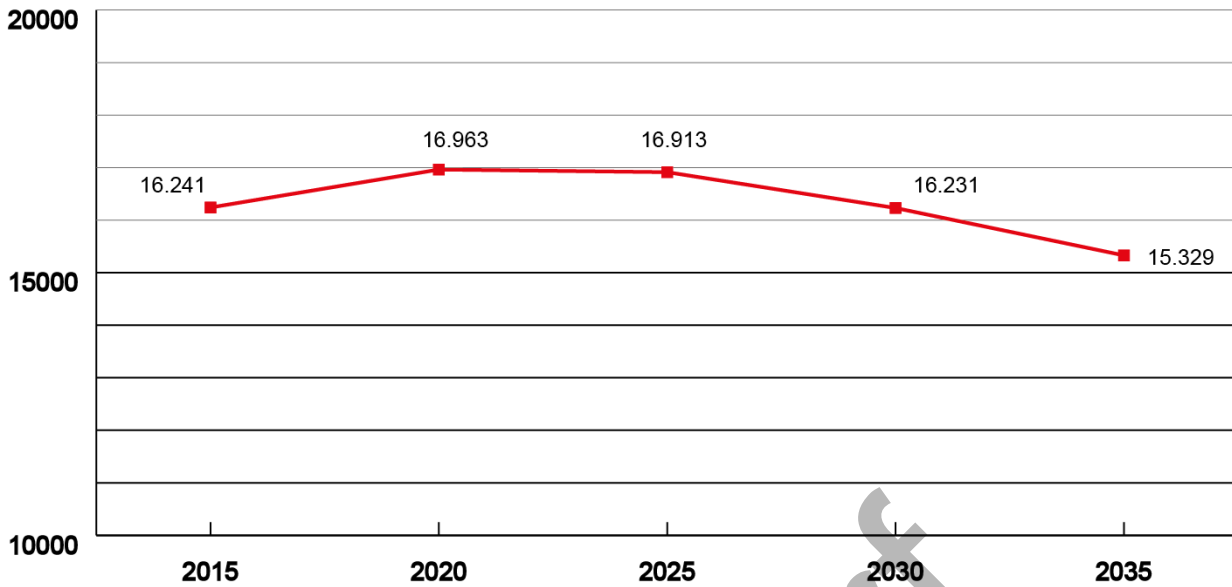


Abbildung 13: Prognose der Bevölkerung im Erwerbsalter 2015 bis 2035
IT.NRW 2015, Darstellung BKR

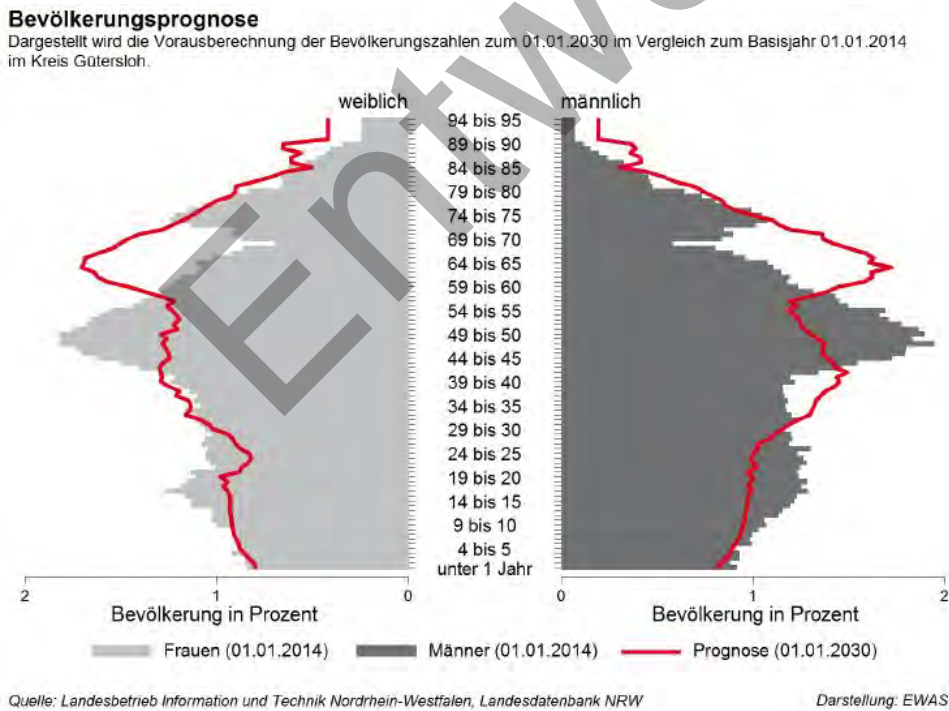


Abbildung 14: Bevölkerungsprognose und Altersstruktur Kreis Gütersloh
pro Wirtschaft GT GmbH 2016 S. 9

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 über-

wiegend ein deutlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird (siehe Abbildung 15 und Abbildung 16).

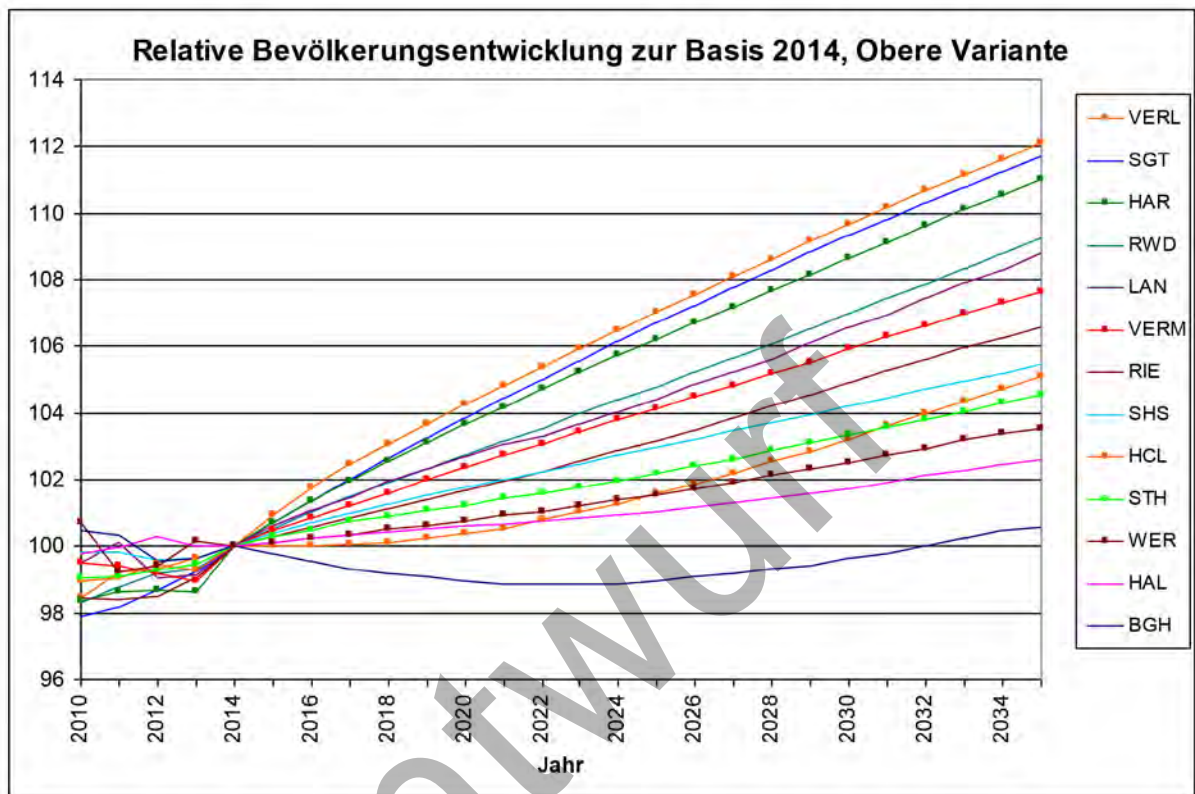


Abbildung 15: Relative Entwicklung der Einwohnerzahl in Gemeinden des Kreises Gütersloh, obere Variante
 pro Wirtschaft GT, Demografiebericht Abb. 11, S. 29

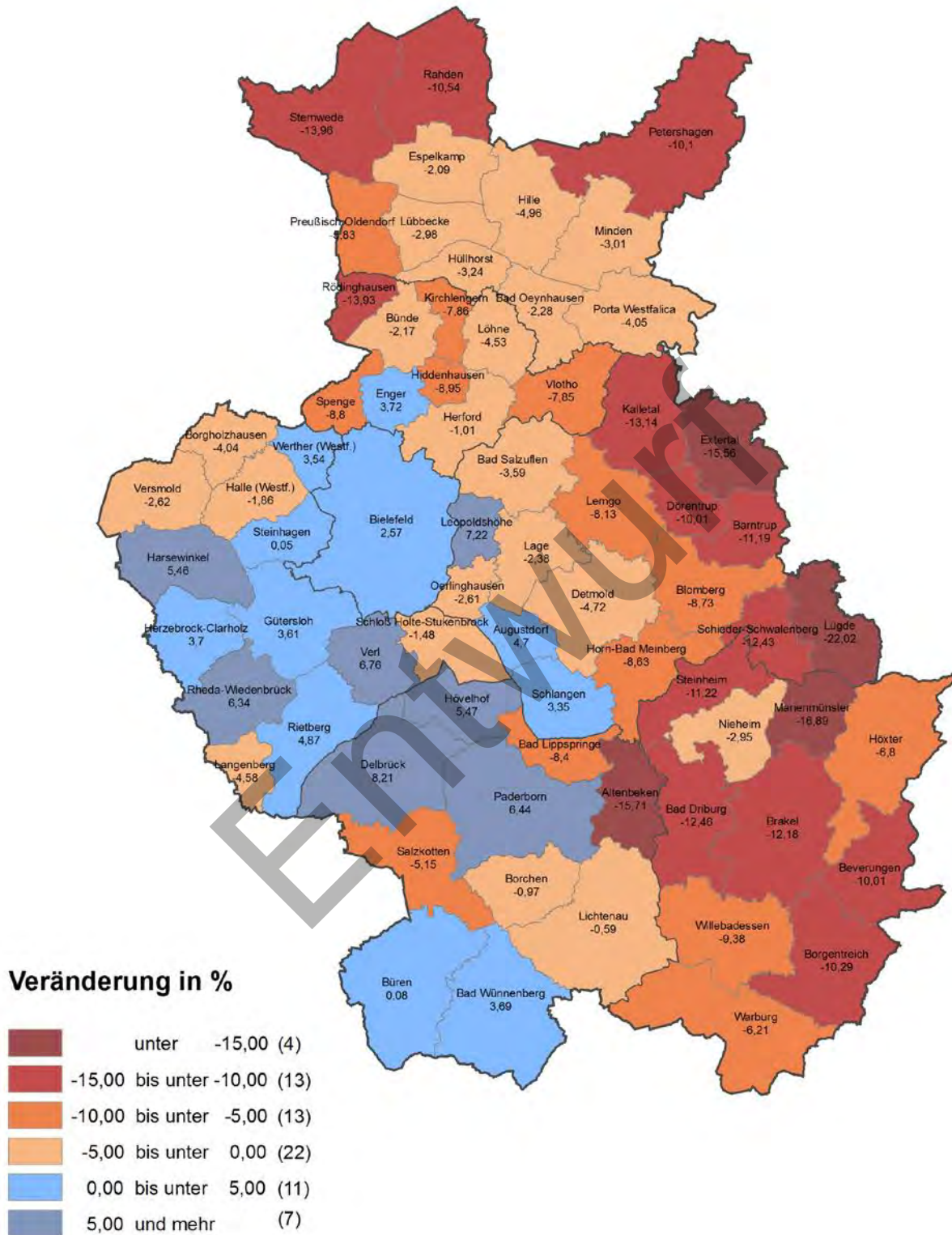


Abbildung 16: Bevölkerungsveränderung von 2015 bis 2030 in Ostwestfalen-Lippe
Darstellung BKR auf Grundlage der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW Stand 2016

3.3. Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur

3.3.1. WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

Am Wirtschaftsstandort Verl sind sowohl international agierende Unternehmen als auch familiengeführte Mittelstandsunternehmen und zahlreiche kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe beheimatet. Die Stadt Verl ist für Unternehmen ein leistungsstarker Partner. Kurze Wege in der Verwaltung bei Neuansiedlungen und Existenzgründungen und eine sehr gute Infrastruktur machen den Standort bei Traditionsbetrieben sowie jungen Unternehmen gleichermaßen beliebt. Mit dem dauerhaft niedrigen Gewerbesteuer-Hebesatz von 340 (der niedrigste im Kreis Gütersloh) und mit einem Grundsteuer-Hebesatz von 265 (nach der Reduzierung in Harsewinkel der zweitniedrigste im Kreis) resultieren Gewerbesteuereinnahmen von 1.400 € pro Einwohner⁴. Hier liegt die Stadt Verl nach Halle mit Abstand an der Spitze des Kreises Gütersloh.

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.

Große Bedeutung für die örtliche Wirtschaft haben insbesondere die folgenden, überdurchschnittlich expandierenden Verler Unternehmen, die als Familienbetriebe in Verl gegründet wurden und in den letzten Jahrzehnten mit neuen Flächenangeboten bis heute in Verl gehalten werden konnten:

- Unternehmensgruppe Beckhoff mit den 3 Sparten Automation, Elektro, Technik und Design an mehreren Standorten in Verl und ca. 3.800 Mitarbeitern⁵
- Nobilia: nach eigenen Angaben der größte europäische Küchenhersteller an den Standorten Sürenheide und Kaunitz mit ca. 2.800 Mitarbeitern. Der Fuhrpark umfasst 150 LKW und 590 Auflieger⁶
- Teckentrup, einer der größten Hersteller von Türen und Toren in Europa mit ca. 900 Mitarbeitern in Sürenheide⁷,
- heroal, einem Hersteller von Aluminiumprofilsystemen und ca. 800 Mitarbeitern an den Standorten Verl und Hövelhof⁸

⁴ pro Wirtschaft GT (2016): Strukturbericht 2016

⁵ <http://www.beckhoff.de>, abgerufen Juli 2016

⁶ <http://www.nobilia.de/de/unternehmen/profil/fakten>, abgerufen Juli 2016

⁷ <http://www.teckentrup.biz/de/unternehmen/wir-ueber-uns>, abgerufen Juli 2016

⁸ <http://www.heroal.de/ueber-uns>, abgerufen Juli 2016

- Arvato Financial Solutions / BFS finance GmbH mit 679 Beschäftigten
- Alulux, einem Hersteller von Aluminium-Rollladensystemen und Garagentoren mit ca. 300 Mitarbeitern in Verl und zwei anderen Standorten⁹
- Kleinemas, Fleischwarenfabrik mit 250 Vollzeit-Mitarbeitern sowie weitere Teilzeit-Mitarbeiter
- EGE Fensterbau GmbH Co KG mit 200 Mitarbeitern in Verl sowie ca. 270 Mitarbeitern an 2 weiteren Standorten
- Landmaschinenfabrik Köckerling mit insgesamt ca. 160 Mitarbeitern in Verl und Frankreich¹⁰
- Astro, Fleischwarenfabrik mit 160 Vollzeit-Mitarbeitern sowie weitere Teilzeit-Mitarbeiter in Verl

3.3.2. BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR

Beschäftigtendichte

Gemäß der Statistik der Bundesagentur für Arbeit waren am 30.06.2014 in der Stadt Verl insgesamt 13.799 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.¹¹ Die Zahl der Beschäftigten hat seit 2006 – analog zum Rückgang der Arbeitslosigkeit – kontinuierlich zugenommen (in 2006: 10.087 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) (IT.NRW 2015).

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 nochmals deutlich erhöht.

Die Erwerbsstruktur in der Stadt Verl ist im regionalen Vergleich durch einen sehr hohen Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe und Handwerk

⁹ <http://www.alulux.de/unternehmen>, abgerufen Juli 2016

¹⁰ <http://www.koeckerling.de/de/unternehmen>, abgerufen Juli 2016

¹¹ IT.NRW Stand 2015, Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit (aktuellere Zahlen liegen noch nicht vor)

geprägt. Besonders auffällig ist in diesem Bereich der Anstieg der Beschäftigten von 295 auf 521 (siehe Abbildung 17).

Auch der Anteil der Beschäftigten im tertiären Wirtschaftssektor ist in den letzten 10 Jahren angestiegen, liegt aber immer noch deutlich unter dem Landesdurchschnitt. 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 bisher noch wenig ausgeprägt.

Der Anteil an Beschäftigten in der Landwirtschaft hat seit 2004 weiter abgenommen, liegt allerdings weiterhin über den Werten der Vergleichsregionen. 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.

Entwurf

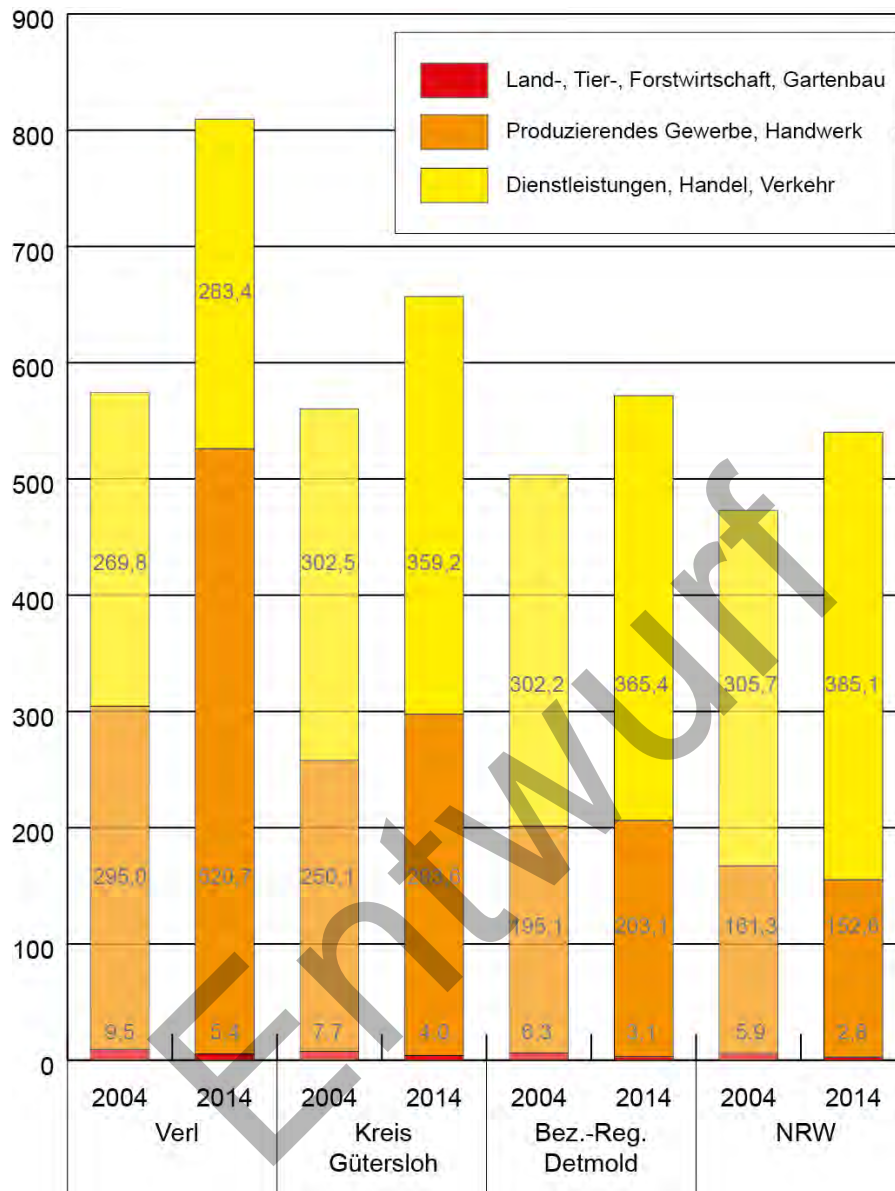


Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner zwischen 15 und 65 Jahren nach Wirtschaftszweigen 2004 und 2014 im regionalen Vergleich¹²

IT.NRW / Entwicklungskonzept Verl 2020, Darstellung BKR

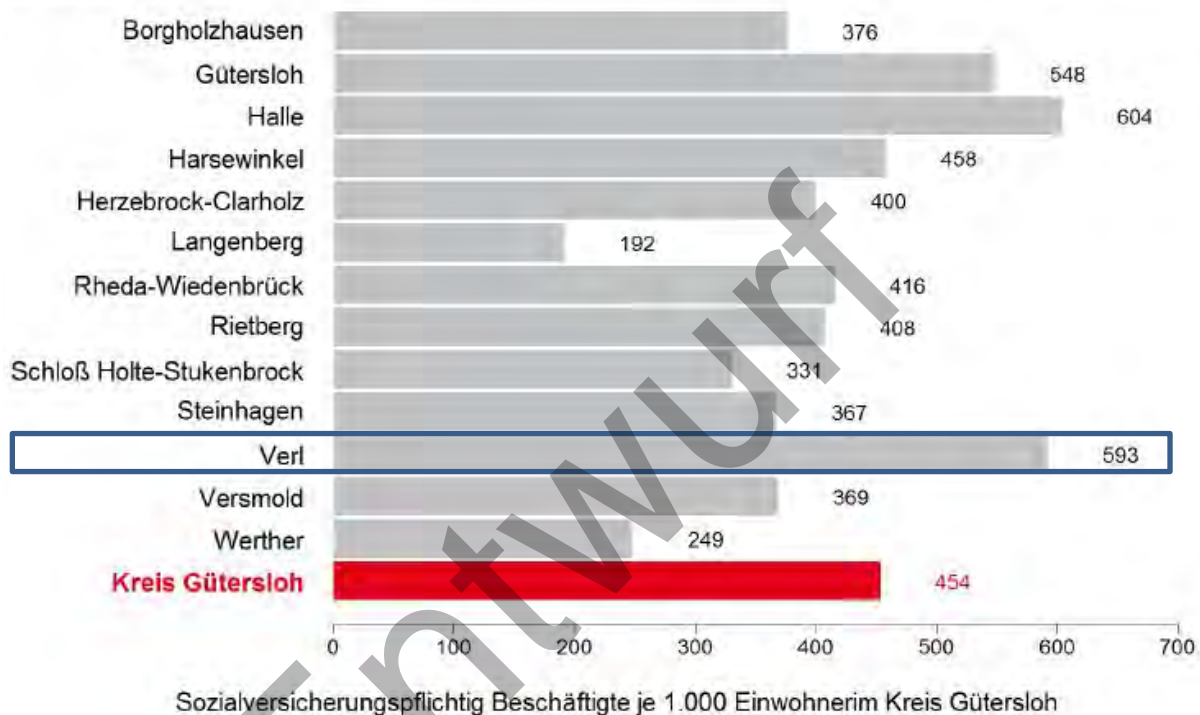
Der Strukturbericht 2016 für den Kreis Gütersloh stellt in der Übersicht der Beschäftigten-dichte die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in Bezug zu allen Ein-

¹² 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).

wohnern der Kommune, so dass entsprechend eine geringere Dichte im Vergleich zu der oben dargestellten in Bezug zur Altersgruppe der Erwerbsfähigen zwischen 15 und 65 ermittelt wird. Im Vergleich der Kommunen des Kreises Gütersloh zum 30.06.2015 liegt die Stadt Verl mit 593 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohnern an 2. Stelle knapp unter den Werten der Stadt Halle mit 604 Beschäftigten.

Beschäftigtendichte

Dargestellt wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner auf Basis des Zensus von 2011.



Quelle: SV-Beschäftigte: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015; Bevölkerung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank Deutschland, Stichtag: 31.12.2014. Darstellung: EWAS

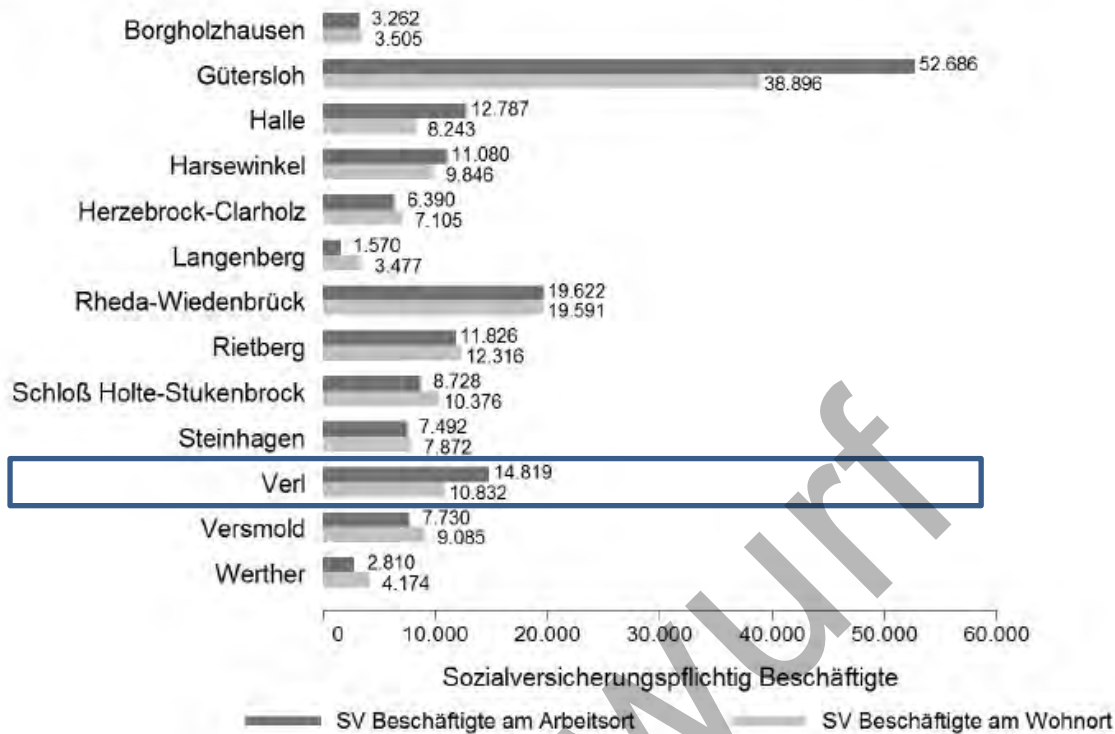
Abbildung 18: Beschäftigtendichte im Kreis Gütersloh

pro Wirtschaft GT GmbH 2016 nach Bundesagentur für Arbeit 30.06.2015, S. 49

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 (Abbildung 19). Die Differenz von 3.987 Beschäftigten entspricht dem Pendlersaldo (vgl. Kap. 3.3.3).

Vergleich der Beschäftigten am Arbeits- und am Wohnort

Dargestellt wird die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und am Wohnort.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015

Darstellung: EWAS

Abbildung 19: Vergleich der Beschäftigten am Arbeits- und Wohnort pro Wirtschaft GT GmbH 2016 nach Bundesagentur für Arbeit 30.06.2015, S. 51

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.

3.3.3. PENDLER

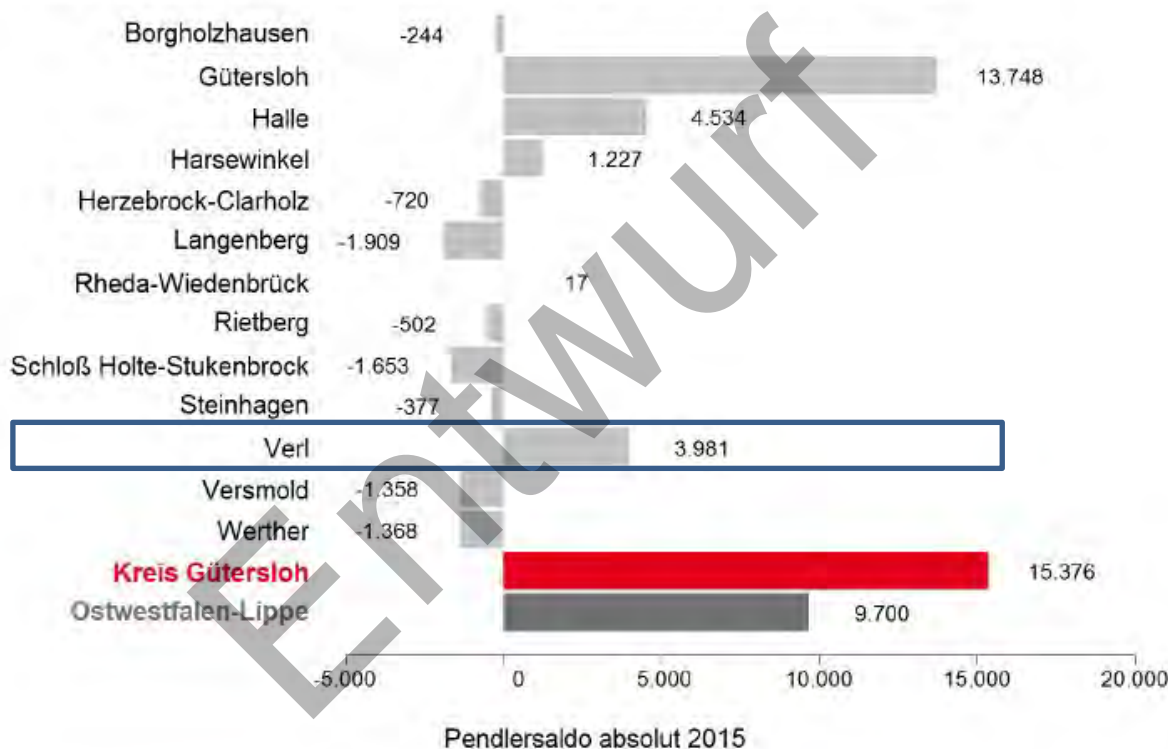
Neben dem überdurchschnittlichen Anteil an Personen im arbeitsfähigen Alter in der Bevölkerung Verls ist die ausgesprochen hohe Beschäftigtendichte auch durch den wachsenden Anteil an Einpendlern zu erklären. Zum Stichtag 30.06.2013 pendelten 10.788 Tagespendler nach Verl ein, der größte Teil davon als Beschäftigte im produzierenden Gewerbe (7.263

Beschäftigte); nur 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 Strukturkonzept Gütersloh bezieht sich auf Angaben der Bundesagentur für Arbeit zum Stichtag 30.06.2015: Während 11.209 Beschäftigte zu ihrem Arbeitsplatz nach Verl fahren (Einpendler), verlassen 7.228 Verler die Stadt zu ihrem Arbeitsplatz in einer anderen Kommune (Auspendler). Insgesamt kommen 3.981 Beschäftigte mehr nach Verl. Diese positive Pendlersaldo bestätigt die hohe Wirtschaftskraft der Stadt, die eine hohe Zahl an Arbeitsplätzen anbietet.

Pendlersaldo

Dargestellt wird der Saldo aus Einpendlern und Auspendlern in den Kommunen des Kreises Gütersloh.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015

Darstellung: EWAS

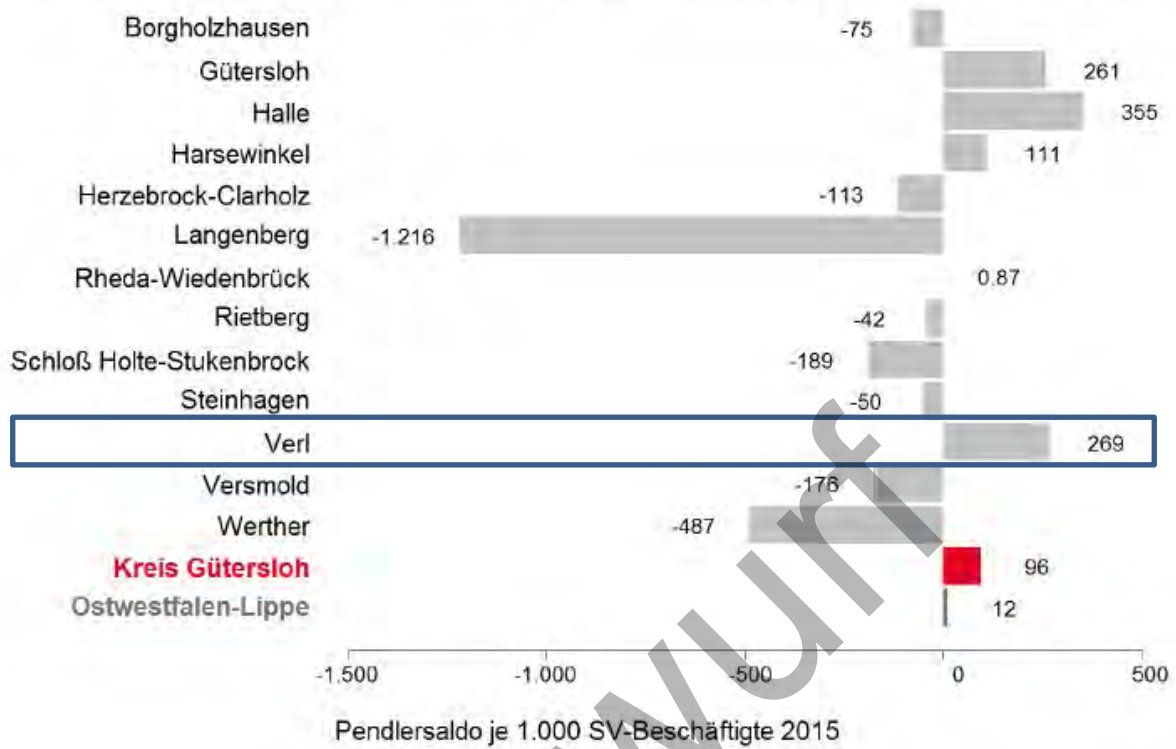
Abbildung 20: Pendlersaldo absolut 2015

pro Wirtschaft GT GmbH 2016 nach Bundesagentur für Arbeit 30.06.2015, S. 39

Bezogen auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt sich für Verl, dass je 1.000 Beschäftigte 269 mehr einpendeln als auspendeln.

Pendlersaldo (bezogen auf Beschäftigung)

Dargestellt wird der Saldo aus Einpendlern und Auspendlern je 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30.06.2015

Darstellung: EWAS

Abbildung 21: Pendlersaldo der Beschäftigten 2015 pro Wirtschaft GT GmbH 2016 nach Bundesagentur für Arbeit 30.06.2015, S. 40

3.4. Analyse vorhandener Gewerbenutzungen

Der nachfolgende Überblick über vorhandene Gewerbestandorte unterscheidet zwischen den Gewerbegebieten im Innenbereich (Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP) und Gewerbebetrieben im Außenbereich (bestehende Einzelbetriebe innerhalb der dargestellten Flächen für die Landwirtschaft). Letztere können im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Allgemeinen nicht in großem Umfang für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe erweitert werden, sondern kommen nur für Erweiterungen der bestehenden Betriebe in Betracht, sofern dies unter Anwendung der in Kapitel 5.2 dargelegten Kriterien möglich und sinnvoll ist.

Im Mai 2000 wurde eine Gewerbeflächenuntersuchung abgeschlossen, die aufbauend auf eine Prognose des künftigen Flächenbedarfs eine Standortsuche für die Erweiterung bzw. Begründung eines neuen Gewerbestandortes umfasste. Mit dem Planungshorizont 2010 wurden potenzielle Bauflächen angrenzend an bestehende Standorte im Bereich Sürenheide, Kaunitz, Waldstraße und Eiserstraße identifiziert, die im Flächennutzungsplan zum Teil als neue gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Die im Entwicklungskonzept Verl 2020 geprüften Entwicklungsflächen für Gewerbe im Bereich Brummelweg sind bisher nur teilweise (Brummelweg Ost) in den FNP aufgenommen worden.

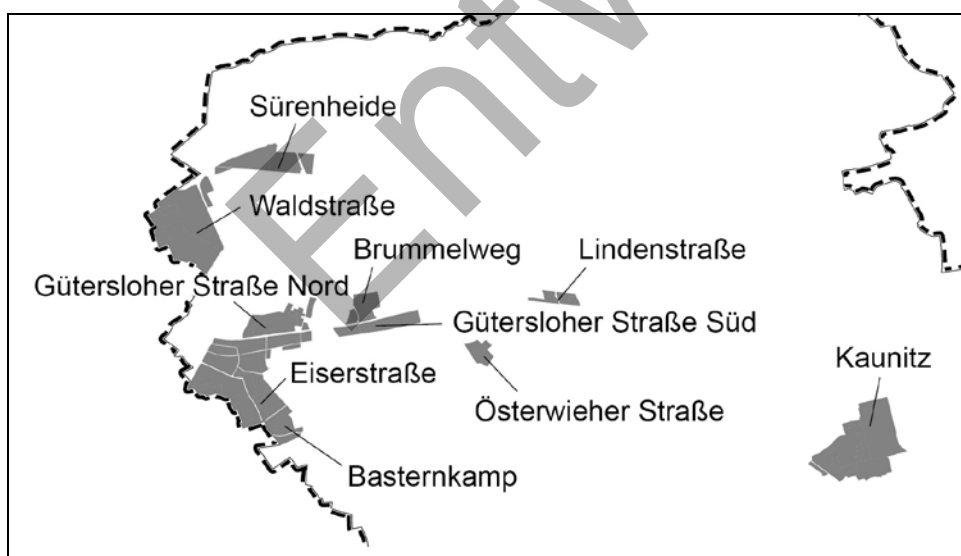


Abbildung 22: Gewerbegebiete in Verl
Darstellung BKR

Die Entwicklung der Gewerbeflächen seit dem Jahr 2000 wird in 3.4.2 dargestellt.

3.4.1. GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETE

Flächenermittlung BKR 2016

Die Ermittlung der Gewerbeflächen der Stadt Verl erfolgte als Fortschreibung der in den Entwicklungskonzepten Verl 2010 und Verl 2020 durchgeführten Kartierungen. Gestützt auf eine Luftbildauswertung wurden die Abgrenzungen vor Ort geprüft. Diese Fortschreibung ist wesentliche Datenbasis für die Prognosen des künftigen Gewerbeflächenbedarfs. Gleichwohl ergeben sich Differenzen zur Darstellung der gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan sowie der Erhebung der Bezirksregierung Detmold.

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
in Gewerbegebieten	278,26	223,06	55,2	29,69	18,44	7,07

Tabelle 1: Gewerbeflächen Verl 2016 in ha

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

Teilweise werden Flächen innerhalb der im FNP festgesetzten gewerblichen Bauflächen durch Wohngebäude, landwirtschaftliche Betriebsstätten oder Sportanlagen genutzt.

Zurzeit können die theoretisch verfügbaren, planungsrechtlich gesicherten ungenutzten Flächen mit insgesamt 18,44 ha nicht erworben werden. Eine Fläche im Gewerbegebiet Waldstraße ist aufgrund der Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet nicht baulich nutz-

bar. Dadurch sind – abgesehen von den betriebsgebundenen Flächen – faktisch keine verfügbaren Flächenreserven für gewerbliche Nutzungen in der Stadt Verl vorhanden.

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. Dies zeigt, dass in der Stadt Verl nur wenige größere und für Firmen attraktive Gewerbeflächen planungsrechtlich vorbereitet sind.

lfd. Nr.	Gewerbegebiet	Flächengröße (ha)	Gesamtfläche (ha)
GütN-1	Gütersloher Straße Nord	0,42	0,42
Eis-1	Eiserstraße	0,27	9,42
Eis-2	Eiserstraße	0,32	
Eis-3	Eiserstraße	0,38	
Eis-4	Eiserstraße	1,02	
Eis-5	Eiserstraße	1,04	
Eis-6	Eiserstraße	1,33	
Eis-7	Eiserstraße	2,31	
Eis-8	Eiserstraße	2,75	
Bas-1	Basternkamp	0,66	0,66
Bru-1	Brummelweg	0,25	1,85
Bru-2	Brummelweg	1,60	
Sue-1	Sürenheider Straße	0,68	3,18
Sue-2	Sürenheider Straße	2,50	
Kap-1	Kapellenweg	1,60	2,91
Kap-2	Kapellenweg	1,31	
15	Gesamt	18,44	18,44

Tabelle 2: Dargestellte nicht betriebsgebundene, jedoch nicht verfügbare Gewerbeflächen
Auswertung der GIS-gestützten Kartierung (BKR, Juni 2016)

Größe	Anzahl
< 0,5 ha	5
0,5 – 1 ha	2
1 – 2 ha	6
> 2 ha	3
Gesamt	16

Tabelle 3: Größencluster der ungenutzten Gewerbeflächen
Auswertung der GIS-gestützten Kartierung (BKR, Juni 2016)

In Karte 3 sind die Baulandreserven innerhalb der Gewerbegebiete dargestellt.

Flächenermittlung Bezirksregierung Detmold

Im Vergleich zur Flächenermittlung der Bezirksregierung Detmold ergeben sich Differenzen von 2,25 ha bei der Gesamtfläche und gut 1,5 ha bei den ungenutzten Flächen (Tabelle 4). Diese erklären sich insbesondere aus

- der zum Teil vereinfachten Abgrenzung der Bezirksregierung (inkl. Straßenflächen, Bachbereichen am Basternkamp und in Kaunitz, wohnlich genutzter Flächen im Mischgebiet Brockweg / Hülshorstweg) und
- der zum Teil detaillierteren Abgrenzung von BKR (Einbezug von gewerblich genutzten Flächen an der Autobahn im GE Sürenheide, Einbezug von genutzten und verfügbaren Flächen östlich des Titanwegs (GE Eiserstraße), Berücksichtigung von gewerblich genutzten Grundstücksflächen im Süden des GE Kaunitz außerhalb des FNP, abweichende Abgrenzung des Parkplatzes zwischen Paderborner Straße und GE Kaunitz)

Gewerbegebiet	Fläche gem. Ermittlung BKR		Fläche gem. Realnutzungs- kartierung BR Detmold	
	gesamt	ungenutzt	gesamt	ungenutzt
Sürenheider Straße	24,39	6,33	24,53	6,5
Waldstraße	56,06	10,52	55,56	7,8
Eiserstraße	72,48	14,68	101,97*	26,39
Basternkamp	10,40	2,09		
Gütersloher Straße Nord	18,77	12,45		
Gütersloher Straße Süd	13,08	0	24,31**	3,26
Brummelweg	9,68	2,20		
Österwieher Straße	6,51	0	6,43	0
Lindenstraße	6,96	0	6,9	1,16
Kaunitz	59,93	6,93	60,81	8,42
Summe GE-Gebiete	278,26	55,2	280,51	53,53

Tabelle 4: Vergleich der Flächenermittlungen BKR und Bezirksregierung Detmold [in ha]

* Die Gewerbegebiete Eiserstraße, Basternkamp und Gütersloher Straße Nord sind bei der Bezirksregierung als „Gewerbegebiet Eiserstraße“ zusammengefasst.

** Die Gewerbegebiete Gütersloher Straße Süd und Brummelweg sind bei der Bezirksregierung als „Gewerbegebiet Gütersloher Straße“ zusammengefasst.

Flächenpotenziale im Flächennutzungsplan

Die Realnutzungs-kartierung orientierte sich an den im Flächennutzungsplan (der bei den früheren Konzepten nicht digital vorlag) als gewerbliche Bauflächen dargestellten Abgrenzungen. Daraus wird ersichtlich, dass im bestehenden Flächennutzungsplan nur noch in geringem Umfang Flächen für Neuansiedlungen verfügbar sind.

3.4.2. GEWERBEFLÄCHENENTWICKLUNG VON 2000 BIS HEUTE

In der Gegenüberstellung der Flächen aus dem Jahr 2007 mit den in Kapitel 3.4.1 dargestellten aktuellen Gewerbeflächen zeigt die folgende Tabelle. Insgesamt wurden die Gewerbeflächen um ca. 20 ha vergrößert.

Gewerbegebiet	Gesamtfläche 2007	Gesamtfläche 2016	Veränderung
Sürenheider Straße	18,0	24,39	6,39
Waldstraße	56,0	56,06	0,06
Eiserstraße	71,7	72,48	0,78
Basternkamp	10,4	10,40	0
Gütersloher Straße Nord	14,3	18,77	4,47
Gütersloher Straße Süd	13,0	13,08	0,08
Brummelweg	3,3	9,68	6,38
Österwieher Straße	5,6	6,51	0,91
Lindenstraße	3,5	6,96	3,46
Kaunitz	62,8	59,93	-2,85
Gesamt	258,6	278,26	19,68

Tabelle 5: Veränderung der Gewerbeflächen 2007-2016 [in ha]

Luftbildgestützte Realnutzungskartierung 2016 und Entwicklungskonzept 2020

Tabelle 6 zeigt eine Gegenüberstellung der Gewerbeflächen-Entwicklung auf der Datenbasis der Entwicklungskonzepte 2010 und 2020 sowie der Gewerbeflächen-Untersuchung 2000 der Stadt Verl.

- Während das Bruttobauland in 20 Jahren um ca. 76 ha erweitert wurde, wuchs die genutzte Fläche um gut 100 ha.
- Die betriebsgebundenen Flächen wurden zunehmend in Anspruch genommen. Heute stehen 17 ha weniger als Reserve zur Verfügung.
- Bisher konnte die Stadt Verl auf die nicht betriebsgebundenen, aber im FNP dargestellten Gewerbeflächen zugreifen. Zurzeit können diese Flächen nicht erworben werden oder sind aufgrund ihrer Lage im Überschwemmungsgebiet nicht nutzbar, so dass faktisch keine ungenutzten Flächen im Angebot sind.

Jahr	Gesamtfläche	davon		ungenutzte Gewerbeflächen		
		genutzt	ungenutzt	betriebsgebunden	nicht verfügbar/nicht nutzbar	verfügbar
1996	201,8	120,8	81,0	47,1		33,9
2000	211,0	146,1	64,9	44,0		20,9
2007	258,6	187,6	71,0	33,1		37,9
2016	278,2	223,0	55,2	29,7	25,5	0
Veränderung 1996 – 2016	+76,4	+102,2	-25,8	-17,4	+25,5	-33,9

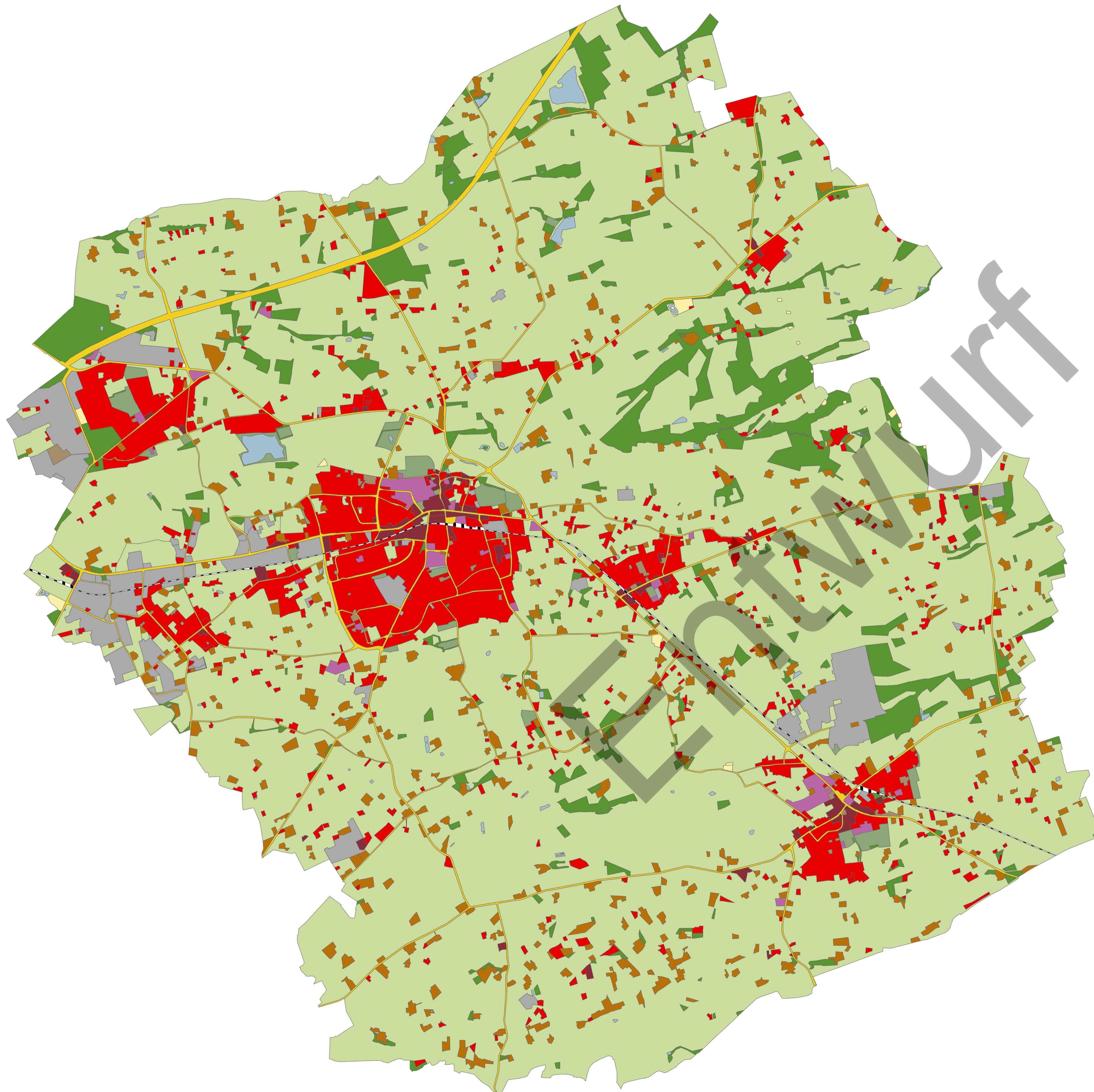
Tabelle 6: Entwicklung der Gewerbeflächennutzung und -verfügbarkeit 1996 bis 2016 [in ha]
Zusammenstellung aus den Entwicklungskonzepten Verl 2010, Verl 2020

ZUSAMMENFASSUNG:

- Charakteristisch für die Siedlungsstruktur Verls ist außerhalb der geschlossenen Siedlungsbereiche der große Anteil an gestreuten Einzelhäusern und Splittersiedlungen, die in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen ein relativ hohes Konfliktpotenzial birgt.
- In Verl leben 25.000 Einwohner (2014) mit einem vergleichsweise jungen Altersdurchschnitt. Für das Jahr 2030 wird ein Wachstum auf ca. 26.800 Einwohner prognostiziert.
- Verl hat eine stabile, überwiegend mittelständisch geprägte und zum Teil international ausgerichtete Wirtschaftsstruktur, die z.T. als Verler Familienbetriebe gegründet wurden.
- In den letzten 20 Jahren verdoppelte sich die genutzte Gewerbefläche um über 100 ha auf heute 223 ha.
- Von den 55 ha ungenutzten Gewerbeflächen, stehen der Stadt Verl keine Flächen zur Verfügung. Das ist etwa 1/5 der gesamten Gewerbefläche.
- Die planungsrechtlich gesicherten Reserveflächen sind betriebsgebunden, teils nicht verfügbar oder nicht nutzbar. Sie sind überwiegend sehr klein und haben teils ungünstige Zuschnitte.
- 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.

Entwurf

Gewerbeflächenkonzept 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

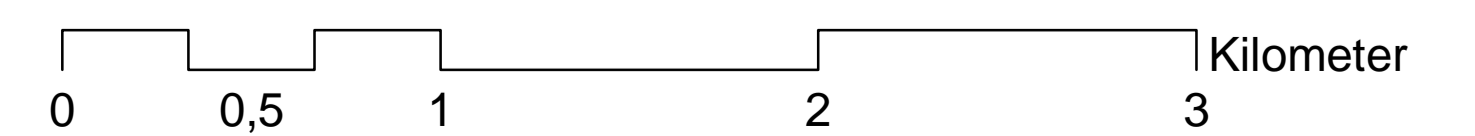
Sonstige Flächen

- Ver- und Entsorgungsanlagen

Grundlage: Luftbilddauswertung
Quelle: Landesvermessung NRW, Digitale Orthophotos 2014

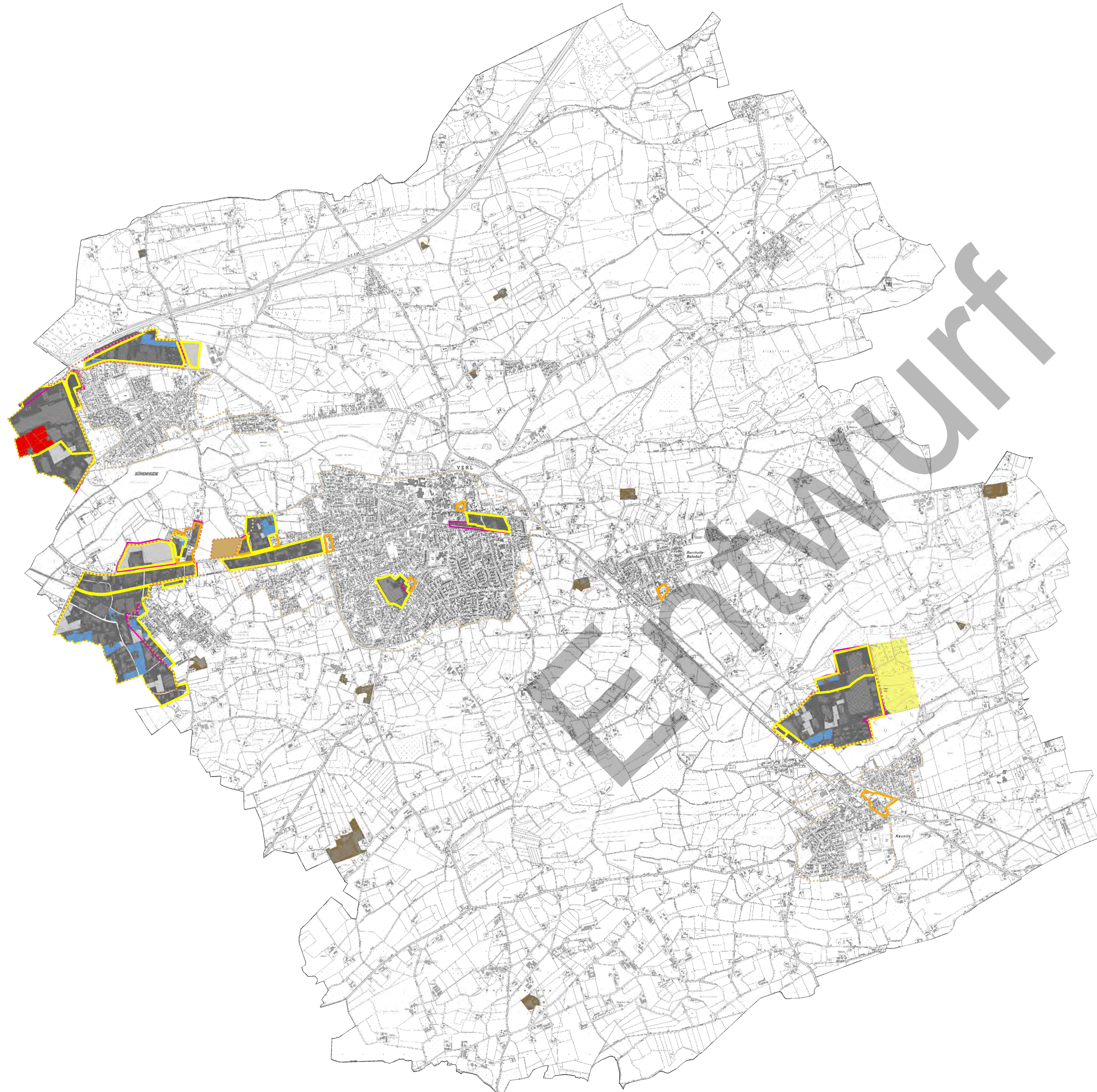


Maßstab: 1:20.000
Stand: September 2016



Entwurf

Gewerbeflächenkonzept Verl 2030



BAULANDRESERVEN

Gewerbeflächen

- bereits bebaute Fläche
- betriebsgebundene Fläche
- nicht verfügbare Fläche
- nicht nutzbare Fläche
- verfügbare Fläche
- Gewerbefläche im Außenbereich

Darstellung im Regionalplan

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)

Abgrenzung Realnutzungskartierung BR Detmold

- Gewerbe- und Industrieflächen

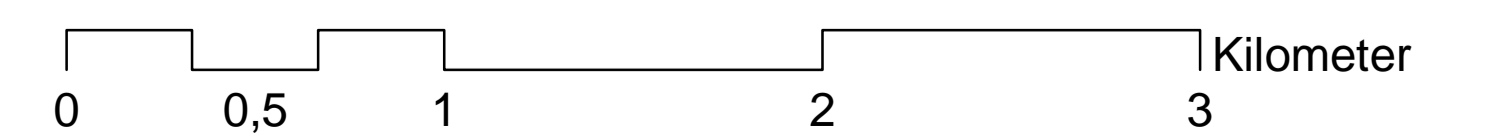
FNP-Darstellung

- Gewerbliche Bauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen in Vorbereitung

Grundlage: Deutsche Grundkarte 1:5.000, Realnutzungskartierung BKR 2016, Digitale Orthophotos 2014, Flächennutzungsplan der Stadt Verl 2014, Realnutzungskartierung Bezirksregierung Detmold 2016, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2011



Maßstab: 1:20.000
Stand: September 2016



Entwurf

Entwurf

4. GEWERBEFLÄCHEN- BEDARF

4.1. Zukünftiger Flächenbedarf bis 2030

Trendfortschreibung des Gewerbeflächenverbrauchs bis 2030

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 – gfm) ermittelt. Insofern liegen Datengrundlagen für einen langen Zeitraum vor.

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. Ein größeres Flächenangebot oder eine bessere Verfügbarkeit hätten zu einer größeren Gewerbeflächenentwicklung führen können.

Dies zeigt sich deutlich im Vergleich der gewerblichen Entwicklung der letzten 20 Jahre: wurden zwischen 1996 und 2007 im Durchschnitt 6,1 ha pro Jahr neu entwickelt, waren es in den letzten 9 Jahren nur noch 3,9 ha pro Jahr. 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. Eine Fortsetzung dieser überdurchschnittlichen Entwicklung ist daher unwahrscheinlich.

Die Erfahrung zeigt, dass die ausgewiesenen Flächen nicht immer uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die Gründe sind vielfältig: so werden einige Flächen nicht (zum gebotenen Preis) verkauft, der Grundstückszuschnitt ist für die benötigte Nutzung unpassend oder zu klein, Flächen werden für potenzielle Erweiterungen bevorratet, die verkehrliche Erreichbarkeit ist schwierig u.v.m. Die zzt. 55,2 ha ungenutzten Gewerbeflächen (siehe Kap.3.4.1), die faktisch von der Stadt Verl aber nicht angeboten werden können, belegen dies nur zu deutlich. Die sich abschwächende Gewerbeentwicklung der letzten Jahre lässt sich auch zum Teil auf diese mangelnde Flächenverfügbarkeit zurückführen. Daher wird bei den reinen Trendfortschreibungen eine Flexibilitätsquote von 20 % des ermittelten Bedarfs ergänzt.

Trendfortschreibung 20 Jahre

Auf der Basis des Gewerbeflächenverbrauchs der letzten 20 Jahre von 1996 bis 2016 in Höhe von etwa 100 ha Bauland¹³ (durchschnittlich 5 ha pro Jahr) ergibt sich als Trendfortschreibung bis zum Jahr 2030 eine Gesamtfläche von 302 ha. Berücksichtigt man, dass darüber hinaus auch künftig Betriebe Flächen als Erweiterungsoption reservieren werden und ein Spielraum für Flächenangebote bereitgehalten werden muss, erhöht sich der Bedarf um einen Flexibilitätszuschlag von 20 % (+16 ha) auf eine genutzte **Gesamtfläche von 318 ha**.

¹³ genutzte Baufläche 1996: 121 ha, 2016: 221 ha

Dies entspricht einem Gewerbeflächenbedarf von

- ca. **95 ha** gegenüber den heute laut Realnutzungskartierung genutzten Gewerbeflächen
- ca. **40 ha** gegenüber der heute bauleitplanerisch dargestellten Gewerbefläche.

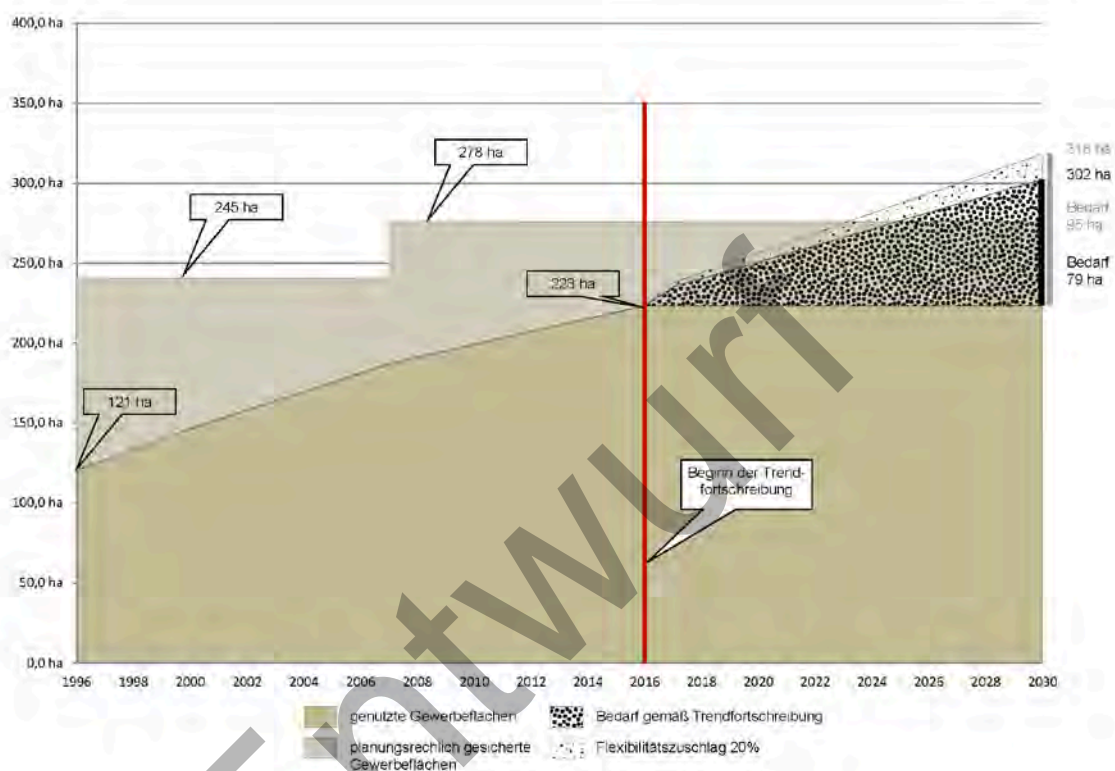


Abbildung 23: Trendfortschreibung 2030 auf Basis der letzten 20 Jahre von 1996-2016
Darstellung BKR

Trendfortschreibung 9 Jahre

Auf der Basis des moderateren Gewerbeflächenverbrauchs der letzten 9 Jahre von 2007 bis 2016 in Höhe von etwa 35 ha Bauland ergibt sich als Trendfortschreibung bis zum Jahr 2030 eine Gesamtfläche von 280 ha.¹⁴ Unter Berücksichtigung eines Flexibilitätszuschlags von 20 % (+ 12 ha) ergibt 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.

¹⁴ Die Prognose umfasst den Zeitraum von 9 Jahren, da für 2006 keine Datengrundlagen zur Gewerbeflächen-nutzung zur Verfügung stehen.
Genutzte Baufläche 2007: 188 ha, genutzte Baufläche 2016: 223 ha,
durchschnittlicher Verbrauch ca. 3,9 ha pro Jahr

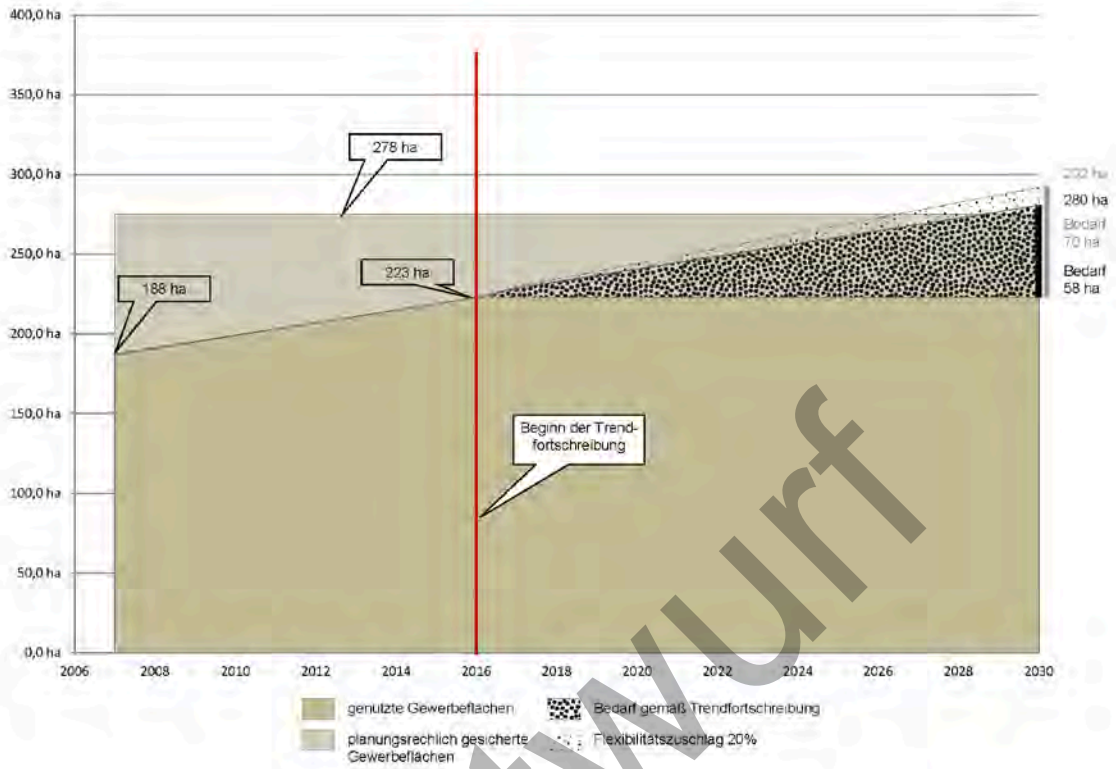


Abbildung 24: Trendfortschreibung 2030 auf Basis der letzten 9 Jahre von 2007-2016
Darstellung BKR

4.2. Flächenpotenziale im FNP und im Regionalplan

Flächenverfügbarkeit

Der Flächennutzungsplan stellt 55,2 ha gewerbliche Baufläche dar, die heute noch nicht gewerblich genutzt sind. Davon sind ca. 30 ha betriebsgebunden und 18,4 ha werden seitens der Grundstückseigentümer nicht angeboten. Mit der Festsetzung gesetzlicher Überschwemmungsgebiete muss eine Fläche von 7,1 ha in Sürenheide als nicht nutzbar gewertet werden. Die Gegenüberstellung der verfügbaren Flächen zeigt, dass der Gemeinde selbst keine weiteren Gewerbeflächenreserven für ihre Entwicklung bis zum Jahr 2030 zur Verfügung stehen. Daher kann die Stadt Verl zurzeit interessierten Gewerbetreibenden keine neuen Bauflächen anbieten – weder zur Erweiterung bereits ansässiger Betriebe, noch zur Neuansiedlung von Betrieben.

Der Regionalplan bietet mit einem neuen Gewerbe- und Industriebereich an der Gütersloher Straße / Brummelweg 4,5 ha im FNP darstellbare Gewerbefläche an, die mittelfristig zur Verfügung stehen könnte. Dies ist mit Blick auf die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs kein ausreichendes Flächenangebot, die langfristige Versorgung der Gemeinde mit Gewerbeflächen konzeptionell vorzubereiten.

In der nachfolgenden Abbildung ist das heutige Gewerbeflächenangebot dem Ergebnis der Trendprognose gegenübergestellt.

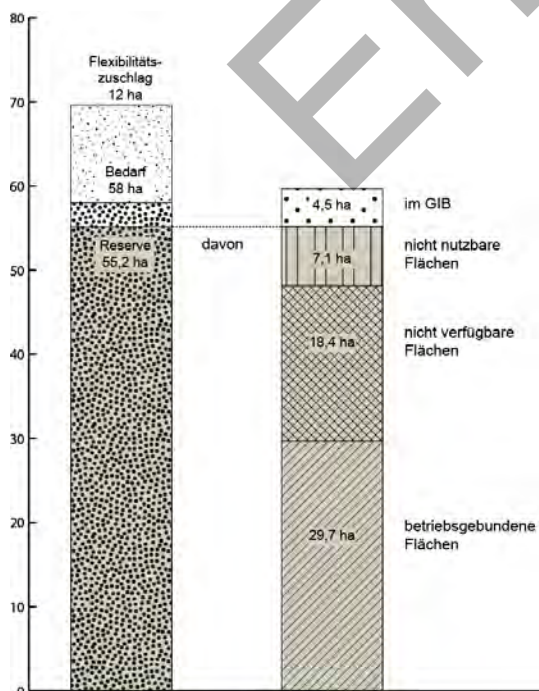


Abbildung 25: Gegenüberstellung von Bedarf und Reserven
Darstellung BKR

Die nachfolgende Tabelle 7 zeigt das Ergebnis der Trendprognose im Überblick.

Situation	Flächenangabe
Ausgangssituation 2015	
Gewerbefläche gesamt	278,2
davon genutzte Fläche	223,0
davon ungenutzte Fläche	55,2
davon betriebsgebunden	29,7
davon nicht verfügbar	18,4
davon nicht nutzbar	7,1
davon verfügbare Fläche	0
GIB im Regionalplan	4,5
Trendfortschreibung 9 Jahre 2007 – 2016	
zukünftige Gewerbefläche gesamt	292,4
Flächenbedarf zur heutigen Gesamtfläche	14,2
Flächenbedarf zur heute genutzten Fläche	69,4

Tabelle 7: Zusammenfassung der Gewerbeflächenprognose in ha
Stand: September 2016

Für eine betriebsgebundene Erweiterung der Fa. Nobilia am Standort Kaunitz mit einem Flächenbedarf von ca. 20 ha werden zurzeit Voruntersuchungen und Abstimmungen durchgeführt. Weder über den Flächennutzungsplan noch über den Regionalplan ist dieser Flächenbedarf gedeckt.

ZUSAMMENFASSUNG:

- Die Trendprognose über 20 Jahre ergibt einen zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen von 40 ha bezogen auf die Gesamtfläche und 95 ha bezogen auf die genutzte Gewerbefläche. Diese Prognose beinhaltet die starken Wachstumsjahre der 1990er und wird daher nicht weiter verfolgt.
- Die Trendprognose über 9 Jahre ergibt einen zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen von 14 ha bezogen auf die Gesamtfläche und 70 ha bezogen auf die genutzte Gewerbefläche. Diese Prognose wird als realistischer Bedarf zu Grunde gelegt.
- Der Regionalplan stellt 4,5 ha GIB dar, die bisher noch nicht in den FNP übernommen sind.

Entwurf

5. STANDORTSUCHE

5.1. Anforderungen aus betrieblicher Sicht

Die hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in Verl zeigt, dass hier viele Faktoren zusammentreffen, die die Stadt aus betrieblicher Sicht als attraktiven Gewerbestandort auszeichnen. Wesentliche Faktoren der betrieblichen Standortwahl, die erfahrungsgemäß auf regionaler und lokaler Ebene genannt werden, treffen heute auf Verl zu und bestätigen die Lagegunst:

- das Gewerbeflächenangebot
- die verkehrliche Lage
- das Arbeitskräftepotenzial
- das Kultur- und Freizeitangebot
- das wirtschaftsfreundliche Klima

Dabei schwankt die Bedeutung der einzelnen Faktoren nach Branchen und Betriebsarten, insbesondere auch nach dem Grad ihrer Tertiärisierung. Die Bedeutung der einzelnen Faktoren ändert sich in dem Maße, wie bspw. die Angebote an günstig gelegenen und ausreichend großen Flächen ubiquitär werden. Eine Gemeinde, die sich im Rahmen ihrer Wirtschaftsförderung um erfolgreiche Ansiedlung von Betrieben bemüht, muss dieses Standortfaktorenbündel im Blick haben und sich die stete Verbesserung der Angebotsqualität zur Daueraufgabe machen. Das bloße Bevorraten verfügbarer Flächen ist auf lange Sicht nicht zukunftsfähig, wenn die Wohn- und Lebensqualität der Gemeinde und das Qualifikationsprofil des Arbeitskräftepotenzials nicht adäquat mitentwickelt werden. Mit den wachsenden Anforderungen an die Qualifikation der Arbeitskräfte ist die betriebliche Standortwahl auch davon abhängig, ob qualifizierte Arbeitskräfte am Ort zur Verfügung stehen oder ob für diese adäquate Wohnmöglichkeiten und Bildungs- oder Freizeiteinrichtungen vorhanden sind.

Bei allgemein zunehmender Tertiärisierung der Wirtschaftsstruktur sollten die „weichen Standortfaktoren“ als wichtige Kriterien der Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und innovativen Betrieben gestärkt werden – auch wenn diese Tertiärisierungstendenzen in Verl bisher nicht sehr stark ausgeprägt sind. Eine stärkere Entwicklung in diesem Bereich kann aufgrund der Branchendiversifizierung und dem damit verbundenen qualifizierten Arbeitsplatzangebot zu einer zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur der Stadt sowie zu einer weiterhin positiven Bevölkerungsentwicklung beitragen und sollte daher ein Ziel städtischer Wirtschaftspolitik sein.

Standortumfrage Verl 2016

Während die o.g. Faktoren der betrieblichen Standortwahl für verschiedene Branchen und Betriebsarten auf regionaler Ebene durchaus verallgemeinert werden können, sind die Ansprüche an das eigentliche Firmengrundstück und sein direktes Umfeld sehr unterschiedlich.

Hierzu hatte die Industrie- und Handelskammer sowie der Unternehmerverband für den Kreis Gütersloh im Jahr 2016 eine Umfrage in Auftrag gegeben, die vom EWAS-Institut durchge-

führt wurde. Von 594 angeschriebenen Firmen beteiligten sich 156, dies ist eine repräsentative Rücklaufquote von 26 %. Insgesamt wird der Wirtschaftsstandort Verl mit einer Gesamtnote von 1,8 sehr positiv bewertet, während die längerfristige Weichenstellung mit einem Wert von 2,2 bereits kritischer gesehen wird.

Als bedeutsame wirtschaftliche und städtebauliche Kriterien für die Ansiedlung von Betrieben werden immer wieder genannt:

- die Breitbandversorgung und Internetanbindung
- die Erreichbarkeit über Straßen
- die medizinische Versorgung
- die Höhe der Gewerbesteuer
- die Dauer von Genehmigungsverfahren.

Bei dem ebenfalls als besonders wichtig erachteten Thema zur

- Verfügbarkeit geeigneter Gewerbeflächen

liegt die Zufriedenheit in Verl deutlich unter den Wünschen. Dies bestätigt das mangelnde Angebot an freien Grundstücken.

Allgemein – und in der Umfrage nur teilweise erhoben – werden zunehmend 'weiche' Standortfaktoren bedeutsam

- Branchennetzwerke und mögliche Synergieeffekte mit benachbarten Betrieben
- Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen
- das Betriebsprofil der benachbarten Betriebe – auch als Zulieferer
- die Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte und
- die Verfügbarkeit von Auszubildenden
- die zu erwartende kurzfristige Vermarktung einer gesamten neu ausgewiesenen Fläche oder die Erwartung eines „Baustellenumfeldes“ auf Jahre hinaus
- die Leistungsfähigkeit der kommunalen Infrastruktur (u.a. Kanalisation, Abfallentsorgung)
- wenig nachbarschaftliches Konfliktpotenzial (bspw. durch angrenzende Wohnbebauung)
- positives Image und gute Adresse
- ansprechende, repräsentative Gestaltung des Arbeitsumfeldes, anspruchsvolle Architektur der Nachbargebäude
- Integration in das Landschafts- bzw. Ortsbild und Sicherung der ökologischen Qualitäten

Investitionsabsichten

Die gewünschten Grundstücksgrößen sind stets branchen- und betriebsabhängig. Nach Erfahrungen der Stadt Verl liegt der einzelbetriebliche Flächenbedarf bisher bei mindestens 3.000 m². Zum Teil werden auch Grundstücke mit mehr als 20.000 m² nachgefragt. Diese relativ großen Flächenbedarfe spiegeln die große Bedeutung des produzierenden Gewerbes in der örtlichen Wirtschaftsstruktur wider.

Die Umfrage belegt, dass nicht nur in den vergangenen Jahren hohe Investitionen in den Standort Verl geflossen sind, sondern auch zukünftig weitere Expansionen vor Ort beabsichtigt sind:

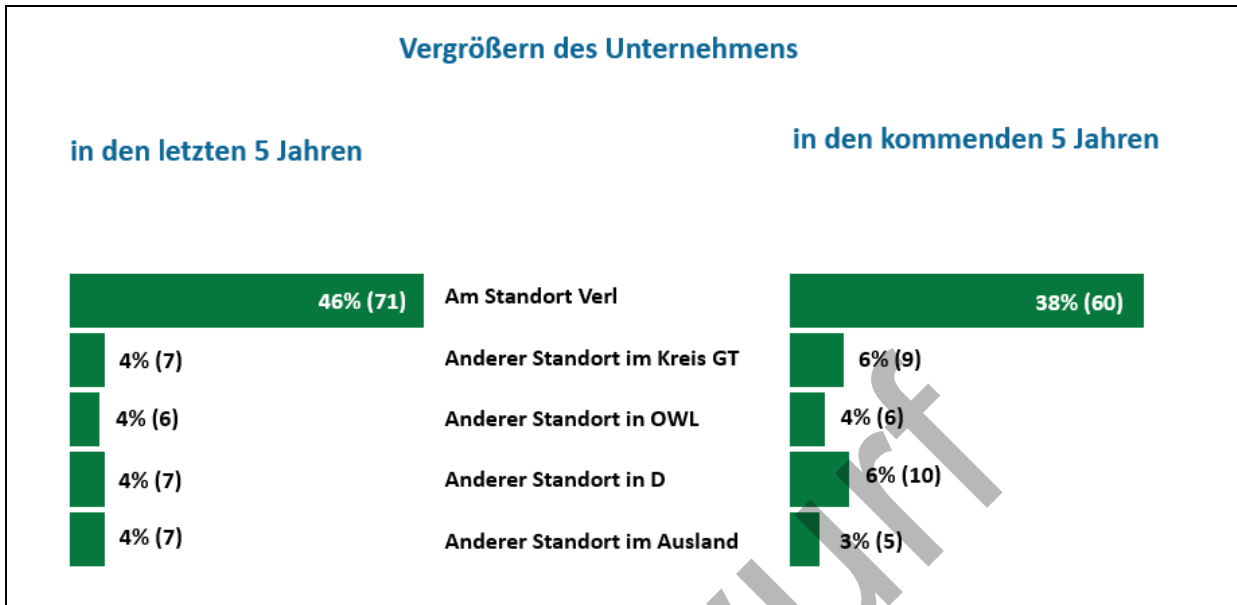


Abbildung 26: *Investitionsabsichten*
EWAS-Institut GbR: Standortumfrage Verl 2016

Analog dazu würden sich 97 % der Befragten wieder für den Wirtschaftsstandort Verl entscheiden und etwa genauso viele Verl anderen Unternehmen bei Ansiedlungsüberlegungen empfehlen.

5.2. Kriterien für konfliktarme Gewerbstandorte

Neue Gewerbeflächen müssen einer Vielzahl von Anforderungen Rechnung tragen; die insbesondere

- städtebauliche,
- naturschutzrechtliche,
- erschließungstechnische und
- immissionsschutzrechtliche

Aspekte umfassen. Dies trifft sowohl auf Flächen zu, die bestehende Gewerbegebiete erweitern und im Kontext des Siedlungsbereiches stehen, als auch auf solche, die neu erschlossen werden. Im ersten Fall stellen ihre Lage zwischen Freiraum und Siedlungsbereich sowie die Nähe zu Wohngebieten besondere Herausforderungen dar; im zweiten Fall erlangen insbesondere die naturschutzrechtlichen und erschließungstechnischen Anforderungen ein großes Gewicht.

Dabei sind **Positivkriterien**, die eine Standortgunst bedingen, von **Restriktions-** und **Ausschlusskriterien** zu unterscheiden, die Konflikte an einem Standort aufzeigen bzw. eine gewerbliche Bebauung grundsätzlich nicht zulassen.

Positivkriterien

Positivkriterien qualifizieren einen Standort.

Vorrangiges städtebauliches Ziel bei der Suche nach konfliktarmen Gewerbeflächen ist die Erweiterungsfähigkeit vorhandener Gewerbebestandorte. Die Bereitstellung von gewerblichem Bauland sollte – in Übereinstimmung mit landes- und regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen – primär durch die Weiterentwicklung der vorhandenen Stadtteile bzw. Gewerbegebiete auf den Siedlungsraum konzentriert werden, so dass Freiraum geschont wird und Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermindert werden. Darüber hinaus zeichnen sich diese Standorte dadurch aus, dass eine Verkehrsanbindung sowie ein Anschluss an die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden oder ohne erheblichen Aufwand herstellbar sind. Dies ist nicht nur städtebaulich sinnvoll, sondern in der Regel auch wirtschaftlicher.

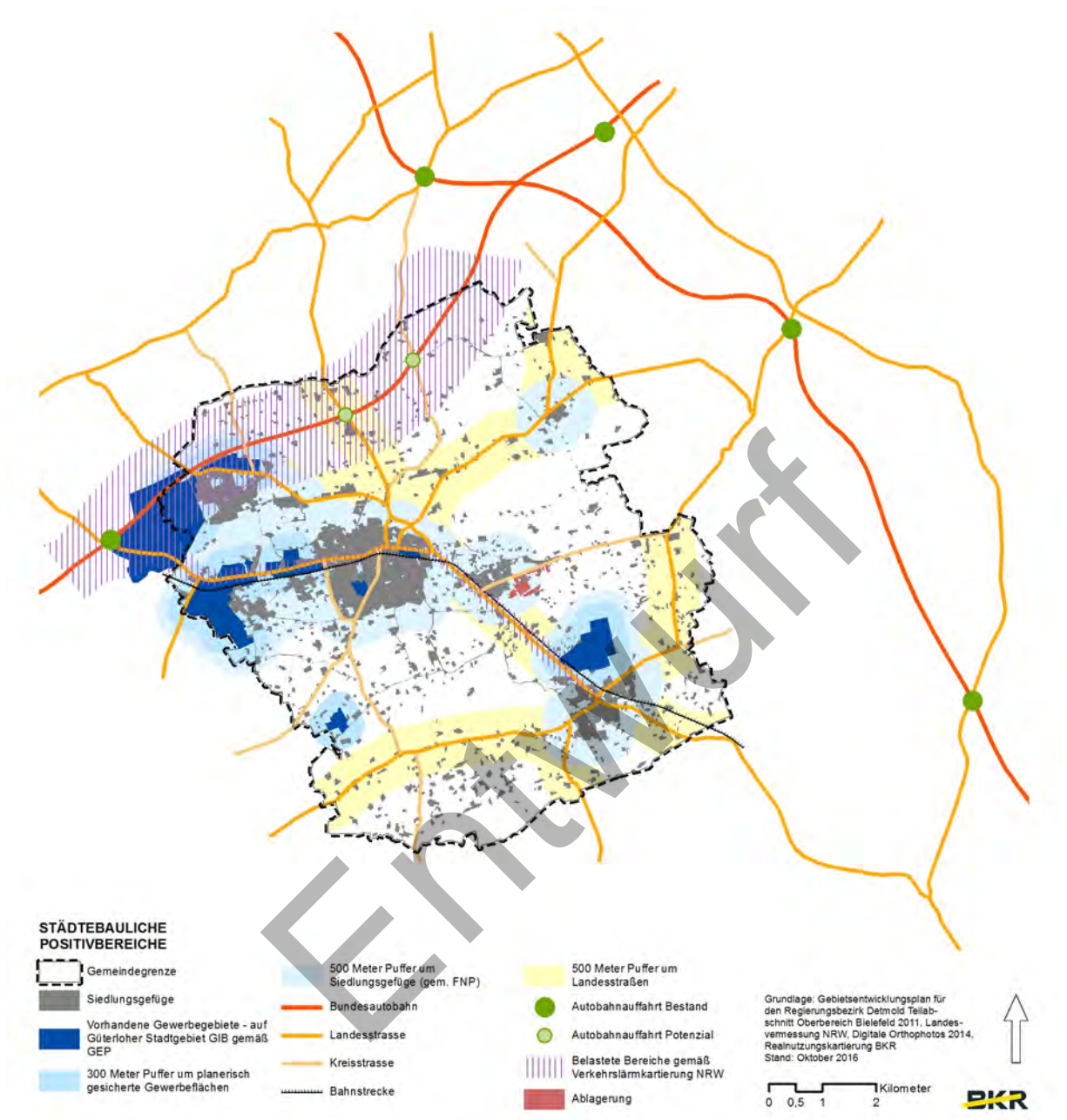


Abbildung 27: Positivkriterien
Darstellung BKR

Restriktionskriterien

Restriktionskriterien können die Entwicklung bzw. das Genehmigungsverfahren erheblich erschweren und aufgrund hoher Auflagen finanziell belasten.

Sie erfordern eine detaillierte Standortuntersuchung, die in Kapitel 5.3 beschrieben wird. Näher zu prüfen sind u.a. die Integrationsfähigkeit in das städtebauliche Gefüge und das Ortsbild, die Abstände zu angrenzender Wohnbebauung oder sonstigen schützenswerten Nutzungen sowie die Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt Verl zur allgemeinen Siedlungs- und Freiraumentwicklung, bspw. im Falle einer Überlagerung geplanter Nutzungen. In die

Prüfung zu einer Gewerbeflächenausweisung fließen darüber hinaus die einer baulichen Entwicklung zunächst entgegenstehenden Ziele des Landschaftsschutzes und zur Sicherung naturschutzwürdiger Bereiche ein, aber auch z.B. die Nähe zu europäischen Schutzgebieten oder die Lage im Wasserschutzgebiet III.

Ausschlusskriterien

Ausschlusskriterien beruhen im Wesentlichen auf rechtlich verbindlichen Schutzverordnungen, die für die Entwicklung eines Gewerbegebietes ein sehr hohes Hemmnis darstellen.

Von der Standortsuche ausgeschlossen werden insbesondere Siedlungsbereiche, Anbauverbotszonen, Naturschutzgebiete sowie gesetzliche Überschwemmungsgebiete (siehe Kapitel 5.3).

Anforderungen an einen neuen Standort

In der nachfolgenden Checkliste sind die Anforderungen aus Sicht zur Standortsuche und -prüfung aufgeführt:

	Anforderungen aus Sicht			
	des Städtebaus	der Erschließung	des Immissions-schutzes	des Naturschutzes
Positiv-kriterien	Lage innerhalb des GIB des GEP Lage angrenzend an den Siedlungs- und Satzungsbereich des FNP Integration in das Stadt-/ Landschaftsbild	Anschluss an zentrale Entwässerung bereits vorhanden Verkehrsanbindung MIV außerhalb von Wohngebieten Verkehrsanbindung ÖPNV (gute Erreichbarkeit für Arbeitnehmer) Kurze Verkehrsanbindung Lieferverkehr / Schwerlastverkehr zur Autobahn	vorbelasteter Standort durch Lärm, Gerüche, Luftschadstoffimmissionen Einhaltung der gem. Abstandserlass vorgesehenen Schutzabstände	Altlastenstandorte
Restriktions-kriterien	Lage angrenzend an/ in der Nähe von Wohnbebauung Überlagerung einer Einzelbebauung/ einer Hofanlage Lage im Widerspruch zu städtebaulichen Entwicklungsgrenzen Überlagerung eines geplanten Wohnge-	Verkehrsanbindung MIV durch Wohngebiete neuer Anschluss an zentrale Entwässerung erforderlich	Nähe zur Wohnbebauung (abhängig von Betriebsart) Unterschreitung der gem. Abstandserlass empfohlenen Schutzabstände Lage innerhalb der Genehmigungszone der BAB (40 – 100m)	Lage in Bereichen für den Schutz der Natur Lage in schutzwürdigen Flächen gem. LANUV Betroffenheit bestimmter Vorkommen planungsrelevanter Tierarten Flächen mit schutzwürdigen Böden

	Anforderungen aus Sicht			
	des Städtebaus	der Erschließung	des Immissions-schutzes	des Naturschutzes
	biets Nähe zu vorhande- nen Wohngebieten, Splittersiedlungen und Hofanlagen			Nähe zu FFH, Vogel- schutzgebiet, NSG Nähe zu FFH- und Vogelschutzgebieten Lage im Waldgebiet Lage im WSG II, III, / natürlichen Über- schwemmungsbe- reich Lage im LSG / Be- reich mit wertvollem Landschaftsbild Lage innerhalb von Schutzabständen zu Gewässern
Aus- schluss- kriterien	Überlagerung eines Wohngebiets / einer Streusiedlung Überlagerung von sonstigen Nutzungen (Sport, Ver- und Ent- sorgung...) Anbauverbotszonen Leitungen	Verkehrsanbindung Lieferverkehr / Schwerlastverkehr durch Wohngebiete	Lage im Wohngebiet Lage innerhalb der Anbauverbotszone der BAB und Lan- desstraßen (0 – 40m)	Lage im FFH-, Vo- gelschutzgebiet oder NSG Lage im WSG I Betroffenheit be- stimmter Vorkommen planungsrelevanter Tierarten Lage im geschützten Landschaftsbestand- teil Lage im gesetzlichen Überschwemmungs- gebiet

Tabelle 8: Kriterien zur Standortbewertung
Darstellung BKR

Die Quellen und Unterlagen für die vorgenannten Kriterien sind im Anhang aufgeführt.

5.3. Raumwiderstandsanalyse

5.3.1. EINFÜHRUNG

Bei der Standortwahl neuer Gewerbeflächen ist es 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 für die gewerbliche Nutzung und die jeweiligen Restriktionen und Hemmnisse für ihre Nutzung aufzeigt.

Die Raumwiderstandsbewertung 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 Gewerbeflächen abzugrenzen.

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 Biotopkatasterflächen, Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten.

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

Wesentliche Grundlage ist die Restriktionen-Karte des Entwicklungskonzeptes, deren Daten mit Blick auf die Wirkungen eines Gewerbestandortes überlagert und ausgewertet werden.

Bei der Bewertung des Raumwiderstands werden zunächst folgende Aspekte separat beschrieben:

- Biotopstrukturen und Landschaftsbild
- Naturschutz, Landschafts- und Freiraumschutz
- Grundwasser- und Gewässerschutz, Überschwemmungsgebiete
- Boden
- Klima
- Kultur- und Sachgüter
- Schutz des Menschen und seiner Gesundheit

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

Mit der Raumwiderstandsanalyse steht der Stadt Verl eine Entscheidungsgrundlage zur Verfügung, die Bauflächenentwicklung für Gewerbe räumlich zu steuern, verbunden mit der Möglichkeit, die grundsätzliche Realisierungs- und Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu prüfen bzw. auszuloten.

5.3.2. SCHUTZGÜTER

Biotopstrukturen und Landschaftsbild

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

Der Grünlandanteil an der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist entsprechend den Bodenverhältnissen mit ca. 40 % 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 Grasmeerwiesen und auf einigen weiteren Flächen verstreut im Stadtgebiet, 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 Gehölzstrukturen, hauptsächlich Baumreihen und hofnahe Baumgruppen, vereinzelt auch verschiedene Hecken, Feldgehölze und Gebüsche, die zum Teil vielfältige Lebensmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere anbieten und daher eine höhere ökologische Bedeutung haben.

Auffällig im Gemeindegebiet ist der im Vergleich mit dem landesweiten Durchschnitt geringe Waldanteil von nur rund 7 % (Nordrhein-Westfalen rund 27 %). 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 strukturreiche-

re, 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 hohem ökologischen Wert gibt es im Bereich der Biotopkatasterflächen ‚Kiefern-mischwald nördlich Sürenheide‘, ‚zwischen Ölbach und Landerbach nordöstlich von Verl‘ und östlich des Gewerbegebietes 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 strukturarm. 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 Erlen-mischwald 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.

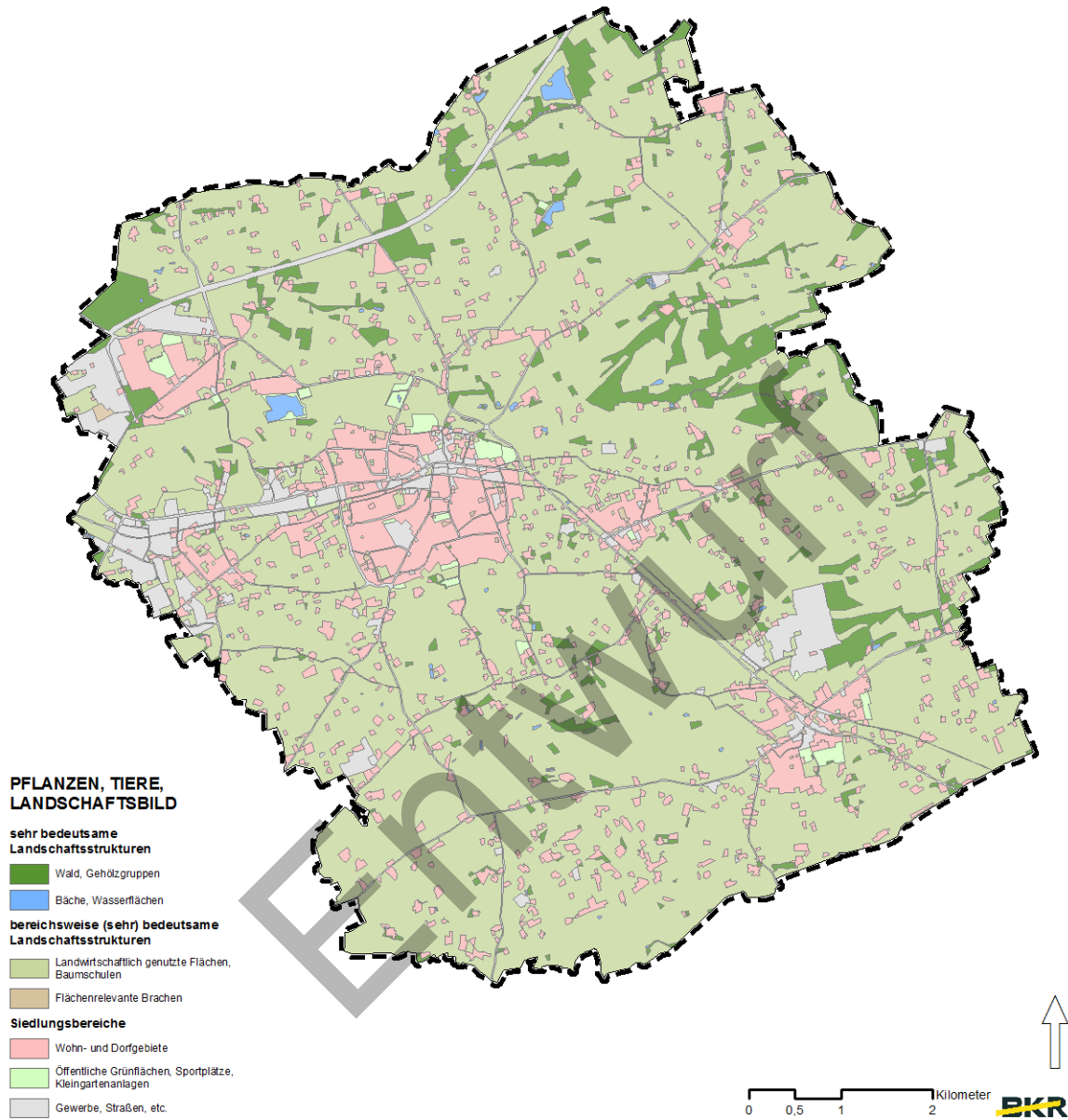


Abbildung 28: *Landschaftsstrukturen*
 Realnutzungskartierung 2016, Darstellung BKR

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 Ölbach 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 Dellbrück 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 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.

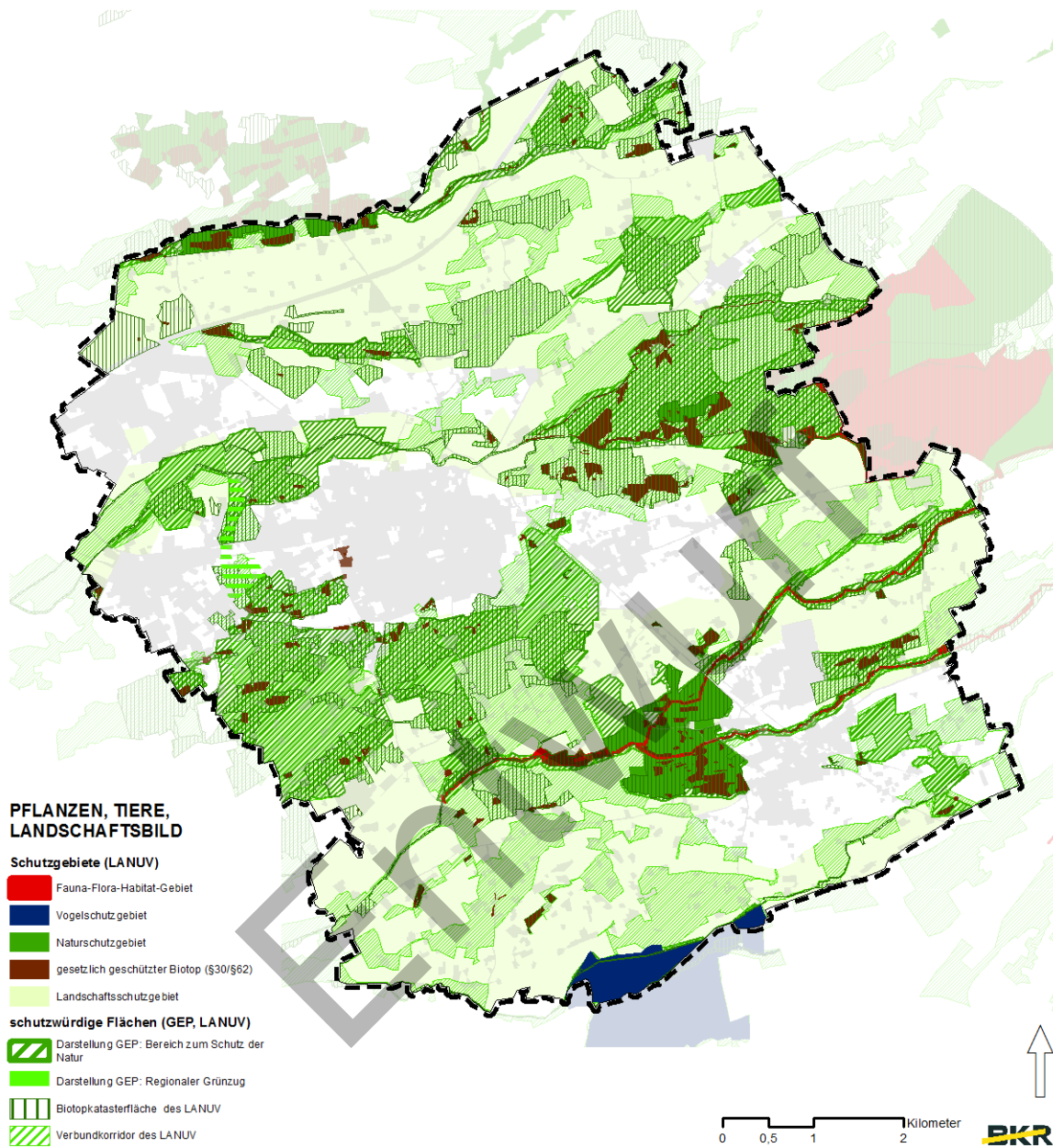


Abbildung 29: Pflanzen, Tiere, Landschaftsbild
 Daten LANUV, GEP Bezirksregierung Detmold, Darstellung BKR

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.

Im Rahmen von Planungsverfahren ist regelmäßig zu prüfen, ob und in wie weit streng geschützte Arten und europäische Vogelarten betroffen sind. Hierbei sind insbesondere sogenannte „planungsrelevante Arten“ zu berücksichtigen; diese stellen eine vom LANUV getroffene naturschutzfachlich begründete Auswahl streng geschützter und europäischer Vogelarten dar¹⁵. Innerhalb der Auswahl planungsrelevanter Arten erfolgt eine weitere Abstufung gemäß dem Erhaltungszustand (EHZ) der Arten in der jeweiligen biogeographischen Region in NRW (günstig, ungünstig, schlecht).

Entwurf

¹⁵ Vgl. hierzu auch MKULNV (2007): Geschützte Arten in NRW

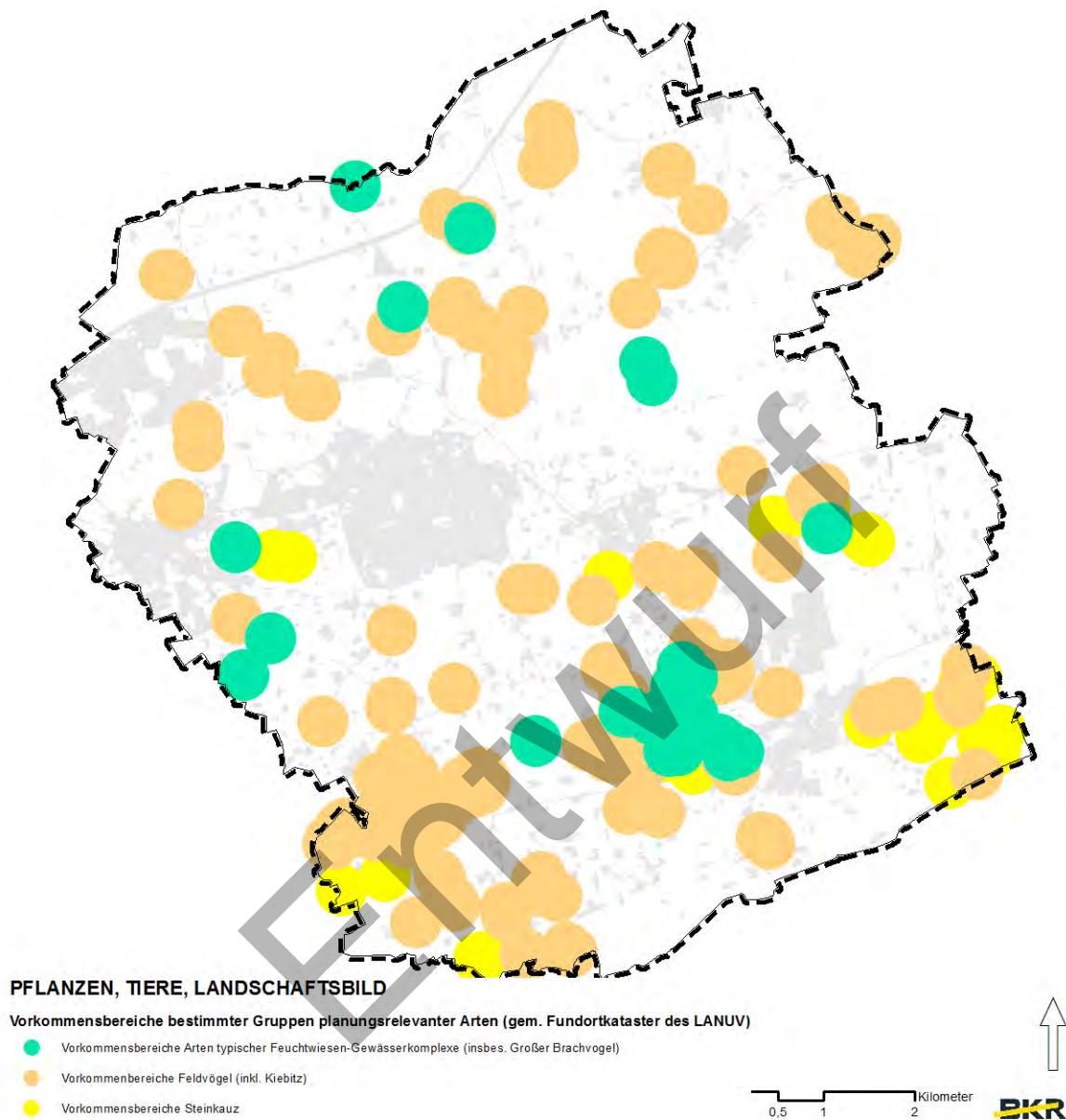


Abbildung 30: Vorkommen planungsrelevanter Arten
Fundortkataster LANUV, Darstellung BKR

Grundwasser- und Gewässerschutz, Überschwemmungsgebiete

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).

Auf Verler Stadtgebiet sind mehrere, nahezu parallel in ost-westlicher bzw. nordost-südwestlicher Richtung aus dem Teutoburger Wald in die Ems fließenden Bäche bzw. Bachsysteme vorhanden. 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 Ufergehölzen 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 Abtragungsgewässer, der Verler See und der Tellersee.

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Sennebachs im Süden sowie von Dalke/Bullerbach im Norden ragen in das Stadtgebiet von Verl hinein. Mit Verordnung vom 16.01.2015 wurden darüber hinaus verschiedene Überschwemmungsgebiete vorläufig gesichert, für das Stadtgebiet Verl betrifft dies den Knisterbach, den Ölbach sowie den Wapelbach. (Quelle: ELWAS, LANUV NRW)

Der Überflutungsbereich des Ölbachs (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 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.

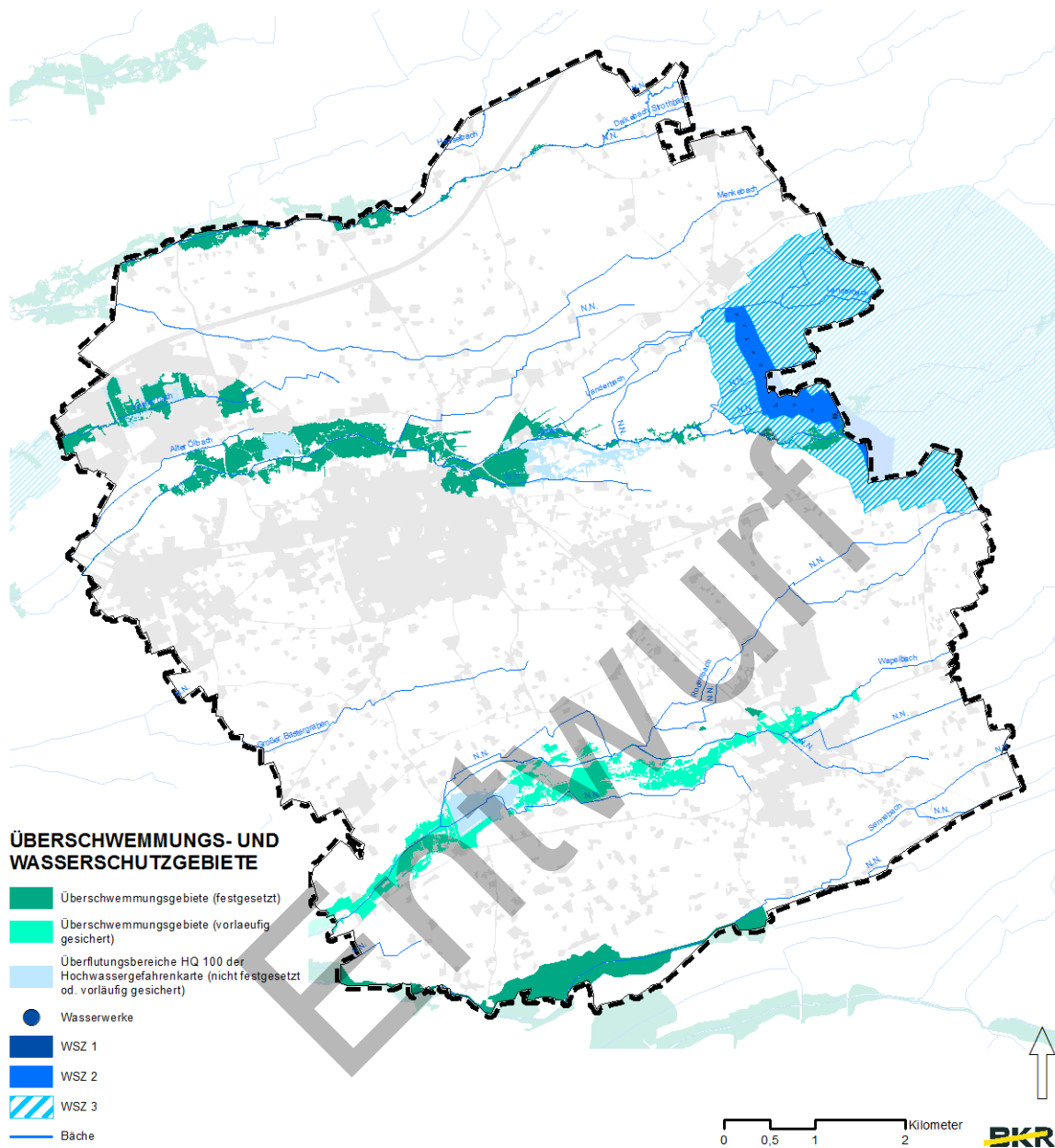


Abbildung 31: Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete
 Wasserdaten LANUV/ELWAS/IT.NRW, Darstellung BKR

Boden

Die Schutzwürdigkeit der Böden ergibt 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 Plaggenesch mit seiner kulturgeschichtlichen Bedeutung (sw2).

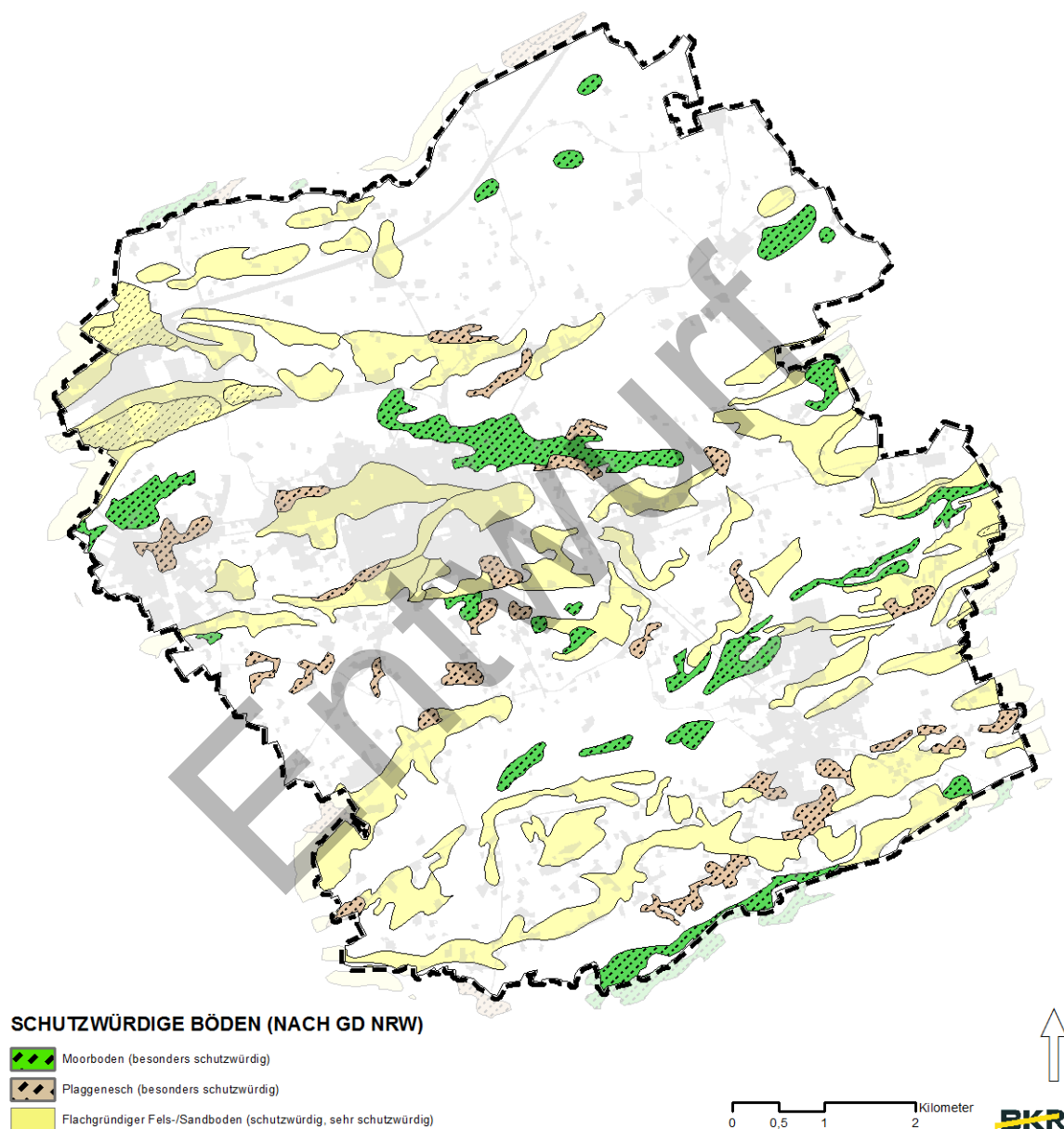


Abbildung 32: Schutzwürdige Böden
Geologischer Dienst NRW, Darstellung BKR

Klima

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.

Für den globalen Klimaschutz kommen aufgrund ihrer Treibhausgasspeicherung bestimmten Strukturen besondere Bedeutung zu. Im Stadtgebiet von Verl betrifft dies insbesondere die verbliebenen Moorböden sowie Waldflächen.

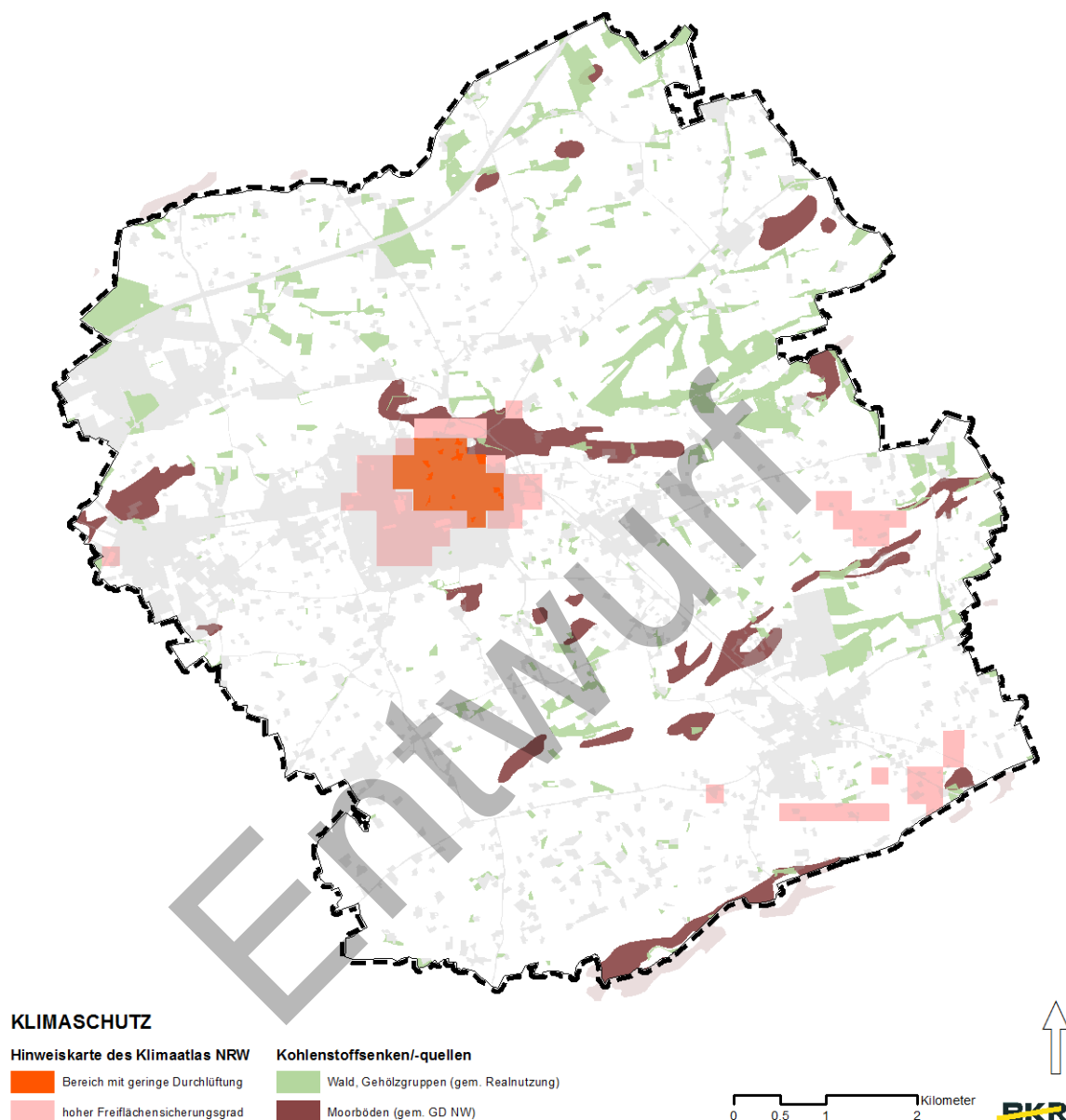


Abbildung 33: *Klimasituation*
Darstellung BKR

Kultur- und Sachgüter

In den Ortskernen von Verl-Mitte und Kaunitz sind Denkmalgebiete nachrichtlich übernommen. Sie liegen innerhalb der bebauten Siedlungsbereichs und sind insofern für die Standortsuche neuer Gewerbeflächen nicht relevant. Weitere Daten zu denkmalwerten baulichen Anlagen (bspw. Kapellen, Wegekreuze oder historische Hofanlagen) stehen nicht zur Verfügung. Aufgrund der Kleinteiligkeit sind sie vermutlich für den Raumwiderstand nicht bedeutungsvoll, sondern erst bei einer konkreten Standortuntersuchung.

Mensch und seine Gesundheit

Der große Anteil an flächendeckend gestreuten Einzelhäusern und Splittersiedlungen, die teilweise aus Einzelhöfen zu größeren Siedlungsbereichen zusammengewachsen sind, prägen den Außenbereich Verls. Die zerstreute Siedlungsstruktur birgt in Bezug auf gewerbliche Entwicklungen ein relativ hohes Konfliktpotenzial aufgrund einzuhaltender Schutzabstände zu empfindlicher Wohnnutzung.

Karte 4 stellt die betrachteten Restriktionen zusammenfassend dar.

5.3.3. RAUMWIDERSTAND

Mit der Ermittlung der Bereiche unterschiedlichen Raumwiderstands ist in sinngemäßer Anwendung des MUVS (2001) einschätzbar, ob Vorhaben in relativ konfliktarmen Bereichen mit potenziell geringen Umweltauswirkungen verbunden sind oder entsprechende Vorhaben in Bereichen mit sehr hohem/hohem Raumwiderstand unter Inkaufnahme erheblicher Umweltauswirkungen umgesetzt werden, so dass für Vermeidung, Verminderung und Kompensation der damit verbundenen Eingriffe erhebliche Aufwendungen vorgesehen werden müssen. Dies bedeutet i.d.R. auch einen erhöhten Untersuchungsbedarf bei der weiteren Planung.

Für die Ermittlung des Raumwiderstands wurden die jeweiligen Raumwiderstände der hier betrachteten Umweltaspekte

- Lebensraumfunktion, Biotopverbund und Landschaft
- Wasserhaushalt
- Bodenfunktionen
- Klimafunktionen
- Mensch

überlagert.

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter 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 (vgl. MUVS 2001).

Es handelt sich hierbei um Gebiete mit einer erhöhten Konfliktdichte, in denen die Ansiedlung eines Gewerbegebietes voraussichtlich auf verschiedene raum-strukturelle, umweltfachliche und umweltrechtliche Widerstände trifft. Der Siedlungsraum ist in der zusammenfassenden Darstellung des Raumwiderstandes entsprechend der Aufgabenstellung zur angestrebten Ausweisung gewerblicher Bauflächen überlagernd dargestellt.

Die Kriterien für die Bewertung der Schutzgüter sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

Bewertungskriterien für den Raumwiderstand

Schutzgut	Raumwiderstand		
	sehr hoch	hoch	mittel
Wasser	festgesetzte Überschwemmungsgebiete vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete Wasserwerke/ Trinkwasserbrunnen/ WSG Z1 Oberflächengewässer	WSG Z 2 Überflutungsbereiche HQ100 der Hochwassergefahrenkarte	WSG Z 3
Tiere/ Pflanzen	bekanntes Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in schlechtem EHZ gesetzlich geschützter Biotop (§30/§62) FFH-Gebiet Vogelschutzgebiet Naturschutzgebiet (NSG)	bekanntes Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in ungünstigem EHZ Biotopkatasterflächen des LANUV Realnutzungskategorien Wald und Wasserflächen BSN aus GEP 300m-Puffer europäischer Schutzgebiete	bekanntes Vorkommen planungsrelevanter Tierarten von besonderem Interesse aber günstigem EHZ (Weißstorch, Steinkauz) Verbundkorridore des LANUV Landschaftsschutzgebiet 300m-Puffer NSG
Boden		Böden mit besonderer Schutzwürdigkeit gem. GD (Moorböden, Plaggenesch)	sehr schutzwürdige Böden gem. GD (bestimmte flachgründige Fels-/ Sandböden)
Landschaft		Wald Grünzug aus GEP/LEP	Landschaftsschutzgebiet
Klima		Moorböden, Waldflächen	
Mensch	Wohnen	Wohnumfeld (50m-Puffer)	
Kultur-u. Sachgut	<i>Keine Informationsgrundlagen für den Außenbereich vorliegend</i>		

Tabelle 9: Kriterien für die Raumwiderstandsanalyse
Darstellung BKR, Stand: September 2016

Die Flächen mit einem sehr hoch bewerteten Raumwiderstand sind einem TABU für eine potenzielle gewerbliche Nutzung an einem Standort gleichzusetzen. Genehmigungen gewerblicher Nutzungen sind hier nahezu auszuschließen. Hohe und mittlere Raumwiderstände stellen hingegen einen WARNHINWEIS dar, dass die Ansiedlung von Gewerbegebieten hier auf raum-strukturelle, 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.

Raumwiderstandsanalyse

Karte 5 zeigt die Überlagerung der Bewertungsstufen für den Raumwiderstand. Der hochwertige und zu großen Teilen unter Schutz stehende Freiraum führt zu einem flächenhaft hohen, zum Teil sehr hohen Widerstand im Stadtgebiet für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen. Mit einem gewissen Aufwand für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist nahezu überall zu rechnen. Restriktionsarme Bereiche lassen sich nur kleinflächig identifizieren – sie sind aufgrund der geringen Größe und Lage für gewerbliche Nutzungen nicht geeignet.

Im Ergebnis zeigt sich, dass keine konfliktfreien Freiräume abgrenzbar sind, in denen die Ansiedlung eines Gewerbegebietes nur mit Umweltauswirkungen geringer Intensität verbunden wäre. Es finden sich jedoch auch verschiedene Bereiche, in denen sich ein überwiegend mittlerer und nur kleinflächig hoher Raumwiderstand findet.

5.4. Eignungsbewertung von Flächen zur Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte

Die Eignungsbewertung setzt sich im Detail mit Bereichen auseinander, die in der Raumwiderstandsanalyse als Flächen mit hohem und mittlerem Raumwiderstand herausgearbeitet wurden.

In dieser Arbeitsphase fließen darüber hinaus auch städtebauliche, infrastrukturelle und verkehrliche Kriterien ein, die die Eignung ausgewählter Standorte beschreiben. Dazu zählen u.a. die Lage im Stadtgebiet, die Erschließbarkeit, die Erreichbarkeit der nächsten Autobahn bzw. des überregionalen Straßennetzes, die Lage von Leitungstrassen, die Flächengröße und die vorhandene Infrastruktur. Eine potenzielle Lagegunst ergibt sich entsprechend durch die potenzielle Erweiterung vorhandener Gewerbestandorte, die mit einem Umfeld von 300 m gewählt wurde.

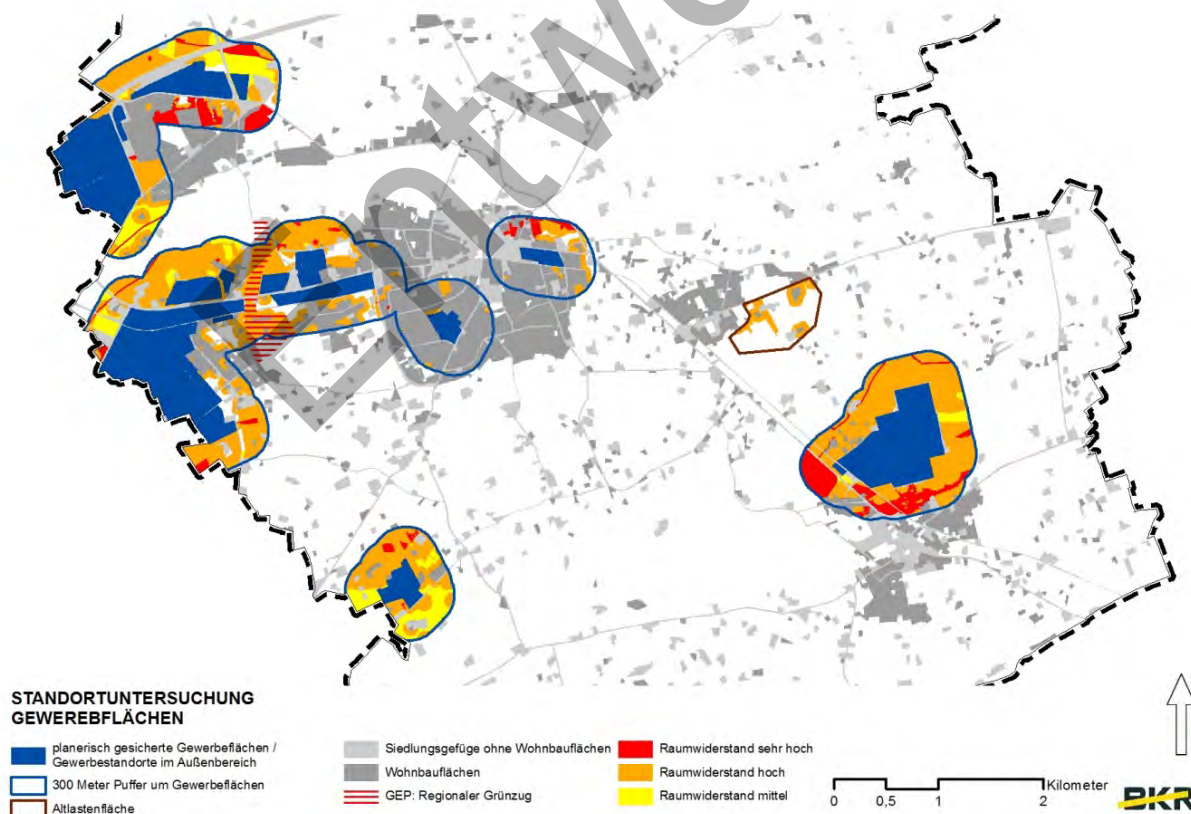


Abbildung 34: Gewerbestandorte mit Restriktionen im 300 m - Puffer
Darstellung BKR

Innerhalb dieser Zone liegen zum Teil Bereiche mit sehr hohem Raumwiderstand, die per se ausgeschlossen wurden. In den Bereichen mit großflächig hohem Raumwiderstand überlagern sich mehrere Restriktionen, so dass auch hier ein erheblicher Konflikt zu erwarten ist. Dies betrifft insbesondere die Flächen der Ölbachau nördlich der Gütersloher Straße, wo zusätzlich, jedoch nicht darstellbar, die Anforderungen an die Erholungsnutzung zu beachten sind. Auf anderen Flächen, bspw. südlich der Chromstraße und westlich von Kaunitz, sind Maßnahmen zum Ausgleich von baulichen Eingriffen realisiert, die zwar heute noch einen geringen ökologischen Wert aufweisen, aber als langfristige Aufwertung gesichert bleiben müssen.

So lassen sich nur sehr kleine Bereiche mit zunächst 6 Standorten identifizieren. Eine weitere Potenzialfläche wurde im Umfeld eines Gewerbebetriebes im Außenbereich abgegrenzt. Mit Blick auf vorbelastete Standorte wurde der Altlastenstandort in Bornholte-Bahnhof aufgenommen. Die Suchräume sind in Abbildung 35 dargestellt.

Diese Standorte sollen insbesondere kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben zur Verfügung stehen, die einen Betrieb in Verl gründen oder sich erweitern wollen. Hingegen soll der Standort in Kaunitz ausschließlich der betriebsgebundenen Erweiterung des dort bereits ansässigen Betriebes dienen.

Entwurf

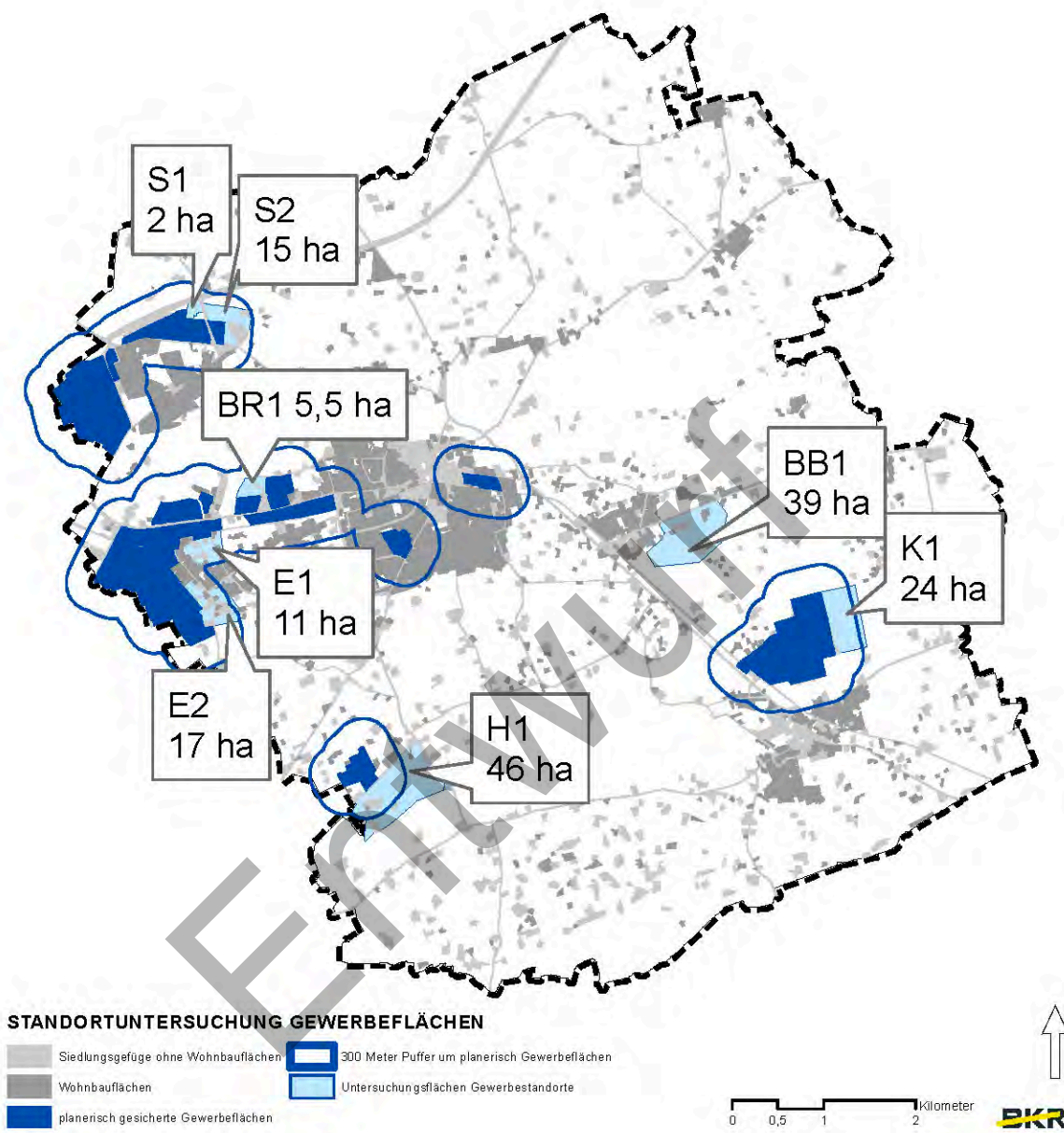


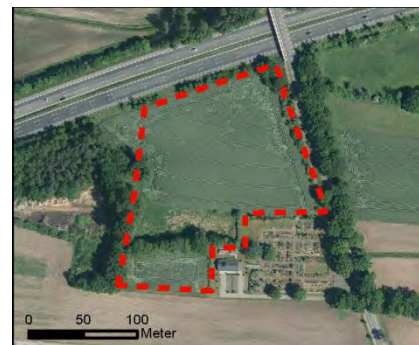
Abbildung 35: *Potenzielle Erweiterungsstandorte*
Darstellung BKR

Nachfolgend werden diese 8 Flächen in Form eines Steckbriefes beschrieben und bewertet. Die Beschreibung stützt sich auf vorhandene Daten und Untersuchungen. Es wurden auf dieser konzeptionellen Ebene keine Biototypen-Kartierungen und artenschutzrechtliche Prüfungen vor Ort durchgeführt.

5.4.1. STANDORT SÜRENHEIDE (S1)

Standort S1 – Sürenheide 1

Fläche 2,4 ha
 Aktuelle Nutzung
 Landwirtschaftlich genutzte Fläche
 Flächeneigentümer
 privat



Kriterium	Erläuterung
Rechtliche Situation	
Darstellung im Regionalplan	AFAB
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft, im Süden Grünfläche „Friedhof“, im Nordosten Fließgewässer
Schutzgebiete	Kein Schutzgebiet
Städtebauliche Aspekte	
Städtebaulicher Kontext	Bundesautobahn im Norden, Kreisstraße und Friedhof im Osten, landwirtschaftliche genutzte Fläche im Süden, angrenzende gewerblicher Lagerplatz und Wald im Westen
Nähe zu empfindlichen Nutzungen	Vereinzelte Wohnnutzung in ca. 80 m Entfernung, Wohnsiedlung in ca. 350 m Entfernung, Friedhof südöstlich der Untersuchungsfläche
Verkehrliche Aspekte	
Anbindung Straßennetz	Direkte Anbindung an K36 (Isselhorster Straße), Autobahnzufahrt in ca. 2,8 km Luftlinie
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	In ca. 500 m Luftlinie
Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke	In ca. 2,3 km Luftlinie
Technische Aspekte	
Schmutzwasser	Anschlussmöglichkeit an SW-Kanal Industriestr., ggf. über Pumpstation, Druckleitung, Entfernung ca. 200 m
Regenwasser	Einleitung in Menkebach mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, Versickerung vermutlich nicht möglich
Umweltfachliche Aspekte	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Grünland, Gehölzstreifen; Bachlauf; Verbundkorridor des LANUV
Fläche, Boden, Wasser	Tiefgründige Sand- oder Schuttböden, sw1; randlich durchflossen vom Menkebach
Kultur- und Sachgüter	Keine Information vorliegend
Landschaft	Keine Besonderheit
Mensch, Gesundheit	Wohnbaufläche in rd. 80 m Entfernung
Fazit und Empfehlung	
Bewertung	Sehr kleine Fläche, die räumlich von der A 2 und der Isselhorster Straße begrenzt ist. Erschließung nur über vorhandene Betriebsfläche möglich, daher vorrangig geeignet für eine Betriebs-erweiterung. Lärmvorbelastet durch die Autobahn. Keine empfindliche Nutzung betroffen.
Eignung	Bedingte Eignung für eine Betriebserweiterung oder Kleinbetrieb
Empfehlung für einen GE-Standort	zu prüfen: Verkehrsanbindung und Verfügbarkeit

5.4.2. STANDORT SÜRENHEIDE (S2)

Standort S2- Sürenheide 2

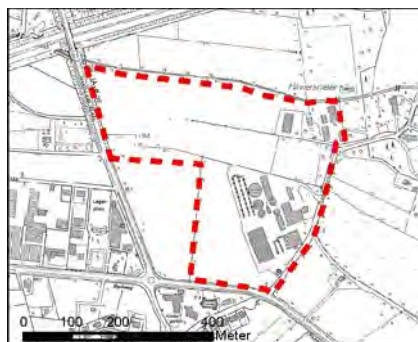
Fläche 14,6 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche,
Landwirtschaftlicher Intensivbetrieb mit
Biogasanlage

Flächeneigentümer

privat



Kriterium	Erläuterung
Rechtliche Situation	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, BSL
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft, südl. 10 / 30 kV-Freileitung, östl. unterird. Versorgungsleitung
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet
Städtebauliche Aspekte	
Städtebaulicher Kontext	Landwirtschaftlich genutzte Fläche und Bundesautobahn im Norden, landwirtschaftliche Nutzung und vereinzelte Hofbebauung im Nordosten und Osten, Kindergarten, Kirche und Wohnnutzung im Süden, gewerbliche Nutzung und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Westen
Nähe zu empfindlichen Nutzungen	Wohnnutzung (Hofbebauung) in der Prüffläche, Kindergarten, Kirche u. Wohnnutzung südlich
Verkehrliche Aspekte	
Anbindung Straßennetz	Direkte Anbindung an K36 (Isselhorster Str.) und L787 (Sürenheider Str.), Autobahnzufahrt in ca. 3,0 km Luftlinie
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	In ca. 200 m Luftlinie
Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke	In ca. 2,0 km Luftlinie
Technische Aspekte	
Schmutzwasser	Anschlussmöglichkeit an SW-Kanal Industriestr. oder Thaddäusstr., ggf. über Pumpstation, Druckleitung
Regenwasser	Einleitung in Menkebach mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, Versickerung vermutlich nicht möglich
Umweltfachliche Aspekte	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Grünland, Gehölzstreifen, Verbundkorridor; Vorkommensbereich Kiebitz
Fläche, Boden, Wasser	Bereichsweise tiefgründige Sand- / Schuttböden, sw1; Wassergräben, angrenzend Menkebach
Kultur- und Sachgüter	Baudenkmal Hofanlage
Landschaft	Landschaftlich eingebundene Hofanlagen
Mensch, Gesundheit	Gemischte Bebauung (Hof, Biogasanlage)
Fazit und Empfehlung	
Bewertung	Suchfläche mit bestehendem landwirtschaftlichen Großbetrieb. Einschränkung aufgrund der Anforderungen des Betriebes. Hofanlage muss als Baudenkmal beachtet werden. Vorbelastungen durch Autobahnlärm und Biogasanlage.
Eignung	Bedingte Eignung
Empfehlung für einen GE-Standort	Vorrangig westliche Teilfläche zwischen Gewerbegebiet und Menkebach entwickeln zu prüfen: Kapazität des Regenrückhaltebeckens zur Entwässerung

5.4.3. STANDORT BRUMMELWEG (BR1)

Standort BR1 – Brummelweg 1

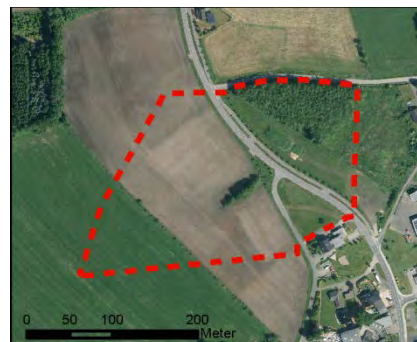
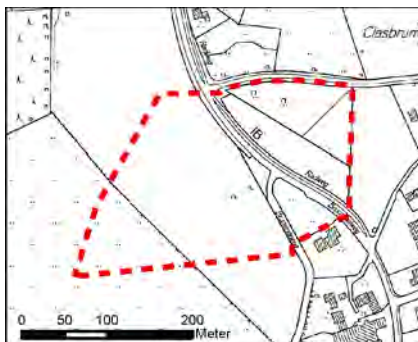
Fläche 5,5 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche,
Straße, Gehölzgruppe

Flächeneigentümer

privat



Kriterium

Erläuterung

Rechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan

AFAB und stellenweise BSL

Darstellung im FNP

Flächen für die Landwirtschaft und unterirdische Versorgungsleitung

Schutzgebiete

Kein Schutzgebiet, angrenzend BSN und Regionaler Grünzug GEP

Städtebauliche Aspekte

Städtebaulicher Kontext

Straße, landwirtschaftlich genutzte Fläche und einzelne Hofbebauung im Norden, Gewerbe- und Wohnnutzung im Osten, Gewerbenutzung und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Süden und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten

Nähe zu empfindlichen Nutzungen

Vereinzelte Wohnnutzung in ca. 80m Entfernung, Wohnsiedlung in ca. 200 m Entfernung

Verkehrliche Aspekte

Anbindung Straßennetz

Direkte Anbindung an Brummelweg, ca. 180 m bis L757 (Gütersloher Straße), Autobahnzufahrt in ca. 2,8 km Luftlinie

Anbindung Busnetz (Haltestelle)

In ca. 450 m Luftlinie

Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke

In ca. 300 m Luftlinie

Technische Aspekte

Schmutzwasser

Anschluss an SW-Sammler nördlich der Fläche

Regenwasser

Einleitung in Graben mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, Versickerung vermutlich nicht möglich

Umweltfachliche Aspekte

Tiere, Pflanzen, Biotope

Acker, Grünland, Gehölzreihen, kleiner Waldbereich; bereichsweise Biotopkatasterfläche, Verbundkorridor des LANUV

Fläche, Boden, Wasser

Keine besondere Schutzwürdigkeit

Kultur- und Sachgüter

Keine Information vorliegend

Landschaft

Kein Besonderheiten, nördlich angrenzend Naherholungsbereich Ölbach

Mensch, Gesundheit

Angrenzend gewerbliche Nutzung, Wohnbebauung in rd. 80 m Entfernung

Fazit und Empfehlung

Bewertung

Suchfläche ohne besondere Schutzwürdigkeit. Gute verkehrliche Anbindung. Keine empfindliche Nutzung betroffen.

Eignung

Gute Eignung

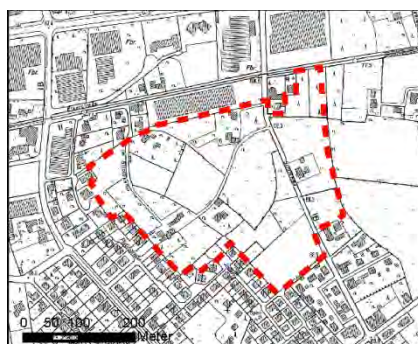
Empfehlung für einen GE-Standort

-

5.4.4. STANDORT EISERSTRASSE (E1)

Standort E1 – Eiserstraße 1

Fläche 10,9 ha
 Aktuelle Nutzung
 Dispers verteilte Wohnnutzung, Wald,
 Straße
 Flächeneigentümer
 privat



Kriterium	Erläuterung
Rechtliche Situation	
Darstellung im Regionalplan	AFAB
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft, im Süden Wohnbaufläche, Klarstellungssatzung im Süden
Schutzgebiete	Kein Schutzgebiet, angrenzend Regionaler Grünzug GEP
Städtebauliche Aspekte	
Städtebaulicher Kontext	Von Gewerbe- und Wohnnutzung im Norden, Süden und Westen umringt, Bahntrasse im Norden, landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten
Nähe zu empfindlichen Nutzungen	Wohnnutzung innerhalb der Prüffläche und unmittelbar angrenzend
Verkehrliche Aspekte	
Anbindung Straßennetz	Direkte Anbindung an Stromweg, ca. 200 m bis L757 (Gütersloher Straße), Autobahnzufahrt in ca. 2,3 km Luftlinie
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	In ca. 250 m Luftlinie
Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke	Unmittelbar angrenzend
Technische Aspekte	
Schmutzwasser	Anschluss an Freigefällekanal Richtung Westfalenweg, Im Strothkamp o. Jostweg
Regenwasser	Einleitung in Gräben mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, Versickerung vermutlich nicht möglich
Umweltfachliche Aspekte	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Grünland, Gehölzreihen und -gruppen, Bebauung; bereichsweise Biotopkatasterfläche, Verbundkorridor des LANUV; randlich Vorkommensbereich Vogelarten typ. Feuchtwiesen-Gewässerkomplexe
Fläche, Boden, Wasser	Keine besondere Schutzwürdigkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Information vorliegend
Landschaft	Abwechslungsreich mit landschaftlich eingebundener Einzelbebauung
Mensch, Gesundheit	Landwirtschaftliche Bebauung und Wohnbebauung auf der Fläche
Fazit und Empfehlung	
Bewertung	Suchfläche mit vereinzelt Wohnhäusern und hohen Schutzanforderungen, dadurch erhebliche Einschränkungen für gewerbliche Nutzung. Kleinteilige Biotopstrukturen ohne besondere Schutzwürdigkeit. Gute verkehrliche Anbindung.
Eignung	Eingeschränkt geeignet aufgrund kleiner Flächen und Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung
Empfehlung für einen GE-Standort	Entwicklung als Mischgebiet, Zulässigkeit nur für eingeschränkte Betriebsarten

5.4.5. STANDORT EISERSTRASSE (E2)

Standort E2 – Eiserstraße 2

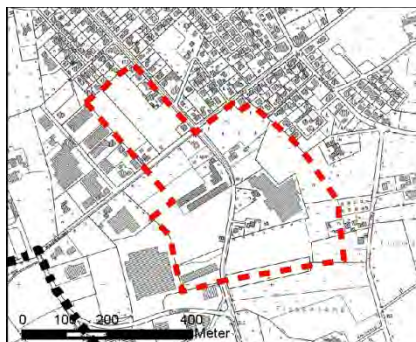
Fläche 16,9 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche,
Gewerbe- und Wohnnutzung, Straße

Flächeneigentümer

...



Kriterium	Erläuterung
Rechtliche Situation	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, im Südosten BSN
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche im Norden, Flächen für Ver- und Entsorgung „Ablagerung“ im Süden, Grünfläche „Gemeinschaftszuchtanlage – Kleintierhaltung“ im Osten, Klarstellungssatzung im Norden
Schutzgebiete	Kein Schutzgebiet
Städtebauliche Aspekte	
Städtebaulicher Kontext	Wohnnutzung im Norden, Wohnnutzung und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten, landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden, Gewerbe im Westen
Nähe zu empfindlichen Nutzungen	Wohnnutzung innerhalb der Prüffläche und unmittelbar angrenzend
Verkehrliche Aspekte	
Anbindung Straßennetz	Direkte Anbindung an Eiserstraße und Westfalenweg, ca. 700 m bis L757 (Gütersloher Straße), Autobahnzufahrt in ca. 2,5 km Luftlinie
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	In ca. 650 m Luftlinie
Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke	In ca. 450 m Luftlinie
Technische Aspekte	
Schmutzwasser	Anschluss an Freigefällekanal in der Chromstr. o. Druckleitung in der Eiserstr., ggf. Pumpstation erforderlich
Regenwasser	Einleitung in Gräben mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, Versickerung vermutlich nicht möglich
Umweltfachliche Aspekte	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Grünland, Gärtnerei, Gehölzreihen, Bebauung; bereichsweise Biotopkatasterfläche, Verbundkorridor des LANUV; randlich Vorkommensbereich Feldvögel
Fläche, Boden, Wasser	Bereichsweise tiefgründige Sand- oder Schuttböden, sw1
Kultur- und Sachgüter	Keine Information vorliegend
Landschaft	Landschaftliche Überprägung durch Gewerbebetrieb und Geflügelzucht
Mensch, Gesundheit	Gewerbe, Landwirtschaftliche Bebauung und Wohnbebauung auf der Fläche
Fazit und Empfehlung	
Bewertung	Suchfläche mit einem im Außenbereich liegendem Gewerbebetrieb sowie großflächiger Geflügelzuchtanlage, Anforderungen der Betriebe und der angrenzenden Wohnnutzung zu beachten.
Eignung	Bedingt geeignet
Empfehlung für einen GE-Standort	Zu prüfen: Verfügbarkeit und Anforderungen der vorhandenen Nutzungen

5.4.6. STANDORT KAUNITZ (K1)

Standort K1– Kaunitz 1

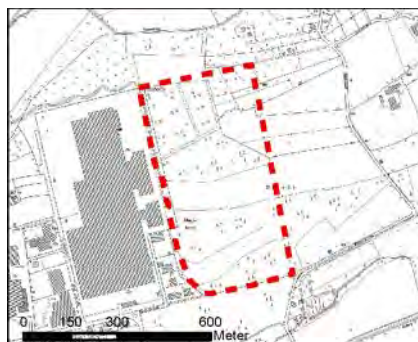
Fläche 24,4 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche,
Wald

Flächeneigentümer

privat



Kriterium

Erläuterung

Rechtliche Situation

Darstellung im Regionalplan

AFAB, Waldbereiche, nördliche Hälfte der Fläche BSL, südlicher Teil der Fläche BSN

Darstellung im FNP

Flächen für die Landwirtschaft und Wald, im äußersten Nordosten unterirdische Versorgungsleitung

Schutzgebiete

Im Südosten gesetzlich geschützter Biotop und Lage innerhalb eines 300-m-FFH-Puffers, Landschaftsschutzgebiet

Städtebauliche Aspekte

Städtebaulicher Kontext

Landwirtschaftlich genutzt Fläche und Wald im Norden, Osten und Süden, gewerbliche Nutzung im Westen

Nähe zu empfindlichen Nutzungen

Vereinzelte Wohnnutzung in ca. 100 m Entfernung, Wohnsiedlung in ca. 300 m Entfernung

Verkehrliche Aspekte

Anbindung Straßennetz

Direkte Anbindung an Mühlenstraße, ca. 300 m bis L751 (Holter Straße), Autobahnzufahrt in ca. 6,5 km Luftlinie

Anbindung Busnetz (Haltestelle)

In ca. 1 km Luftlinie

Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke

In ca. 950 m Luftlinie

Technische Aspekte

Schmutzwasser

Anschluss an Freigefällekanal im Kapellenweg, ggf. Pumpstation erforderlich

Regenwasser

Einleitung in Gräben mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, Versickerung vermutlich nicht möglich

Umweltfachliche Aspekte

Tiere, Pflanzen, Biotope

Waldflächen, (Nass-)Grünland, Acker; bereichsweise Biotopkatasterfläche, Verbundkorridor des LANUV

Fläche, Boden, Wasser

Bereichsweise tiefgründige Sand- oder Schuttböden, sw1

Kultur- und Sachgüter

Keine Information vorliegend, angrenzend Baudenkmal kleine Kapelle

Landschaft

Reich gegliederte Landschaft mit Wald und Offenflächen

Mensch, Gesundheit

Gewerbliche und landwirtschaftliche Bebauung im Umfeld

Fazit und Empfehlung

Bewertung

Suchfläche mit reich gegliederter Landschaft mit Wald- und Offenflächen. Hohe Restriktionen aus naturschutzfachlicher Sicht. Derzeit laufende Untersuchung und Abstimmung..

Eignung

Betriebsgebunden

Empfehlung für einen GE-Standort

Nur betriebsgebundene Erweiterungsfläche

5.4.7. STANDORT BORNHOLTE BAHNHOF (BB1)

Standort BB1 – Bornholte-Bahnhof 1

Fläche 38,7 ha

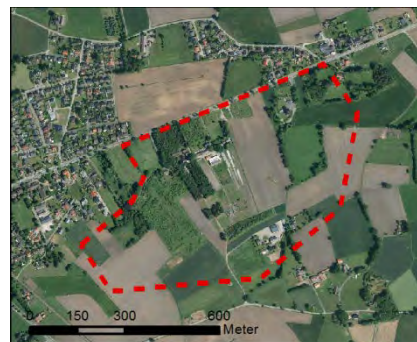
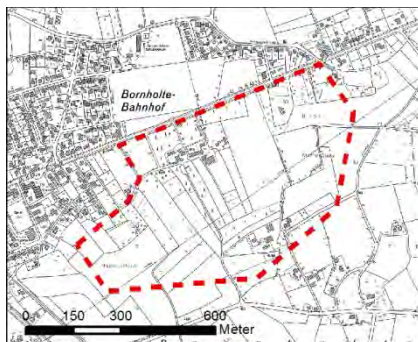
Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche,

Wohnnutzung, Wald

Flächeneigentümer

privat



Kriterium	Erläuterung
Rechtliche Situation	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, zentraler Waldbereich
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Ver- und Entsorgung „Ablagerung“, im Norden und Westen Wald, unterirdische Versorgungsleitung und 10 / 30 kV-Freileitung
Schutzgebiete	Kein Schutzgebiet
Städtebauliche Aspekte	
Städtebaulicher Kontext	Kreisstraße im Norden, landwirtschaftlich genutzte Fläche und disperse Wohnnutzung im Osten und Süden, Ortsgebiet Bornholte-Bahnhof im Westen
Nähe zu empfindlichen Nutzungen	Wohnnutzung innerhalb der Prüffläche und stellenweise unmittelbar angrenzend
Verkehrliche Aspekte	
Anbindung Straßennetz	Direkte Anbindung an Grubenweg und K43 (Bergstraße), Autobahnzufahrt in ca. 6,3 km Luftlinie
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	In ca. 80 m Luftlinie
Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke	In ca. 160 m Luftlinie
Technische Aspekte	
Schmutzwasser	Anschluss an Bergstr./Schmiedestrang, ggf. über Druckleitung/Pumpstation
Regenwasser	Neue Verbindung Richtung Rolandstr. mit Querung Bahn und Paderborner Str., Anschluss an RW-Kanal Bergstr., beide mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, ggf. Versickerung möglich
Umweltfachliche Aspekte	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Grünland, Baumschule, Wäldchen, Bebauung; randlich Vorkommensbereich Feldvögel
Fläche, Boden, Wasser	Bereichsweise tiefgründige Sand- oder Schuttböden, sw1
Kultur- und Sachgüter	Keine Information vorliegend
Landschaft	Landwirtschaftliche Flächen mit Gehölzbereichen unmittelbar am Siedlungsrand
Mensch, Gesundheit	Dörfliche und Wohnbebauung in der Fläche und angrenzend
Fazit und Empfehlung	
Bewertung	Lage in einem Wohngebiet ohne gewerbliche Nutzungen, daher siedlungsstrukturell kritisch. Bauliche Einschränkungen aufgrund der Altlast sind zu beachten, daher eher für Betriebe mit großen Lager- oder Stellflächen denkbar. Verkehrsanbindung durch ein Wohngebiet.
Eignung	Eingeschränkte Eignung aufgrund der Altlast und der Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung
Empfehlung für einen GE-Standort	Keine gewerbliche Nutzung Zu prüfen: Anforderungen aufgrund der Altlast und wohnverträgliche Gewerbenutzung

5.4.8. STANDORT HENKENSTRASSE (H1)

Standort H1 – Henkenstraße 1

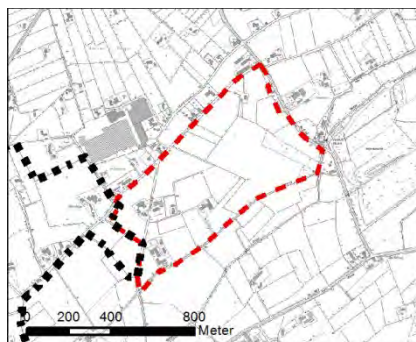
Fläche 46,5 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche,
Wohnnutzung

Flächeneigentümer

privat



Kriterium	Erläuterung
Rechtliche Situation	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, BSL, im Osten stellenweise Überschwemmungsbereich
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft, im Osten natürliches Überschwemmungsgebiet, im Westen Trafostation 10 kV
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet angrenzend, Puffer auf östlicher Teilfläche
Städtebauliche Aspekte	
Städtebaulicher Kontext	vereinzelte Wohnnutzung und Gewerbe im Norden, Kreisstraße, Wohnnutzung und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten, landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden und Westen
Nähe zu empfindlichen Nutzungen	Wohnnutzung innerhalb der Prüffläche und im Norden und Osten unmittelbar angrenzend
Verkehrliche Aspekte	
Anbindung Straßennetz	Direkte Anbindung an Varenseiler Straße, Ahornweg, Ackerweg und K42 (Österwieher Straße), Autobahnzufahrt in ca. 5,5 km Luftlinie
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	In ca. 2,0 km Luftlinie
Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke	In ca. 2,7 km Luftlinie
Technische Aspekte	
Schmutzwasser	Anschluss an Kanal Österwieher Str./Haferkamp über Druckleitung/Pumpstation, Entfernung ca. 2 km
Regenwasser	Einleitung in Wapel mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, ggf. Versickerung möglich
Umweltfachliche Aspekte	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Grünland, Gehölzstreifen und -gruppen, Bebauung; Vorkommensbereich Feldvögel (auch Arten mit schlechtem Erhaltungszustand - Rebhuhn)
Fläche, Boden, Wasser	Großflächig tiefgründige Sand- oder Schuttböden, sw1; angrenzend Wapelbach
Kultur- und Sachgüter	Keine Information vorliegend
Landschaft	Charakteristische Münsterländische Parklandschaft
Mensch, Gesundheit	Dörfliche und Wohnbebauung in der Fläche und angrenzend
Fazit und Empfehlung	
Bewertung	Lage im Außenbereich angrenzend an einen vorhandenen Gewerbebetrieb. Keine direkte verkehrliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz. Mittlere Restriktionen aus Umweltsicht, jedoch Artenschutzkonflikte nicht auszuschließen.
Eignung	Bedingte Eignung, konfliktträchtig: Verkehrsanbindung, Wohnnutzung und Artenschutz
Empfehlung für einen GE-Standort	Nur als potenzielle betriebsbedingte Erweiterung Zu prüfen: Verkehrsanbindung und Artenschutz

5.5. Neu- und Weiterentwicklung interkommunaler GIB-Flächen

Neue Gewerbestandorte sind aufgrund landes- und regionalplanerischer Vorgaben nur noch in Verbund mit anderen Kommunen als interkommunale Gewerbegebiete realisierbar. Nordrhein-Westfalen möchte durch die Konzentration von Flächen und die Kooperation der Kommunen die Position des Landes und damit die Standortqualitäten der Regionen im überregionalen Wettbewerb stärken. Synergieeffekte und damit Einspareffekte entstehen bsp. durch die Bündelung von Ressourcen, der Teilung von Planungs- und Erschließungskosten sowie einer effizienten Vermarktung.

Diese interkommunalen Gewerbegebiete 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.

Kriterien für die Suche nach einem neuen Gewerbe-Standort waren zusätzlich zu den Restriktionen der Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete Aspekte zum Schutz des Freiraums und zur Vermeidung erheblich nachteiliger Auswirkungen auf die Wohnnutzungen durch eine möglichst verträgliche verkehrliche Anbindung (siehe Abbildung 27):

- die Nähe zu Siedlungsbereichen im Flächennutzungsplan der Stadt Verl (Abstand bis 500 m zu Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen)
- die Vorbelastung des Freiraums durch Lärm (gem. Lärmkartierung NRW)
- die Erreichbarkeit einer vorhandenen Autobahnauffahrt (A 2 und A 33)
- die Anbindung an Landesstraßen (Bundesstraßen führen nicht durch Verl) (Abstand 500 m)
- die potenzielle Anbindung an die Autobahn A 2 bei einer Querung mit einer klassifizierten Straße

Die Überlagerung der Restriktionen aus der Raumwiderstandsanalyse mit den positiven Kriterien zeigt, dass auch Bereiche mit sehr hohem und großflächig hohem Raumwiderstand innerhalb der Positivbereiche liegen. Es sind insbesondere Bachauen mit festgesetzten Naturschutz- und Überschwemmungsgebieten, die als Standort für eine Gewerbeentwicklung ausgeschlossen werden.

Bereiche mit mittlerem und geringem Raumwiderstand finden sich im Nahbereich vorhandener Siedlungsflächen nördlich von Verl-Mitte - jedoch getrennt durch die Ölbachau, südlich von Bornholte und östlich von Kaunitz. Alle sind relativ kleinflächig und aufgrund einzelner Wohnnutzungen nicht als neu zu begründender interkommunaler Gewerbestandort geeignet. In Kaunitz werden darüber hinaus erheblich nachteilige Auswirkungen aufgrund der ungünstigen verkehrlichen Anbindung zu erwarten sein.

Bereich mit großflächig mittlerem Raumwiderstand finden sich im Norden beidseits der Autobahn A 2 sowie im Süden um Österwiehe. Mit Blick auf den Freiraumschutz und eine verträgliche Verkehrsanbindung scheidet der südliche Bereich ebenfalls als potenzieller interkommunaler Gewerbestandort aus. So verbleibt der nördliche Raum, wo einschränkend die bestehende Streusiedlungsstruktur mit freistehenden Hofanlagen und Wohnhäusern sowie die Splittersiedlung Pausheide betont werden muss.

Die neue Untersuchung bestätigt einen bereits vor 10 Jahren diskutierten Untersuchungsraum. Denn die Stadt Verl hatte bereits frühzeitig gemeinsam mit der Nachbarstadt Gütersloh überlegt, im Grenzraum im Norden des Verler Stadtgebietes einen neuen gewerblichen Bereich interkommunal zu erschließen. Aufbauend auf eine verkehrliche Untersuchung wurde damals ein Suchraum von etwa 200 ha im Bereich der Autobahn A 2 abgegrenzt. Mit einer Umweltstudie¹⁶ wurden im Jahr 2008 die grundsätzliche Eignung des Standortes sowie die potenziellen Auswirkungen auf die Umwelt durch das Vorhaben untersucht.

Das Gewerbeflächenkonzept übernimmt daher die in der Umweltstudie identifizierten Bereiche nördlich und südlich der Autobahn, die in den nachfolgenden Steckbriefen beschrieben werden. Weitere potenzielle Standorte für die Neuansiedlung eines interkommunalen Gewerbe- und Industriegebietes können auf der Grundlage der Analyse nicht empfohlen werden.

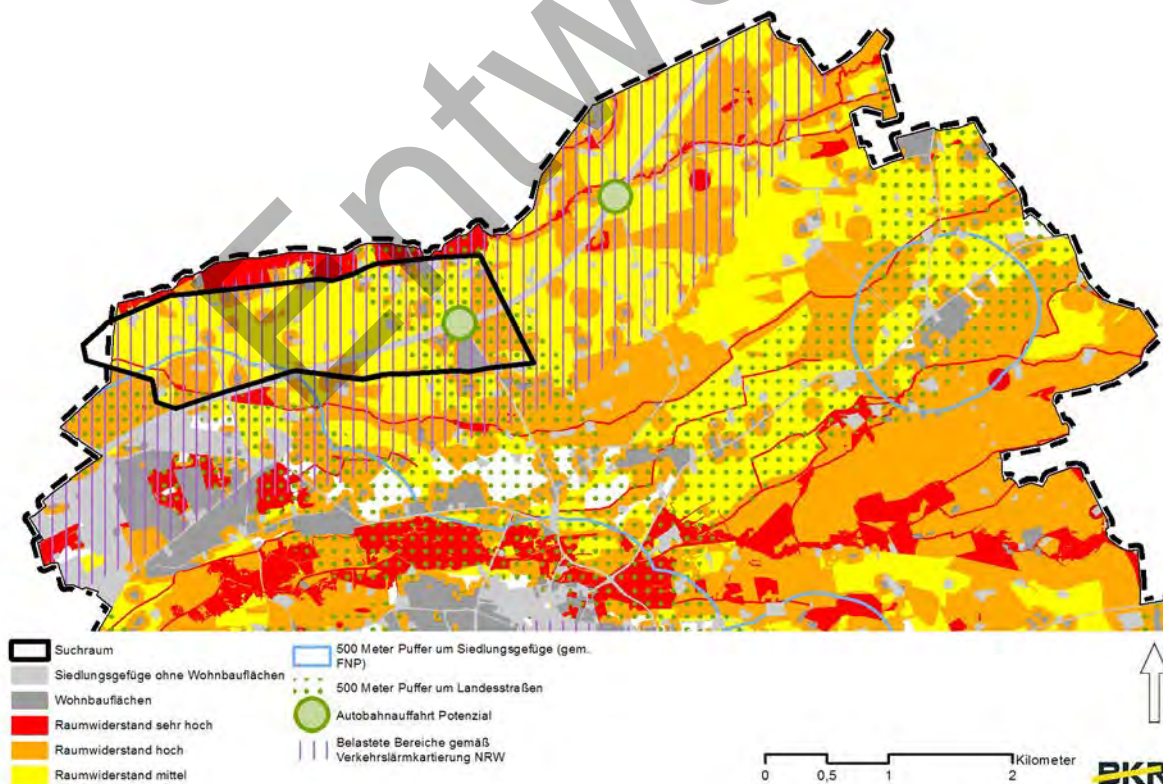


Abbildung 36: Überlagerung der Raumwiderstandsanalyse mit Positivkriterien

¹⁶ Kortemeier & Brokmann (2008)

5.5.1. STANDORT INTER 1

Standort INTER1 –
Interkommunales Gewerbegebiet 1

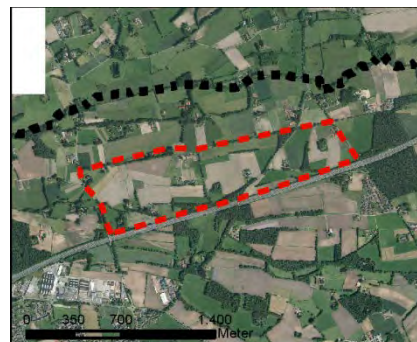
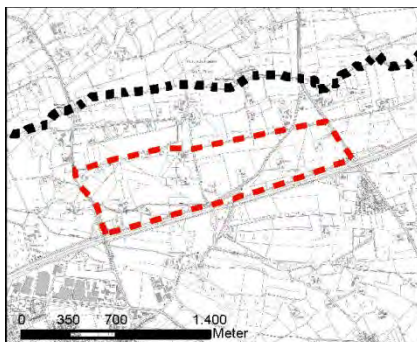
Fläche 83,7 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche,
disperse Wohnnutzung, Wald

Flächeneigentümer

privat



Kriterium	Erläuterung
Rechtliche Situation	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, BSL
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft, zentrale und südliche Waldfläche, im Westen 10 / 30 kV-Freileitung
Schutzgebiete	nördlich 300-m-Puffer-NSG, Landschaftsschutzgebiet
Städtebauliche Aspekte	
Städtebaulicher Kontext	Landwirtschaftlich genutzte Fläche und Wohnnutzung im Norden, Landstraße und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten, Bundesautobahn im Süden, Kreisstraße und landwirtschaftliche Nutzung im Westen
Nähe zu empfindlichen Nutzungen	Wohnnutzung in Prüffläche und im Norden stellenweise unmittelbar angrenzend
Verkehrliche Aspekte	
Anbindung Straßennetz	Direkte Anbindung an Feuerbornstraße, Elbrachtsweg, Tilhägerweg, K36 (Isselhorster Straße), L791 (Bielefelder Straße), Autobahnzufahrt in 3,1 km Luftlinie
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	Unmittelbar angrenzend an L791 (Bielefelder Straße)
Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke	In ca. 2,6 km Luftlinie
Technische Aspekte	
Schmutzwasser	Anschluss an Industriestr., ggf. über Pumpstation, Druckleitung
Regenwasser	Einleitung in Gräben mit vorheriger Rückhaltung/Regenklärung, ggf. Versickerung möglich
Umweltfachliche Aspekte	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Grünland, Gehölzreihen und Feldgehölze, Bebauung;
Fläche, Boden, Wasser	Bereichsweise tiefgründige Sand- oder Schuttböden, sw1
Kultur- und Sachgüter	Keine Information vorliegend
Landschaft	Charakteristische Münsterländische Parklandschaft
Mensch, Gesundheit	Dörfliche Bebauung und Wohnbebauung in der Fläche, Erholungsfunktion
Fazit und Empfehlung	
Bewertung	Große restriktionsarme Fläche in charakteristischer Münsterländischer Parklandschaft im lärmvorbelasteten Bereich der A 2. Konfliktträchtig ist die Verkehrsanbindung im heutigen Straßennetz und die gestreute Wohnnutzung.
Eignung	Bedingte Eignung
Empfehlung für einen GE-Standort	Berücksichtigung der bereits vorliegenden Untersuchungen, verbesserte verkehrliche Anbindung durch neuen Autobahnanschluss an L791 (Bielefelder Straße), zu prüfen: Zonierung des Untersuchungsgebietes

5.5.2. STANDORT INTER 2

Standort INTER2 –
Interkommunales Gewerbegebiet 2

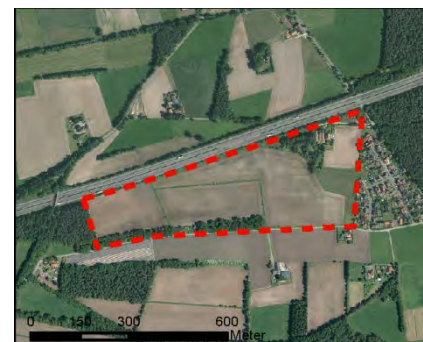
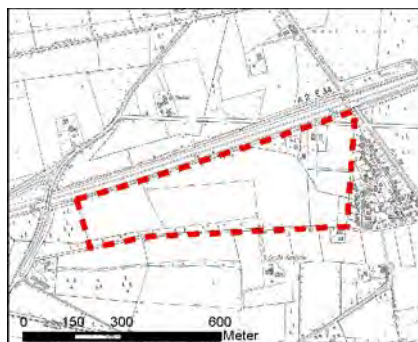
Fläche 19,6 ha

Aktuelle Nutzung

Landwirtschaftlich genutzte Fläche,
Wohnnutzung, Wald

Flächeneigentümer







privat



Kriterium	Erläuterung
Rechtliche Situation	
Darstellung im Regionalplan	AFAB, BSL
Darstellung im FNP	Flächen für die Landwirtschaft, im Südwesten Wald, zentral unterirdische Versorgungsleitung
Schutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet
Städtebauliche Aspekte	
Städtebaulicher Kontext	Bundesautobahn im Norden, Wohnsiedlung im Osten, Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden, Wald im Westen
Nähe zu empfindlichen Nutzungen	Einzelne Wohnnutzung innerhalb der Prüffläche und Streusiedlung im Osten unmittelbar angrenzend
Verkehrliche Aspekte	
Anbindung Straßennetz	Direkte Anbindung an Wideiweg und L791 (Bielefelder Straße), Autobahnzufahrt in 4,0 km Luftlinie
Anbindung Busnetz (Haltestelle)	In ca. 230 m Luftlinie
Entfernung zur potenziellen Bahnstrecke	In ca. 2,4 km Luftlinie
Technische Aspekte	
Schmutzwasser	Anschluss an Pumpstation Wideiweg, ggf. weitere Pumpstation erforderlich, Prüfung der vorhandenen Kapazität erforderlich
Regenwasser	Einleitung in Gräben mit vorher Rückhaltung/Regenklärung, ggf. Versickerung möglich
Umweltfachliche Aspekte	
Tiere, Pflanzen, Biotope	Acker, Gehölzreihen, Bebauung; kleinflächig Biotopkatasterfläche des LANUV;
Fläche, Boden, Wasser	Keine besondere Schutzwürdigkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Information vorliegend
Landschaft	Großflächige Ackernutzung mit wenigen gliedernden Elementen
Mensch, Gesundheit	Wohnbebauung angrenzend und auf der Fläche
Fazit und Empfehlung	
Bewertung	Kleine restriktionsarme Fläche in charakteristischer Münsterländischer Parklandschaft im lärmvorbelasteten Bereich der A 2. Konfliktträchtig ist die Verkehrsanbindung im heutigen Straßennetz und die angrenzende Wohnsiedlung.
Eignung	Bedingte Eignung
Empfehlung für einen GE-Standort	Berücksichtigung der bereits vorliegenden Untersuchungen, verbesserte verkehrliche Anbindung durch neuen Autobahnanschluss an L791 (Bielefelder Straße), nur in Verbindung mit S1 zu prüfen: Zonierung des Untersuchungsgebietes

5.6. Ergebnis der Standortsuche

Die Ergebnisse der differenzierteren Untersuchung von 8 Flächen zur Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete und von 2 Flächen zur Ausweisung eines größeren Gewerbebestandes für ein interkommunales Gewerbegebiet sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst. Nur ein Standort wird als gut geeignet bewertet, bei allen anderen Flächen sind mehr oder wenige hohe Auflagen oder Einschränkungen an eine mögliche gewerbliche Nutzung zu beachten. Alle untersuchten Standorte befinden sich in Privateigentum, so dass bei allen Gebieten zunächst Verhandlungen zum Grundstückserwerb erforderlich sind.

Standort	Lage	Eignung	Erläuterung
Sürenheide S 1		bedingt	Sehr kleine Fläche, die räumlich von der A 2 und der Isselhorster Straße begrenzt ist. Erschließung nur über vorhandene Betriebsfläche möglich, daher vorrangig geeignet für eine Betriebserweiterung. Lärmvorbelastet durch die Autobahn. Keine empfindliche Nutzung betroffen.
Sürenheide S 2		bedingt	Suchfläche mit bestehendem landwirtschaftlichen Großbetrieb. Einschränkung aufgrund der Anforderungen des Betriebes. Hofanlage muss als Baudenkmal beachtet werden. Vorbelastungen durch Autobahnärm und Biogasanlage. Reduzierung des Standortes auf die westliche Teilfläche wird empfohlen.
Brummelweg BR 1		gut	Suchfläche ohne besondere Schutzwürdigkeit. Gute verkehrliche Anbindung. Keine empfindliche Nutzung betroffen.
Eiserstraße E 1		eingeschränkt	Suchfläche mit vereinzelt Wohnhäusern und hohen Schutzanforderungen, dadurch erhebliche Einschränkungen für gewerbliche Nutzung. Kleinteilige Biotopstrukturen ohne besondere Schutzwürdigkeit. Gute verkehrliche Anbindung.
Eiserstraße E 2		bedingt	Suchfläche mit einem im Außenbereich liegendem Gewerbebetrieb sowie großflächiger Geflügelzuchtanlage. Einschränkungen durch angrenzende Wohnnutzung.
Kaunitz K 1		betriebsgebunden	Suchfläche mit reich gegliederter Landschaft mit Wald- und Offenflächen. Hohe Restriktionen aus naturschutzfachlicher Sicht. Daher nur als Betriebserweiterung möglich.





Bornholte-Bahnhof BB 1		eingeschränkt	Lage in einem Gebiet ohne gewerbliche Nutzungen, daher siedlungsstrukturell kritisch. Bauliche Einschränkungen aufgrund der Altlast sind zu beachten, daher eher für Betriebe mit großen Lager- oder Stellflächen denkbar. Verkehrsanbindung durch ein Wohngebiet.
Henkenstraße H 1		bedingt	Lage im Außenbereich angrenzend an einen vorhandenen Gewerbebetrieb. Keine direkte verkehrliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz. Mittlere Restriktionen aus Umweltsicht, jedoch Artenschutzkonflikte nicht auszuschließen.
Interkommunal I 1		bedingt	Lage in charakteristischer Münsterländer Parklandschaft mit gestreuter Wohn- und Mischbebauung. Schutzbedürftige Wohnnutzung ist zu beachten. Mittlere Restriktionen aus Umweltsicht. Verkehrsanbindung nur mit einem neuen Autobahnanschluss verträglich.
Interkommunal I 2		bedingt	Lage in charakteristischer Münsterländer Parklandschaft mit gestreuter Wohn- und Mischbebauung. Angrenzend an Splittersiedlung Pausheide. Schutzbedürftige Wohnnutzung ist zu beachten. Mittlere Restriktionen aus Umweltsicht. Verkehrsanbindung nur mit einem neuen Autobahnanschluss verträglich.

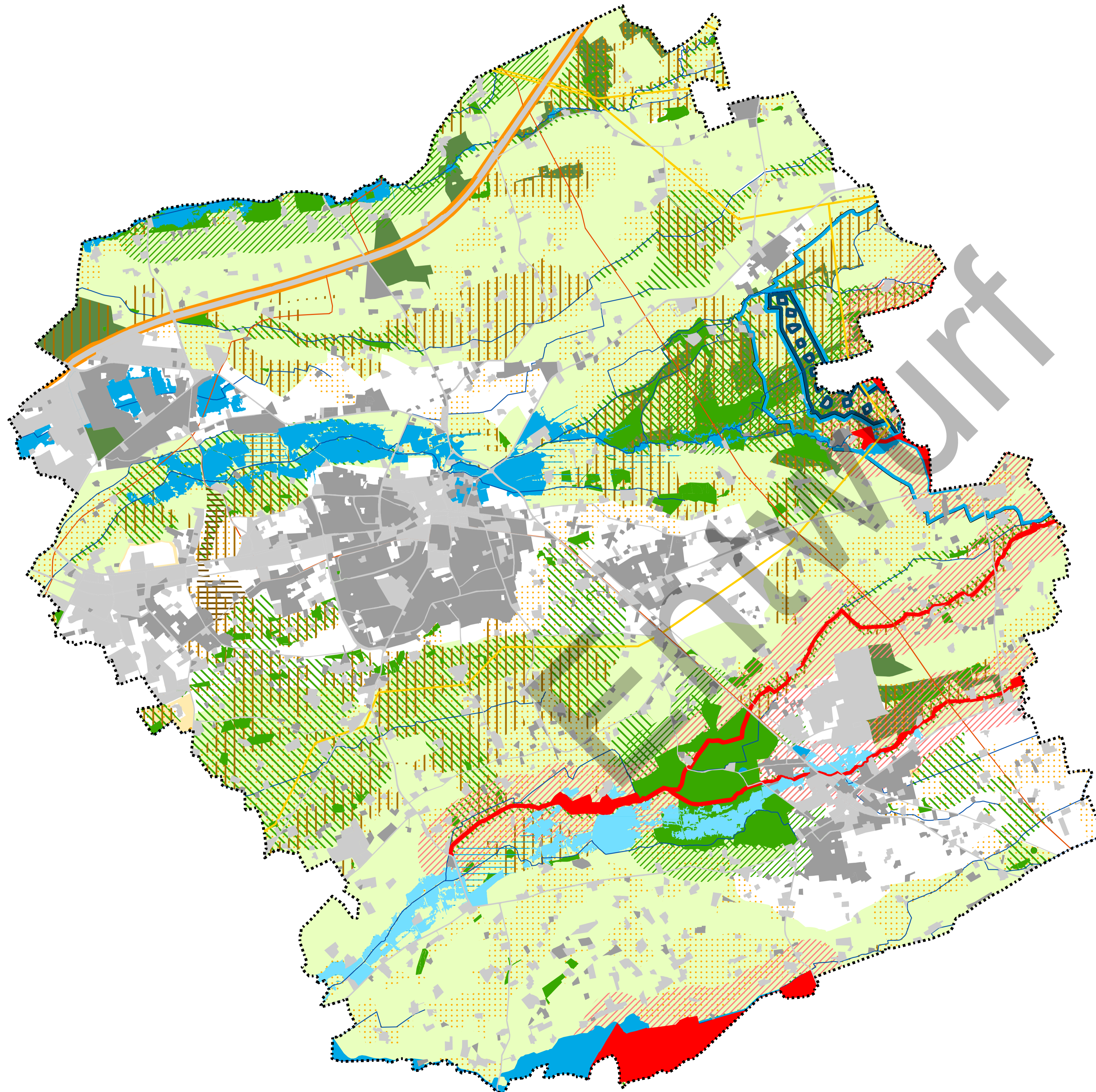
Tabelle 10: Ergebnis der Standortsuche

ZUSAMMENFASSUNG:

- Über eine Raumwiderstandsanalyse, die die hohe Wertigkeit und entsprechend hohen Restriktionen aus rechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht belegt, wurden potenzielle neue Gewerbeflächen identifiziert.
- Die Nachverdichtung vorhandener Gewerbebestandorte kann nur im Gespräch mit den Betrieben und Grundstückseigentümern erfolgen.
- Für die Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete und Einzelstandorte wurden 8 Standorte genauer geprüft und bewertet. Sie sollen insbesondere kleineren Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen, die einen Betrieb in Verl gründen oder sich erweitern wollen. Hingegen soll der Standort in Kaunitz ausschließlich der betriebsgebundenen Erweiterung des dort bereits ansässigen Betriebes dienen.
- Für die Begründung eines neuen interkommunalen Standortes wurde der bereits vorab untersuchte Bereich an der A 2 bestätigt. Er soll der An- bzw. Umsiedlung größerer Betriebe dienen, die aufgrund ihrer Abstandserfordernisse besondere Anforderungen an die Umgebung stellen.

Entwurf

Gewerbeflächenkonzept Verl 2030



RESTRIKTIONEN

Wasser

- Überschwemmungsgebiete (festgesetzt)
- Überschwemmungsgebiete (vorläufig gesichert)
- Überflutungsbereiche HQ100
- 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

städtewbauliche Restriktionen

- Anbauverbotszone Autobahn
- Schutzabstand Hochspannungseitung
- Schutzabstand Hochdruckgasleitung

Kartengrundlage

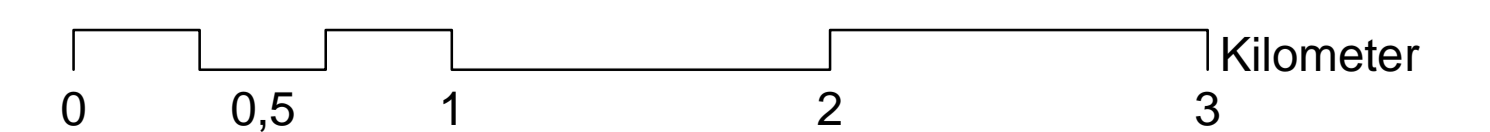
- Wohnbauflächen
- Siedlungsgefüge (ohne Wohnnutzung) & klassifiziertes Straßennetz gemäß Realnutzungskartierung

nicht dargestellt: Vorkommensbereiche planungsrelevanter Arten & schutzwürdige Böden

Grundlage: Realnutzungskartierung BKR 2016, Wasserdaten des LANUV / ELWAS / IT.NRW (Datenbereitstellung 2016), Landschaftsinformationssystem des LANUV NRW (Downloads & Datenbereitstellung 2016), GEP Bezirksregierung Detmold, TA Oberbereich Bielefeld (2004)

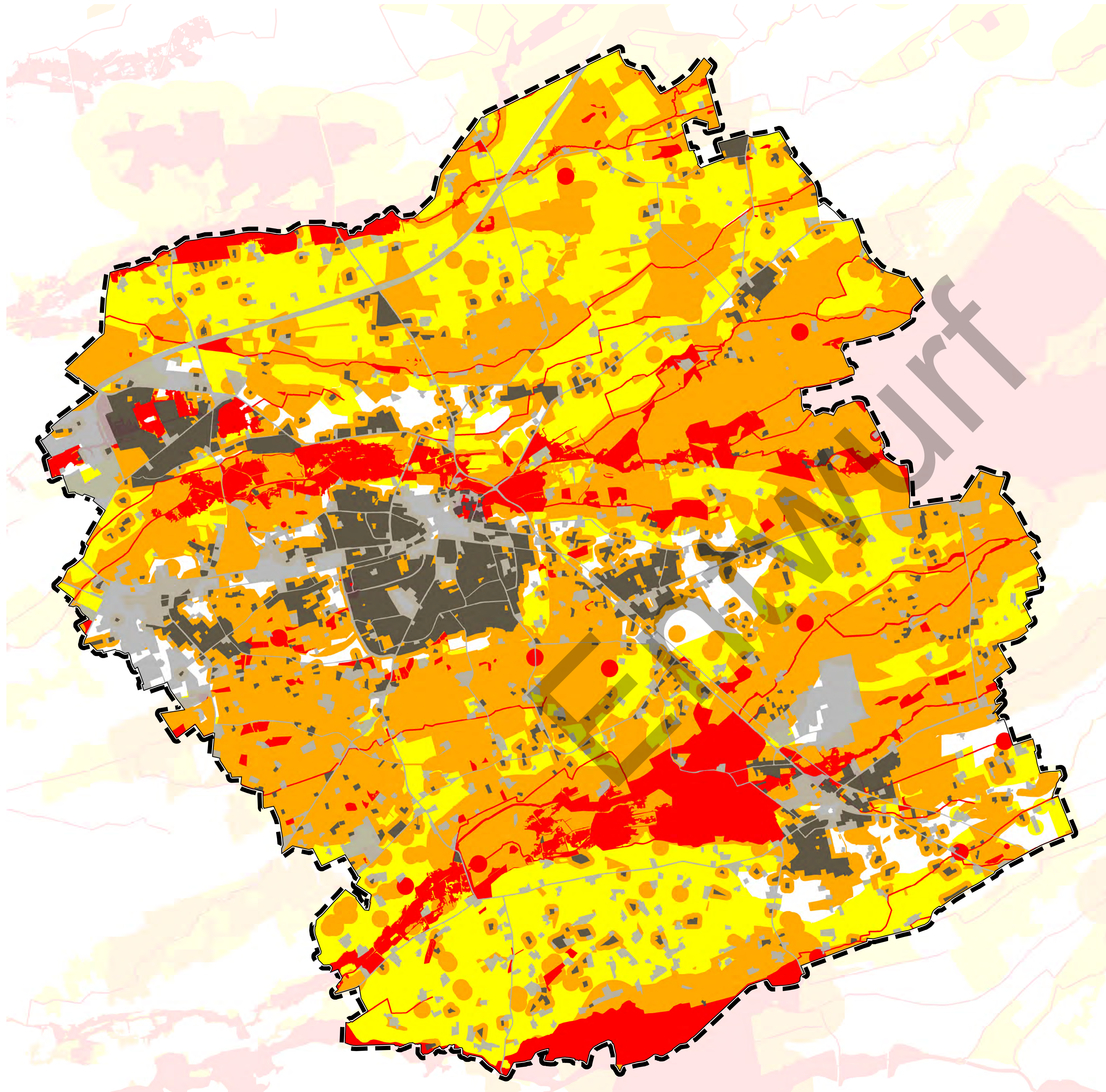


Maßstab: 1:20.000
Stand: September 2016



Entwurf

Gewerbeflächenkonzept Verl 2030



RAUMWIDERSTAND

- sehr hoch**
 - Überschwemmungsgebiete (festgesetzt und vorläufig gesichert)
 - Wasserwerke/Trinkwasserbrunnen/WSG Z1
 - Oberflächengewässer
 - Europäische Schutzgebiete (FFH, VSG)
 - NSG
 - gesetzlich geschützter Biotop (§30/§62)
 - bekannte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten in schlechtem EHZ
 - Wohnbauflächen (Darstellung dunkelgrau)

- hoch**
 - WSG Z2
 - Überflutungsbereiche HQ 100 der Hochwassergefahrenkarte
 - 300-m-Puffer um Europäische Schutzgebiete
 - Biotopkatasterflächen des LANUV
 - Darstellung 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. GD NRW (Moorboden, Plaggenesch)
 - Wohnumfeld (50-m-Puffer um Wohnbauflächen)

- mittel**
 - WSG Z3
 - 300-m-Puffer um NSG
 - LSG
 - Verbundbiotope des LANUV
 - bekannte Vorkommen planungsrelevanter Tierarten von besonderem Interesse in günstigem EHZ (Weißstorch, Steinkauz)
 - sehr schutzwürdige Böden gem. GD NRW (bestimmte flachgründige Felsböden)

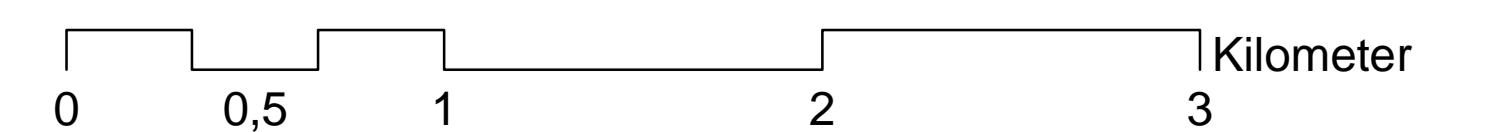
- Siedlungsgefüge

- Wohnbaufläche

Grundlage: Realnutzungskartierung BKR 2016, Wasserdaten des LANUV / ELWAS / IT.NRW (Datenbereitstellung 2016), Landschaftsinformationssystem des LANUV NRW (Downloads & Datenbereitstellung 2016), GEP Bezirksregierung Detmold, TA Oberbereich Bielefeld (2004) Flächennutzungsplan der Stadt Verl (Planzeichnung Fortschreibung 10.2014)



Maßstab: 1:20.000
Stand: September 2016



Entwurf

Entwurf

6. GEWERBEFLÄCHEN- KONZEPT

6.1. Entwicklungsziele der Stadt Verl

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.

Gleichwohl soll auch künftig als Basis der Wirtschaftsentwicklung die Sicherung des Gewerbeortes Verl für kleine und mittelständische Betriebe stehen.

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. Diese Flächen für gewerbliche Nutzungen zu aktivieren, wird als wichtiges Ziel formuliert.

Neue Ansiedlungsflächen rücken zwangsläufig immer näher an vorhandene Wohnbebauung. Dabei gilt es, potenziellen Konflikten zu den Wohnnutzungen sowie den wohnungsnahen Freiflächen vorzubeugen, die Erschließung konfliktarm zu sichern und die Zulässigkeit auf nicht emittierende Betriebe zu beschränken.

Die ausgewiesenen Gewerbeflächen sollten daher 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.

Ein weiteres Ziel der Stadt Verl ist es, 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.

Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Verl

Sicherung von Arbeitsplätzen für die Verler Bevölkerung.

Standortsicherung der Großbetriebe im Stadtgebiet durch Unterstützung 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 Betrieben mit erforderlichem Schutzabstand zu Wohnsiedlungen.

Neue Erweiterungsflächen für Betriebe mit eingeschränkten, wohnverträglichen Nutzungen.

Entwicklung eines interkommunales 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.

6.2. Gewerbeflächenkonzept

Nach der differenzierteren Untersuchung von 8 Flächen zur Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete und von 2 Flächen zur Ausweisung eines größeren Gewerbebestandes für ein interkommunales Gewerbegebiet, legt der Rat der Stadt Verl eine Rangfolge für das Gewerbekonzept Verl 2030 fest. Die Umsetzung unterliegt verschiedenen Faktoren, die nur schwer prognostizierbar sind. Das Gewerbeflächenkonzept bietet daher einen Rahmen mit Entscheidungsspielräumen. Insofern ist es wichtig, Optionen offen zu halten und die Kriterien der Entscheidung nachvollziehbar festzuhalten. So kann je nach Anforderung eines Betriebes zur Neuansiedlung oder Verlagerung, auch ein heute nachrangig eingeordneter Standort früher realisiert werden.

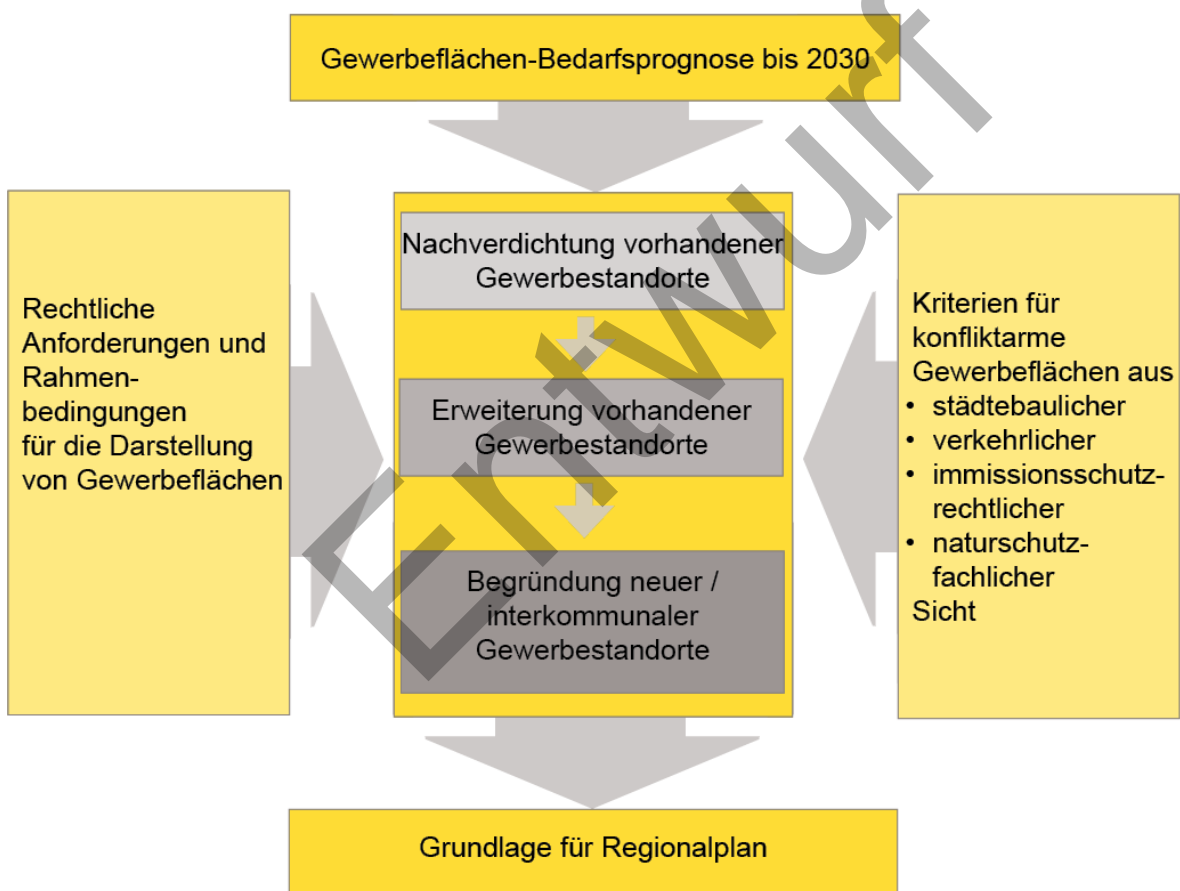

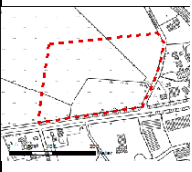
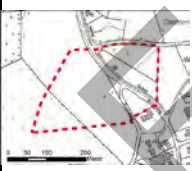

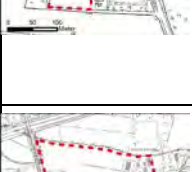


Abbildung 37: Arbeitsschritte der Gewerbeflächenuntersuchung

6.2.1. STANDORTE ZUR ERWEITERUNG EINES VORHANDENEN GEWERBEGEBIETES

Nach der Vorstellung und Erörterung der untersuchten potenziellen Gewerbeflächen wurden die Abgrenzungen einzelner Standorte modifiziert. Der Rat der Stadt Verl beschloss im November 2016 die Übernahme von 7 Flächen zur Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete in das Gewerbeflächenkonzept Verl 2030.

In der nachfolgenden Reihung der Standorte wird die bereits als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) im Regionalplan dargestellte Fläche am Brummelweg ergänzend zu den neu untersuchten Bereichen mit aufgenommen. Die genaue Abgrenzung der Standorte - und insofern die exakte Flächengröße - muss ggf. im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und einer vertiefenden Umweltprüfung angepasst werden.

Standort	Lage	Größe	Eignung	Begründung
Kaunitz K 1		24,4 ha	betriebsgebunden	Vorrangig zu realisierende Entwicklung für die beabsichtigte Betriebserweiterung. FNP: Darstellung Gewerbliche Baufläche
Brummelweg BR2		4,5 ha	gut	Diese Fläche ist bereits als GIB dargestellt. Sie bietet eine gute verkehrliche Anbindung zur Autobahn und hält Abstände zu empfindlichen Nutzungen. FNP: Darstellung Gewerbliche Baufläche
Brummelweg BR 1		5,5 ha	gut	Diese Fläche bietet in Kombination mit der GIB-Fläche eine gute verkehrliche Anbindung zur Autobahn und hält Abstände zu empfindlichen Nutzungen. FNP: Darstellung Gewerbliche Baufläche
Sürenheide S 1		2,4 ha	bedingt	Diese Fläche ergänzt das vorhandene Gewerbegebiet Sürenheide zur Autobahn, die als räumliche Barriere diesen Bereich begrenzt. Da die Erschließung voraussichtlich nur über eine vorhandene Betriebsfläche möglich ist, ist sie vorrangig geeignet für eine Betriebserweiterung oder einen Kleinbetrieb. FNP: Darstellung Gewerbliche Baufläche
Sürenheide S 2		14,5 ha	bedingt	Vorrangig Entwicklung der westlichen Teilfläche als Ergänzung der vorhandenen Gewerbefläche an der Isselhorster Straße nach Norden. FNP: Darstellung Gewerbliche Baufläche



Standort	Lage	Größe	Eignung	Begründung
Eiserstraße E 2		15,7 ha	bedingt	Einbindung des vorhandenen Gewerbebetriebs sowie der Geflügelzuchtanlage in das Gewerbegebiet Eiserstraße. FNP: Darstellung Gewerbliche Baufläche
Eiserstraße E 1		8,5 ha	eingeschränkt	Im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet im Westen und Wohnbauflächen im Osten eignet sich die Fläche für kleine emissionsarme Gewerbe- und Handwerksbetriebe. FNP: Darstellung eingeschränkte Gewerbliche Baufläche

Tabelle 11: Reihung der potenziellen Gewerbeflächen zur Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete

Die beiden Standorte in Bornholte-Bahnhof und an der Henkenstraße werden nicht in das Gewerbeflächenkonzept übernommen:



Standort	Lage	Größe	Eignung	Begründung
Henkenstraße H 1		46,5 ha	bedingt	Potenzielle Erweiterungsfläche für den vorhandenen Gewerbebetrieb, jedoch keine Angebotsplanung für Neuansiedlungen aufgrund der siedlungsfernen Lage im Außenbereich. FNP: keine Änderung, Darstellung Landwirtschaftliche Fläche
Bornholte-Bahnhof BB 1		38,7 ha	eingeschränkt	Keine gewerbliche Entwicklung aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten und der baulichen Einschränkungen aufgrund der Altlast. FNP: keine Änderung, Darstellung Landwirtschaftliche Fläche

Tabelle 12: Nicht übernommene untersuchter Gewerbeflächenpotenziale

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.

In Tabelle 13 sind die Flächenangaben der 7 Erweiterungsflächen zusammengestellt.

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
Gesamt Potenziale	75,6	10,8	64,8

Tabelle 13: Flächenpotenziale zur Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte [brutto in ha]

6.2.2. INTERKOMMUNALER GEWERBE- UND INDUSTRIESTANDORT

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 Standortsuche für einen großen, interkommunal zu entwickelnden Gewerbestandort bestätigte den Suchraum an der A 2, der bereits 2006 näher betrachtet worden ist. Diese Fläche könnte die Stadt Verl in Verhandlungen mit interessierten (Nachbar-)kommunen anbieten.



Standort	Lage	Größe	Eignung	Begründung
Interkommunal I1		83,7 ha	bedingt	Große und verhältnismäßig restriktionsarme Fläche. Zum Schutz der Anwohner sind Zonierungen des GIB erforderlich. Voraussetzung für eine Entwicklung als GIB ist eine neue Autobahnanbindung an der Bielefelder Straße. Regionalplan: Darstellung GIB
Interkommunal I2		19,6	bedingt	Kleinere der beiden untersuchten Flächen, die ebenfalls verhältnismäßig restriktionsarm ist. Es gelten die gleichen Voraussetzungen für eine Entwicklung als GIB: eine neue Autobahnanbindung an der Bielefelder Straße und Zonierungen. Langfristiges Erweiterungspotenzial, da sie alleine nicht ausreichend für ein interkomm. GIB ist. Regionalplan: Darstellung GIB

Tabelle 14: Standortbereiche für ein interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet

Die neuen potenziellen Gewerbeflächen eines interkommunalen Gewerbestandortes umfassen eine Gesamtfläche von brutto ca. 103 ha. Da sich innerhalb der abgegrenzten Bereiche bereits heute einzelne bauliche Nutzungen befinden, liegt der Anteil baulich ungenutzter Flächen bei ca. 97 ha.

In Tabelle 15 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
Gesamt Potenziale	103,3	6,0	97,3

Tabelle 15: 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.

6.2.3. FLÄCHENBILANZ

Mit der Übernahme aller Flächenpotenziale zur Erweiterung der bestehenden Gewerbestandorte wären insgesamt ca. 354 ha Gewerbefläche brutto (ohne Anteile eines interkommunalen Standortes) 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 an bis zum Jahr 2030 decken - gleichwohl sind auch bei diesen Flächen Restriktionen zur Verfügbarkeit nicht auszuschließen.

Addiert man die 55,2 ha heute bereits planerisch gesicherten, jedoch betriebsgebundenen bzw. nicht verfügbaren Flächen hinzu, ergibt sich eine ungenutzte Flächenreserve von 120 ha.

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

Tabelle 16: Gewerbeflächen gesamt [brutto in ha]

Abbildung 38 zeigt die vorhandenen Gewerbegebiete mit ihren planerisch gesicherten Flächenreserven sowie die neuen Flächenpotenziale zur Erweiterung dieser Standorte und die potenzielle Neubegründung eines interkommunalen Gewerbebestandes

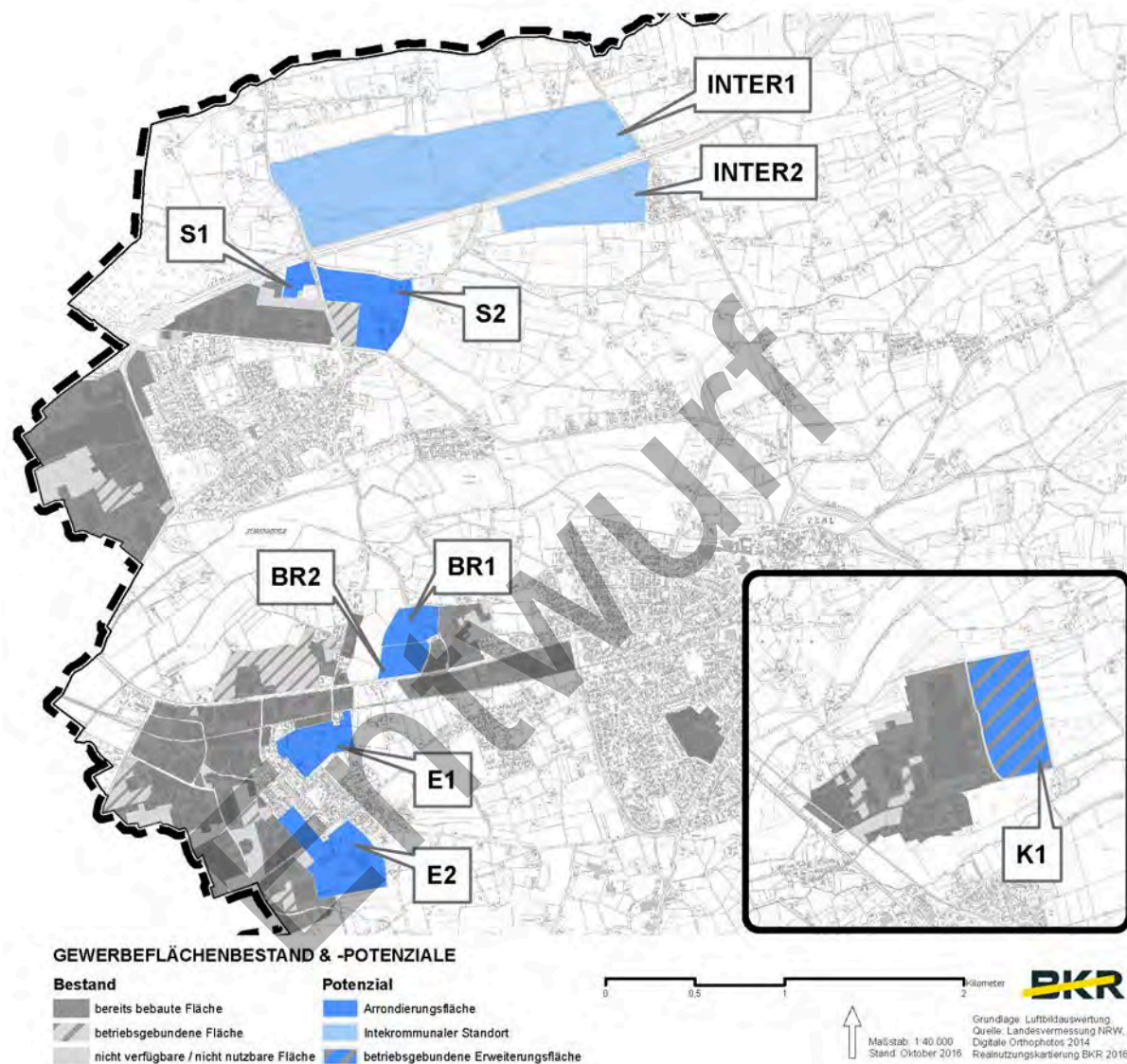


Abbildung 38: Gewerbeflächenbestand und -potenziale
Darstellung BKR

6.3. Handlungsempfehlungen

Das Gewerbeflächenkonzept stellt die Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Verl für die nächsten 15 Jahre bis 2030. 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.

Die Handlungsempfehlungen orientieren sich an der Vorgehensweise des Gewerbeflächenkonzeptes in die drei Schritte

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

Maßnahmen zur Umsetzung des Gewerbeflächenkonzeptes der Stadt Verl

Allgemein

Gespräche mit dem Kreis Gütersloh zur Einbindung des Gewerbeflächenkonzeptes Verl 2030 in das Gewerbeflächenkonzept des Kreises Gütersloh.

Gespräche mit der Bezirksregierung Detmold zur Übernahme der Gewerbeflächenpotenziale als GIB- und ASB-Darstellung in den neuen Regionalplan.

Gestaltungsregeln zur Identitätsförderung eines Verler Stadtbildes.

Nachverdichtung vorhandener Gewerbestandorte

Gespräche mit Grundstückseigentümern zur Aktivierung nicht genutzter Gewerbeflächen innerhalb der ausgewiesenen Gewerbestandorte.

Gespräche mit Eigentümern bestehender Betriebe zur effektiven flächensparenden Nutzung ihrer Betriebsflächen (Aufstockung von Gebäuden insbesondere für Büronutzung, Parkpaletten statt ebenerdiger Stellplatzanlage).

Erweiterung vorhandener Gewerbestandorte

Grundstücksverhandlungen für die potenziellen Erweiterungsflächen zur Sicherung des Gewerbestandes 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 Kom-

mune 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 gemeinsamen Realisierung 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 Abstandsbereich zu Wohnnutzungen (Zonierung).

ZUSAMMENFASSUNG:

- Das Gewerbeflächenkonzept sieht 3 Stufen der künftigen Flächenentwicklung vor:
 - die Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Gewerbestandorte
 - die Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte
 - ein neuer interkommunale Gewerbestandort in Verl oder auf anderem Gemeindegebiet.
- Die **Innenentwicklung** und Nachverdichtung bestehender Gewerbestandorte kann nur im Dialog mit den bestehenden Betrieben erfolgen.
- Für die **Arrondierung** vorhandener Gewerbestandorte wurden 8 neue Flächen näher untersucht, wovon nur eine Fläche eine gute Eignung aufweist. Für die anderen Standorte sind mehrere Restriktionen zu berücksichtigen. Im Ergebnis werden die Abgrenzungen der untersuchten Flächen zum Teil modifiziert, 2 Flächen werden nicht in das Gewerbeflächenkonzept übernommen. Mit dem bereits im Regionalplan dargestellten 4,5 ha großen Gewerbe- und Industriebereich (GIB) ergibt sich ein Flächenpotenzial von ca. 65 ha baulich ungenutzter Fläche.
- Für einen **interkommunalen Standort** wurde die bereits früher untersuchte Fläche im Norden an der BAB 2 bestätigt. Hier bietet sich ein Flächenpotenzial von ca. 103 ha an, das jedoch mit einer oder mehreren Nachbarkommunen geteilt werden muss.
- Da der Stadt Verl von den planerisch gesicherten Flächenreserven keine Grundstücke zur Verfügung stehen, könnte das neue Angebot den ermittelten Bedarf von ca. 70 ha bis zum Jahr 2030 rechnerisch in etwa abdecken.

Entwurf

7. LITERATUR

7.1. Daten zur Stadt Verl und zur Region

- ARGE ORTSMITTE VERL; BISCHOF+HERMANDSDORFER 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 (2016): Realnutzungskartierung der regionalplanerischen Siedlungsflächen, 13. Fortschreibung
- BÜRO FÜR ORTS- UND LANDESPFLEGE (2007): Dorfentwicklungskonzept für die Ortschaft Kaunitz
- BÜRO FÜR ORTS- UND LANDESPFLEGE (2014): Stadt Verl-Sürenheide – Städtebauliches Konzept -Zentrale Ortslage
- BÜRO FÜR ORTS- UND LANDESPFLEGE (2014): Dorfentwicklung Bornholte-Bahnhof – Auftakt Mai 2014
- BSV (2015): Gesamtkonzept Rad- und Fußgängerverkehr für die Stadt Verl. Aachen
- ELWAS, LANUV/MKULNV NW (2007-2012, 2009-2011, 2011-2013): Daten der Wasserkörpersteckbriefe zu Grundwasser und Oberflächengewässern
- EWAS-Institut GbR (2016): IHK-Standortumfrage Verl 2016 – Ergebnisse der Umfrage, Hannover
- GEOLOGISCHER DIENST NW (2004/2015): Karte der schutzwürdigen Böden – Auskunftssystem BK50 und WMS-Server des Landes NRW (<http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>)
- INFAS.ENERMETRIC (2014): Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Verl
- INGENIEURGRUPPE IVV GMBH & CO. KG (2008): Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Verl 2005 bis 2020
- IT.NRW (2015): Statistische Daten
- JUNKER UND KRUSE (2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Verl
- Klimaatlas NRW im WMS-Server (<http://www.wms.nrw.de/umwelt/klimaatlas>)
- 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
- LANUV (2015): Bericht über die Luftqualität im Jahre 2014 - LANUV-Fachbericht 60

MKULNV (Entwurf 2014): Steckbriefe der Planungseinheiten im Teileinzugsgebiet Ems NRW

PRO WIRTSCHAFT GT (2016): Strukturbericht 2016 für den Kreis Gütersloh

STADT BIELEFELD, KREIS GÜTERSLOH, KREIS HERFORD, KREIS HÖXTER, KREIS LIPPE, KREIS MINDEN-LÜBBECKE, KREIS PADERBORN (2011): Wohnen in Ostwestfalen-Lippe, 1. Regionaler Wohnungsmarktbericht

STADT VERL (2014): FNP Planzeichnung (FNP-Fortschreibung 10-2014)

STADT VERL, RÖVER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2015): Grünflächenkataster

WHO (2009): Nachtlärmrichtlinien für Europa

Entwurf

7.2. Gesetze und Verordnungen

- BauGB** Baugesetzbuch
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- BauNVO** Baunutzungsverordnung
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- BNatSchG** Bundesnaturschutzgesetz
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
- DIN 18005 Teil 1** Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau
Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988 - I A 3 - 16.21-2 (am 01.01.2003: MSWKS)
- FFH-Richtlinie** Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie
Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S.7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)
- FStrG** Bundesfernstraßengesetz
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist
- LBodSchG** Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen
vom 9. Mai 2000 (GV. NW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975)
- LG** Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft; in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, GV.NW. S. 568, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010, GV. NRW. S. 185
- LPIG** Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen
vom 3. Mai 2005 (GV.NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 212)
- Abstandserlass** Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutende Abstände, NRW, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz,

Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007, MBl. Nr. 29 vom
12.10.2007 S. 659

Entwurf

Entwurf

Entwurf

8. ANHANG

8.1. Datengrundlage der Restriktionen

Kriterium	Quelle	Bemerkung
Kriterien aus städtebaulicher Sicht		
Lage innerhalb des ASB, RGZ bzw. GIB des GEP	GEP 2004 inkl. Änderungen	
Lage angrenzend an GE-Flächen des FNP	FNP (Fortschreibung 2014)	
Lage innerhalb des geplanten Siedlungsbereiches	Entwicklungskonzept Verl 2020	Städtebauliche Leitlinien zur Siedlungsentwicklung
Überlagerung vorhandener oder geplanter Nutzungen	rechtskräftige B-Pläne mit Nutzungskategorien (Bau- und Gemeinbedarfsflächen) Satzungsbereiche nach § 34 BauGB FNP (Fortschreibung 2014), Realnutzungskartierung	
Kriterien aus erschließungstechnischer Sicht		
Verkehrsanbindung zur Autobahn / Erschließung außerhalb von oder durch Wohngebiet	FNP (Fortschreibung 2014)	
Anschluss an zentrale Entwässerung vorhanden		
Kriterien aus Sicht des Immissionsschutzes		
Vorbelasteter Standort (Lärm, Gerüche, Luftschadstoffimmissionen)	Realnutzungskartierung	abhängig von der Art der Vorbelastung sowie der Art der anzusiedelnden Betriebe
Bundesautobahn	§ 9 (1) Nr. 1 und 2 FStrG	Anbauverbotszone bis 40 m bzw. Genehmigungszone 40 m - 100 m
Schutzabstände	Abstandserlass	abhängig von vorhandenen und geplanten Betriebsarten
Hochspannungsleitungen ab 110 kV	Grundkarte, SWV FNP (Fortschreibung 2014)	Anbauverbotszone 30 m bei 110 kV; 50 m bei 220 kV
Hochdruckgasleitung	VEW, FNP (Fortschreibung 2014)	Anbauverbotszone
Kriterien aus naturschutzfachlicher Sicht		
Vogelschutzgebiete	LANUV NRW	Lage im VSG = Ausschluss; Lage angrenzend an VSG = Restriktion

Kriterium	Quelle	Bemerkung
FFH-Gebiete	LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	Lage im FFH-Gebiet = Ausschluss; Lage angrenzend an FFH-Gebiet = Restriktion
Naturschutzgebiete	LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	Lage im NSG: Ausschlusskriterium; Lage angrenzend an NSG: Restriktion
Landschaftsschutzgebiet	LP Sennelandschaft, Untere Landschaftsbehörde*	Restriktion
Naturdenkmale	LP Sennelandschaft, Untere Landschaftsbehörde*	nur kleinräumiges Schutzerfordernis; Integration in GE-Gebiet ggf. möglich
Gesetzlich geschützte Biotop (§39/§62 BNatSchG/LG NW)	LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	Restriktion bis Ausschluss
Geschützte Landschaftsbestandteile	LP Sennelandschaft, Untere Landschaftsbehörde*	Restriktion
Bereiche zum Schutz der Natur	GEP 2004 inkl. Änderungen	Restriktion
Bereiche zum Schutz der Landschaft	GEP 2004 inkl. Änderungen	Restriktion
Biotopkataster und Biotopverbund	LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	Restriktion
Bekanntes Vorkommen bestimmter planungsrelevanter Tierarten (Fundpunktekataster des LANUV)	LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	Restriktion bis Ausschluss je nach Art und Erhaltungszustand (EHZ)
Wald	FNP (Fortschreibung 2014) Realnutzungskartierung 2016	Restriktion Verl = waldarmes Gebiet
Maßnahmenflächen gem. BauGB des FNP Verl	FNP (Fortschreibung 2014)	Restriktion
Schutzwürdige Böden (Plaggenesche, Moorböden, tiefgründige Sandböden)	Bodenkarte 1:50.000 mit Bewertung Schutzwürdiger Böden des GD NRW	Restriktion Schutzwürdigkeit nach BBodSchG (Archivfunktion, Biotopentwicklungspotenzial)
Altlasten (Altanlagen, Altstandorte)	FNP (Fortschreibung 2014)	Positivkriterium, ggf. Sanierung oder Sicherung der Altlast
Oberflächengewässer	ELWAS LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	Restriktion bis Ausschluss
Gesetzliche Überschwemmungsgebiete	ELWAS LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	Ausschlusskriterium

Kriterium	Quelle	Bemerkung
Überflutungsbereiche (HQ 100 der Hochwassergefahrenkarte)	ELWAS LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	Restriktion
Wasserschutzgebiete	ELWAS LANUV NRW (Datenabfrage 2016)	WSG Z 1 Ausschlusskriterium, WSG Z 2 u.3 Restriktion
Schutzabstände zu Gewässern	WHG, Wassergesetz NRW, FNP (Fortschreibung 2014)	5-m-Abstand
Landschaftsbild	Kulturlandschaftsprogramm	Keine besonderen Kriterien für Verl

* Der LP Sennelandschaft umfasst nur den östlichen Teil des Stadtgebiets Verl

Entwurf

8.2. Planungsrelevante Arten

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). In der nachfolgenden Tabelle sind alle auf den Blättern vorkommenden Arten dargestellt. Die im Stadtgebiet Verl durch Fundpunkte belegte Arten sind in der 4. Spalte gekennzeichnet, weitere – insbesondere häufige – Arten sind anzunehmen. Einige sehr hochwertige Feuchtgebiete mit entsprechenden brütenden und rastenden Wat- und Wasservögeln liegen außerhalb des Stadtgebietes.

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

Erhaltungszustand (EHZ) in NRW 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	Vorkommen im Stadtgebiet Verl durch Fundpunkte belegt
Vögel			
Alpenstrandläufer	r	U	
Baumfalke	sb	U	X
Baumpieper	sb	U	X
Bekassine	sb	S	X
Bekassine	r	G	
Beutelmeise	sb	S	
Blässgans	r	G	
Blaukehlchen	sb	U	
Bruchwasserläufer	r	U	
Dunkler Wasserläufer	r	U	
Eisvogel	sb	G	X
Feldlerche	sb	U-	X
Feldschwirl	sb	U	
Feldsperling	sb	U	
Fischadler	r	G	
Flussregenpfeifer	sb	U	X

Art	Status	EHZ in NRW	Vorkommen im Stadtgebiet Verl durch Fundpunkte belegt
Flussuferläufer	r	G	X
Gänsesäger	r	G	
Gartenrotschwanz	sb	U	
Graureiher	sb	G	X
Großer Brachvogel	sb	U	X
Großer Brachvogel	r	G	
Grünschenkel	r	U	
Habicht	sb	G-	X
Heidelerche	sb	U	X
Kampfläufer	r	U	
Kiebitz	sb	U-	X
Kleinspecht	sb	U	X
Knäkente	r	U	
Knäkente	sb	S	X
Kranich	r	U+	X
Krickente	r	G	
Krickente	sb	U	
Kuckuck	sb	U-	X
Lachmöwe	sb	U	
Löffelente	r	S	
Löffelente	sb	S	
Mäusebussard	sb	G	X
Mehlschwalbe	sb	U	X
Mittelspecht	sb	G	X
Nachtigall	sb	G	X
Neuntöter	sb	U	
Pirol	sb	U-	
Rauchschwalbe	sb	U	X
Rebhuhn	sb	S	X
Rohrweihe	sb	U	

Art	Status	EHZ in NRW	Vorkommen im Stadtgebiet Verl durch Fundpunkte belegt
Rotmilan	sb	S	X
Rotschenkel	r	S	
Saatgans	r	G	
Schleiereule	sb	G	X
Schnatterente	sb	G	
Schwarzkopfmöwe	sb	S	
Schwarzspecht	sb	G	X
Schwarzstorch	sb		
Silberreiher	r	G	X
Singschwan	r	S	
Sperber	sb	G	
Steinkauz	sb	G-	X
Tafelente	sb	S	
Tafelente	r	G	
Teichrohrsänger	sb	G	
Turmfalke	sb	G	
Turteltaube	sb	S	
Uferschnepfe	sb	S	X
Uferschnepfe	r	S	
Wachtel	sb	U	
Waldkauz	sb	G	X
Waldlaubsänger	sb	U	
Waldohreule	sb	U	
Waldschnepfe	sb	G	
Waldwasserläufer	r	G	X
Wasserralle	sb	U	
Weißstorch	sb	G	X
Wespenbussard	sb	U	
Zwergsäger	r	G	
Zwergtaucher	sb	G	

Art	Status	EHZ in NRW	Vorkommen im Stadtgebiet Verl durch Fundpunkte belegt
Säugetiere			
Braunes Langohr	Av	G	
Breitflügelfledermaus	Av	G-	x
Fransenfledermaus	Av	G	
Großer Abendsegler	Av	G	x
Kleiner Abendsegler	Av	U	
Rauhautfledermaus	Av	G	
Wasserfledermaus	Av	G	
Zwergfledermaus	Av	G	x
Amphibien			
Kammolch	Av	G	
Knoblauchkröte	Av	S	
Kleiner Wasserfrosch	Av	G	

8.3. Dokumentation der Beteiligung

Bürgerinformationsveranstaltung am 05.10.2016

Ort: Ratssaal, Verl

Zeit: 18:30 bis 21:30 Uhr

Teilnehmer: ca. 90 Bürgerinnen und Bürger

Verwaltung

Bürgermeister Esken
Beigeordneter Herbst
Herr Homuth
Herr Eilers

Pro Wirtschaft GT

Herr Pförtner

BKR Aachen

Frau Kranefeld
Herr Hamacher

1. Begrüßung Bürgermeister Herr Esken

Bürgermeister Herr Esken begrüßte die Teilnehmer der Informationsveranstaltung zum Gewerbeflächenkonzept Verl 2030. Er erläuterte die kommunale Handlungsnotwendigkeit, welche sich aus der Neuaufstellung des Landes NRW bzgl. der Gewerbeflächenentwicklung ergibt. Er betonte, dass noch keine politischen Entscheidungen getroffen wurden und die Informationsveranstaltung zur Erläuterung der bisherigen Analyseergebnisse dient.

2. Vortrag Herr Pförtner (pro Wirtschaft GT)

Herr Pförtner (Geschäftsführer der pro Wirtschaft GT) illustrierte die wirtschaftliche Situation im Kreis Gütersloh und in der Stadt Verl. Er betonte, dass der Kreis Gütersloh im NRW-weiten Vergleich eine Spitzenposition einnimmt. Eine Besonderheit des Kreises Gütersloh und der Stadt Verl ist das wirtschaftliche Wachstum der letzten 20 Jahre, welches aus eigener Leistung resultierte und nicht durch die Fokussierung der Ansiedlung externer Wirtschaftsunternehmen.

Er erläuterte die planungsrechtliche Ausgangssituation mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes, der im Dezember dieses Jahres verabschiedet werden soll. Darauf aufbauend erfolgt sodann die Darstellung der Gewerbe- und Industriebereiche (GIB) im Regionalplan durch die Bezirksregierung. Die Bezirksregierung fordert aufgrund dessen von den Landkreisen ein Kreisgewerbeflächenkonzept. In diesem Konzept zeigt jede Kommune, wo sie geeignete Gewerbebestandorte auf ihrem Gebiet sieht. Um das Kreisgewerbeflächenkonzept erstellen zu können, muss bis zum Ende des Jahres jede Kommune ein kommunales Gewerbeflächenkonzept erstellen. Die Aufstellung des Regionalplanes wird im Zeitraum 2020/2022 erwartet. Wenn im Zuge dieser Regionalplanaufstellung kein Bedarf für neue Gewerbeflächen in Verl signalisiert wird, würde man frühestens in zehn Jahren erneuten Bedarf anmelden können.

Herr Pförtner erläuterte die gesetzlich verankerte Notwendigkeit der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Gründung von neuen Gewerbestandorten. Außerdem betonte er, dass Wachstumsgrenzen der Gewerbe- und Wohnentwicklung absehbar sind und das flächensparende Bauen auch für den gewerblichen Sektor zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Der Vortrag von Herrn Pförtner kann auf der Homepage der Stadt Verl eingesehen werden.

3. Vortrag Frau Kranefeld (BKR Aachen)

Frau Kranefeld erläuterte die Vorgehensweise und den Stand des Gewerbeflächenkonzeptes für die Stadt Verl. Die Gewerbeflächenprognose belegt den weiteren Bedarf an Gewerbeflächen. Für die Suche nach neuen Standorten wurde das gesamte Stadtgebiet betrachtet und die verschiedenen Restriktionen aus Umweltsicht und städtebaulicher Sicht überlagernd dargestellt und bewertet. Dabei lag der Fokus auf der Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebiete sowie der möglichen Entwicklung eines neuen Standortes als interkommunales Gewerbegebiet. 10 Bereiche wurden näher untersucht, die jedoch alle nur eingeschränkt geeignet sind. Die Entscheidung zur Übernahme neuer gewerblicher Bauflächen wird erst nach dieser Bürgerveranstaltung seitens der Politik getroffen.

Bürgermeister Herr Esken ergänzt den Vortrag aus Verler Sicht. Dabei ging er verstärkt auf die interkommunale Ausgestaltung neuer Gewerbestandorte ein. Insbesondere Rietberg aber auch Bielefeld könnten potenzielle Partner für Verl sein. Er betont, dass ein interkommunales Gebiet entweder auf Verler Gebiet angelegt werden könnte oder Verl beteiligt sich bei einem Standort außerhalb des eigenen Stadtgebietes. Die weitere Vorgehensweise hängt von der politischen Entscheidung ab.

Der Vortrag von Frau Kranefeld kann auf der Homepage der Stadt Verl eingesehen werden.



4. Rückfragen und Stellungnahmen der Bürgerschaft

Der Bürgermeister ermunterte die anwesenden Bürger, ihre Fragen und Anregungen zum Gewerbeflächenkonzept zu äußern, die nachfolgend gebündelt und stichwortartig wiedergegeben werden:

Flächenbedarf – Flächenverfügbarkeit

- F: Wenn nur 14 ha Bedarf zur Verfügung stehen, warum soll dann ein 100 ha großes Gebiet ausgewiesen werden; ist die Errichtung eines interkommunalen Gewerbegebietes notwendig?
A: 14 ha nur rechnerisch gegenüber der bereits ausgewiesenen Fläche. Tatsächlich ist der Bedarf höher, da keine freien Flächen verfügbar sind. Es ist notwendig, heute nicht verfügbare Flächen zu mobilisieren. 100 ha Fläche ist Untersuchungsraum und entspricht nicht dem späteren Gewerbegebiet. Fläche eines interkommunalen Gewerbegebietes geht über eigenem Bedarf hinaus
- F: Nicht verfügbare Gewerbeflächen können und werden wahrscheinlich bis 2030 bebaut; reicht dies nicht aus?
A: Der lange Planungshorizont muss bei der Betrachtung zukünftiger Handlungsfähigkeit mitgedacht werden, aus diesem Grund sind mehr Flächen notwendig, als die bereits heute Nicht-Verfügbaren. Nicht genutzte aber ausgewiesene Gewerbeflächen drücken den Bedarf in der Trendfortschreibung.
- F: 55 ha nicht nutzbare Fläche erschließt sich Fragendem nicht. Andere Kommunen erlegen Bebauungsverpflichtung, wenn Grundstücke veräußert werden, warum in Verl nicht?
A: Flächen können nur mit Bauverpflichtung versehen werden, wenn die Stadt Eigentümerin ist. Die betrieblich gebundenen Flächen bieten den Firmen Entwicklungssicherheit und sind daher unverzichtbar. Die nicht verfügbaren Flächen sind in Privatbesitz.
- Anregung: Ein Bürger plädiert für eine breitere Diskussion zur Frage, ob überhaupt im größeren Maße Flächenausweisung stattfinden muss. Raumwiderstände zeigen, dass das Ende der räumlichen Ausdehnung erreicht sein sollte. Die letzten Spielräume mit vielen Restriktionen müssen gründlich diskutiert und überdacht werden. Es sollte auch die Möglichkeit in Betracht gezogen, auf weitere Flächenausweisung zu verzichten.
A: Das sollte detaillierter im Ausschuss diskutiert werden. Der Wohlstand dieser Stadt ist insbesondere der florierenden Wirtschaft zu verdanken. Eine nachhaltige Stadtentwicklung betrifft sowohl die ökologischen, als auch die ökonomischen und sozialen Faktoren. Wirtschaftliche Nachhaltigkeit bedeutet die Sicherung von Arbeitsplätzen. Alle drei Nachhaltigkeitsfaktoren müssen übereinander gebracht werden – möglichst im Dialog.
- F: Gibt es ungenutzte Gewerbeflächen, die zurückzuführen wären?
A: Dies wurde bereits überlegt, aber sollte nur gemacht werden, wenn vom Eigentümer wirklich keine gewerbliche Erweiterung bzw. kein Verkauf zu erkennen ist.
- F: Hat Verl Flächen für klein- und mittelständische Betriebe zur Verfügung? Was wird getan, um mittelständische Unternehmen zu halten?
A: Momentan stehen null Quadratmeter zur Erweiterung zur Verfügung. Wenn keine neuen Flächen kommen, wird dies so bleiben. Beteiligung an interkommunalen Standorten ist besser als keine Entwicklung. Das hieße auch, dass Arbeitsplätze ggf. in anderen Kommunen entstehen. Im interkommunalen Gebiet kann bestimmt werden, dass kleine und mittelständische Unternehmen berücksichtigt werden, dies ist Wille der Stadt.
→ Bürger fordern, dass genau auch dies politische Berücksichtigung findet.

Interkommunales Gewerbegebiet

- F: Warum ist nur noch interkommunales Handeln möglich?
A: Dies ist eine politische Landesentscheidung mit dem Ziel, gewerbliche Standorte zu bündeln und so den Flächenverbrauch einzuschränken.
- F: Gibt es einen Mindestanteil, der für interkommunale Gewerbegebiete eingebracht werden muss?
A: Meistens zwei Partner, unterschiedliche Einbringung von Fläche und Geld, verschiedene Konstellationen denkbar.
- F: Profitieren bei großflächiger Ansiedlung nicht hauptsächlich auswärtige Unternehmen?
A: Nein, die Zahlen zeigen, dass in Verl ansässige Betriebe großes Wachstum verzeichnen und Erweiterungsbedarf haben.
- F: Wenn ein interkommunales Gewerbegebiet realisiert wird, schafft man dann nicht Möglichkeiten für nicht-Verler Betriebe, die man selbst braucht?
A: Stadt will dort soweit es geht Eigentümerin der Flächen werden, um regulativ handeln und insbesondere auch Bauverpflichtungen aussprechen zu können.
- F: Ist es möglich, dass man nur kleine Betriebe auf bspw. max. 3 ha zulässt?
A: Über Bebauungsplan ist eine Gliederung in größere und kleinere Bereiche möglich. Sich diese Wachstumsrestriktion aufzuerlegen, wäre nicht klug. Teilbereiche könnte man für kleine Betriebe sichern.
- F: Warum kann man nicht auf Bielefelder Seite an der Verler Grenze ein interkommunales Gewerbegebiet realisieren?
A: Bielefeld hat auch ein Konzept erstellt und sieht dort kein interkommunales Gebiet vor.
- F: Warum lässt man in Verl nicht alles wie es ist und arbeitet intensiver mit Bielefeld zusammen?
A: Bielefeld hat ähnlich wie Verl kaum eigene Flächen. Bielefeld bietet nichts an.
- F: Welche Größenordnung hätte Zusammenarbeit mit Rietberg?
A: Sachstand kann noch nicht öffentlich diskutiert werden.

Neue Autobahnanbindung für ein interkommunales Gewerbegebiet

- F: Heutige Verkehrssituation wird als problematisch wahrgenommen – wie kann dann ein interkommunales Gewerbegebiet erschlossen werden?
A: Voraussetzung wäre eine neue Autobahnauffahrt, da ansonsten Schwerlastverkehr durch Wohngebiete geführt werden müsste.
- F: Die potenzielle Autobahnauffahrt wurde schon einmal untersucht, warum nun wieder?
A: Frage der Autobahnauffahrt ist ein gesondertes Verfahren mit dem Bund. Heute wurden die potenziellen Flächen zunächst identifiziert. Bei Nachbarkommunen ist im Zusammenhang mit einem interkommunalen Gewerbegebiet eine neue Autobahnauffahrt realisiert worden. Heutiger Stand ist, dass ein interkommunales Gewerbegebiet an dieser Stelle nur interessant ist, wenn eine Autobahnauffahrt realisiert würde.
- F: Diskussion zur Autobahnanbindung gibt es seit 30 Jahren, es muss doch ein Punkt kommen, wo Ja oder Nein gesagt wird?
A: Momentan wird dafür kein Geld ausgegeben. Es werden nur weitere Untersuchungen durchgeführt, wenn der Rat das interkommunale Gewerbegebiet beschließt und es einen

praktikablen Partner gibt. Erst das potenzielle interkommunale Gewerbegebiet würde für neuen Verkehr sorgen und eine weitere Untersuchung rechtfertigen.

- F: Wie werden Belastungen einer neuen Autobahnauffahrt berücksichtigt?
A: Im Falle einer Anschluss-Stelle würden detaillierte Analysen in einem gesonderten Verfahren erstellt. Entweder mit dem Entschluss, dass dies nicht machbar ist oder man findet bauliche Antworten.
- F: Wie würde bei einer neuen Autobahnabfahrt die Bielefelder Str. angebunden sein?
A: In diesem Detail wird im jetzigen Planungsstadium nicht geplant.
- F: Was ist mit der Südumgehung von Friedrichsdorf?
A: Erhebliche Herausforderung, dass Stadt Bielefeld diesen Weg mitgeht.

Umwelt- und Naturschutz

- F: Wie werden Naturschutzgebiete bei der Planung berücksichtigt?
A: Es wurden Daten der Landes- und Bezirksregierung ausgewertet und bei der Standortsuche Pufferbereiche von 300 m berücksichtigt. Bei einer Entscheidung für diesen Standort müsste eine detaillierte Biotoptypenkartierung stattfinden.
- F: Es werden Ausgleichsflächen benötigt, wo würde man solch große Flächen ausgleichen wollen?
A: Ausgleich soll möglichst eingriffsnah gemacht werden. Auch beim Ausgleich wird versucht, flächensparend zu agieren und vorhandene Ansätze (z.B. an Bächen) aufzuwerten.

Eigentumsverhältnisse

- F: Woher weiß man, dass die Flächen, die nun betrachtet werden und aktuell landwirtschaftlich genutzt werden, auch verkauft werden? Trifft man Entscheidungen über die Köpfe der Landwirte hinweg?
A: Niemand wird gezwungen zu verkaufen und die ökologischen Faktoren wurden durch die Untersuchungen des BKR berücksichtigt.
- F: Würden Höfe umgesiedelt werden, wenn ein Teil seine landwirtschaftliche Fläche verkauft?
A: Jeder entscheidet selbst, ob er verkaufen möchte oder nicht. Auch im jetzigen Planungsstadium werden Bestandsnutzungen bereits berücksichtigt.
- F: Warum wurde nicht vorher mit Eigentümern von Potenzialflächen geredet, um Gebiete ausschließen zu können, wo nicht verkauft werden wird?
A: Weil zunächst Potenziale ermittelt werden, so ist der übliche Planungsgang.
- F: Was passiert wenn 50% der Bürger Grundstücke verkaufen und 50% nicht, gäbe es Enteignungsverfahren?
A: Nein, für wirtschaftliche Interessen sieht das deutsche Gesetz keine Enteignung vor.
- F: Kann Gewerbegebiet verhindert werden, wenn möglichst viele Eigentümer nicht verkaufen?
A: Ja.
- F: Können Grundstückseigentümer im Vorfeld ihr Desinteresse äußern?
A: Ja, sie können eine solche Aussage an die Kommune herantragen.

Beteiligung

- Anregung: Zeitpunkt der Bürgerinformation vier Wochen vor Ratsbeschluss wird kritisiert.
A: Bürgermeister Herr Eskens unterstreicht, dass bei weiterem Diskussionsbedarf seitens der Bürgerschaft der Dialog weitergeführt wird.
- F: Wie werden Bürgerbedenken an den Rat weitergegeben?
A: Ratsmitglieder sind anwesend, Protokoll wird erstellt und es besteht die Möglichkeit, sich schriftlich zu äußern.



5. Auswertung der schriftlichen Anregungen

Die Möglichkeit, sich anhand eines Formulars schriftlich zu äußern, haben 25 Bürgerinnen und Bürger genutzt.

Die Form und Durchführung der Informationsveranstaltung bewerteten alle sehr informativ und gut gestaltet. Einzig der Zeitpunkt der Information wird kritisiert, da bereits im nächsten Monat die Entscheidung zum Gewerbeflächenkonzept getroffen werden sollte. 10 Bürger äußerten den Wunsch nach weiteren Informationen und Veranstaltungen. Die Anregungen geben inhaltlich überwiegend den Tenor der Informationsveranstaltung mit einer ablehnenden Stellungnahme zum vorgestellten interkommunalen Gewerbegebiet wider. Allerdings sprechen sich auch mehrere Bürger für einen neuen Gewerbestandort in Verl als wichtige vorausschauende Entscheidung aus bzw. begrüßen eine behutsame Erweiterung der vorhandenen Standorte. Als Kooperationspartner wird vor allem die Stadt Rietberg genannt. Ein Teilnehmer wünschte ergänzend zum vorgestellten Standort an der Autobahn weitere Standortprüfungen mit ihren Vor- und Nachteilen als Alternative.

6. Fazit und Ausblick

Abschließend fasste Bürgermeister Herr Esken die kommenden Planungsschritte noch einmal zusammen und betonte, dass bei genügender Resonanz eine weitere Bürgerveranstaltung stattfinden wird. Mit einem herzlichen Dank an die Bürgerinnen und Bürger für ihre engagierte Mitarbeit beendete er die Informationsveranstaltung.

gez. BKR Aachen, 10.10.2016